

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

28. juuni 2012 nr

1042-k

Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu kehtestamine

Kristiine linnaosas

Planeerimisseaduse § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud „Tallinna linna ehitismääruse“ § 19 lg-te 3 ja 5 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ ja arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas, Mustamäe tee, Mehaanika, Keemia ja Välja tänava vahelises kvartalis.

Tallinna üldplaneeringus on planeeritud maa-ala juhtotstarbeks määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele ja korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;

- Tallinna Linnavalitsuse 15. novembri 2006 korraldusega nr 2284-k kinnitatud „Kristiine linnaosa üldplaneeringu lähteülesande“ punkti 3 kohaselt on üheks üldplaneeringu eesmärgiks võidelda valglinnastumisega, selleks kaalutakse tihendamisvõimalusi elamuehituseks vajaliku sihtotstarbe muutmise või hoonestustiheduse tõstmise näol. Kahe protsessi ühendamine, kus väärtustatakse väljakujunenud elukeskkondi ja samas püütakse kesklinna lähedale pakkuda uusi elukohti, on üldplaneeringu üks peamisi eesmärke. Käesolev planeering vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringu eesmärkidele;

- arvestades planeeritava ala asukohta ja olemasolevat kui ka kavandatavat hoonestust, on planeeritavad kaks kuni 3-korruselist elamut ümbritsevasse arenevasse keskkonda sobivad, luues linnaruumiliselt sujuva ülemineku Mustamäe tee äärse ärivööndi hoonestuselt väikeelamute piirkonnale. Kuna on tegemist hoonestamata kruntidega, siis planeeringuga korrastatakse ja kaasajastatakse linnaruum, samuti muutub ümbritsev keskkond turvalisemaks;

- Mustamäe tee ääres, kus vahetus naabruses asuvad 59-korruselised hooned ja on kavandatud 4-8-korruselised hooned, peab paiknema kõrgem maht, et tagada linnaosa ühe olulisema magistraaltänavaa ääres hoonestuse ühtne proportsionaalne jaotus ja ehitusjoon ning kaitsta kõrgemate mahtude taga, kvartali sisemuses, asuvaid elamuid ja sotsiaalobjekte magistraaltänavalt tuleva müra ja õhusaaste eest. Seega detailplaneering algatati eelnevat silmas pidades Mustamäe tee poolsele küljele 46-korruselise äripindadega korterelamu rajamise ning Välja tänavale küljele 24-korruselise korterelamu ehitamise eesmärgiga. Tallinna Linnaplaneerimise Amet kaalus pärast planeeringu algatamist, kui ilmnis piirkonna elanike vastuseis kavandatud hoonetele, uuesti hoonete kõrgust ja mahtu ning leidis, et kuna tegemist on linnaehituslikult nõudliku ja keerulise üleminekukohaga, kus planeeritud alaga külgnevad kuni 2-korruselised elamud, kuid samas tuleb planeeringu elluviimisel arvestada ka Mustamäe teeäärset hoonefronti ja tihedat liiklust, et planeeritud ala hoonestus ei tohiks olla kõrgem kui 10 meetrit. Lähtuvalt sellest ongi kavandatud kuni 3-korruselise hoonestus;

- detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ nõuetega;

- detailplaneeringus on hoonestamisvõimaluste väljaselgitamiseks ja võimalikult laialdaselt kõikide osapoolte huvide ja vajaduste kaalumiseks ja arvestamiseks koostatud muu hulgas insolatsiooni analüüs, haljastuse hinnang, mürahinnang, ehitustehniliste meetmete ekspertarvamus, täiendav ehitusegeoloogilise uuringu aruanne ning täpsustatud on ka parkimise lahendus. Uuringute tulemusi on arvestatud detailplaneeringu koostamisel ning detailplaneeringus on tulenevalt eksperthinnangutest määratud täiendavad tingimused planeeringu ellu viimiseks;

- Harju maavanem, lähtudes planeerimisseaduse § 23 lõikest 6, andis detailplaneeringule heakskiidu ning ühtlasi märkis detailplaneeringu üle järelevalvet teostades, et kohalik omavalitsus on arvestanud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

1. Kehtestada Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering, Linnaruumi OÜ töö nr 01/10. Detailplaneeringu eesmärk on Kristiine linnaosas 0,29 ha suurusel maaalal asuvate Välja tn 1a ja 3 kinnistute liitmine üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning moodustuvale krundile ehitusõiguse määramine kahe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Edgar Savisaar
LinnapeaPriit Lello
Linna õigusdirektor linnasekretäri ülesannetes

Tallinna Linnavalitsuse 28. juuni 2012

korralduse nr 1042-k

LISA

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu

“Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“ juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering, Linnaruumi OÜ töö nr 01/10. Detailplaneeringu eesmärk on Kristiine linnaosas 0,29 ha suurusel maa- ja alal asuvate Välja tn 1a ja 3 kinnistute liitmine üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning moodustuvale krundile ehitusõiguse määramine kahe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas Kristiine linnaosas Mustamäe tee, Mehaanika, Keemia ja Välja tänava vahelises kvartalis. Planeeritav ala piirneb põhjast Mehaanika tn 21 ja Mehaanika tn 17 krundiga, idast Välja tn 7 krundiga, lõunast Välja tänavaga ja läänest Mustamäe tee 21 ja Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 krundiga.

Välja tn 1a kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa ja Välja tn 3 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Kinnistutel olnud hoonestus on lammutatud. Kinnistute omanik on AS FAMINO (endise nimega CarSec Teeninduse Aktsiaselts).

Kõrghaljastus paikneb peamiselt kinnistute välispiiride vahetus läheduses, ida- ja lõunapiiri läheduses olevad hobukastanid säilitatakse, samuti ka läänepiiri läheduses olevad vahtrad.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Kristiine linnaosas. Planeeritava ala kontaktvööndi puhul on tegemist linnaehituslikult nõudliku ja keeruka üleminekukohaga ühelt poolt Mustamäe tee, Mehaanika, Keemia ja Välja tänava vahelises kvartalis olevad väikeelamud (siia jääb ka planeeritav ala) ning teiselt poolt Mustamäe tee äärne kõrgem ja tihedam magistraaltänava äärne ärivööndi hoonestus. Nii jaguneb ka ümbritseva kontaktvööndi maakasutuse sihtotstarve piki Välja tänavat valdavalt elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning piki Mustamäe teed äri- ja tootmismaa maakasutusteks. Hoonete korruselisus varieerub 12-;korruselitest väikeelamutest kuni 9-korruseliste korterelamute ja ärihooneteni (Mustamäe tee, Mehaanika ja Sõstra tänav). Tegemist on linnaehituslikult muutuva ja areneva piirkonnaga nt on vahetult planeeritava ala naabruses Tallinna Linnavolikogu 5. märtsi 2009 otsusega nr 42 kehtestatud „Mustamäe tee 17 ja 19 kinnistute detailplaneering“, eesmärgiga rajada Mustamäe tee 17 krundile 8-korruseline ja Mustamäe tee 19 krundile 6-;korruseline ärihoone; lisaks on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 8. septembri 2010 korraldusega 1323-k „Välja tn 22 kinnistu detailplaneeringu“ koostamine, eesmärgiga muuta Välja tn 22 kinnistu maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaast 50% äri- ja 50% elamumaaks ning määrata ehitusõigus 2-korruselise elu- ja ärihoone rajamiseks; jt.

Kuna kontaktvööndisse jääb linna üks olulisemaid magistraaltänavaid, Mustamäe tee, siis on planeeritaval piirkonnal hea ühistranspordiühendus teiste linnaosadega (Kesklinn, Nõmme, Mustamäe). Lähim ühistranspordi (buss, troll) peatus (Välja) jääb planeeringualast umbes 80 meetri kaugusele.

Kontaktvööndialasse jääv lähim kauplus on Mustamäe tee 12 aadressil paiknev EKS Kaubamaja. Piirkonnas paiknevad veel Merimetsa Selver ja Marienthali keskuses asuv Selver. Puhkealana on kasutuses Tallinna Hipodroomi ümbrus, kus on kergliiklus- ja liikumisrajad, mille kaudu pääseb ka Stroomi randa. Lähim lasteaed on planeeritava ala kõrval asuv Tallinna Mutionu Lasteaed, aadressiga Mehaanika tn 17.

Arvestades planeeritava ala asukohta ja olemasolevat kui ka kavandatavat hoonestust, on planeeritavad kaks kuni 3-korruselise elamut on ümbritsevasse arenevasse keskkonda sobivad, luues linnaruumiliselt sujuva ülemineku Mustamäe tee äärse ärivööndi hoonestuselt väikeelamute piirkonnale. Kuna tegemist on hoonestamata kruntidega, siis planeeringuga korrastatakse ja kaasajastatakse linnaruum, samuti muutub ümbritsev keskkond turvalisemaks.

3. Tallinna üldplaneering ja koostamisel olev Kristiine linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohaselt on planeeritud maa-ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute ala, põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 34-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Detailplaneeringulahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2006 otsusega nr 71 algatati „Kristiine linnaosa üldplaneeringu“ koostamine. Nimetatud otsuse punkti 1 kohaselt on üldplaneeringu eesmärgiks Kristiine linnaosa pikaajaliste arengusuundade määramine, territooriumi funktsionaalse maakasutuse planeerimine koos uute elamu- ja büroolade võimalike asukohtade määramisega ehitustegevuse suunamiseks ja koordineerimiseks. Kristiine linnaosa üldplaneeringu kehtestamisel täpsustatakse Tallinna üldplaneeringut Kristiine linnaosa osas.

Tallinna Linnavalitsuse 15. novembri 2006 korraldusega nr 2284-k kinnitatud „Kristiine linnaosa üldplaneeringu lähteülesande“ punkti 3 kohaselt on üheks üldplaneeringu eesmärgiks võidelda valglinnastumisega, selleks kaalutakse tihendamisevõimalusi elamuehituseks vajaliku sihtotstarbe muutmise või hoonestustiheduse tõstmise näol. Kahe protsessi ühendamine, kus väärtustatakse väljakujunenud elukeskkondi ja samas püütakse kesklinna lähedale pakkuda uusi elukohti, on üldplaneeringu üks peamisi eesmärke. Käesolev planeering vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringu eesmärkidele.

4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

5. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse kohaselt nähakse ette Välja tn 1a ja 3 kruntide liitmine üheks elumumaa maakasutuse sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus kahe kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks.

Hoonetel on üks ühine maa-alune korrus. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 10 meetrit.

Korterelamutesse on kavandatud kokku 29 korterit.

Kavandatavate hoonete paigutamisel on lähtutud ümbritsevast linnaruumist arvestatud on Mustamäe tee äärse hoonestuse (suuremahulisemad hooned, mille pikem telg on kas risti või paralleelne tänavaga) pigem vabaplaneeringulist asetust, kuid lähtutud on Välja tänava ehitusjoonest. Kuna tegemist on linnaehituslikult küllaltki nõudliku ja keerulise üleminekukohaga, kus planeeritud alaga külgnevad ka kuni 2-korruselised elamud, kuid samas tulevikus tuleb arvestada Mustamäe tee äärset hoonefronti (valdavalt 48 korrust) ja tihedat liiklust, siis planeeritud ala hoonestus ongi kavandatud kuni 3-korruselise.

Planeeritavate hoonete vahele nähakse ette ühine õueala. Juurdepääs planeeritud krundile ja hoonetele on tagatud Välja tänavalt.

Parkimine on planeeringulahenduse kohaselt viidud maa-alusele korrusele, kuhu on võimalik parkida 32 autol. Tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006‑2014“, tuleb planeeringualal tagada 32 parkimiskohta. Tingimus on täidetud.

OÜ FASSAADIPROJEKT poolt on 2010 augustis läbi viidud Välja tn 1a naaberkiinnistute Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 ja Mustamäe tee 21 olevate elamute insolatsioonialüüs. Mustamäe tee 21 elamu insolatsiooniolukord pole kavandatavast planeeringust mõjutatud ja säilib endisena. Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 elamu insolatsioon planeeringu realiseerimisel väheneb, kuid on lähedane olukorrale enne Välja tn 1a hoone lammutamist ja kokkuvõtvalt insolatsiooni kestus ületab normatiivset 80% võrra. Seega on Eesti standardi EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuded täidetud.

OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB koostas septembris 2010 mürahinnangu, mille kohaselt leidis hinnangu koostaja, et tulenevalt sotsiaalministri 4. märtsil 2002 vastu võetud määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ümbruskonna hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on tegemist II kategooria alaga (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoole kandeasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates) ning käsitles planeeringuala kui väljakujunenud hoonestusega ala.

Vastavalt eelpool nimetatud määrusele nr 42 on liiklusmüra taotlustase II kategooria olemasolevale aladel päevasel ajal 60 dB ja öisel ajal 50 dB. Piirtasemed vastavalt 65 dB päeval ja 55 dB öösel ning samas on lubatud müratundlike hoonete sõidutee (raudtee) pooltel küljel päeval 65 dB ja öösel 60 dB. Kriitiline müratase II kategooria aladel on päevasel ajal 70 dB ja öisel ajal 65 dB. Vastavalt määrusele nr 42 § 4 lg 2 tuleb uute hoonete projekteerimisel olemasolevatele hoonestatud aladele lähtuda mürataseme piirtasemest ning olemasolevatel aladel ja ehitistes ei tohi müra ületada piirtaset. Kui piirtase on ületatud, tuleb

rakendada meetmeid müra vähendamiseks.

Planeeringualal teostatud mürahinnangu kohaselt ulatuvad Välja tn 1a ja Välja tn 3 kruntidele päevasel ajal 67 dB ning öisel ajal 56 dB müraindikaatori samatugevusjooned. Uuringu tulemused näitavad, et planeeringulahenduse elluviimisel tuleb arvestada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tab. 6.3 välispiirete heliisolatsiooni nõuet, mille kohaselt Mustamäe tee poolsete ja hoonete külgedel olevate elu- ja magamisruumide välispiirete transpordimüra isolatsiooniindeks peaks olema vastavalt 45dB ja 40dB. Vastav nõue on planeeringu seletuskirja lisatud.

2007. aastal koostas EHITUSEKSPERTIISIBÜROO OSAÜHING eksperthinnangu, selgitamaks välja ehitustehnilised meetmed, mis tagavad planeeringu elluviimisel võimalikult vähese mõju lähiümbruse hoonestusele. 2011. aastal teostas Osühing Rei Geotehnika planeeritaval alal geoloogilise ehituse uuringu ning esitas uuringu põhjal hinnangu planeeringuala ehitusgeoloogilistele tingimustele. Täiendav geoloogiline uuring telliti, kuna avalikul väljapanekul mitmed piirkonna elanikud tundsid muret, et planeeritaval alal ei ole teostatud geoloogilist uuringut.

Lähtuvalt EHITUSEKSPERTIISIBÜROO OSAÜHINGU poolt koostatud ekspertarvamusest ja Osühing Rei Geotehnika poolt koostatud ehitusgeoloogilise uuringu aruandest on hoone vundeerimiseks kaks võimalust:

1. eelistatum on hoone vundeerimiseks kasutada ainult puurvaiu, mille puhul süvistatakse pinnasesse keeramise teel esmalt mantelтору. Lähtuvalt OÜ Rei Geotehnika poolt koostatud aruandest, tuleb vai soovitatavalt süvistada otsaga kõvasse saviliivmoreeni (kiht 8b);
2. võimalik on ka maa-aluse korruse projekteerimisel madalvundamendi puhul vundamendi tallad või põrandaplaat toetada voolavale savile (kiht 4) või voolavale saviliivale (kiht 5). Arvestama peaks vee üleslükke jõuga (veetaseme miinimumseis 3,3 m, maksimumseis 4,5 m);
3. kui projekteerida drenaaž; ja tekitada depressioonilehter ka hoone eksploatatsiooni ajaks, siis depressioonilehter ulatub ka ümbritsevate madalvundamendil olevate hooneteni, põhjustades nende ebaühtlast vajumist. Sellise olukorra teke tuleb vältida. Kaevendi nõlvade kindlustamiseks naaberkrundil lintvundamentidega hoonetega külgnevas osas kasutada puurvaiadest moodustatud veetihedat tugiseina;

4. aluste ja täitepinnase tihendamisel mitte kasutada raskeid mehhanisme.

Tulenevalt eelnevast muudeti maa-aluse korruse kaugusi naaberkruntide piiridest nii ida- kui ka läänepoolsel küljel, viies tasandi kauguse külgiiridest 7,8 m kaugusele (oli varem 2 m).

Planeeritud kinnistu asub kaugkütte piirkonnas. Hoone soojusvarustus on lahendatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“.

Kinnistul on läbi viidud kõrghaljastuse inventeerimine ja antud väärtushinnangud olemasoleva kõrghaljastuse kohta. Dendroloogilise hinnangu koostas dendroloog S. Järve detsembris 2007. Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“ kohaseid I väärtusklassi puid planeeringualas ei kasva. Välja tn 3 krundil, Välja tänava ääres asub II väärtusklassi harilik hobukastan, mis säilitatakse. Planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse üks III väärtusklassi puu, kolm IV väärtusklassi puittaimet ja viis V väärtusklassi puittaimet. Likvideeritavad puittaimed tuleb kompenseerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ 33 haljastuse ühiku ulatuses. Arvutusega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus.

6. Avaliku väljapaneku tulemused

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 31. jaanuarist 14. veebruarini 2011.

Avaliku väljapaneku kestel esitasid M. Makkar ja O. Kivirand Välja tänava elanike nimel 14. veebruaril 2011 ühisprotesti. Protesti on koondatud ümbruskonna elanike arvamused. Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi lühendatult ka *amet*) vastas ühisprotestile 28. veebruaril 2011.

K. Porrmann (Välja tn 6) tegi ettepaneku säilitada olemasolev üldplaneering ja miljööväärtuslik keskkond.

Amet vastas, et Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering ei ole enam Tallinna üldplaneeringut muutev, kuna kavandatud hoonestus on kuni 3-korruseline. Planeeritav ala on tulenevalt üldplaneeringus olevast juhtotstarbest - väikeelamute ala, põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 34-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja

väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid. Tallinna üldplaneeringu kohaselt ei ole ala miljööväärne piirkond.

E.-E. Taar (Välja tn 9) väitis, et uus hoonestus on kavandatud heitvete kollektori peale ning sinna peale ei ole reaalne ehitada. Kollektor lekib ja Välja tn 9 alt liivad uhuvad kollektorisse.

Amet teatas, et uushoonestuse allmaatasand jääb nn Tihase tunnelkollektorist 7 meetri kaugusele. Tunnelkollektor paikneb ca 8 meetri sügavusel.

A. Kask (Välja tn 1) väitis, et Välja tn 1 on kuulutatud magistraali aluseks, mingit kompensatsiooni neile pakutud ei ole.

Amet selgitas, et planeeringu eskiisstaadiumis kontakteerus planeeringu huvitatud isik Välja tn 1 kinnistu omanikuga, kuid kokkuleppele kinnistu võimaliku omandamise osas ei jõutud. Enam oluline, kuna planeeringulahendus on täiesti muutunud, hoonestusele juurdepääs on kavandatud ainult Välja tänavalt.

R. Kask (Välja tn 1) väitis, et maja ette pargitavad autod sulgevad Välja tänava ja planeeringus on Välja tänav kaherealine, reaalselt aga üherealine.

Amet selgitas, et Välja tänav on kaherealine tänav. Mustamäe tee poolt on lubatud parempööre Välja tänavale ja Välja tänavalt saab parempöördega ka Mustamäe teele, mis juba iseenesest iseloomustab liiklemist sellel tänaval. Juhul kui Välja tänav oleks ühesuunaline, ei saaks tänavale sisse sõita Mustamäe teelt või vastupidi. Tegemist on ka fooriristmikuga, Mustamäe tee ületamiseks jalakäijate poolt on Välja tänava ristmikul foor. Parkimist tänava maa-alale ei ole planeeringuga kavandatud.

T. Jaanson (Välja tn 15) väitis, et praegu on Välja tänaval 32 leibkonda kokku, selle planeeringuga lisandub ühele krundile teist sama palju.

Amet vastas, et kuna juba hetkel on Välja tn 4 ja 8, 9-korruselistes korterelamutes 358 leibkonda, kogu Välja tänava ääres on aga 41 kinnistut. Leibkondade arv 32 on ilmselgelt eksitav, kuna üksikelamutes seni olevate leibkondade arv pole täpselt tuvastatav. Planeeringuga kavandatakse 29 korterit.

A. Kallaste (Välja tn 21) väitis, et kõigi olemasolevate Välja tänava ja selle lähimbruse kinnisvara hinnad langevad tänu võimaliku ehitatava hoonestusega.

Amet vastas, et väide on hüpoteetiline, kuna pole esitatud tõendeid väite paikapidavuse kohta ehk pole esitatud vastavaid uuringuid.

J. Mihkelson (Välja tn 25) väitis, et tekib analoogne efekt kui Keemia tänava ärihoone juures, kus autod ummistasid kogu sõidutee.

Amet vastas, et Keemia tn 4 kinnistu 6-korruselise ärihoone juures oli autode tänavale parkimine esialgne, kuid see lahenes hoovialale parkimisväljaku rajamisega. Ka ei ole ärihoone ja elamu kasutuskord võrreldavad, kuna ärihoone juures on liiklemine päevaringne, kuid elamute puhul siiski on põhiliiklus hommiku- ja õhtutundidel.

O. Kivirand (Välja tn 38a) ei mõistnud Kristiine Linnaosa Valitsuse tegevusetust ja ükskõiksust, kes ei kaitse kohalike elanike huve. Prioriteediks on kujunenud sissesõitnud kinnisvaraarendajate (kes ei hinda kohalike elanike miljöö väärtust) huvide kaitse. Ühtlasi tuletas meelde K. Kallo arvamused Kristiine lehes, et aedlinnak ei peagi säilima sellisel kujul.

Amet vastas, et jääb arusaamatuks hr Kiviranna väide, kuna nii Kristiine Linnaosa Valitsus kui ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet on vastupidiselt igati arvestanud kohalike elanike huvidega, mis selgusid juba eskiislahenduse avaliku väljapaneku arutelu ja sellele järgneva kirjavahetuse jooksul. Sellest tulenevalt on algatatud eskiislahendust muudetud, 4- kuni 6-korruselistest äripindadega korterelamute asemel on käesolevas detailplaneeringulahenduses kavandatud kuni 3-korruselised korterelamud, ärifunktsiooni ei ole enam ette nähtud, juurdepääsud hoonestusele on ette nähtud Välja tänavalt.

T. Uiibooss (Välja tn 23) väitis, et on nõus 2-korruselise ridaelamuga ja märkis, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on õigusvastane.

Amet selgitas, et vastavalt planeerimisseaduse § 7 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Antud juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

H. Kukk (Mustamäe tee 21) väidab, et madalate eramute vahele ei tohi vägisi toppida kõrghooneid, nii nagu seda tehti Nõukogude ajal.

Amet vastas, et käesolevas detailplaneeringus ei ole eramute vahele „topitud“ kõrghooneid. Kõrghoone on selline hoone, mis on kõrgem kui 45 meetrit maapinnast. Detailplaneeringuga on kavandatud

3-korruselised elamud, kõrgusega kuni 10 meetrit maapinnast, mis on tavaliselt üksikelamu kõrgus.

M. Makkar (Välja tn 38) väitis, et juhul kui antud üldplaneeringu muudatus heaks kiidetakse, siis see omab tagasi ulatuvat õigusjõudu, ehk teiste sõnadega saavad ka teised arendajad toetuda antud õigusaktile ja hävitada täielikult aedlinnak või nii nagu K. Kallo 2007 a. mainis, et meil ei olegi aedlinnakut vaja.

Amet vastas, et käesolev detailplaneering ei ole Tallinna üldplaneeringut muutev.

M. Kaarma (Välja tn 32) väitis, et Lilleküla elanik on unikaalne maailmas ja seda tuleb kaitsta röövellike arendajate eest. Ühtlasi soovis M. Kaarma väga teada, miks linnaosa ei kaitse põliselanikke ja miks on nad ühes paadis arendajatega aga mitte kohalikega.

Amet vastas, et Kristiine Linnaosa Valitsus toetab põliselanikke, mistõttu ei ole ka vastu võetud detailplaneering enam üldplaneeringut muutev nagu oli algatatud detailplaneering. Antud vastu võetud detailplaneeringuga kavandatakse kuni 3-korruselised elamud.

J. Mihkelson (Keemia tn 32 // Välja tn 25) väitis, et K. Mihkels on öelnud: on resoluutselt vastu sellele, et detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut.

Amet selgitas, et käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Tallinna üldplaneeringut.

T. Meier (Välja tn 39) väitis, et planeeritav ehitis ei sobi nii Välja tänavale kui ka kogu Lilleküla miljösse. Ühtlasi asus T. Meier seisukohale, et ehitatavad majad peavad olema madalad ja omama viilkatust.

Amet selgitas, et kavandatavate hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 10 meetrit, mis on tavaline üksikelamu kõrgus. Tegemist on korterelamutega, millele viilkatus antud lahenduses ei sobi.

J. Jürgenson (Välja tn 28) väitis, et hoone on liialt massiivne ja sellel on liiga palju korruseid.

Amet selgitas, et detailplaneeringus on kavandatud kuni 3 korrust ja kaks hoonet.

K. Jaanson (Välja tn 15) väidab, et kui arendaja saavutabki detailplaneeringu kinnitamise, jääb alati oht, et arendaja ehituse käigus taotleb korruseid juurde, nii nagu see tavaks on olnud.

Amet selgitas, et kui detailplaneering kehtestatakse jääb kehtiv detailplaneering aluseks ehitusprojektide koostamisele ja ehituslubade väljastamisele. Ehitusprojektides jälgitakse rajatavate hoonete korruselisuse vastavust kehtivas detailplaneeringus olevale.

A. Kivirand (Välja tn 38a) väitis, et ilmselt on pinnase geodeetilised uuringud jäetud teostamata või lihtsalt ei peeta uuringuid vajalikeks. A. Kivirand märkis, et tegemist on endise mere põhjaga, kus 3 meetrit vesiliiva ja selle all sinisavi. A. Kivirand lisas, et juhul kui ehitaja peaks rajama nullkorruse (nii nagu detailplaneering ette näeb) satub ehitaja automaatselt sinisavile. Lisaks märkis A. Kivirand, et teatavasti sinisavile ei ole võimalik ehitada, kuna tegemist on äärmiselt pehme materjaliga. A. Kivirand pidas vajalikuks märkida, et juhul kui ehitaja peaks alustama vaiastamis töödega, võib mõni vai sattuda 8 meetri sügavusel olevasse heitvete kollektorisse ja sellega tuua kaasa kogu Tallinna ökoloogilise katastroofi.

Amet vastas, et A. Kivirand on ilmselt mõelnud geoloogilisi uuringuid, sest geodeetilised uuringud on tehtud. Ehitusekspertiisbüroo OÜ on koostanud ehitustehnilise ekspertarvamuse, mille eesmärgiks oli anda Välja tn 1a ja 3 kinnistute detailplaneeringu seletuskirja koosseisus ehitustehnilised meetmed, mis tagavad maksimaalselt vähese mõju lähiümbruses asuvale hoonestusele. Ehitusgeoloogilised uuringud teostatakse enne ehitusprojekti koostamist. Vastavad nõuded on määratud seletuskirja punktis 4.4.

Eesti Omanike Keskliidu esindaja, K.-M. Vaher väitis, et iga detailplaneeringu menetlemisel ja kehtestamisel peab olema tagatud vastava paikkonna põliselanike kaitse. Lisaks leidis K.‑M. Vaher, et ei ole põhjendatud muuta kehtivat üldplaneeringut Välja tn 1a ja 3 detailplaneeringuga, sest tegemist on olnud ja jääb väikeelamu piirkonnaga.

Amet selgitas, et käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Tallinna üldplaneeringut. Üldplaneeringu juhtotstarbe osas jääb kehtima endiselt väikeelamute ala juhtotstarve.

Kuna detailplaneeringu avaliku arutelul jäid üles lahendamata vastuväiteid, esitas Tallinna Linnavalitsus 17. mai 2011 kirjaga detailplaneeringu tulenevalt PlanS § 23 Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 29. septembril 2005 registreeritud taotlusega K. Kann, kes soovis Välja tn 1a ja 3 kruntidele ehitusõiguse määramist korterelamute rajamiseks.

CarSec Teeninduse Aktsiaseltsi (praeguse nimega AS FAMINO), RUUM JA MAASTIK OÜ (uue nimega Linnaruumi OÜ) ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahel on 21. septembril 2006 sõlmitud planeerimisseaduse § 10 lõike 6 kohase kohustuse täitmiseks leping nr DP-80/M-06.

Detailplaneeringu koostamine algatati 4. oktoobri 2006 korraldusega nr 2013-k „Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine“. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli kinnistute liitmine ja Mustamäe tee poolsele küljele 46-korruselise äripindadega korterelamu rajamine ning Välja tänava poolsele küljele 24-korruselise korterelamu ehitamine. Detailplaneering sisaldas Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Algatatud detailplaneeringus sooviti muuta Tallinna üldplaneeringu juhtotstarvet väikeelamute ala korruselamute alaks. Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 14. oktoobril 2006.

Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 16.25. oktoobrini 2006. Kristiine Linnaosa Valitsuses toimus 25. oktoobril 2006 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu. Eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus teade 16. oktoobri 2006 ajalehes Postimees. Arutelul osales seitse lähiala elanikku.

Avalikule arutelule eelnevalt edastas A. Laane (Välja 12 kaasomanik) e-kirja vastuväidetega, mis kattusid arutelul käsitletutega:

1. planeeritud parkimiskohtade arv ei vasta reaalsele vajadusele, 47 kohta on kooskõlas normatiividega (mitte aga 34 kohta nagu eskiisis väidetud), kuid vastavalt Tallinna Transpordiameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti soovitudele peaks olema 60-62 parkimiskohta;

Parkimiskohad on viidud maa alla ning lahendus on kooskõlastatud Tallinna Transpordiametiga. Kristiine Linnaosa Valitsuse arhitekt selgitas arutelul lisaks A. Solvaki (Välja tn 9) vastuväitele, et planeeringuga tuleks ette näha ka avaliku parkla rajamine lähtudes uue hoone mahtudest ja piirkonna vajadusest, et tulenevalt koostatavasse Kristiine linnaosa üldplaneeringusse kantakse ka Tallinna kõrghoonete teemaplaneeringuga kavandatud magistraaltänavate äärse hoonestuse tihendamine ja kasvatamine ning kõrghoonestuse rajamise kohad. Samuti käsitletakse üldplaneeringus transpordi-, liiklus- ja parkimiskorralduse küsimusi. Parkimine tuleb lahendamisele näiteks Ilmarise kvartalis parkimismajadega.

2. Ärimaaks muutmine suurendab niigi olemasolevaid parkimisprobleeme, liiklusprobleemid tihenevad, juba praegu on Keemia tänaval (vahetult Välja tänava kõrval) palju liiklusavariisid;

Kui detailplaneeringu koostaja käis Tallinna Transpordiametis eskiisi kooskõlastamas, siis lubas amet, et sinna piirkonda paigaldatakse parkimist keelavad märgid. Tänavalaaiuseks on planeeritud 5,6 meetrit ja see võimaldab korralikult kahe-suunalise liikluse. Planeeringu koostaja lubas teha huvitatud isikule ettepaneku

kaaluda ärimaaks muutmise otstarbekust ja Mustamäe teelt vasakpöörde rajamist.

3. Joonisel toodud korruselisus on liiga kõrge: 3850 m² suletud brutopinda teeb keskmiseks korruselisuseks neli, samas on kõik ümbritsevad hooned maksimaalselt 1,52-korruselised elamud, seega tekib olukord, kus maja on ümbritsetud temast oluliselt madalamate hoonetega; olemasolev planeering ei taga Tallinna linna huvides olevat kõrghoonestust Mustamäe tee ääres (kuna tegemist pole kõige Mustamäe tee poolse krundiga), vaid pigem tihendab sobimatult väikeelamute ala korruselamuga; uus detailplaneering ja kavandatav hoone halvendavad oluliselt olemasolevate väikeelamute elukeskkonda, kuna hoone on ümbritsetud väikeelamutest ja ei avane Mustamäe teele.

Planeeritav ala ei asu vahetult Mustamäe tee ääres, kuid kavandatav hoonestus on ette nähtud olemasolevate suuremahuliste Mustamäe tee äärsete hoonetega samale ehitusjoonele. Mustamäe tee laiendamise võimalusega on arvestatud juba varem koostatud planeeringutes, ehitusjoon on üle 20 meetri tänavaäärsete kruntide piirist seespool. Vastuolu projektis tuleneb Mustamäe tee äärse kõrgema hoonestuse otsesest kontaktist Välja tänava väikeelamute piirkonnaga. Pretensioon on esitatud selle kohta, miks seletuskirjas on käsitletud planeeringuga kavandatud hoonestust kui perspektiivset Mustamäe tee äärset hoonet. Antud planeering lähtub sellest, et Mustamäe tee on linna magistraaltänav ning selle äärde oligi algselt ette nähtud kõrgem hoonestus, antud juhul kuni 6 korrust, pikifassaadiga Mustamäe tee suunas, mille esimene korrus on avatud, õhuline. Välja tänaval on väikeelamud tõenäoliselt väga pikka aega, mistõttu krundi idapoolne hoonestus on planeeritud madalam 3-korruseline, moodustades ülemineku 2-korruselisele hoonestusele. Insolatsioon vastab nõuetele.

4. R. Kask (Välja tn 1) tõstatas arutelul küsimuse, kas on teostatud pinnaseuuringud.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.4 on määratud, et ehitusgeoloogilised uuringud koostatakse ehitusprojekti staadiumis.

A. Laane tegi järgnevad ettepanekud planeeringu muutmiseks:

1. mitte lubada elamumaa ärimaaks muutmist, kuna hoone on ümbritsetud väikeelamutega ja planeeritav hoone ei avane Mustamäe teele;
2. säilitada planeeritav ala väikeelamute alana;

3. kompromissettepanekuna võib kaaluda planeeringualale ridaelamulaadsete ehitiste rajamist või 23-korruselise korruselamu kõrguspiiranguga 1215 meetrit rajamist. See võimaldaks ehitada arendajal umbes 2428 korterit (keskmise suurusega) umbes 7080 m² ja korraldada parkimine 4248 autole ning maja sobiks ümberkaudsete elamutega.

Avalikul arutelul tehti lisaks A. Laane ettepanekutele järgnevad ettepanekud:

1. A. Solvak (Välja tn 9) - planeering oleks lubatav kui arendaja omandaks Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kinnistu;
2. piirkonna elanike ühisel palvel tuleks kaaluda äripinna otstarbekust ning Mustamäe teelt vasakpöörde rajamist.

A. Kask ja R. Kask esitasid Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 3. mail 2007 küsimused/vastuväited mis olid järgmised: kus on võimalik näha praegust muudetud detailplaneeringut; miks lubades algatada detailplaneeringu koostamise pole arvestatud naabrite elamistingimuste halvenemisega ühelt poolt korruselise elumaja ja teiselt poolt üha suureneva liiklusega Mustamäe tee; mis saab lähemal ajal Mustamäe teest, millega linn kompenseerib elukeskkonna halvenemise; mida tähendab Ehitusekspertiisbüroo OÜ aktis viide: „Käesoleval ajal kasutada oleva informatsiooni kohaselt säilib naaberkruntidel paiknevatest lintvundamentidel hoonetest vaid Välja tn 7 elamu“ kuhu kaob Välja 1 elamu.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti selgitus esitatud pöördumisele oli järgmine: eskiisile järgneb detailplaneeringu koostamise staadium, detailplaneeringulahendust tutvustatakse avalikul väljapanekul, kui planeerimislahendus on Tallinna Linnavalitsuse poolt heaks kiidetud (vastu võetud). Sellekohased teated ilmuvad vastavates ajalehtedes ja Tallinna veebilehel; Mustamäe tee peab kujunema magistraaltänavaks, mille parem (paarisnumbriline) külg kujuneks ühtlase fassaadifrondiga (viimase korruse põrand <24 meetrit maapinnast) hoonestatuks ning vasaku (paaritunumbriline) külje ehituskõrgused määratakse detailplaneeringutega. Arvestatud on, et üksikud väikeelamud (Välja tänava otsas) selle kontseptsiooniga ei haaku ning pikas perspektiivis kuuluvad lammutamisele. See arenguprintsiip on välja toodud ka koostamisel olevas Kristiine linnaosa üldplaneeringus. Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kinnistu oma hoonestusega pole magistraaltänava äärde sobiv. Võimalik on kokkuleppele jõuda, kas praeguse arendajaga kinnistu võõrandamise osas või ootama jääda, millal on linnal plaanis Mustamäe tee äärsete omandite võõrandamine.

O. Kivirand (Välja tn 38a) ja teised Lilleküla elanikud esitasid 28. juuni 2007 ühisavalduse, milles töid välja järgnevad küsimused:

Kehtiva üldplaneeringu muutmine Välja tn 1a ja 3 kinnistutel on väär, kuna tegemist on aedlinnakuga; Tallinna notari Kai Sepa 1. aprilli 2005 notari ametitoimingute raamatu registreerimise nr 2751 järgi on õigustatud subjekt R. Tabur loovutanud poole mõttelise osa maa tagastamise nõudeõigusest, Välja tn 3 asuvast maaüksusest K. Kannile 335 000 kr eest. Seega on väide, et maa hind antud paigas on kõrge, väär. Planeeringulahendus rikub endisaegset Lilleküla miljööd, kus vanasti asus ka botaanika aed ning kasvasid põlisõunapuud

Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas ühisavaldusele, et Mustamäe tee on kujunemas magistraaltänavaks ning seda kontseptsiooni kajastab ka Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering, millest tulenevalt on Mustamäe tee 23 // Välja tn 1, Välja tn 1a ja 3 krundid oma praeguse hoonestusega magistraaltänavaaäärde mittesobivad. Välja tn 3 krunt kinnistati juba 15. juunil 2006. Kinnistamine toimub omandi alusel, seega ei ole ameti pädevuses kahelda, et Välja tn 3 krundi kinnistamise õigsuses.

29. august 2007 esitas planeeringust huvitatud isik CarSec Teeninduse Aktsiaselts (praeguse nimega AS FAMINO) Mustamäe tee 21 kinnistu omanikule teate Välja tn 1a ja 3 kinnistute detailplaneeringu koostamise kohta ning palus detailplaneeringu kooskõlastada.

25. septembril 2007 kirjaga keeldus Mustamäe tee 21 omanik M. Kukkk kooskõlastust andmast, kuna tema arvates on planeering vastuolus Tallinna üldplaneeringuga, sest Tallinna Linnavalitsuse 4. oktoobri 2006 korraldusega nr 2013-k algatatud planeering näeb ette planeeritavale maa-alale Mustamäe tee poolsele küljele 4-6-korruselise hoone ehitamise. Välja tn 1a ja 3 kinnistud ei oma aga Mustamäe teega ühist piiri ning neil pole Mustamäe tee aadressi. 3-korruselise hoone ehitamine, mis poleks kõrgem kui 11 meetrit oleks mõeldav, kuid mitte kõrgemana, kuna sellisel juhul väheneb Mustamäe tee 21 elamus päikesevalguse osakaal liigselt ning tekib ka majanduslik kahju, kuna väheneb potentsiaalsete ostjate hulk. Päikesevalgust peaks tagama vähemalt 5,5 h. Ehitatav maja on planeeritud 2,7 meetri kaugusele Mustamäe tee 21 krundi piirist ja Mustamäe tee 21 majani jääb veel ainult viis meetrit, mis pole küllaldane tuleohutuse tagamiseks, hoonet pole mõtet ehitada täiesti krundi äärel.

28. augustil 2007 pöördus planeeringu koostaja Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kinnistu omaniku T.‑E. Kase poole detailplaneeringule kooskõlastuse saamiseks.

24. septembri 2007 kirjaga keeldus Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kinnistu omanik andmast kooskõlastust Välja tn 1a ja 3 kinnistute detailplaneeringule, kuna Ehitusekspertsibüroo OÜ poolses ekspertarvamuses selgub, et Välja tn 1a kinnistul pole tehtud piisava mahuga geoloogilist uuringut. T.-E. Kasele jäi arusaamatuks, mille alusel nimetatud osauhing väidab, et lähiümbruses säilib ainult Välja tn 7 kinnistu. Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kinnistu omanikule jääb arusaamatuks, kuidas on võimalik muuta Tallinna üldplaneeringute juhtfunktsioon väikeelamuteala korruselamute alaks, detailplaneeringu algatamise korralduses on kirjas, et planeeritav ala asub Mustamäe tee ja Välja tänava nurgal - kuhu kadus Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kinnistu, kuidas sai projekteerija väita 25. oktoobril 2006 toimunud arutelul, et Mustamäe tee äärde ongi ette nähtud kõrgem hoonestus, kui Kristiine linnaosa üldplaneeringut pole veel olemaski. Lisaks märgib, T.-E. Kask, et planeeringuga kavandatu sellisel kujul elluviimine halvendab tema elutingimusi märkimisväärselt müra, päikesevalguse vähesuse ja suure liikluskoormuse tõttu.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 19. juuni 2008 kirjaga nr 2-1/1792 teavitati CarSec Teeninduse Aktsiaseltsi (uue nimega AS FAMINO) asjaolust, et ameti detailplaneeringute läbivaatamise komisjon vaatas 17. juunil 2008 läbi Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu. Kirjas selgitati, et praeguse ehitusõiguse kavandamine on võimalik eeldusel, et kavandatav hoone kujuneb hiljem Mustamäe tee äärseks hoonestuseks ja asub Mustamäe teel väljakujunenud ehitusjoonel. Planeeringuga tuleb määrata Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kinnistu liiklusmaaks ja olemasolev hoone lammutatavaks, mistõttu tuleb planeeringuala laiendada Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kinnistu ulatuses ning detailplaneeringu vastuvõtmise eelduseks on kõigi maaomanike nõusolek planeeringu lahendusele.

23. septembri 2009 kirjaga nr 2-1/1900 teavitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet planeeringu koostajale, et planeeringute läbivaatamise eelkomisjon tutvus 18. septembril 2009 Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu uue lahendusega, mille kohaselt oli kruntidele kavandatud korruselised korterelamud, hoonetes polnud enam äripindu ja parkimine oli lahendatud allmaatasandil. Kirjas tehti ettepanek detailplaneeringu koostamisel arvestada, et hoonestuse kõrgus kavandataks maksimaalselt 10 meetrit, allmaatasandit naaberkinnistute piirideni ei kavandataks ja esitataks lahendust illustreeriv materjal. Samuti juhiti tähelepanu, et planeeringust huvitatud isik CarSec Teeninduse Aktsiaselts on äriregistri andmetel muutnud ärinime (AS FAMINO).

11. oktoobri 2010 kirjaga nr 1/2-1/1900 teavitati projekteerijat ja huvitatud isikut, et Tallinna Linnaplaneerimise Ameti planeeringute läbivaatamise komisjon tutvus 5. oktoobril 2010 Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringuga ning leidis, et planeeringu kausta tuleks lisada naaberkinnistute omanike

seisukohad ning seejärel võib detailplaneeringu heaks kiita.

Detailplaneeringu on koostanud Linnaruumi OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 4. oktoobri 2006 korraldusest nr 2013-k ning on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega“. Detailplaneeringule on lisatud planeeritud maa-ala haljastuslik hinnang, mille koostas 2007. aastal Osühing Kesklinna Pargid dendroloog S. Järve, EHITUSEKSPERTIISIBÜROO OÜ koostatud ehitustehniliste meetmete ekspertarvamus, OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB 2010. aastal koostatud mürahinnang, OÜ FASSAADIPROJEKT 2010. aastal koostatud naaberelamutele insolatsioonianalüüs ning Osühing Rei Geotehnika 2011. aastal koostatud ehitusgeoloogiline uuring.

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

Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine linnaosa halduskogu, Põhja-Eesti Päästekeskus (praegu Põhja päästekeskus), Tallinna Transpordiamet, Tallinna Haridusamet, Tallinna Linnvaraamet, Tallinna Kommunaalamet, Aktsiaselts Tallinna Küte ning Välja tn 1a ja 3 kinnistute omanik ja planeeringust huvitatud isik AS FAMINO kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastatakse Tallinna Keskkonnaametiga enne ehitusloa taotlemist. Tingimus on detailplaneeringus määratud.

Terviseameti Põhja talitus kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel: kuna planeeritav ala asub suure liikluskoormusega mürarikka magistraaltänavale lähedal, tuleb laste mänguväljakud planeerida kinnistu vaiksesse hoovipoolsesse ossa; kuna tegemist on kõrge müratasemega alaga: arvutuslik ekvivalentne liiklusrüüri tase 40 meetri kaugusel Mustamäe tee telgjoonest on kuni 67 dBA päevasel ajal ja kuni 56 dBA öisel ajal, tuleb elamutes normeeritud müratasemete tagamiseks korterite projekteerimisel rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 nõuet „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Magamisruume ja muid vaikustnõudvaid ruume ei soovitanud Terviseamet paigutada elamute magistraaltänavale poolsele küljele. Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele tingimusel, et järgitakse ülaltoodut. Vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoone vee- ja kanalisatsiooni trasside ehitusprojektide) koostamiseks taotletakse

AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Vastav nõue ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

OÜ Jaotusvõrk (praegu Elektrilevi OÜ) kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et enne tööprojekti koostamist taotletakse uued tehnilised tingimused kaablite 0,4 kV nr 5283 ja nr 5282 asendamiseks ja palus kooskõlastada tööjoonised täiendavalt. Vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas on detailplaneeringus määratud.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et tööprojekti koostamiseks tellitakse konkreetseid tehnilised tingimused; esitatakse seletuskiri, vertikaalplaneerimise joonis, kaitsmise konstruktsioonid sidevõrkudele, spetsifikatsioon, lõiked ja mahud ning tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt. Vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaselts KH Energia-Konsult, tänavavalgustuse osakond, kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et tööprojekt kooskõlastataks nendega täiendavalt. Vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas on detailplaneeringus määratud.

Naaberkinnistu Mustamäe tee 21 omanikule M. Kukele on projekteerija edastanud 4. oktoobril 2010 informatiivse kirja detailplaneeringus kavandatu kohta. M. Kukk pole kirjale vastanud.

Võrreldes eskiislahendusega on detailplaneeringus muudetud alljärgnevat: vastuvõetud detailplaneering pole Tallinna üldplaneeringuga enam vastuolus; muudetud detailplaneeringuga nähakse ette kahe 3-korruselise korterelamu rajamist; planeeritav hoone on kavandatud Mustamäe tee 21 kinnistu piirist nelja meetri kaugusele, seega on täidetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 19 lõikes 2 toodud nõue, arvestades ka asjaolu, et Mustamäe tee 21 kinnistul paiknev hoone asetseb krundi piirist 9,2 meetri kaugusel; insulatsioonianalüüsi kohaselt ei muutu planeeringulahenduse elluviimisel päikesevalguse kestus Mustamäe tee 21 kinnistul paikneval hoonel.

Detailplaneeringu koostaja on edastanud 2. novembril 2010 M. Kukele teate, et naaberkruntide turvalisuse tagamiseks on ette nähtud planeeritaval alal piirde rajamise võimaluse ka Välja tänava poolsele küljele ning piirde kõrgus tänava ääres on kuni 1,5 meetrit ja vastu hoonestatud naaberkinnistuid kuni 1,8 meetrit.

Samuti on lisatud seletuskirja märge, et Välja tn 1a ja 3 kinnistutel asuvat olemasolevat Välja tänava äärset piiret ei lammutata enne, kui uus piire on rajatud.

Naaberkiinnistu Välja tn 7 omanikule M. Jürilole on saadetud 4. oktoobril 2010 informatiivne kiri detailplaneeringus kavandatu kohta, millele pole vastatud. Samuti on menetlusdokumentidesse lisatud e-kiri Välja tn 7 kiinnistu omanikule, millest nähtub, et planeeringulahendusse on nii olemasolev, likvideeritav kui ka planeeritud Välja tn 7 reoveeühendus peale kantud ja Välja tn 1a ja 3 kiinnistute omanik on andnud nõusoleku ka sellisele trassi paigutusele ja sellest tekkivale kitsendusele tema maal.

Naaberkiinnistu Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 omanikule T.-E. Kasele on projekteerija edastanud 4. oktoobril 2010 informatiivse kirja detailplaneeringus kavandatu kohta, millele vastati 1. novembril 2010 järgmiste vastuväidetega: kuidas on vastatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27. oktoobri 2008 kirjale nr 2-1/1972; kuidas on lahendatud planeeringu alaga piirnevate kruntide ohutus ehituse ajal; kas on tehtud täiendavaid pinnaseuringuid; elukeskkond muutub tunduvalt halvemaks ja mürarikkamaks, Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 krunt jääb kahe suure müraallika vahele. Mustamäe teel tekkiv müra peegeldub topelt võimsusega. Mustamäe tee äärne ala on vesiliiva pinnasega vana merepõhi, mistõttu oleme mures, et pole tehtud piisavalt pinnaseuringuid. Kuna välja pole pakutud Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kiinnistu omanikku rahuldavat ettepanekut, ei ole Mustamäe tee 23 // Välja tn 1 kiinnistu omanik nõus planeeringulahendusega.

Linnaruumi OÜ vastas vastuväidetele 2. novembri 2010 kirjaga, milles selgitas, et 27. oktoobri 2010 kirjale tuginedes on muudetud planeeringulahendust, mis pole enam vastuolus Tallinna üldplaneeringuga. Veebruaris 2007 on Ehitusekspertiisibüroo OÜ teinud ekspertarvamuse, kus on kirjeldatud meetmeid, millega peab arvestama planeeritud hoone rajamisel, et muuhulgas tagada ka naaberkiinnistutel asuvate hoonete ohutus ehituse ajal. Ekspertarvamusega on olnud võimalik tutvuda. Ehitusgeoloogilised uuringud koostatakse ehitusprojekti staadiumis. Eelmainitud ekspertarvamus annab ülevaate piirkonna ehitusgeoloogiast.

Mustamäe tee 19 kiinnistu omanikule Desito Invest OÜ-le on projekteerija saatnud 24. novembril 2010 informatiivse kirja detailplaneeringus kavandatu kohta, millele pole vastatud.

Arvestades ülalkirjeldatud on täidetud planeerimisseaduse § 16 lg 1 punktist 5 tulenev nõue detailplaneeringu koostamisel teha koostööd planeeritava maa-ala elanike ning kiinnisasjade ja naaberkiinnisasjade omanikega.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 22. detsembri 2010 korraldusega nr 1982-k „Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine“. Detailplaneeringu koostamise ülesanne oli Kristiine linnaosas 0,29 ha suurusel maa-alal asuvate Välja tn 1a ja 3 kiinnistute liitmine üheks 100% elamumaa

sihtotstarbega krundiks ning moodustuvale krundile ehitusõiguse määramine kahe, kuni 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega eluhoone rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 28. detsembril 2010, ajalehes Pealinn 5. jaanuaril 2011 ja ajalehes Kristiine Leht 21. jaanuaril.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 31. jaanuarist 14. veebruarini 2011. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 20. jaanuaril 2011, ajalehes Kristiine Leht 21. jaanuaril 2011 ja ajalehes Pealinn 24. jaanuaril 2011.

Kristiine Linnaosa Valitsus teatas 13. jaanuari 2011 tähtkirjaga planeeringu avaliku väljapaneku koht ja aeg Mustamäe tee 23 // Välja tn 1, Mustamäe tee 21, Mustamäe tee 19, Mehaanika tn 21, Mehaanika tn 17, Välja tn 38, Välja tn 38a, Välja tn 9, Välja tn 6, Välja tn 23, Keemia tn 25a, Välja tn 13, Välja tn 12 ja Välja tn 7 kinnistute omanikele ning planeeritavate kinnisasjade omanikule.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid 14. veebruaril 2011 Välja tänava elanike nimel vastuväited M. Makkar ja O. Kivirand. Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas vastuväidetele 28. veebruaril 2011. Esitatud vastuväite sisu ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vastus on esitatud käesoleva seletuskirja punktis 6.

Kristiine Linnaosa Valitsus korraldas 23. märtsil 2011 detailplaneeringu avaliku arutelu. Teade arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 9. märtsil 2011 ja ajalehes Pealinn 14. märtsil 2011.

Arutelul osalesid Kristiine Linnaosa Valitsusest T. Kaup, S. Laidinen ja J. Kuusik, detailplaneeringu koostaja A. Kase Linnaruumi OÜ-st, Eesti Omanike Keskkliidu esindajad T. Madiberk ja K. Sadrak ning Välja tn 15, Välja tn 38, Välja tn 38a, Mustamäe tee 21 ja Mehaanika tn 4 kinnistute omanikud. Arutelul viibijad olid jätkuvalt vastu 3-korruselise 29 korteriga korterelamu rajamisele Välja tn 1a ja 3 kruntidele, kuna maht on liiga suur. Tehti ettepanek rajada 2-korruseline kuni 10 korteriga viilkatusega ridaelamu.

Välja tn 6 omanik K. Pormann esitas 27. märtsil 2011 detailplaneeringu kohta täiendava vastuväite, leides, et planeeringualale ei tohiks ehitada maju, mis on kõrgemad kui 2-korruselised ja korterite arv peaks jääma 10 piiridesse. Vastasel juhul tekiks probleeme autode parkimisega. Juba praegu on Välja tn 6 kinnistu väravast autoga välja saamisel raskusi maja ette pargitud autode tõttu.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas K. Porrmanile 26. aprillil 2011. Amet teatas oma vastuses, et ei toeta K. Porrmani arvamust, et Välja tn 1a ja 3 kruntidele tuleb rajada kuni 2-korruselise ja kuni 10 korteriga elamu. Amet juhtis tähelepanu, et K. Porrmann on põhjendanud oma väidet asjaoluga, et vastasel juhul tekiks probleeme autode parkimisega, kuid vastavalt Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu lahendusele on parkimine korraldatud omal krundil kavandatava hoone mahus (hoone maa-alusel korrusel). Parkimise kavandamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006- 2014“, millest tulenevalt on planeeritud 32 parkimiskohta. Lisaks märkis amet, et Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering ei ole Tallinna üldplaneeringut muutev. Planeeringuga kavandatav hoonestus maksimaalse kõrgusega 10 meetrit maapinnast on piirkonda sobiv ja see on tavapärane üksikelamu kõrgus.

Täiendava taotluse ja ettepanekud esitas 31. märtsil 2011 M. Makkar, kes:

- seadis kahtluse alla AS FAMINO omandiõiguse Välja tn 3 kinnistule. Väites, et Välja tn 3 kinnistu omandiõiguse üleminek ei ole toimunud õiguslikul alusel. Lisaks mainis M. Makkar, et õigusvastaselt võõrandatud krundi õigustatud subjekt R. Tabur on eitanud nõudeõiguse loovutamist K. Kannile, kellelt on AS FAMINO krundi võõrandanud. Samas kirjutas M. Makkar, nagu oleks R. Tabur loovutanud nõudeõiguse eesmärgiga, et eramusse rajataks raamatukogu. Samuti avaldas ta hämmingut, miks ei rajata antud kinnistule raamatukogu, mis oli R. Taburi sooviks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas, et esiteks tuleb rõhutada, et kohalik omavalitsus lähtub omandiõiguse tuvastamisel kinnistusraamatusse kantud andmetest, mille õigsust tulenevalt asjaõigusseaduse § 56 lõikest 1 eeldatakse. Kinnistusraamatu andmetest lähtuvalt kuulub Välja tn 3 kinnistu omandiõigus AS-ile FAMINO, kes eelnevalt omandas kinnistu Kristjan Kannilt. Seega on AS FAMINO puhul tegemist heauskse omanikuga ning vastupidises pole Ametil alust kahelda. Lisaks eelnevale rõhutas amet, et omandiõigust puudutavad vaidlused (nõudeõiguse loovutamist puudutavad vaidlused jms) ei kuulu lahendamisele planeerimismenetluse käigus, vaid kohtumenetluses, mistõttu jäetakse nimetatud märkused tähelepanuta. Nimetatud põhjustel tagastas amet M. Makkarile ka R. Taburi DVD salvestuse.

- väitis, et 28 korteriga hoone antud piirkonnas ei vasta Tallinna üldplaneeringule ning AS-le FAMINO on antud fakt teada, kuna juba alates 2006. aastast on kohalikud elanikud avaldanud protesti sellise ehitismahu vastu, mis sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmist. Samuti esitasid kohalikud elanikud koheselt oma vastuväited sellest teadasaamisest. Lisaks eelnevale möönis M. Makkar, et juhul kui AS FAMINO poolt

taotletud detailplaneeringulahendus järgiks Tallinna üldplaneeringut ning seaks avalikud huvid kõrgemale enda huvidest, tagades seeläbi lähinaabruskonna kinnistute väärtuse säilimise, oleks AS-I FAMINO Välja tn 3 kinnistule vabakasutusõigus tagatud. M. Makkar avaldas pahameelt veel selle üle, et AS FAMINO ei avaldanud 23. märtsil 2011 tahet kompenseerida teistele kinnisvara omanikele võimalikku hinna langusest tekkivat kahju juhul, kui detailplaneeringuga ikka muudetakse Tallinna üldplaneeringut.

Amet selgitas, et Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on Välja tn 1a ja Välja tn 3 kruntide maakasutuse juhtotstarve väikeelamute ala, põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3- ja 4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Ühtlasi märkis amet, et koostamisel oleva Kristiine linnaosa üldplaneeringu üheks tähtsaimaks eesmärgiks on võitlus valglinnastumise vastu, milleks kaalutakse tihendamisvõimalusi elamuehituseks vajaliku sihtotstarbe muutmise või hoonestustiheduse tõstmise näol (Tallinna Linnavalitsuse 15. novembri 2006 korraldusega nr 2284-k kinnitatud „Kristiine linnaosa üldplaneeringu lähteülesande“ punkt 3). Arvestades Kristiine linnaosa asukohta kesklinna suhtes üldiselt, tulebki niisugust arengut pidada linnaehituse laiemas plaanis normaalseks. Seega seniste hoonestusalade tihendamine elamutega, mille krundi hoonestustihedus on senisest väljakujunenud mõnevõrra suurem, ei ole midagi erakordset ja ainulaadset, vaid taotletav arengusuund.

Lisaks selgitas amet, et linnaehituslikult on tegemist areneva ja pidevalt muutuva piirkonnaga, mida tähistavad ilmekalt ka lähiminevikus menetletud detailplaneeringud. Näiteks on vahetult planeeritava ala naabruses Tallinna Linnavolikogu 5. märtsi 2009 otsusega nr 42 kehtestatud „Mustamäe tee 17 ja 19 kinnistute detailplaneering“, eesmärgiga rajada Mustamäe tee 17 krundile 8-korruseline ja Mustamäe tee 19 krundile 3- ja 4-korruseline ärihoone. Lisaks on eelnimetatud planeeringust ida suunas Tallinna Linnavalitsuse 31. märtsi 2004 korraldusega nr 603-k kehtestatud „Mehaanika tn 21 kinnistu detailplaneering“, eesmärgiga kavandada ärimaakrunt kuni neljakorruselise polüfunktsionaalse ärihoone ehitamiseks.

Amet rõhutas, et Tallinna Linnavalitsuse 22. detsembri 2010 korraldusega 1982-k vastuvõetud „Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering“ ei muuda enam Tallinna üldplaneeringut. Planeeringuga kavandatakse kaks 3

maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamut, maksimaalse kõrgusega 10 meetrit maapinnast, on piirkonda sobivad, luues linnaruumiliselt sujuva ülemineku Mustamäe tee äärses ääriselise hoonestuselise väikeelamute piirkonnale. Amet selgitab lisaks, et eskiislahenduses kavandatu oli tõesti Tallinna üldplaneeringut muutev, kuid piirkonna elanike nõudmisel muudeti detailplaneeringu lahendust. Hoonestuse korruselisust vähendati samuti elanike nõudmistest tulenevalt seda on tehtud praeguses lahenduses 3 korruse võrra, korterite arvu vähendati 34-lt 29-le, kusjuures eskiislahenduses oli hoonetes ka 10% suletud brutopinnast äriefunktsiooni. Seega praegu käsitletav detailplaneering Tallinna üldplaneeringut enam ei muuda ning märkimata ei saa jätta ka asjaolu, et korterelamu kõrgus 10 meetrit maapinnast on tavapärase üksikelamude kõrgus, mis arvestab ümbritsevat hoonestust.

Lisaks pidas amet vajalikuks selgitada, et kinnistute väärtuse vähenemise kohta esitatud väide on subjektiivne ja alusetu, kuna linnaruumi korrastamisega hoopis suureneb lähiümbruse kinnistute väärtus, mitte väheneb.

- soovis, et asja materjalide juurde võetaks K. Pormanni avaldus.

K. Pormann avaldusega on arvestatud ja vastatud.

- avaldas soovi, et detailplaneering viidaks vastavusse kehtiva üldplaneeringuga ning ei lubataks sinna rajada rohkem kui 10 korteriga kahekordne ridaelamu. Lisaks avaldas M. Makkar muret peenramaa pärast.

Amet ei toetanud esitatud seisukohta, et Välja tn 1a ja 3 kruntidele tuleks rajada kuni 20 korruselise ja kuni 10 korteriga ridaelamu. Vastav osa on põhjendatud eespool. Peenramaa kavandamise kohta märkis amet, et korterelamute juurde jääb piisavalt ka õueala, kuhu on ette nähtud rajada laste mänguväljak ja paigutada jalgtee äärde istepingid. Krundi heakorrastus ja haljastus lahendatakse vastava projektiga.

- soovis, et menetlusosalistele edastatakse 23. märtsil 2011 toimunud istungi protokoll ning et talle oleks tagatud õigus eriarvamuseks võimaliku otsuse puhul.

Amet vastas, et edastab M. Makkarile 23. märtsil 2011 Kristiine Linnaosa Valitsuses toimunud Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll väljatrüki. Kahjuks on jäänud täpsustamata, keda hr Makkar täpselt silmas pidas menetlusosaliste ringi all, kellele tuleks edastada avaliku arutelu protokoll väljatrükk. Kuna detailplaneeringu avaliku arutelu viis läbi Kristiine Linnaosa Valitsus, oleks tulnud antud protokoll väljatrüki küsida neilt.

Amet vastas üheaegselt kõigi täiendavalt esitatud seisukohtade esitajatele kirjalikult.

Täiendava vastuväite detailplaneeringule esitas 31. märtsil 2011 A. Hansen, kes teatas, et on kindlalt vastu Välja tn 1a ja 3 kruntide enam kui 2-kordse ja enam kui 10 korteriga elamu ehitamisele. Samuti leidis A. Hansen, et ehitatava maja elanikele peaks olema tagatud peenramaa. Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas esitatud vastuväitele 26. aprillil 2011. Amet teatas, et ei toeta A. Hanseni esitatud seisukohta, et Välja tn 1a ja 3 kruntidele tuleks rajada kuni 2-korruseline ja kuni 10 korteriga elamu ning ehitatava maja elanikele peaks olema tagatud peenramaa. Amet juhtis tähelepanu, et A. Hansen ei ole toonud põhjendusi oma seisukohale ja argumenteerinud seda. Lisaks pidas amet oluliseks märkida, et Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering ei ole Tallinna üldplaneeringut muutev. Ühtlasi selgitas amet, et planeeringuga kavandatav hoonestus maksimaalse kõrgusega 10 meetrit maapinnast on piirkonda sobiv ja see on tavapärane üksikelamu kõrgus. Elamute juurde jääb piisavalt ka õueala, kuhu on ette nähtud rajada laste mänguväljak ja paigutada jalgtee äärde istepingid. Krundi heakorrastus ja haljastus lahendatakse vastava projektiga. Tegemist on siiski linnakeskkonnaga, kus peenramaa kavandamine ei ole obligatoorne.

Täiendava vastuväite esitas 1. aprillil 2011 Eesti Omanike Keskliit (edaspidi *liit*), kes:

1. väitis, et Välja tänav on ajalooliselt ühepereelamute piirkond ning lähtudes tervikliku ja jätkusuutliku planeerimise printsiipidest oleks mõistlik rajada Välja tänavale uued ühepereelamud, mitte massiivsed korterelamud. Rõhutati, et uute korterelamute rajamine riivab kohalike elanike huve terviklikule ja juba väljakujunenud elukeskkonnale. Väideti, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusmaht riivab ebaproportsionaalselt kohalike elanike huve. Detailplaneeringu vastavus Tallinna üldplaneeringule ei too Liidu arvates automaatselt kaasa detailplaneeringu vastavust seadusele. Liit toetas kohalike elanike poolt esitatud kompromissettepanekut, millega lubatakse Välja tn 1a ja 3 kinnistutele rajada maksimaalselt kahekorruseline, kümne korteriga, ridaelamu tüüpi elamu sellega loodaks tasakaal kohalike elanike ja linnaarengu vahel.

Amet vastas, et Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on Välja tn 1a ja Välja tn 3 kruntide maakasutuse juhtotstarve väikeelamute ala, põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3- ja 4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav. Amet selgitas, et koostamisel oleva Kristiine linnaosa üldplaneeringu üheks tähtsaimaks

eesmärgiks on võitlus valglinnastumise vastu, milleks kaalutakse tihendamisvõimalusi elamuehituseks vajaliku sihtotstarbe muutmise või hoonestustiheduse tõstmise näol (Tallinna Linnavalitsuse 15. novembri 2006 korraldusega nr 2284-k kinnitatud „Kristiine linnaosa üldplaneeringu lähteülesande“ punkt 3). Arvestades Kristiine linnaosa asukohta kesklinna suhtes üldiselt, tulebki niisugust arengut pidada linnaehituse laiemas plaanis normaalseks. Seega seniste hoonestusalade tihendamine elamutega, mille krundi hoonestustihedus on senisest väljakujunenud mõnevõrra suurem, ei ole midagi erakordset ja ainulaadset, vaid taotletav arengusuund.

Linnaehituslikult on tegemist areneva ja pidevalt muutuva piirkonnaga, mida tähistavad ilmekalt ka lähiminekikus menetletud detailplaneeringud. Näiteks on vahetult planeeritava ala naabruses Tallinna Linnavolikogu 5. märtsi 2009 otsusega nr 42 kehtestatud „Mustamäe tee 17 ja 19 kinnistute detailplaneering“, eesmärgiga rajada Mustamäe tee 17 krundile 8-korruseline ja Mustamäe tee 19 krundile 6‑korruseline ärihoone. Lisaks on eelnimetatud planeeringust ida suunas Tallinna Linnavalitsuse 31. märtsi 2004 korraldusega nr 603-k kehtestatud „Mehaanika tn 21 kinnistu detailplaneering“, eesmärgiga kavandada ärimaakrunt kuni neljakorruselise polüfunktsionaalse ärihoone ehitamiseks.

Tallinna Linnavalitsuse 22. detsembri 2010 korraldusega 1982-k vastuvõetud „Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering“ ei muuda enam Tallinna üldplaneeringut. Planeeringuga kavandatakse kaks 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamut, maksimaalse kõrgusega 10 meetrit maapinnast, on piirkonda sobivad, luues linnaruumiliselt sujuva ülemineku Mustamäe tee äärsel ärihoone hoonestuselt väikeelamute piirkonnale. Amet selgitab lisaks, et eskiislahenduses kavandatu oli tõesti Tallinna üldplaneeringut muutev, kuid piirkonna elanike nõudmisel muudeti detailplaneeringu lahendust. Hoonestuse korruselisust vähendati samuti elanike nõudmistest tulenevalt seda on tehtud praeguses lahenduses 3 korruse võrra, korterite arvu vähendati 34-lt 29-le, kusjuures eskiislahenduses oli hoonetes ka 10% suletud brutopinnast ärifunktsiooni. Seega praegu käsitletav detailplaneering Tallinna üldplaneeringut enam ei muuda ning märkimata ei saa jätta ka asjaolu, et korterelamu kõrgus 10 meetrit maapinnast on tavapärase üksikelamu kõrgus, mis arvestab ümbritsevat hoonestust.

Lisaks eelnevale tuleb rõhutada, et isikud ei saa eeldada, et linnaruum nende ümber säiliks igavesti samanaolisena, s.t hoonestamata krundid jääksid haljasaladeks. Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse paragrahvile 32 on igäühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Igal isikul on õigus endale kuuluvat krundi kehtiva seadusandluse nõudeid järgides planeerida jne. Ülalkirjeldatud kaalutlustest lähtuvalt on käesolev planeering vastavuses Tallinna üldplaneeringuga ning sobib oma mahult ka ümbritsevasse linnaruumi.

Väideti, et vastavus Tallinna üldplaneeringule ei tähenda automaatset vastavust seadusele, samas on liit jätnud märkimata, millisele seadusesättele mittevastavusest jutt käib, mistõttu tuleb lugeda väide alusetuks ja põhjendamatuks.

2. leidis, et planeeritavate, kokku 29 korteriga elamute rajamisel Välja tänavale suureneb nii liiklus- kui ka parkimiskoormus Välja tänaval olulisel määral. Samuti leiti, et kavandatavate elamute alla planeeritud ca 30 parkimiskohta ei ole tänapäevase autostumise juures piisav.

Amet vastas, et planeeringulahendusega on kavandatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ (versioon 25.02.2010) tulenevad normatiivsed 32 parkimiskohta. Parkimine on kavandatud nõuete kohaselt planeeritava hoonestuse mahus omal krundil.

3. asus arvamusele, et kohalik omavalitsus ei ole välja selgitanud kohalike elanike arvamust käesolevas küsimuses, kuid seda on teinud Välja tänava elanikud ning nende allkirjade kogumisest nähtuvalt on pea põik elanikud vastu planeeringulahendusele. Leiti, et kohalik omavalitsus on arvestanud vaid arendaja ärihuve ning arvestamata on jäetud kohalike elanike huvid. Detailplaneeringu kehtestamiseks puudub ka üldine avalik huvi. Arendaja väited, et algselt planeeriti veelgi suuremat korterelamut, mis oluks üldplaneeringuga vastuolus, ei kujuta endast kohalike elanike huvide arvestamist. Suurenenud liikluskoormus, vähenenud parkimiskohad, mürataseme tõus, kümnemeetrise betoonelamu kõrgumine väikeelamupiirkonda toob endaga kaasa kohalike elanike kinnistute väärtuse märkimisväärse languse.

Amet asus seisukohale, et vastuväiteid esitanud isiku seisukoht selles osas, et kohalik omavalitsus ei ole välja selgitanud kohalike elanike arvamust ning on oma otsustele tuginedes kallutatud vaid arendaja ärihuvide poole on alusetu ja väär. Tallinna Linnaplaneerimise Amet rõhutas, et just kohalike elanike vastuväidetest tingituna on juba vähendatud kavandatava hoonestuse korruselisust detailplaneeringu koostamise algatamise järgselt. Välja tn 1a ja Välja tn 3 krundid on hoonestamata haljasalad, mis planeeringulahenduse realiseerumisel korrastatakse ja kaasajastatakse. Nimetatu ongi aga avalikes huvides, s.t korrastatakse senini hoonestuseta seisnud krundid, mille tulemusena linnaruum kaasajastatakse ning täiendava hoonestuse rajamine vähendab ka ohtu kuritegevuse levikuks. Kohaliku omavalitsuse hinnangul on kinnistute väärtuse vähenemise kohta esitatud väide subjektiivne ja alusetu, kuna linnaruumi korrastamisega hoopis suureneb lähiümbruse kinnistute väärtus, mitte väheneb.

Ühtlasi märkis amet protesti kohta, mis puudutab avaliku arutelu läbiviimist, alljärgnevat:

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on vastanud 28. veebruaril 2011 M. Makkari ja O. Kiviranna poolt esitatud vastuväidetele Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu lahenduse kohta, mistõttu oli linnaplaneerimise ameti seisukoht vastuväidete osas arutelul osalenutele teada. Avaliku arutelu protokollil väljavõttest nähtuvalt osales 23. märtsil 2011 toimunud arutelul Kristiine Linnaosa Valitsuse esindajad, seega on täidetud Tallinna linna ehitusmäärusest ja planeerimisseadusest tulenevad nõuded avaliku arutelu läbiviimise kohta.

Täiendava tingimuse esitas 4. aprilli e-kirjaga T. Pulver (Välja tn 11), kes teatas, et on nõus Välja tn 1a ja 3 detailplaneeringuga tingimusel, et kinnisvaraarendaja ehitab õige sügavusega kanalisatsiooni Välja tänav nr. 6 kuni Välja tn 13 vahelisele lõigule, kuna (Välja tn 11) on aastakümneid kanalisatsioonita. Lisaks märkis, et tema Välja tn 11 omanikuna oleks sellisel juhul nõus Välja tn 1a ja 3 kõrgema korrusmajaga.

Amet vastas 26. aprillil 2011 ning teatas, et ei pea põhimõtteliselt võimalikuks nõuda Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu huvitatud isikult Välja tänav kanaliseaduse väljaehitamist Välja tn 11 kinnistu tarbeks. Pealegi on Välja tn 11 kinnistuga külgneval tänaval kanalisatsioon juba olemas. Antud küsimustes on Välja tn 11 kinnistu omanikul vajalik pöörduda AKTSEASelts Tallinna Vesi poole, kellega koostöös on võimalik leida sobiv lahendus. Kui hoone ehitusluba on väljastatud enne 21. märtsi 1999 saab kanalisatsiooniga liituda soodustingimustel. Lisaks ülalöeldule jääb amet varasemalt antud seisukoha juurde, et Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering ei ole Tallinna üldplaneeringut muutev, kavandatav hoonestus maksimaalse kõrgusega 10 meetrit maapinnast on piirkonda sobiv. Ühtlasi märkis amet, et hoonestuse kõrgus 10 meetrit maapinnast on tavapärane üksikelamu kõrgus.

Teade detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 1. aprillil 2011 ja ajalehes Pealinn 4. aprillil 2011.

Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu käigus vastuväiteid tagasi ei võetud, siis edastas Tallinna Linnavalitsus 17. mai 2011 detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 23 lg 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 13. juunil 2011 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindaja seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Nõupidamisel osalesid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute

järelevalve komisjoni liikmetele Tallinna Linnaplaneerimise Ametist M. Lõhmus ja K. Kase, Linnaruumi OÜ esindaja A. Kase, AS Famino esindaja K. Kann, huvitatud isik Eesti Omanike Keskliidu esindaja P. Värk ja vastuväiteid esitanud isik O. Kivirand.

Harju maavanem andis 16. juuni 2011 kirjaga Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringule planeerimisseaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu, kuid palus tõsiselt kaaluda detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel planeeritavate hoonemahtude vähendamist, millega kaasneks parkimiskohtade vajaduse vähenemine ja võimalus planeerida need omal kinnistul maapealselt. Planeeritavate hoonete mahtude vähenemise korral oleks võimalik rakendada Ehitusekspertiisibüroo OÜ poolt teostatud uuringus tehtud soovitus rajada maa-aluse korruse asemel pooleldi maa all paiknev soklikorrus, millise lahenduse korral jääksid konstruktsioonid tolmliiwa kihti ning olulisel määral pinnasevee taseme alandamine ei ole vajalik ei ehituse ajal ega ka hiljem. Samuti oleks arvestatud üheks vastuväite esimeks olnud probleemiga, tagades planeeringulahenduse elluviimisel võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid (sh. ka vastuväiteid esitanud isikute huvisid).

Amet kaalus maavanema heakskiidus tehtud ettepanekuid ameti planeeringute läbivaatamise komisjonis 21. juuni 2011 ning teavitas planeerijat 30. juuni 2011 kirjaga 3-2/1900, milles olid järgmised nõuded:

1. koostada planeeritava krundi osas täiendav geoloogiline uuring;
2. täpsustada parkimise lahendust (anda lahendus plaanid 1:100 mõõdus), esitada täpsed vundeerimise tingimused ning eelnevast lähtudes esitada planeeringusse uus peatükk „Nõuded ehitusprojektile“.

Vastavalt täiendatud planeeringu esitas projekterija ameti projektide läbivaatamise komisjonile 30. augustil 2011. Ameti nõudmised olid täidetud ja seega andis amet käesolevale lahendusele heakskiidu ning täiendavalt Harju maavanema heakskiidus olevate ettepanekutega oli arvestatud.

Harju Maavalitsuse 16. juuni 2011 kirjaga nr 2.1-13k/2543 Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringule PlanS § 23 lõike 6 alusel antud heakskiidu kohta esitas Harju Maavalitsusele vaide M. Makkar, kes leidis, et Harju Maavalitsus andis heakskiidu protsessinorme rikkudes. Vaide esitaja ära kuulamiseks korraldas Harju Maavalitsus 6. septembril 2011 arutelu.

2. aprillil 2012 teatas Harju Maavalitsus, et Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu kohta esitatud vaiet ei rahuldata, millest tulenevalt paluti kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu menetlust jätkata. 5. aprillil 2012 edastati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile Harju Maavalitsusest ka vaideotsus.

Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringuga täiendavate teede ja tehnovõrkude rajamist ette ei nähta. Sellest tulenevalt ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Amet pidanud vajalikuks detailplaneeringu tellijaga ehitusseaduse § 13 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 1 kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu sõlmimist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 punktile 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast Mustamäe tee 23 // Välja tn 1, Mustamäe tee 21, Mustamäe tee 19, Mehaanika tn 21, Mehaanika tn 17, Välja tn 38, Välja tn 38a, Välja tn 6, Välja tn 7, Välja tn 9, Välja tn 11, Välja tn 12, Välja tn 13, Välja tn 15, Välja tn 21, Välja tn 23, Keemia tn 32 // Välja tn 25, Välja tn 28 // Keemia tn 31, Välja tn 32, Välja tn 34 ja Välja tn 39 kinnistute omanikke, Eesti Omanike Keskliitu ning planeeritavate Välja tn 1a ja Välja tn 3 kinnistute omanikku.

Planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud detailplaneeringu kohalik omavalitsus. Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõike 3 alusel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega v.a juhul kui planeeritava maa-ala kohta esinevad planeerimisseaduse § 10 lõike 6¹ toodud asjaolud puudub üldplaneering või soovitakse üldplaneeringut muuta, planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis või loodusobjekti kaitsevööndis oleval maa-alal, planeering koostatakse ranna või kalda piiranguvööndis looduskaitseseaduse tähenduses, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeeritav maa-ala asub linnaehituslikult olulises piirkonnas, planeering koostatakse miljöövärtuslikule hoonestusalale või selle moodustamiseks, planeering koostatakse olulise ruumilise mõjuga objekti kavandamiseks, planeering koostatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuse kavandamiseks. Nimetatud asjaolusid ei esine ning seega ei kuulu käesoleva planeeringu kehtestamine volikogu pädevusse tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punktist 33. Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneering ei kuulu planeerimisseaduse § 10 lõikes 6¹ nimetatud detailplaneeringute hulka.

Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks korralduse eelnõu „Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“.

Välja tn 1a ja 3 kruntide detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas

Anu Hallik-Jürgenstein
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Priit Lello
Linna õigusdirektor linnasekretäri ülesannetes