

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

22. aprill 2010 nr 98

Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine
Kesklinnas

Planeerimisseaduse § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lg-te 1, 3 ja 5 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja arvestades nii otsusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Kentmanni, Sakala ja Tatari tänava ning Estonia puistee vahelises kvartalis. Tallinna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeritud maa-ala juhtfunktsiooniks määratud kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooned, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;

- kavandatud kuni 6 maapealse korrusega ärihoone ei eristu oma suuruse ega ka kõrguse poolest ebaproportsionaalselt planeeringuala kontaktvööndisse jäävatest teistest hoonetest;

- planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud planeeringuala asukohta linnaruumis, ümbritsevat hoonestust, Tallinna üldplaneeringut ja muid planeeringulahendust mõjutada võivaid tegureid;

- kavandatud hoone ei takista vanalinna silueti ja lähialale jäävate mälestiste vaadeldavust;

- parkimislahendus vastab Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014;

- detailplaneeringu koostamise käigus on OÜ FASSAADIPROJEKT analüüsinud insolatsioonitingimuste muutumist lähialal asuvates eluruumides. Analüüsi tulemuste kohaselt jääb kõikides vaadeldud eluruumides pärast detailplaneeringu elluviimist tagatuks Eesti standardile EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides vastav insolatsiooni kestus;

- detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõudeid ning lähtunud on planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

1. Kehtestada Kesklinnas asuva 0,18 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05022, milles on ette nähtud muuta Estonia pst 15a ning Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute piire ja mõlema krundi maakasutuse sihtotstarve ärimaaks ning on määratud ehitusõigus Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundile maa-aluse ja kuni 6 maapealse korrusega ärihoone rajamiseks ning Estonia pst 15a krundil olevale hoonele ühe korruse peale ehitamiseks ja kruntide kasutamise tingimused.

2. Detailplaneeringukohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine ning haljastuse rajamine tagatakse vastavalt 19. novembril 2009 sõlmitud lepingule nr 2-6/269.
3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 22. aprilli 2010

otsuse nr 98

LISA

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Kesklinnas asuva 0,18 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneering, milles on ette nähtud muuta Estonia pst 15a ning Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute piire ja mõlema krundi maakasutuse sihtotstarve ärimaaks ning on määratud ehitusõigus Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundile maa-aluse ja kuni 6 maapealse korrusega ärihoone rajamiseks ning Estonia pst 15a krundil olevale hoonele ühe korruse peale ehitamiseks ja kruntide kasutamise tingimused.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Kentmanni, Sakala ja Tatari tänava ning Estonia puiestee vahelises kvartalis.

Planeeritud maa-alal asub sotsiaalmaa sihtotstarbega Estonia pst 15a kinnistu ja elamumaa sihtotstarbega Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistu. Mõlemad kinnistud kuuluvad eraomandisse. Lisaks jääb planeeritud maa-alale osa transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusest Kentmanni tänav ja osa Sakala tänava maa-alast.

Estonia pst 15a kinnistul asub 2-korruseline kivihoone. Hoone soovitakse säilitada ja on ette nähtud võimalus sellele kolmas korrus peale ehitada. Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistul asunud hoone lammutati 2008. aasta kevadel ning krunt on praegu kasutusel parklana.

Planeeritud maa-alal kasvab 3 puud. III väärtusklassi kuulub kaks puud ja IV väärtusklassi üks puu. Planeeritud alale ulatuvad kolme Sakala tn 12 kinnistul asuva puu (kahe III väärtusklassi ja ühe IV väärtusklassi puu) võrad.

Planeeritud maa-ala paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Planeeritud maa-alale ulatub kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 21 Kultuurimälestiseks tunnistamine ajaloomälestiseks tunnistatud Estonia pst 15 hoone 50-meetrine kaitsevöönd. Lisaks asub ala kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 Kultuurimälestiseks tunnistamine arheoloogiamälestiseks tunnistatud II at eKr - 16. saj asulakoha kaitsevööndis.

2. Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvööndis asub erineva kasutusotstarbega hooneid: elamuid, ärihooneid, kaks kooli, Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia hoone, Eesti Panga hooned, Tallinna Keskraamatukogu ja kultuurikeskus Solaris. Sakala tänava ja Pärnu maantee ääres domineerivad elamud, mille esimestel korrustel on äriruumid.

Kontaktvööndisse jääb kokku 9 arhitektuurimälestist.

Estonia puiestee, Kentmanni, Sakala ja Tatari tänavaga piiratud kvartali olulisim hoone paikneb Estonia pst 15 krundil. Tegemist on 1911. a arhitekt A. Jaroni projekteeritud ja 1912. a valminud esindusliku hilisjuugendlikus stiilis uusklassitsistlike joontega villaga. Hoone on tunnistatud arhitektuuri- ja

ajaloomälestiseks. Kavandatud hoonet enim mõjutavaks teiseks oluliseks hooneks on Estonia pst 13 // Kentmanni tn 1 krundil paiknev Eesti Panga peahoone, mis on tunnistatud kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 25 Kultuurimälestiseks tunnistamine arhitektuurimälestiseks. Arhitektide E. Habermanni ja H. Johansonini ning insener F. Adoffi projekteeritud funktsionalistlikus stiilis traditsionalismi elementidega keskpanga peahoone valmis 1935. aastal.

Sakala tn 12 krundil asub 6-korruselise esindustraditsionalistlik äri- ja eluhoone. Sakala tn 14 ja 16a krundidel paiknevad 2-korruselised puithooned. Nendest edelasse jäävad kaks viimastel aastatel ehitatud 7-korruselise äri- ja eluhoonet. Sakala tn 7 krundil paikneb 6-korruselise esindustraditsionalistlik äri- ja eluhoone. Sakala tn 9 krundil on 20. sajandi alguses ehitatud 3-korruselise mansardkatusega kivihoone. Sakala tn 16 krundil asub rekonstrueeritud 5-korruselise kivihoone.

Estonia puiestee, Kentmanni tänava, Sakala tänava ja Tatari tänava vahelises kvartalis on hooned ehitatud vahelduval hoonestusviisil ning hoonestuslaad on perimetraalne. Hooned on ehitatud selgelt tajutavale ehitusjoonele. Kontaktvööndis olevate ja planeeritud hoonete korruselisis varieerub kahest viieteistkümmeni. Piirdeaiad on iseloomulikum kvartali keskel olevate kruntide eraldamiseks. Kõrghaljastus kasvab puiesteedena ning vähesel määral ka kruntide hoovipoolsetel osadel. Lähimad suured rekreatsioonialad on vanalinna bastionidevöönd ja Tammsaare park.

Ühistransport on piirkonnas väga hästi korraldatud ja ühendus linna teiste osadega on väga hea. Planeeritud ala vahetus läheduses, Pärnu maantee ja Vabaduse väljaku ääres, paiknevad bussi-, trolli- ja trammipeatused.

3. Tallinna üldplaneering

Tallinna üldplaneeringus on planeeritud ala juhtfunktsiooniks määratud kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringus on kavandatud muuta Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundi piire ning mõlema krundi maakasutuse sihtotstarvet.

Elamumaa sihtotstarbega Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundi (positsioon 1) maakasutuse sihtotstarve muudetakse 100% ärimaaks ning kinnistule on planeeringu kohaselt ette nähtud liita osa Estonia pst 15a krundist.

Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundile on määratud ehitusõigus maa-aluse ja kuni 6 maapealse korrusega ärihoone rajamiseks Kentmanni tänava äärde. Estonia puistee poolses osas on hoone kavandatud 5-korruselisena. Hoone on kavandatud kvartali perimeetrile, on ette nähtud plokistada Sakala tn 12 äri- ja eluhoonega ja planeeritud viimasega samale ehitusjoonele, mis vastab 1935. aastal koostatud tänavate ja väljakute ruumilise mõju projektis ettenähtule. Kentmanni tänava poolt on hoonestusala määratud Eesti Panga hoonest 20 meetri kaugusele. Planeeritud ärihoonele on kavandatud üks maa-alune parkimiskorrus. Majale on ette nähtud kaks peasissepääsu - üks Kentmanni ja teine Sakala tänava poolt. Sissesõit parkimiskorrusele on Sakala tänavalt.

Sotsiaalmaa sihtotstarbega Estonia pst 15a krundi (positsioon 2) maakasutuse sihtotstarve muudetakse 100% ärimaaks. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus Estonia pst 15a krundil paiknevale ärihoonele ühe korruse pealeehitamiseks. Jalakäijate juurdepääs krundile on ette nähtud Kentmanni tänavalt läbi Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundi. Vastav servituudi vajadus on planeeringus määratud.

Lisaks on ette nähtud moodustada Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundist ja Estonia pst 15a krundist transpordimaa sihtotstarbega krunt positsioon 3, aadressi ettepanekuga Kentmanni tn T2.

Planeeritud maa-ala hoonestustiheduseks kujuneb 3,61.

Juurdepääs planeeritud alale on Kentmanni ja Sakala tänavalt ning Estonia puistestelt. Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 linnakeskuse normi alusel. Planeeritud suuruse ja otstarbega hoone krundil Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 võib olla kuni 22 parkimiskohta. Ette on nähtud 22 parkimiskohta. Sissesõit Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 hoone maa-alusesse parklasse on kavandatud Sakala tänavalt. Estonia pst 15a krundil võib olla kuni 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on ette nähtud Sakala tn 14a krundil asuvasse garaažidesse. Garaažide kasutamiseks on servituut seatud ja Sakala tn 14a krundi kohta koostamisel olevas detailplaneeringus arvestatakse sellega. Detailplaneering vastab Tallinna

parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

Detailplaneeringus kavandatud hoone ehitamiseks tuleb likvideerida üks Sakala tn 12 krundi piiril kasvav IV väärtusklassi kuuluv puu. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määrusele nr 45 Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord. Arvutuste kohaselt tuleks planeeringulahenduse realiseerimiseks istutada likvideeritava puu asemele 3 uut puud. Arvutuse teel saadud puude arv on esialgne ja võib lahenduse täpsustumisel järgnevates projekteerimisstaadiumides muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa väljaandmist. Uut haljastust on ette nähtud istutada puudereana Kentmanni tänava äärde. Sinna on võimalik istutada rohkem kui 3 puud.

Jäätmete kogumine on ette nähtud kooskõlas jäätmeseaduse ja Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2008 määrusega nr 36 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga. Sorteeritud jäätmete kogumine lahendatakse hoone mahus.

Planeeritud maa-ala asub Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisa Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus kohaselt kaugkütte piirkonnas. Hoonete soojaga varustamine on lahendatud kaugkütte baasil.

Detailplaneeringule lisatud insolatsiooni analüüsis on vaadeldud, kuidas mõjutavad planeeritud hooned insolatsiooni kestust olemasolevates hoonetes asuvates eluruumides. Sakala tn 12 elamus jääb kõigis korterites Eesti standardile EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides vastav insolatsiooni kestus tagatuks Sakala tänava poole jäävate tubade kaudu. Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundile kavandatud hoone varju jäävatest naabermajadest ei ole ükski elamu.

6. Avaliku väljapaneku tulemused

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid Eesti Panga esindaja ja ühiselt Estonia pst 15 asuva hoone omanikud ja õigustatud subjektid Estonia pst 15 maa tagastamise suhtes.

Eesti Panga esindaja märkis, et ei nõustu sellega, et planeeritavat ala on laiendatud Estonia pst 13 kinnistul paikneva ehitise välisperimeetrini. Vastuväite esitaja leidis, et soojatorustikku on võimalik ehitada ka planeeringuala laiendamata.

1. juulini 2009 kehtinud planeerimisseaduse § 22¹ lõige 2 sätestas, et kui kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-ala, siis peab planeeringu algataja laiendama planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodatavat võrguühendust. Sellest tulenevalt muutis Tallinna Linnavalitsus 22. aprilli 2009 korraldusega nr 645-k, millega võeti vastu Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneering, ka planeeritava maa-ala piire ja suurust 0,20 hektarilt 0,28 hektarini vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Praktikas laiendati planeeritavaid alasid selliselt, et tehnovõrkude kaitsevöönd jääks kogu ulatuses planeeritavale alale ning et varem kehtestatud planeeringutest ei jääks kehtima lahustükke ja planeeringualade piiri oleks visuaalse pildi alusel võimalik planeeringute registrisse kanda. 1. juulil 2009 jõustus planeerimisseaduse muudatus, mille kohaselt on seaduse § 22¹ tunnistatud kehtetuks. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuala piire veelkord korrigeeritud ja ala suurust on vähendatud 0,18 hektarini, selliselt et planeeritav maa-ala ei ulatu enam Estonia pst 13 hoone välisperimeetrini.

Harju maavalitsuses toimunud avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute, planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja Harju maavalitsuse ühisnõupidamisel osales ka Eesti Panga esindaja, kes kinnitas nõupidamisel kirjalikult, et loobub Eesti Panga nimel esitatud vastuväitest, kuna planeeringuala piiri muudetakse.

Ühiselt vastuväite esitanud Estonia pst 15 asuva hoone omanikud ja õigustatud subjektid soovisid, et hoonestustihedus viidaks vastavusse detailplaneeringu algatamise otsusega, Tallinna Linnavalitsuse 28. mai 2008 korraldusega nr 943-k Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine, milles esitatud lisatingimuse kohaselt võib hoonestatavate kruntide grupi hoonestustiheduseks olla 3,15.

Lubatav hoonestustihedus määrati detailplaneeringu algatamiseks koostatud eskiisi alusel. Sisuliselt on korralduses toodud lisatingimus täidetud. Eskiisiga võrreldes ei ole kruntide ehitusõiguse ulatust suurendatud. Maa-ameti kooskõlastuse tingimusest lähtuvalt on hoonestatavate kruntide osadest ette nähtud moodustada transpordimaa krunt Kentmanni tänava äärde kavandatud kõnnitee tarbeks. Detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise ajal ei olnud teada vajadus moodustada transpordimaa krunte ja eskiisis arvatati hoonestustiheduse näitaja suurema maa-ala kohta. Sama maa-ala hoonestustihedus on ka detailplaneeringus 3,15, kuid äralõigete tõttu jääb hoonestatavate kruntide grupi hoonestustiheduseks 3,61. Hoonet ei ole esialgu kavatsesuga võrreldes suurendatud ja tema mõju linnaruumile ja ümbritsevale keskkonnale ei muutu. Tallinna Linnavalitsus kaalus hoonestustiheduse arvulise väärtuse suurenemist detailplaneeringu

vastuvõtmisel ja nõustus sellega.

Planeeringu materjalidest nähtuvalt asub planeeringuala kontaktvööndis Sakala tn 12 krundil 6-korruseline äri- ja eluhoone, Sakala tn 14 ja Sakala tn 16a kruntidel paiknevad 2-korruselised puithooned. Nendest edelasse jäävad kaks viimastel aastatel ehitatud 7-korruselise äri- ja eluhoonet. Sakala tn 7 krundil paikneb samuti 6-korruseline äri- ja eluhoone. Sakala tn 9 krundil on 20. sajandi alguses ehitatud 3-korruseline mansardkatusega kivihoone. Sakala tn 16 krundil asub rekonstrueeritud 5-korruseline kivihoone. Eeltoodust tulenevalt leidis detailplaneeringu koostamise üle järelevalvet teostanud Harju maavanem, et kohalik omavalitsus on planeeringu koostamise käigus kaalunud planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ja teiste huvitatud isikute ettepanekuid ning erinevaid planeeringulahenduse võimalusi, sh planeeritud hoonestuse sobivust ja kohasust ning planeeringulahendus on piisavalt põhjendatud. Planeeringualale kavandatud kuni 6 maapealse korrusega ärihoone ei eristu oma kõrguse ega ka suuruse poolest ebaproportsionaalselt planeeringuala kontaktvööndisse jäävatest mitmetest teistest hoonetest.

Vastuväite esitajad soovisid, et Estonia pst 15a hoone teenindamiseks nähakse ette parkimiskohad.

Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 kohaselt võib Estonia pst 15a krundil olla kuni 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on ette nähtud Sakala tn 14a krundil asuvasse garaapidesse. Sakala tn 14a krundi kohta koostamisel olevas detailplaneeringus arvestatakse sellega. Parkimiskohtade kavandamine Sakala tn 14a krundile ei ole vähem turvaline ega vähenda liikluse sujuvust piirkonnas. Garaapide kasutamiseks on servituut seatud. Erandi tegemisel arvestati, et Estonia pst 15a on väike ärihoone, mille teenindamiseks võiks krundil olla ainult kuni 2 parkimiskohta. Lisaks on piirkonnas väga hästi korraldatud ühistransport.

Planeeringumaterjalidest nähtuvalt on parkimiskohtade vajadus arvatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 linnakeskuse normi alusel. Planeeritud suuruse ja otstarbega hoone krundil Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 võib olla kuni 22 parkimiskohta, planeeritud ongi 22 parkimiskohta. Sissesõit Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 hoone maa-alusesse parklasse on kavandatud Sakala tänavalt. Arengukava punktis 4.1.5 on lubatud sätestatud parkimismuudatustest põhjendatud vajaduse korral kõrvale kalduda, tagades huvitatud isikute ning avalike huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, kuid seejuures ei tohi väheneda liikluse sujuvus ega turvalisus, sealhulgas eriti kergliiklejate turvalisus. Vastavate erandite tegemine toimub planeeringu vastuvõtmisel ja/või kehtestamisel Tallinna Transpordiameti ja Tallinna Linnaplaneerimise

Ameti ühise ettepaneku alusel. Tallinna Transpordiamet on detailplaneeringu kooskõlastanud. Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas detailplaneeringu samal kujul vastuvõtmiseks. Eeltoodu põhjal asus ka Harju maavanem seisukohale, et detailplaneering vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

Vastuväite esitajad tegid ettepaneku jätta kavandamata krundile positsioon 1 planeeritud Estonia puiestee ja paralleelne hooneosa, et säilitada kvartalile omane kinnine hoonestusviis ja perimetraalne hoonestuslaad.

Planeeringulahenduses ongi kavandatud perimetraalset hoonestuslaadi jätkav hoone. Kvartali perimetraalseks hoonestamiseks ei ole vaja tingimata ehitada hooneid kvartali nurgakrundile. Perimetraalselt hoonestatud kvartal tähendab, et hooned asuvad kvartali välispiiril, kuid see ei tähenda, et ilmingimata kogu piiri ulatuses. Tatari tänava, Estonia puiestee, Kentmanni tänava ja Sakala tänava vahelisele kvartalile on iseloomulik vahelduv hoonestusviis. Detailplaneeringu seletuskirjas olnud ebatäpsus on parandatud. Kavandatud hoone on plokistatud Sakala tn 12 elamuga, sest viimane on ehitatud tulemüüri nõuetele vastava seinaga krundi piirini. Estonia puiestee poolt plokistamise võimalust ei ole kavandatud. Eesmärk on jätta võimalikult hästi vaadeldavaiks Estonia pst 15 ja Estonia pst 13 // Kentmanni tn 1 kinnistutel asuvad mälestised. Estonia pst 15 ja Estonia pst 15a hooned on ehitatud nii, et ei ole eeldatud nende hoonetega plokistatud hoonete ehitamist. Seega on planeeringulahendus linnaehituslikult väga loogiline.

Planeeringumaterjalidest nähtuvalt asub planeeringuala kontaktvööndis erineva kasutusotstarbega hooneid: elamuid, ärihooneid, kaks kooli, Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia, pank, raamatukogu. Teatri väljaku äärde on ehitatud kultuurikeskus Solaris. Pärnu maantee ja ka Sakala tänava ääres domineerivad elamud, mille esimestel korrustel on äriruumid. Kontaktvööndis olevate ja projekteeritud hoonete korruselisus varieerub kahest viieteistkümmeni. Kontaktvööndisse jääb kokku üheksa arhitektuurimälestist. Estonia puiestee, Kentmanni ja Sakala tänavaga piiratud kvartali olulisim hoone paikneb Estonia pst 15 krundil. Hoone on tunnistatud arhitektuuri- ja ajaloomälestiseks. Kavandatud hoonet enim mõjutavaks teiseks oluliseks hooneks on Estonia pst 13 // Kentmanni tn 1 krundil paiknev Eesti Panga peahoone, mis on samuti tunnistatud arhitektuurimälestiseks. Analüüsinud planeeringumaterjale, leidis järelevalve teostaja, et kohalik omavalitsus ei ole kaalutusotsuse tegemisel oma pädevuse piire ületanud ning on planeerimislahenduse koostamisel arvestanud planeeringuala asukohta linnaruumis, ümbritsevat hoonestust, Tallinna üldplaneeringut ja muid planeeringulahendust mõjutada võivaid tegureid.

Vastuväite esitajad palusid täpsustada seletuskirja lõiku, milles on öeldud, et Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundile planeeritud hoone on kavandatud nii, et endine Estonia pst 15 krundi osa on hoonestatud ainult olemasoleva kahekorruselise hoone aluse maa ulatuses. Veel palusid vastuväite esitajad lisada seletuskirja lause, et Kentmanni tn 2 maaüksuse tagastamiseks on õigustatud subjektid esitanud maa tagastamise avalduse, kuid tagastamise menetlus ei ole lõppenud ning krundi tulevane otstarve on määramata. Vastuväite esitajad soovisid, et kõrvaldatakse seletuskirjast eeldus, mille kohaselt võetakse Kentmanni tn 2 krunt tulevikus kasutusele kas parkla või haljasalana ja lisada, et Kentmanni tn 2 krundil asus varem puitmaja ja krundi Estonia puiestee poolne nurk oli hoonestamata. Vastuväite esitajad palusid kajastada seletuskirjas oma soovi Kentmanni tn 2 krunt osaliselt hoonestada. Vastuväite esitajad tegid ettepaneku näha ette sobiv piirdeaed positsioon 2 ja Estonia pst 15 vahelisele piirile ning palusid jätta kavandamata juurdepääsu Estonia pst 15a krundile Estonia puiesteelt.

Detailplaneeringu seletuskirja on korrigeeritud järgmiselt: Estonia pst 15a krundile (positsioon 2) planeeritud hoone on kavandatud olemasoleva kahekorruselise hoone aluse maa ulatuses; lisatud on lause, et Kentmanni tn 2 maaüksuse tagastamiseks on õigustatud subjektid esitanud maa tagastamise avalduse, kuid tagastamise menetlus ei ole lõppenud ning krundi tulevane otstarve on määramata; lisatud on selgitus, et Kentmanni tn 2 krundil asus varem puitmaja ja krundi Estonia puiestee poolne nurk oli hoonestamata; planeeringus on kajastatud Estonia pst 15 asuva hoone omanike ja õigustatud subjektide soov Kentmanni tn 2 krunt osaliselt hoonestada; planeeringu kohaselt on kavandatud Estonia pst 15 ja positsioon 2 vahele piire, mille kujundus peab vastama muinsuskaitse eritingimustele; jalakäijate juurdepääs Estonia pst 15a krundile (positsioon 2) on ette nähtud Kentmanni tänavalt läbi Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundi, vastava servituudi vajadus on planeeringus määratud. Detailplaneeringu seletuskirjas on täpsustatud, et juurdepääs Estonia puiesteelt jäetakse kavandamata juhul kui vastavat servituudilepingut ei õnnestu sõlmida.

Järelevalve teostaja leidis, et kuna detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud vastavalt vastuväidete esitajate soovile, ei ole kohaliku omavalitsuse ja vastuväiteid esitanud isikute vahel vastuväite nendes punktides lahendamata planeeringuvaidlust.

Vastuväite esitajad tegi ettepaneku Kentmanni tänavalt Estonia pst 15a krundini kavandatud kõnnitee laius määrata vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 Linnatänavad. Lisaks palusid vastuväite esitajad planeerida Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 täitmiseks juurdesõidutee Estonia pst 15a krundile.

Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad reguleerib linnatänavate kõnniteede laiust. Krundil asuvad kõnniteed võivad olla omanikule sobiva muu laiusega. Tallinna parkimise korralduse arengukava ei reguleeri juurdesõiduteede planeerimist. Pääs Estonia pst 15a krundile on ette nähtud läbi Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistu. Seetõttu ei ole Tallinna Linnavalitsus esitatud vastuväidetega nõustunud.

Järelevalve teostaja nõustus antud vastuväite puhul kohaliku omavalitsuse seisukohaga, et eraomanikele kuuluvatele kinnistutele planeeritavate kõnniteede laius ei ole seadusega reguleeritud ja sõltub omanike tahtest.

Vastuväite esitajad tegid ettepaneku lisada seletuskirja krundi positsioon 2 jäätmekäitlust puudutav osa ja näidata jäätmemahuti asukoht.

Detailplaneeringu seletuskirja punkti 4.3.3 on täiendatud - positsiooni nr 2 jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud positsioonile nr 1 kavandatavasse hoonesse, kui jäätmete (liigiti) kogumine positsiooni nr 2 hoones ei ole õigusaktide kohaselt võimalik. Jäätmehoidla asukoht hoones täpsustatakse ehitusprojektis.

Vastuväite esitajad tegid ettepaneku muuta planeeringulahendust nii, et insolatsioonitingimused olemasolevates elamutes muutuks paremaks võrreldes avalikul väljapanekul olnud lahendusega ja soovisid, et detailplaneeringule lisatakse insolatsiooni kestuse muutumise analüüs Estonia pst 15 hoone kohta.

Eestis hinnatakse valgustustingimusi Eesti standardi EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides alusel. Standardi kohaselt peab olema insolatsiooni kestus 3-toalise korteri vähemalt ühes toas ja suurema tubade arvuga korteri kahes toas mitte vähem kui 3 tundi. Katkestuse korral peab pikem periood olema vähemalt 2 tundi ja kogukestus vähemalt 3,5 tundi. Olemasolev insolatsiooni kestus ei või väheneda üle 50%.

Sakala tn 12 eluruumide insolatsioon on rahuldatud tänavapoolsete tubade kaudu ja seda kavandatud hoone ei mõjuta. Halvimas olukorras olevates korterites jääb insolatsiooni kestuseks 8 tundi ja 52 minutit ning 7 tundi ja 25 minutit, mis kesklinna tingimustes on erakordselt hea. Eesti standardi EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides alusel hinnatakse insolatsiooni kestust eluruumides. Estonia pst 15 hoones elurume ei asu ja analüüsi koostamine ei ole vajalik. Insolatsiooni kestuse kvantitatiivset normi ärihoonete kohta Eestis ei ole.

Järelevalve teostaja märkis lisaks, et kuna insolatsiooni peetakse eluruumides tervisekaitseseisukohalt väga oluliseks, lahendatakse insolatsiooni küsimus detailplaneeringute läbivaatamisel, lähtudes iga konkreetse olukorra asjaoludest. Riigikohus on 13. juuni 2003 otsuse nr 3-3-1-42-03 punktis 25 öelnud, et Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrusega nr 38 kinnitatud Eluruumidele esitatavate nõuete punktis 5 praegu sisalduvat määratlemata õigusmõistet piisav loomulik valgustus ei või täielikult samastada sätte varasemas redaktsioonis sisaldunud jäiga kvantitatiivse nõudega. Mõiste piisav valgustus on määratlemata õigusmõiste, mis annab erinevaid võimalusi selle tõlgendamiseks. Ruumide loomulik valgustus ja insolatsioon on erinevad mõisted. Kui loomulik valgustus seisneb päikesevalguse juhtimises ruumi, kas otse või kaudselt, siis insolatsioon on päikese otsekiirguse pääs ruumi. Maavanem märkis siinjuures, et Riigikohus on 13. juuni 2003 otsuses 3-3-1-42-03 öelnud, et eluruumidele esitatavate nõuete punkti 5 uus sõnastus võimaldab insolatsioonikestust kohalikke olusid arvestades ka oluliselt vähendada. Piirkondades, näiteks linnakeskustes, kus ehitised paiknevad valdavalt lähestikku, võib uute hoonete ehitamisel lugeda piisavaks ka valgustust, mida iseloomustab varasemast normatiivist väiksem insolatsioonikestus. Kui isik valib elukohaks linnakeskuse või muu kõrge ja tiheda hoonestusega piirkonna, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema loomuliku valguse hulgaga ja sellisele elukeskkonnale vastava vaatega.

Lisaks juhtis järelevalve teostaja tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringu on kooskõlastanud ka Tallinna Tervisekaitsetalitus 18. juuni 2008 otsusega nr 3-1/314, asudes seisukohale, et detailplaneering on kooskõlas tervisekaitsenõuetega.

Vastuväite esitajad soovisid, et Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 planeeritud hoone Kentmanni tn 2 poolne sein kavandataks Kentmanni tn 2 krundi piirini ja nähakse ette tulemüür plokistatud hoone ehitamise võimaldamiseks.

Tallinna Linnavalitsus ei ole pidanud ettepanekut põhjendatuks. Ettepaneku arvestamise korral kaob ära juurdepääsutee Estonia pst 15a krundile. Linnaruumi korrastamiseks on hoonestusala Estonia puiestee poolne piir määratud paralleelne Estonia pst 15 ja Estonia pst 15a fassaadidega. Krundi piir on aga ebamäärase suunaga, mida ei ole hea rõhutada. Ka järelevalve teostaja nõustus kohaliku omavalitsuse seisukohaga.

Vastuväite esitajad soovisid, et vee- ja kanalisatsioonitorustik kavandataks nii, et need ei läbiks Estonia pst 15 ja Kentmanni tn 2 krunte. Kui elektrikaabel läbib Estonia pst 15 krunti, siis soovisid vastuväite esitajad, et lisatakse detailplaneeringusse nõue sõlmida servituudi eelkõkkulepe enne detailplaneeringu

kehtestamist.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõikes 2 on sätestatud, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või rajatist, mille suhtes ei ole sama paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või rajatis kuulub § 158¹ lõikes 1 nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõikes 4 on sätestatud, et sama paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või rajatise omanikult tehnovõrgu või rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

Estonia pst 15 krundil asuvad tehnorajatised on rajatud enne 1999. aasta 1. aprilli ning neid kasutatakse pidevalt ja eesmärgipäraselt.

Detailplaneeringu kohaselt ei ole elektrikaabel planeeritud läbi Estonia pst 15 krundi, kuid kuna planeeritud ala piiri oli vastavalt planeerimisseaduse § 22¹ lg-le 2 (kehtis kuni 1. juulini 2009) muudetud nii, et see hõlmaks kogu loodavat võrguühendust ja ka tehnovõrkude kaitsevööndi vajadusega ala, siis ulatus planeeritud ala osaliselt Estonia pst 15 krundile. Praegune planeeritud ala piir on kooskõlas algatamiskorralduses määratud piiriga ja ala ei kattu Estonia pst 15 krundiga.

Järelevalve teostaja juhtis tähelepanu sellele, et vastavalt põhiseaduse §-le 32 on igäihe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Seaduse järgi on igäihel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sh naaberkinnisasjade omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel tekib kindlasti huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Riigikohtu 13. juuni 2003 otsuses nr 3-3-1-42-03 on öeldud, et tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Riik ja omavalitsused ei tohi võimaldada isikutel enda omandiõiguse teostamisel kahjustada piiramatult teiste isikute ja avalikke huve. Ehitusloa andmisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri vara väärtuse vähenemine uue ehitise tõttu. Ka naabri omandiõigus ei ole piiramatu. Naaber peab taluma ehitise rajamist,

mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane.

Lisaks märkis maavanem, et naaberkinnistute omanike suhteid reguleerivaks üldseaduseks on asjaõigusseadus, mille § 89 lõike 1 esimese lause kohaselt on omanikul õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Asjaõigusseaduse § 143 ei reguleeri nn negatiivsete, sh varjavate mõjutuste lubatavust. Negatiivsete varjavate mõjutuste all tuleb mõista sääraseid mõjutusi, mille puhul takistatakse aine, lainete või kiirguse pääs naaberkinnisasjale, nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade. Ehitisega põhjustatud varjav mõjutus võib osutada keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt asjaõigusseaduse § 89 lõikele 1, kui see kahjustab teise isiku omandiõigust ja ehitised ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega. Eelnev ei tähenda iseenesest, et kõik varjavad mõjutused on keelatud, vaid eelkõige seda, et ka varjavaid mõjutusi tuleb avalikul võimul ehitamise reguleerimisel silmas pidada ning kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältida. Ehitamisega kaasnevatest mõjutustest tingitud huvide ja õiguste konfliktid tuleb lisaks asjaõigusele lahendada ka ehitamist reguleerivate üldnormide ning konkreetsete kinnisasjadega seoses planeeringute ja ehituslubadega.

Vastavalt planeerimisseaduse § 4 lg 2 punktile 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Planeeringu eesmärgid ja planeeringu koostamise alguses püstitatud lähteseisukohtadega arvestamise fikseerib kohalik omavalitsus planeeringu vastuvõtmise otsustamisega sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu lahenduses. Lõpliku hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja planeeringu lahendusele annab kohalik omavalitsus otsusega planeeringu kehtestamise kohta. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduse alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadusest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

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. Käesoleval juhul puudub vaidlus selles osas, et detailplaneeringu menetluse etappidest ei oleks vastavas ajalehes avalikkust seadusega ette nähtud korras teavitatud. Vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringu lahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka vastuväidete esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute vastuväidete arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on vastuväiteid esitanud isik saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja on seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseaduse eesmärk. 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. Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata põhjendatud planeerimisotsuse korral planeeritavatele kinnistule ka teistsugune ehitusõigus, kui praegu planeeringuga määratu, kuid see on kohaliku omavalitsuse otsustada.

Järelevalve teostaja rõhutas, et maavanem ei ole kohalikust omavalitsusest kõrgemal seisev organ. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna miljösse sobivus, hoonestuslaad jms) üle järelevalve käigus õigusliku hinnangu andmine ei ole maavanema pädevuses. Ka Riigikohus on 13. märtsi 1998 otsuses haldusasjas nr 3-3-1-9-98 leidnud, et kohaliku omavalitsuse planeerimisotsustused alluvad kohtulikule kontrollile piiratud ulatuses. Kohus ei saa otsustada planeerimisotsustuse otstarbekuse üle. Seda enam ei saa planeerimisotsustuse otstarbekuse üle otsustada maavanem. Planeeringulahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama omavalitsus, kelle pädevusse kuulub kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Sellest tulenevalt on ka piirkonna miljösse konkreetse ehitise sobivuse või mitesobivuse üle lõplikult otsustajaks ikkagi kohalik omavalitsus ise.

Ehitusseaduse § 3 lõike 1 kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi ning kehtivatele nõuetele vastavatest materjalidest nii, et see sobiks kokku ümbrusega. Planeeringu materjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus valiku tegemisel kaalunud mitmeid lahendusvariante ja leidnud, et detailplaneeringus kavandatud hoone sobib piirkonna miljösse. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältima

detailplaneeringu lahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist, kuid kuna kohaliku omavalitsuse peaeesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Riigikohtu 20. detsembri 2001 otsuse kohtuasjas nr 3-3-1-15-01 punktist 31 tuleneb, et 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.

Järelevalve teostamise tulemusena asus maavanem seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid tagamisele järelvalve teostaja poolt. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud on planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneeringu on kooskõlastanud muuhulgas ka Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Muinsuskaitseamet, Tallinna Tervisekaitsetalitus, Põhja-Eesti Päästkeskus ja Tallinna Transpordiamet. Nimetatud asutuste poolt esitatud märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud. Eeltoodule tuginedes andis maavanem planeeringule planeerimisseaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 19. aprilli 2002 avaldusega Estonia Maja Osühingu esindaja P. Palusaar, kes soovis Estonia pst 15a krundile ehitusõiguse määramist kuni 6-korruselise äri- ja eluhoone rajamiseks. Detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õigus on 20. oktoobril 2006 sõlmitud lepinguga nr DP-24/K-06 üle antud Selvaag Sakala OÜ-le.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 28. mai 2008 korraldusega nr 943-k Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine.

Detailplaneeringu eesmärk oli muuta Estonia pst 15a ning Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute piire ja mõlema krundi maakasutuse sihtotstarve ärimaaks ning määrata Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundile ehitusõigus kuni 6-korruselise ärihoone rajamiseks ning Estonia pst 15a krundil olevale hoonele ühe korruse peale ehitamiseks ja kruntide kasutamise tingimused.

Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 31. mail 2008. Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 4.-5. juunini 2008. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 6. juunil 2008. Eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus teade ajalehes Postimees 2. juunil 2008.

Detailplaneeringu koostas K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 28. mai 2008 korraldusega nr 943-k ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringule on lisatud H. Sanderi koostatud Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundi dendroloogiline ekspertiis, OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekti P. Soopere koostatud insolatsiooni analüüs, Aktsiaseltsi Kommunaalprojekt töö nr 307-07 Eksperti arvamus Tallinn, Sakala tn 12 elamu kandekonstruktsioonide tehnilise seisukorra kohta, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali töö liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamise kohta ja EHITUSKONSTRUEERIMISE JA KATSETUSTE OSAÜHINGU töö nr 0812P01 Hinnang Sakala tn 12 asuva hoone kõrvale uue hoone ehitamise võimaluste kohta.

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

Tallinna Kesklinna halduskogu, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Muinsuskaitseamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Põhja-Eesti Päästkeskus, Elion Ettevõtted Aktsiaselts ja Aktsiaselts Tallinna Küte kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Tallinna Kesklinna Valitsus kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et detailplaneeringu lahendus kooskõlastatakse Tallinna Keskkonnaametiga.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused: Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord § 9 lg 9 kohaselt on nõutav haljastuse inventeerimisjoonisel dendroloogi allkiri; esitada uushaljastuse lahendus; planeeringuobjekt asub ühes mürarikkamas piirkonnas, teostada müra modelleerimine ja selle tulemustest lähtuvalt näha ette hoonete projekteerimisel EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. tingimuste täitmine; ehitus- ja haljastusprojektid enne ehitusloa taotlust esitada kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonnaametile.

Detailplaneeringule on lisatud dendroloogi allkirjastatud inventuuri tulemustega joonis. Planeeritava maa-ala liiklusmürast põhjustatud mürataseme hinnang on detailplaneeringule lisatud. Määratud on nõue

arvestada hoone projekteerimisel Eesti standardis EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest määratud tingimusi. Lisaks on määratud nõue, et ehitus- ja haljastusprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.

Tallinna Maa-amet (praegu Tallinna Linnvaraamet) kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega: detailplaneeringus määratakse krundil positsioon 1 Sakala tänava poolne kõnnitee avalikult kasutatavaks. Kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks on vajalik seada servituut Tallinna linna kasuks. Seega tuleb kinnistute omanikel kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks sõlmida Tallinna linnaga leping kõnnitee avalikuks kasutamiseks pärast Estonia pst 15 ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamist ning enne krundile positsioon 1 ehitusloa väljastamist. Tallinna Maa-amet palus edastada kinnistute omanike kirjaliku nõusoleku selle kohta, et kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks seatakse tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Detailplaneeringu kohaselt moodustatakse eraomanike kinnistutest transpordimaa krunt positsioon 3, mis määratakse avalikult kasutatavaks - Tallinna Maa-amet palus põhijoonisel eraldi välja tuua ajutised krundid, millest moodustatakse krunt positsioon 3. Lisaks palus Tallinna Maa-amet edastada kinnistute omanike kirjalik nõusolek transpordimaa krundil positsioon 3 kõnniteede ja haljastuse rajamise ning tasuta Tallinna linnale võõrandamise kohta. Lisaks palus Tallinna Maa-amet detailplaneeringu alale jäävate avalikku kasutusse määratavate kergliiklusteede rajamise tingimused kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga.

Detailplaneering on Tallinna Kommunaalametiga kooskõlastatud. 27. juunil 2008 on OÜ UNIRE KONSULTATSIOONID ja Selvaag Sakala OÜ edastanud ühise nõusoleku Tallinna Maa-ameti kooskõlastuses esitatud kõigi tingimustega nõustumise kohta.

Tallinna Linnavalitsuse 27. jaanuari 2010 korralduse nr 92-k Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistutest moodustatava kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine, kinnisasjale Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning kinnisasjale ja isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine kohaselt on tehtud ettepanek omandada tasuta Tallinna linnale Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnisasjadest Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu alusel moodustatav transpordimaa sihtotstarbega kinnisasi, millele nähakse detailplaneeringuga ette avalikult kasutatava jalgteed rajamine. Samuti on otsustatud linnavalitsuse korralduse kohaselt taotleda Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmist Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu kohase kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks Kentmanni tn 10 // Sakala tn 4 korteriomandite koosseisu kuuluvast kastriüksusest

moodustatavale ärimaa sihtotstarbega kinnisasjale. Estonia pst 15a kinnisasja kaasomanikud on Selvaag Sakala OÜ ja OÜ UNIRE KONSULTATSIOONID ning Kentmanni tn 4 // Sakala tn 4 korteriomandite omanik on Selvaag Sakala OÜ. Selvaag Sakala OÜ kohustub ehitama Tallinna linnale omandatavale kinnisasjale rajatised ning Tallinna linna kasuks seatava isikliku kasutusõiguse esemeks oleva kergliiklustee vastavalt Tallinna linnaga 19. novembril 2009 sõlmitud lepingule nr 2-6/269. Linnavalitsuse korralduse kohaselt määratakse Tallinna linnale omandatava transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja ja Tallinna linna kasuks seatava isikliku kasutusõiguse valitsejaks Tallinna Kommunaalamet.

Korralduse alusel on sõlmitud kinnistu mõttelise osa ja korteriomandite mõtteliste osade tasuta võõrandamise võlaõiguslik leping ja isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslik leping Tallinna linna, Selvaag Sakala OÜ ja OÜ UNIRE KONSULTATSIOONID vahel 1. veebruaril 2010.

Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitus (praegu Terviseameti Põhja talitus) märkis, et detailplaneering on kooskõlas tervisekaitsenõuetega.

Osaihing Jaotusvõrk (praegune ärinimi Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ) kooskõlastas detailplaneeringu ja palus tööjoonised täiendavalt kooskõlastada osaihinguga Jaotusvõrk. Vastav tingimus on detailplaneeringus määratud.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vee- ja kanalisatsioonitrassi ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Vastav tingimus ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaselts KH Energia - Konsult kooskõlastas detailplaneeringu ja palus tööprojekti täiendavalt kooskõlastada Aktsiaseltsiga KH Energia - Konsult. Vastav tingimus on detailplaneeringus määratud.

Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistu omanik ja Estonia pst 15a kinnistu kaasomanik Selvaag Sakala OÜ esindaja on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Estonia pst 15a kinnistu kaasomanik OÜ UNIRE KONSULTATSIOONID esindaja on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Estonia pst 15 maa tagastamise õigustatud subjektidega, Estonia pst 13 // Kentmanni tn 1 krundi omaniku Eesti Pangaga ja Sakala tn 12 kinnistu kaasomanikega.

Estonia pst 15 maa tagastamise õigustatud subjekte esindas OÜ Advokaadibüroo Luiga Mody Hääl Borenius, kes teatas, et õigustatud subjektid ei kooskõlasta detailplaneeringut järgmistel põhjustel:

Detailplaneeringu kohaselt kavandatakse detailplaneeringu alale hoonestust ca 1 meetri kaugusele Estonia pst 15a ning tekkiva Estonia pst 15 krundi piirist. Vastavat lahendust peavad õigustatud subjektid lubamatuks, kuna õigustatud subjektide õigusi riivav on iga ehitusõigus, mis tulevikus võib kitsendada Estonia pst 15 kinnistu võimalikku ehitusõigust. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315 on kehtestatud Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, mille § 19 lg 2 kohaselt on ehitiste vaheliseks tuleohutuskujaks 8 meetrit, välja arvatud juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega. Õigustatud subjektid on seisukohal, et käesoleval juhul ei näe kavandatav ehitusõigus ette täiendavaid tule leviku piiramise meetmeid, mis tähendab, et tulevikus Estonia pst 15 maa hoonestamise korral tuleb hoone kavandada vähemalt 8 meetri kaugusele Estonia pst 15a hoonest või näha ette Estonia pst 15 rajatava hoone ehitamisel täiendavad tule leviku piiramise meetmed. Vastav lahendus aga tähendab sisuliselt Estonia pst 15a hoonestamist Estonia pst 15 maa arvelt. Samuti ei nõustu Estonia pst 15 õigustatud subjektid, et kavandatav kommunikatsioonidega varustus on lahendatud läbi Estonia pst 15 krundi. Eeltoodust tulenevalt paluti detailplaneeringus ette näha, et Estonia pst 15a kavandatav hoone asub krundi piirist vähemalt 4 meetri kaugusel. Teiseks alternatiiviks pakuti, et Estonia pst 15a kavandatavale hoonele Estonia pst 15 suunal nähakse ette tulemüüri rajamine selliselt, et Estonia pst 15 maale on tulevikus võimalik rajada hoone krundi piirist vähemalt sama kaugusele, kui detailplaneering näeb ette Estonia pst 15a hoone rajamise. Kommunikatsioonide varustus lahendada väljaspool Estonia pst 15 krunti.

Estonia pst 15 maaüksus on käesolevaks ajaks õigustatud subjektidele tagastamata. Detailplaneeringu lahendust on muudetud ja uusi tehnovõrke läbi Estonia pst 15 hoonete teenindamiseks määratud krundi kavandatud ei ole. Lähtuti Estonia pst 15 teenindusmaa piiriettepanekust. Osal 1940. a aegsest Estonia pst 15 kinnistust asub käesoleval ajal Tallinna Kommunaalameti hallatav ja bilansis olev parkla. Läbi parkla maa-ala on kavandatud sidekaabel. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet on asunud seisukohale, et parklana kasutatav maa-ala tuleb Estonia pst 15 mälestise vaadeldavuse tagamiseks jätta hoonestamata. Ka ajalooliselt on selle maatüki Estonia pst poolne osa olnud hoonestamata. Hoone kavandamine maatüki piirile lähemale kui 4 meetrit on põhjendatud, sest uue hoonega suletakse vaade kvartali tagahoovidesse, kus on madala korrastatuse astmega abihooned. Sellest aspektist oleks veel parem lahendus kavandada hoone lausa vahetult krundi piirile. Hoonetega piiratud kvartali keskosas saab tagada suurema privaatsuse. Eriti oluline on see elamute puhul.

Eesti Pangaga tehtud koostöö tulemusel on detailplaneeringu lahendust muudetud ja lisatud seletuskirja nõue, et enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb arendajal sõlmida Eesti Pangaga leping panga turvalisuse tagamiseks vajalike meetmete rakendamise osas.

Koostööleping Eesti Panga ja Selvaag Sakala OÜ vahel on sõlmitud 5. jaanuaril 2010.

Sakala tn 12 kinnistu kaasomanikud ei pidanud piisavaks ainult valgusõahti kavandamist hoone kirdepoolses otsaseinas asuva kuuenda korruse akna kaudu valguse saamiseks. Lisaks asusid Sakala tn 12 korteriühistu esindajad seisukohale, et planeeritava hoone ehitamisega kaasnevad negatiivsed mõjutused Sakala tn 12 hoone konstruktsioonidele, krundil kasvavale haljastusele, sademevee kanalisatsiooni rajatistele, parkimisvõimalustele Sakala tänaval ning kvartali siseõue õhuvahetusele.

Tuginedes Aktsiaseltsi Kommunaalprojekt töös Eksperdi arvamus Tallinn, Sakala tn 12 elamu kandekonstruktsioonide tehnilise seisukorra kohta toodule on Sakala tn 12 hoone otsaseinad rajatud tulemüürina. Hiljem on ehitatud kirdepoolsesse seinu, kuuendal korrusel olevale köögile üks aken. Krundi piirini ehitatud hoonetele on rajatud tulemüürid selleks, et oleks võimalik naaberkrundile püstitatavaid hooned nendega plokistada. Linnaehituslikult ei ole Sakala tn 12 hoonest madalama hoone kavandamine Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistule põhjendatud. Kavandatud valgusõahti kaudu on võimalik juhtida valgust Sakala tn 12 hoone kuuenda korruse kööki. Planeeringusse on lisatud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, mille rakendamisel on võimalik vähendada planeeritava hoone ehitamisega kaasneva võivaid negatiivseid mõjutusi Sakala tn 12 hoonetele ja kinnistul kasvavatele puudele. Planeeritud hoone teenindamiseks ette nähtud parkimiskohtade arv vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

Estonia pst 15 maa tagastamise õigustatud subjekte ning nende esindajat, Eesti Panka ja Sakala tn 12 kinnistu kaasomanikke teavitati detailplaneeringu avalikust väljapanekust.

Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneering, milles on ette nähtud muuta Estonia pst 15a ning Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute piire ja mõlema krundi maakasutuse sihtotstarve ärimaaks ning on määratud ehitusõigus Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 krundile maa-aluse ja kuni 6 maapealse korrusega ärihoone rajamiseks ning Estonia pst 15a krundil olevale hoonetele ühe korruse peale ehitamiseks ja kruntide kasutamise tingimused, võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 22. aprilli 2009 korraldusega nr 645-k Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine.

Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Postimees 28. aprillil 2009. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 25. maist 8. juunini 2009. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 15. mail 2009. Teade väljapaneku toimumisest ja selle tulemusi tutvustava arutelu läbiviimise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 18. juunil 2009, arutelu toimus Tallinna Kesklinna Valitsuses 26. juunil 2009.

Avaliku väljapaneku ajal esitas detailplaneeringu kohta kirjaliku vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldava pöördumise Eesti Panga esindaja ja ühiselt Estonia pst 15 asuva hoone omanikud ja õigustatud subjektid Estonia pst 15 maa tagastamise suhtes.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad edastati tähtkirjaga Eesti Pangale 17. juunil 2009 ja Estonia pst 15 asuva hoone omanikele ja Estonia pst 15 maa tagastamise suhtes õigustatud subjektidele 19. juunil 2009.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 26. juunil 2009. Vastuväidete esitajad avalikul arutelul ei viibinud. Arutelul käsitleti vastuväidetes toodud küsimusi ja planeeringusse tehtud täiendusi. Arutelu toimumise kohta ilmus teade ajalehes Postimees 1. juulil 2009.

Peale detailplaneeringu avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu on korrigeeritud planeeritava maa-ala piire ning on täiendatud ja täpsustatud detailplaneeringu seletuskirja.

Tallinna Linnavalitsuse 24. augusti 2009 kirjaga nr LV-1/5437 esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 23 lg 1 p 2 ja § 23 lg 3 p 3 ja 5 ning Tallinna linna ehitismääruse § 18 lg 13 kohaselt Harju maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

Planeeringuvaidlusele lahenduse leidmiseks kutsus maavanem 15. septembril 2009 kooskõlas planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktiga 5 kokku planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute, planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja Harju Maavalitsuse ühisnõupidamise. Avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikutest osales nõupidamisel Eesti Panga esindaja ja üks neljast Estonia pst 15 asuva hoone omanikust ja õigustatud subjektist Estonia pst 15 maa tagastamise suhtes. Nõupidamisel kõigi vastuväidete arvestamise osas kokkuleppele ei jõutud. Nõupidamisel kinnitas Eesti Panga esindaja kirjalikult, et loobub Eesti Panga nimel esitatud vastuväitetest, kuna planeeringuala piiri on muudetud.

Harju maavanem andis 16. septembri 2009 kirjaga nr 2.1-13/4493 planeerimisseaduse § 23 lõike 6 alusel Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu.

19. novembril 2009 sõlmitud lepinguga nr 2-6/269 võttis Selvaag Sakala OÜ kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede ja välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise ning haljastuse rajamise.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 punktile 1 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast ühiselt vastuväite esitanud Estonia pst 15 asuva hoone omanikke ja Estonia pst 15 maa tagastamise õigustatud subjekte.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 punktile 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Estonia pst 15a ja Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast SAKALA TN 12 KORTERIÜHISTUT (Sakala tn 12 kinnistu omanike esindaja), Sakala tn 12a kinnistu omanikku ja Estonia pst 13 // Sakala tn 6 kinnistu omanikku ja Kentmanni tn 6 kinnistu omanikke.

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. Kuna planeeritud maa-ala paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 Kultuurimälestiseks tunnistamine arheoloogiamälestiseks tunnistatud asulakoha kaitsevööndis ja planeeritud maa-alale ulatub kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 21 Kultuurimälestiseks tunnistamine ajaloomälestiseks tunnistatud Estonia pst 15 hoone 50-meetrine kaitsevöönd, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu pädevusse.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

