

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

6. märts 2013 nr

279-k

Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala
detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas

Planeerimisseaduse § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 20 lg-te 4 ja 6 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ ning arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud, kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas. Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb Tulika tn 19 kinnistu ettevõtluse segahoonestusala juhtotstarbega alale, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a sanitaartsooni vajav tootmine, alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Sinika tn 6 ja 8 kinnistud jäävad väikeelamute juhtotstarbega alale, mis on põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid; olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega pole soovitatav. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;
- planeeringus kavandatud vastab algatatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu eesmärkidele: intensiivistab maakasutust, kaasajastab hoonestust, leevendab parkimisprobleeme ning toob piirkonda uusi elu- ja töökohti;
- hoonestusala on paigutatud krundile, arvestades väärtusliku ja olulise kõrghaljastuse säilitamise vajadust;
- detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ nõuetega.

1. Kehtestada Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneering, Aktsiaselts TONDI ÜKS töö nr P-496-07. Detailplaneeringu eesmärk on Kristiine linnaosas 1,15 ha suurusel maa-alal asuvate kinnistute piiride muutmine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe kuni 6-korruselise äriruumidega korterelamu või ärihoone, ühe kuni 4-korruselise parkimismaja, ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu rajamiseks ning ühe kuni 5-korruselise ärihoone laiendamiseks. Lisaks on detailplaneeringu eesmärk üldiste maakasutuse tingimuste määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

2. Eluruumide kavandamisel Tulika tn 19 hoonesse tuleb hoone ehitusprojekti koostamisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Kui ei ole võimalik tagada määrusele vastavat heliisolatsiooni, siis eluruume hoonesse mitte kavandada.
3. Detailplaneeringu kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 1. juunil 2009 sõlmitud lepingule nr 2-6/133.
4. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadandeid.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Edgar Savisaar
LinnapeaToomas Sepp
Linnasekretär

Tallinna Linnavalitsuse 6. märtsi 2013

korralduse nr 279-k

LISA

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu “Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“ juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneering, Aktsiaselts TONDI ÜKS töö nr P-496-07. Detailplaneeringu eesmärk on Kristiine linnaosas 1,15 ha suurusel maa-alal asuvate kinnistute piiride muutmine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe kuni 6-korruselise äriruumidega korterelamu või ärihoone, ühe kuni 4-korruselise parkimismaja, ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu

rajamiseks ning ühe kuni 5-korruselise ärihoone laiendamiseks. Lisaks on detailplaneeringu eesmärk üldiste maakasutuse tingimuste määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas Kristiine linnaosas, Tulika tänava, Tulika põigu, Madara ja Sinika tänava vahelises kvartalis, Tulika ja Sinika tänava ääres. Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne - siin paiknevad nii elamud, äripinnad, teenindusobjektid aga ka sotsiaalobjektid. Tegemist on kesklinna piiril oleva alaga, millel on tänu lähedal olevate Sõpruse puiestee, Tulika ja Endla tänavate liiklusmagistraalidele hea transpordiühendus teiste linnaosade ning linnakeskuse äri-, teenidus- ning spordi- ja kultuuriasutustega. Läheduses paikneb ka mitmeid haridusasutusi ja kaubandusettevõtteid.

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

- Tulika tn 19, mille suurus on 6061 m² ja maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Kinnistu omanik on Aktsiaselts Flora. Kinnistul paiknevad kuni 5-korruselised rekonstrueeritud hooned ning alajaam;
- Tulika tn 19b, mille suurus on 338 m² ja maakasutuse sihtotstarve 90% ärimaa, 5% elamumaa ja 5% tootmismaa. Kinnistu on hoonestamata ja omanik on Aktsiaselts Flora;
- Sinika tn 4a kinnistu suuruseks on 187 m², maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Kinnistu omanik on Aktsiaselts Flora. Krundil paikneb 1-korruselise laohoone;
- Sinika tn 6 kinnistu, mille suurus on 1001 m² ja maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu omanik on Sinika Maja OÜ. Krunt on hoonestatud 2-korruselise kõrge soklikorrusega korterelamuga;
- Sinika tn 8 kinnistu, mille suurus on 1114 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 90% elamu- ja 10% ärimaa, on korteriomanike kaasomanduses. Krundil paikneb 4-korruselise kõrge soklikorrusega korterelamu.

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus on mitmekülgne ning heas seisukorras. Tulika tn 19 kinnistu põhjapoolses osas kasvab kolm looduskaitse all olevat hariliku jugapuu taime.

2. Tallinna üldplaneering ja koostatav Kristiine linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringus" on Tulika tn 19 kinnistu osas planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ettevõtluse segahoonestusala. Alal võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a sanitaartsooni vajav tootmine, alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Kuni 6-korruselise äriruumidega korterelamu või ärihoone ning 4-korruselise parkimismaja rajamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Sinika tn 6 ja 8 kinnistute osas on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala, põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruselistele elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid; olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega pole soovitatav. Sinika tn 8 krundil paikneb 4-korruseline hoone. Sinika tn 6 krundile kuni 4-korruselise korterelamu planeerimine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

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

Koostatava Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala nii segahoonestusala juhtotstarbega arengualale, Tulika tänava ääres ka magistraaltänavate ärivööndisse ning Sinika tänava ääres väikeste korterelamute juhtotstarbega alale. Seega võib planeeritavale alale kavandada elamuid, nende naabruse sobivaid äri-, ühiskondlikke hooneid, kommunaalehitisi, parke, parklaid jm traditsioonilisse mitmfunktsioonilisse linnakeskkonda sobivaid hooneid tingimusel, et nendest tulenev mõju ei kahjusta naabruses paiknevaid elamuid. Samuti võib kavandada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid, tagades nii magistraaltänavate äärsete alade atraktiivsuse suurendamise ja uute töökohtade tekke soodustamise. Alale võib rajada ka alakorrustel paiknevate äriruumidega elamuid, tagades eluruumide kaitstuse piirkonnast tulenevate müra- jm häiringute eest.

Planeeringus kavandatu vastab algatatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu eesmärkidele: intensiivistab maakasutust, kaasajastab hoonestust, leevendab parkimisprobleeme ning toob piirkonda uusi elu- ja töökohti.

3. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jääb krundipiiride korrigeerimise tulemusel planeeritavale alale kolm krunti ning määratakse ehitusõigus kuni 6-korruselise hoonestuse rajamiseks.

Krundile positsioon 1 (edaspidi *pos*) määratakse 90% äri-, 5% elamu ja 5% tootmismaa maakasutuse sihotstarve. Krunt moodustatakse olemasolevate kinnistute ümberkruntimise tulemusel. Krundile määratakse ehitusõigus olemasoleva 3 maapealse korrusega ärihoone laiendamiseks (ehitatakse juurde 2 korrust); ühe 4 maapealse korrusega parkimismaja rajamiseks ning ühe kuni 6 korruselise äriruumidega korterelamu ehitamiseks. Hoonesse kavandatakse äripinnad ja 7 korterit. Juhul kui kortereid rajada ei soovita, võib kavandada ka ainult ärihoone. Parkimismaja esimesele korrusele paigutatakse ümber alajaam (nr 729). Juurdepääs krundile on tagatud Tulika tänavalt.

Krundi pos 2 maakasutuse sihotstarvet ega piire ei muudeta. Krundil on olemasolev 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu. Hoone säilitatakse. Krundile juurdepääs on Tulika tänavalt.

Krundi pos 3 maakasutuse sihotstarvet ei muudeta, kuid muudetakse krundi piire. Krundile määratakse ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Olemasolev hoone lammutatakse. Juurdepääs krundile on Sinika tänavalt.

Parkimine on lahendatud kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014“ ning kavandatud on 154 parkimiskohta.

Planeeringualal viis läbi Osühing JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB mürataseme hindamine. Hinnangu tulemusena selgus, et vastavalt Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on tegemist III kategooria segaalaga ning planeeritavale alale ulatuv liiklusrüüa tase jääb alla nimetatud määruses sätestatud kriitilist taset. Detailplaneeringus on hoonete projekteerimiseks määratud tingimus rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Kui ei ole võimalik tagada määrusele vastavat heliisolatsiooni, siis elufunktsiooni hoonesse mitte kavandada.

Planeeringualal on teostatud kõrghaljastuse inventariseerimine ja antud väärtushinnang olemasoleva haljastuse kohta. Esmase dendroloogilise hinnangu andis OÜ Patiks. Korrigeeritud hinnang on teostatud maastikuarhitektide R. Virkuse ja P. Kirsi poolt novembris 2006. Inventeeritud ala haljastus on liigirikas. Alal kasvab eriti väärtuslike jugapuude rühm (3 taime), mis Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“ kohaselt on hinnatud I väärtusklassi. Alal kasvab ka mitmeid II väärtusklassi puid, mis säilitatakse. Planeeringulahenduse kohaselt tuleb likvideerida kokku 4 puud (III ja V väärtusklass), mis kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Kompenseerimiseks vajalike haljastuse ühikute lõplik arv leitakse raieloa menetlemise käigus.

2007. aastal hindas Aktsiaselts Flora sisehoovis kasvavate mägimändide kasvutingimusi ja planeeringu elluviimisega kaasnevat võimalikku mõju OÜ Lennuk Haljastus. Meetmed mägimändide kaitsmiseks on lisatud planeeringusse.

Lisaks on A. Aaspõllu Eesti Dendroloogia Seltsist, koostanud 2012. aastal ekspertarvamuse Tulika tn 19 ja Sinika tn 6 kinnistutel kasvavate hekkide kohta, milles leiti, et Tulika tn 19 kinnistu lõunapiiril kasvav ungari sireli hekk on üldiselt heas seisukorras. Sinika tn 6 kinnistu edelapiiril paiknev hooldamata hekk on võsastunud ja tuleb likvideerida.

Eesti Keskkonnauuringute Keskuse OÜ analüüsis planeeritava alal pinnase ja põhjavee näitajaid. Analüüsi tulemustel selgus, et pinnase reostust ei esine, kuid põhjavesi kinnistul on saastunud.

4. Avaliku väljapaneku tulemused

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 27. aprillist kuni 11. maini 2009. Avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Kuna 2012. aastal oli möödunud enam kui 3 aastat planeeringu menetlemisel korraldatud avalikust väljapanekust, korraldati täiendav detailplaneeringu avalik väljapanek 23. juulist kuni 6. augustini 2012. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 3. juulil 2012.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid vastuväiteid Sinika tn 8 elanik A. Annus ja Korteriühistu Sinika 8 (edaspidi *korteriühistu*). Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *amet*) vastas vastuväidetele.

A. Annus teatas, et ei ole nõus, et Sinika tn 6 krundile kavandatakse 16 meetri kõrgust hoonet ja ajalooline hoone lammutatakse. Ühtlasi märkis A. Annus, et olles soetanud korteri 2005. aastal, oli korteri oluliseks lisaväärtuseks korteri akendest avanev vaade Toompeale, mille kavandatav hoone varjama hakkab. Tulenevalt sellest leidis A. Annus, et detailplaneeringus kavandatava hoone ehitamine vähendab oluliselt tema kinnisvara turuväärtust.

Amet on seisukohal, et Sinika tn 6 krundile kavandatav korterelamu on piirkonda linnaehituslikult sobiv. Kinnistu omanikul on õigus taotleda kinnistu ehitusõiguse muutmist, järgides kehtivaid norme ja head ehitustava. Tiheasustuslal elades ei saa eeldada, et naaberkiinnistute ehitusõigus püsib muutumatuna ning ehitist, mis on rajatud õiguspäraselt, on linnaruumiliselt sobiv, peab naaber taluma. Ühtlasi märkis amet, et A. Annuse väide kinnisvara turuväärtuse vähenemisest on hüpoteetiline. Amet märkis, et vastavalt kinnistusraamatu andmetele pole A. Annusele vaateservituuti määratud.

Lisaks avaldas A. Annus, et ei ole te nõus Tulika tänava poolse mururiba kaotamisega, mis vähendab oluliselt turvalisust ja planeeringualal niigi vähest haljastust.

Amet selgitas, et Tulika tänaval liigub mõlemal pool tänavat ühistransport (troll). Tänavalaendus on vajalik kavandada ühistranspordi sujuvamaks liikumiseks ehk tänavalaendamine on linna arenguks vajalik. Nimetatud mururiba asub Tallinna linna tänava maal. Laiendamist on soovinud Tallinna Transpordiamet.

Korteriühistu leidis, et Sinika tn 8 krundile on kavandatud palju planeeritavat hekki ja haljastust, kuid samas Tulika tn 19 ja Sinika tn 6 krundil on see viidud üsna minimaalseks ja tundub säilivat vaid mõne olemasoleva puu arvelt. Korteriühistu leidis, et jääb mulje nagu soovitakse praeguse roheluse kaotamisega see kompenseerida kõrvalkrundile, mis tööde tellijat enam ei puuduta. Hiljem aga saab nõuda naaberkrundi omanikult/haldajalt plaanipärase haljastuse loomist.

Amet teatas, et on seisukohal, et hekid haljaspiiretena on vajalikud, kuid kui korteriühistu sooviks on mitte planeerida Sinika tänava teemaa äärde ning kinnistu Sinika tn 6 ja 8 piirile hekki, siis teeb amet ettepaneku lahenduse korrigeerimiseks ning palub kavandada hekk Tulika tn 19 ja Sinika tn 8 piirile krundile pos 1 (Tulika tn 19 kinnistule) ning eemaldada jooniselt Sinika tänava äärde kavandatud hekk. Ühtlasi juhtis amet tähelepanu, et krundi heakorra ja haljastuse lahendus kavandatakse iga konkreetse krundi ehitusprojekti koosseisus olevas haljastusprojekti/lahenduses eraldi.

Korteriühistu leidis, et neile ei sobi põhijoonisel olev märkus nr 10 - olemasolev silikaattellispiire kruntide Tulika tn 19 ja Sinika tn 8 vahel kuulub likvideerimisele. Uus piire välja ehitada kõnealuste kruntide vahelisele piirile piirirajatisena metallvarbpiirdena $h = 1,5$ m. Korteriühistu leidis, et sellega seondvalt kaob planeeringust praegu Sinika tn 8 maa-alal asuv ohtlik müür ja sirelihekk. See asendatakse aga liiga avaliku vaatega (metallvarbpiire). Sellest lähtudes tegi korteriühistu ettepaneku rajada Tulika tn 19 krundi piiräärsele rohealale uus kõrgem hekk roheluse säilitamiseks.

Amet nõustus esitatud ettepanekuga ning kogu ulatuses Tulika tn 19 kinnistu omanik rajab kruntide vahelisele piirile uue, 1,8 m kõrguse metallvõrkpiirde, võimalusel säilitatakse olemasolev Ungari sirelihekk või asendatakse uue hekiga.

Korteriühistu soovis, et praegune kõrghaljastus Sinika tn 8 maa-alal säilitataks praegusel kujul. Ühtlasi mainis korteriühistu, et arhitekt on lähtunud asjaolust, kus Sinika tn 6 maa-alal ja Sinika tn 8 piirdeaia vastas olev kõrgem hekk läheb likvideerimisele loodava sissesõidutee arvelt. Sellega kaotatakse ka nähtavalt kahe maja vahele jäävat privaatsuspiiri ja lahendusena on nähtud võimalust planeerida kõrvalkrundile (Sinika tn 8) kaks suurt puud, millega Sinika tn 8 korteriühistu ei nõustu.

Amet leidis, et osaliselt vastas esitatud väitele eelmises punktis, et olemasolev sirelihekk säilitatakse ja piire rajatakse kõrgem. Uute puude krundile ette nägemine on võimalus kunagi kõrghaljastuse rajamiseks, kuid amet teatas, et arvestab korteriühistu sooviga ja uut kahte puud krundile ei kavandata.

Korteriühistu väitis, et plaanil märgitud II väärtusklassi puud (sinise ringiga) Sinika tn 8 maa-alal pole olnudki ja Sinika tn 8 korteriühistu ei soovi seda.

Amet selgitas, et kuna haljastuse hinnang on koostatud aastal 2006 ning siis oli tegemist hariliku sirelipõõsaga ei pruugi lumerohkete talvede järel põõsas enam alles olla ning projekteerija täpsustab olemasolevat olukorda ja eemaldab tingmärgi jooniselt.

Korteriühistu juhtis tähelepanu, et mänguplatse on kavandatud kolm. Praegune maa-ala (Tulika tn 19b) võetakse kasutusele ka kui laste mänguväljak. Korteriühistu tundis huvi, miks planeeritakse lähestikku 3 mänguväljakut. Korteriühistu avaldas soovi, et Tulika tn 19b maa-alale võiks seada mänguplatsi kasutusõiguse ja Sinika tn 8 krundil säilitada olemasolev murupind. Ühtlasi tegi korteriühistu ettepaneku, et Tulika tn 19b ja Sinika tn 8 piirile võiks rajada lukustatava värava.

Amet vastas, et kuna võõral kinnistul paiknevate platside kasutamise osas peavad omanikud omavahel kokku leppima, on Aktsiaselts Flora seisukohal, et erinevate kinnistute omanike huvivid silmas pidades ei soovi nad ühiskasutust ette näha.

Korteriühistu teatas, et neid ei rahulda planeeringus Sinika tn 8 krundile kavandatud parkla lahendus. Korteriühistu oli nõus, et Sinika tn 8 parkla on väike ja vajaks mõningat suurendamist, kuid planeeriija pole lähtunud sellest, et majaäärne parkimine võib talvisel ajal olla ohtlik nii parkijale kui ka pargitavale sõidukile. Ühtlasi märkis korteriühistu, et planeeritud ainult 2 kohta Tulika tn 19 ja Sinika tn 8 uue piirderajatisse äärde ning samuti pole parklale planeeritud haljastus vastuvõetav. Korteriühistu teatas, et on mõelnud planeerida rohkem parkimiskohti Tulika tn 19 piirderajatisse äärde ning leidis, et esitatud kujul olev planeeringulahendus ei sobi.

Amet selgitas, et planeeringus olev parkimise lahenduse aluseks on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (endise Säästva Arengu ja Planeerimise Ameti) poolt väljastatud ehitusluba nr 28157, 05.12.2002. Lisatud on parkimiskohad maja ääres ja Tulika tn 19 kinnistu piiril. Nii on tagatud normikohane parkimine krundil. Parkimisala kõrvale kavandatud hekk eemaldatakse jooniselt.

Korteriühistu teatas, et ei nõustu planeeringu tabelis „Andmed planeeritavate kruntide kohta“ märkega Sinika tn 8 osas, et säilitada olemasolev tänavapoolne metallvarbipiire kivipostidel. Piirde kõrgus 1,5 m. Tegelikuses on piirdeks maapinnast väljaulatuval betoonvundamendil ja metallpostidel puitplank kõrgusega 1,5 m.

Amet informeeris, et projekteeriija korrigeerib tabelis vastava märke tegelikkusele vastavaks ehk metallpostidel puitlippaed kõrgusega 1,5 m.

Ühtlasi juhtis korteriühistu tähelepanu, et samas tabelis on Sinika tn 6 lahtris mäрге, et Sinika tn 6 ja Sinika tn 8 vaheline piire lahendada tugimüürina. Maksimaalne tugimüüri kõrgus on 1,2 m. Praegu on seal puitpostidel puitplankaed. Korteriühistu teatas, et sooviks oleks madalamat tugimüüri koos puitlaudis aiaga. Piirdeaia kõrgus 1,2 m on liiga madal.

Amet teatas, et projekteeriija muudab tugimüüri kõrguse 1,0 meetri kõrguseks, mille peale on planeeritud 0,5 meetri kõrgune puitlippaed ehk summaarselt kujuneks see piire 1,5 meetri kõrguseks.

Ühtlasi informeeris amet, et projekteerija korrigeerib vastavalt vastustele detailplaneeringu jooniseid ja seletuskirja enne avalikku arutelu.

Lisaks teatas amet, et Tulika tn 19 ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 12. septembril 2012 kell 15.00 Kristiine Linnaosa Valitsuses.

Kuna detailplaneeringu avalikul arutelul jäid üles lahendamata vastuväiteid, esitas Tallinna Linnavalitsus 5. novembril 2012 detailplaneeringu tulenevalt PlanS § 23 Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.

DETAILPLANEERIGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 18. veebruari 2004 avaldusega AS FLORA LIIT (praeguse nimega Aktsiaselts Flora). Sama isiku ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahel on 1. aprillil 2004 sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping nr DP-72-04.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 17. märtsi 2004 korraldusega nr 511-k „Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneering“. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 22. märtsil 2004.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 6. juulist kuni 19. juulini 2007.

Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustav arutelu toimus 19. juulil 2007. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 6. juulil 2007.

Detailplaneeringu on koostanud Aktsiaselts TONDI ÜKS. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 17. märtsi 2004 korraldusest nr 511-k „Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“ ning on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega“ (menetlemise ajal kehtinud). Detailplaneeringule on lisatud OÜ Patiks koostatud dendroloogilise hinnang, mida on korrigeerinud ja täiendanud R. Virkus ja P. Kirs; OÜ Lennuk Haljastus eksperthinnang mägimändide kasvutingimustest; Eesti Dendroloogia Seltsi dendroloog A. Aaspõllu koostatud ekspertarvamust Tulika tn 19 ja Sinika tn 6 kasvavate hekkide kohta; Osühing JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB koostatud müratasemete hinnang, Eesti Keskkonnauuringute Keskuse OÜ pinnase ja põhjavee reostusuuring.

Tallinna linna ehitusmääruse (menetlemise ajal kehtinud) § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine linnaosa halduskogu, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Põhja-Eesti Päästkeskus (praegu Päästeameti Põhja päästkeskus), Sinika Maja OÜ ja AS Flora kooskõlastasid detailplaneeringu tingimusteta.

Korteriühistu Sinika 8 kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et detailplaneeringus täiendatakse Tulika tn 19 arhitektuursete erinõuete osa punktis 4 ning lisatakse, et rajada piirdeaiaks tugev aed- puit või metall.

Tingimus on täidetud ning põhijoonisele on arhitektuursete eritingimuste alla lisatud.

Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaselts (praeguse nimega Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts) kooskõlastas detailplaneeringu tingimustel:

- säilitada olemasolevad trolli kontaktvõrgu kinnitused majaseintel ja mastid nende praegustel kohtadel;
- projekteerimisel trolli kontaktvõrgu kaitsetsoonis taotleda Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsilt tehnilised tingimused.

Esimese tingimusega on arvestatud ning olemasolevad kinnitused ja mastid säilitatakse. Teine tingimus on detailplaneeringus määratud.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI, aktsiaselts Eesti Gaas, Elion Ettevõtted Aktsiaselts, AS KH Energia-Konsult kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja arvestamiseks ehitus- ja tööprojektide koostamisel.

OÜ Jaotusvõrk (praeguse nimega Elektrilevi OÜ) kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt arvestades, et liitumiskaevud kanalisatsiooni trassil ja veetrassil nihutada nii, et mahuks kaabli kanalisatsiooni kaev, mis on plaanil näidatud skemaatiliselt ja käsitsi. Taotleda uued tehnilised tingimused objekti elektrivarustuseks ja AJ 729 ümbertõstmiseks.

Tingimused on detailplaneeringus määratud ehitusprojekti koostamisel arvestamiseks.

Aktsiaselts Tallinna Küte märkis, et Tulika tn 19, Sinika tn 6 ja 8 kinnistute vahetus läheduses puudub Aktsiaseltsile Tallinna Küte kuuluv kaugküttevõrk. Detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse

soojusvarustus on Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määruse nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuste piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ kohaselt käsitletav erandina, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte. Aktsiaseltsile Tallinna Küte esitatud andmete kohaselt on hoonete soojuskoormuseks projekteeritud 1,521 MW, mis nimetatud määruse punkt 2.3.2 kohaselt on käsitletav erandina. Lähim liitumiskoht kaugküttevõrguga paikneb 800 m kaugusel Sõle ja Mulla tänava ristmiku juures ja soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2 kW.

Planeeritavate hoonete küttevastustus on lahendatud gaasikütte baasil.

Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitus (praeguse nimega Terviseameti Põhja talitus) märkis 21. veebruari 2008 kirjas järgmist:

1. Ehitistes peab müratase jääma taotlustaseme piiridesse - alus Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ - päevasel ajal eluruumides ja töökabinettides 35 dB, avatud plaanilahendusega tööruumides 40 dB, öisel ajal magamisruumides 30 dB.
2. Esitatud hindamise järgselt planeeritava äri- ja eluhoone fassaadidel prognoositakse päevast mürataset kuni 70-73 dB ja öist kuni 60-63 dB. Nimetatud määruse nõuete täitmiseks on esitatud välispiirete transpordimüra isolatsiooniindeksi väärtused 40 dB bürooruumidele ja 50 dB eluruumidele. Sellest tulenevalt läheneb akende tuulutusasendis olemise korral müra eluruumis kriitilisele tasemele.
3. Osauhinna JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB vastusest selgub, et prognoosimisel võeti arvesse liiklusmüra ainult ühelt Endla tänava lõigult, seega ei ole prognoosimise aluseks võetud liiklusandmed usaldusväärsed.

Lähtudes ülaltoodust ei soovita Tallinna tervisekaitsetalitus (praeguse nimega Terviseameti Põhja talitus) planeerida Tulika tn 19 kinnistule sõidutänavaga äärde eluruumi ning soovib piirduda ärihoone ehitamisega.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustub detailplaneeringuga tingimusel, et elufunktsiooni kavandamisel hoonesse tuleb hoone ehitusprojekti koostamisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Kui ei ole võimalik tagada määrusele vastavat heliisolatsiooni, siis elufunktsiooni hoonesse mitte kavandada.

Vastav märkus on detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonisele kantud arvestamiseks ehitusprojekti koostamisel.

Tallinna Maa-Amet (praegune Tallinna Linnvaraamet) kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste märkustega:

1. Kuna planeeringuala hõlmab reformimata riigimaad, siis detailplaneeringu seletuskirja palume lisada informatsioon endiste kinnistute tagastamiseks või kompenseerimiseks esitatud avalduste kohta. Samuti info avalduste lahendamise kohta.

Tingimus on täidetud.

2. Kuna planeeringuala hõlmab ka reformimata riigimaad, siis palume detailplaneering kooskõlastada riigi Maa-ametiga.

Tingimus on täidetud.

3. Detailplaneeringuga nähakse ette liita Tulika tn 19 kinnistuga reformimata riigimaa, mille osas on Tulika tn 19 kinnistu omanik esitanud Tallinna Maa-ametile maa ostueesõigusega erastamise avalduse tulenevalt maareformi seaduse § 22 lõikest 1². Maa ostueesõigusega erastamise toimingud teostab Tallinna Maa-amet pärast Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringu kehtestamist.

Arvestades, et enam ei ole planeeritaval alal reformimata riigimaad, siis puudub vajadus Tallinna Linnvaraameti teostada erastamist puudutavaid toiminguid pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1. lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa saamist Tallinna Keskkonnaametiga.
2. hoonete projekteerimisel arvestada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.
3. Kui põletusseadmete koguvõimsus ületab 0,3 MW, tuleb enne ehitusloa saamist taotleda välisõhu saasteluba.

Tingimused on detailplaneeringus määratud.

Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu märkides, et tutvudes riigi reservmaa piiriettepanekuga tuvastati, et reservmaad kasutavad käesoleval ajal Sinika tn 8 kinnistu kaasomanikud puhkenurgana. Kuna detailplaneering on nõutav kooskõlastada kõikide planeeritaval alal asuvate kinnisasjade omanikega, tuleb planeeringule lisada ka Sinika tn 8 kinnistu kaasomanike kooskõlastus.

Korteriühistu Sinika 8 on detailplaneeringu kooskõlastanud. Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu aastal 2008, mil planeeritavale alale jäi reformimata riigimaa maaüksus. Tänapäevaks on reformimata riigimaa avalikul enampakkumisel omandanud Aktsiaselts Flora.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 8. aprilli 2009 korraldusega nr 570-k. „Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine“, eesmärgiga muuta Kristiine linnaosas 1,15 ha suurusel maa-alal asuvate kinnistute piire, moodustada reformimata riigimaast krunt ning tekkivatele kruntidele määrata ehitusõigus kuni 6-korruselise äripindadega korterelamu, 4-korruselise parkimismaja ja kuni 4-korruselise 1 maa-aluse korrusega eluhoone rajamiseks ning kuni 5-korruselise ärihoone laiendamiseks. Lisaks oli detailplaneeringu eesmärk üldiste maakasutuse tingimuste määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Postimees 13. aprillil 2009.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 27. aprillist kuni 11. maini 2009. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 17. aprillil 2009.

Avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

1. juunil 2009 sõlmitud lepinguga nr 2-6/133 võttis Aktsiaselts Flora kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamine.

Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine on tagatud 1. juunil 2009 sõlmitud lepinguga nr 2-6/133.

Detailplaneeringu kehtestamise korraldus oli lisatud 1. juuli 2009 Tallinna Linnavalitsuse istungi päevakorda. 30. juunil 2009 saatis Korteriühistu Sinika 8 juhatuse esimees K. Lemba Tallinna

Linnavalitsusele e-kirja, milles juhtis tähelepanu, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud planeerimisseadusest tulenevat nõuet kooskõlastada detailplaneering planeeritava ala kinnisasjade omanikega ning ühtlasi viitas puudulikule koostööle planeerimismenetluse käigus. Vajadusest esitatud väiteid kontrollida arvati Tulika tn 19 ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringu kehtestamise eelnõu Tallinna Linnavalitsuse 1. juuli 2009 istungi päevakorrast välja.

Tagamaks planeerimisseadusest tulenevaid nõudeid koostöö tagamiseks saatis Tallinna Linnaplaneerimise Amet 3. juulil 2009 kirja Sinika tn 8 korteriomanikele koos detailplaneeringu põhijoonisega, palvega detailplaneering kooskõlastada ning detailplaneeringu kooskõlastamata jätmist paluti põhjendada hiljemalt 1. augustiks 2009.

25. juulil 2009 teatas Korteriühistu Sinika 8 juhatuse liige K. Lemba Tallinna Linnaplaneerimise Ametile, et seoses puhkustega ei ole võimalik kutsuda kokku korteriühistu üldkoosolekut enne 20. augusti 2009 ning informeeris, et sellest tulenevalt esitavad omapoolsed vastuväited 1. septembril 2009.

31. juulil 2009 saatis avalduse Sinika tn 8 elanik B. Piik, kes teatas, et ei soovi kooskõlastada Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringut, kuna planeeringu koostamisel on puudunud koostöö Sinika tn 8 elanikega.

5. augustil 2009 vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet Korteriühistu Sinika 8 ja B. Piik kirjadele, et ootab ära korteriühistu üldkoosoleku tulemustel põhineva vastuse.

28. augustil 2009 esitas Korteriühistu Sinika 8 juhatuse liige K. Lemba korteriomanike nimel seisukoha, et arvestades ühelt poolt asjaolu, et kohalik omavalitsus pole teinud detailplaneeringu menetlemise käigus koostööd kõigi planeeringualal asuvate kinnistute omanikega ja teiselt poolt jätnud vastuseta Sinika tn 8 omanike erastamistaotlused, palume avaliku väljapaneku kordamist ning detailplaneeringu menetluse petamist kuni maaküsimuste lahendamiseni.

31. augustil 2009 esitas Aktsiaselts Flora esindaja A. Suik Advokaadibüroost Tark & CO avalduse, milles leidis, et Korteriühistu Sinika 8 esitatud avaldus ei ole piisav põhjendus viivitamiseks detailplaneeringu kehtestamisega.

4. septembril 2009 vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet nii Korteriühistule Sinika 8 kui ka Aktsiaselts Flora esindajale, et arvestades kõiki asjaolusid ning tagades võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestava planeeringulahenduse välja töötamise, tuleks enne detailplaneeringu kehtestamist läbi

viia erastamise menetlus Vabariigi Valitsuse 22. veebruari 2007 määruse nr 50 „Maareformi seaduse § 22 lõikes 12 sätestatud maa erastamise kord“ ette nähtud alustel.

17. septembril 2009 esitas Tallinna Linnavolikogu liige T. Kruusimäe linnapea E. Savisaarele arupärimise Sinika tn 8 elanike probleemide kohta.

24. septembril 2009 saatis Aktsiaselts Flora esindaja A. Suik Advokaadibüroost Tark & CO Tallinna Linnavalitsusele kirja, milles palus tagada detailplaneeringu kehtestamine.

30. septembril 2009 vastas Tallinna Linnavalitsus Tallinna Linnavolikogu liikme T. Kruusimäe arupärimisele.

26. oktoobril 2009 vastas Tallinna Linnavalitsus Aktsiaselts Flora esindajale Advokaadibüroost Tark & CO.

29. oktoobril 2009 esitas Aktsiaselts Flora esindaja A. Suik Advokaadibüroost Tark & CO korduva taotluse jätkata viivitamatult vajalike protseduuridega ning tagada Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringu kiire kehtestamine.

6. novembril 2009 edastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet Aktsiaselts Flora esindaja poolt esitatud kirja vastamiseks Tallinna Linnavaarametile, kuna kirjas viidatud erastamismenetluse läbiviimine on Tallinna Linnavaarameti pädevuses.

3. detsembril 2009 vastas Tallinna Linnavaaramet, et kuna Harju Maavalitsus tagastas 20. novembri 2009 kirjaga Tallinna Linnavaarametile Tulika tn 19 ja Sinika tn kinnisasjadega liitmiseks sobiva maa erastamise loataotluse ja teavitas, et kuna erastada taotletav maaüksus ei vasta maareformi seaduse § 22 lõike 1² sätestatud tingimustele jätkab Maa-amet Keskkonnaministeeriumi volitatud asutusena riigi reservmaa piiriettepaneku nr AT0803250233 riigi omandisse jätmise menetlust. Lähtudes eeltoodust ja arvestades, et maareformi seaduse § 22 lõike 1² alusel ei kuulu erastamisele riigi omandisse jäetav maa, ei ole võimalik taotletavat maa-ala erastada ning Aktsiaselts Flora ja Korterühistu Sinika 8 avaldusi rahuldada.

7. detsembril 2009 vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet ka Aktsiaselts Flora esindajale Advokaadibüroost Tark & CO ning märkis, et on selgunud, et vaidlusalust maatükki ei ole võimalik liita. Vaidlusaluse maatüki uus omanik tuleb kaasata Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringusse, selgitada välja tema huvid ning vastavalt huvidele võimalusel planeeringulahendust muuta. Ühtlasi märkis Tallinna Linnaplaneerimise Amet, et detailplaneeringu materjalid tagastatakse

muudatuste tegemiseks Aktsiaseltsile Tondi Üks.

14. detsembril 2009 saatis Aktsiaselts Flora Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kirja, et on nõus Sinika tn 8 kinnistu planeeringualast välja jätmisega.

16. detsembril 2009 saatis Aktsiaselts Flora Maa-ametile kirja, küsimaks seisukohta planeeringulahendusele.

6. jaanuaril 2010 saatis Maa-amet vastuse, et Maa-ameti varasem seisukoht detailplaneeringu osas ei ole muutunud.

14. jaanuaril 2010 vastas Aktsiaseltsile Flora Tallinna Linnaplaneerimise Amet, kes teatas, et esitatud ettepanekud detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks, vajavad kaalumist planeeringute läbivaatamise komisjonis.

2. veebruaril 2010 saatis Tallinna Linnaplaneerimise Amet Maa-ametile kirja, milles soovis täpsustada jätkuvalt riigi omandis oleva maa maakasutuse sihtotstarvete, ehitusõiguse määramist ning kuidas lahendada juurdepääs nimetatud maaüksusele.

17. veebruaril 2010 vastas Maa-amet, et palub kaaluda muuta Tallinna Linnavalitsuse 27. jaanuari 2010 korraldust nr 96-k „Arvamuse andmine Tulika tn 19b maa riigi omandisse jätmise kohta“ Tulika tn 19b maaüksuse sihtotstarbe osas ja viia see kooskõlla Maa-ameti seisukohtadega ja vastu võetud Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringuga.

9. aprillil 2012 saatis Aktsiaselts Flora Tallinna Linnavalitsusele kirja, milles tegi ettepaneku detailplaneering osaliselt kehtestada, jättes planeeritavast maa-alast välja Sinika tn 8 kinnistu, kuna kinnistuomanikud pole avaldanud soovi koostööks planeeringulahenduse väljatöötamisel.

10. mail 2012 vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet Aktsiaseltsile Flora, et kuna detailplaneering on vastu võetud ja avalikustatud terviklahendusena, puudub põhjendatud vajadus detailplaneeringuala enne kehtestamist vähendada. Kuna planeeringulahendus Sinika tn 8 kinnistu osas ehitusõigust ega maakasutust ei muuda, puudub vajadus Sinika tn 8 kinnistu osas detailplaneering kehtestamata jätta. Lisaks märkis Tallinna Linnaplaneerimise Amet oma kirjas, et kuna Aktsiaselts Flora on omandamas riigi omandis olevat kinnistut tuleb projekteerijal planeeringu materjale täiendada, seejärel on võimalik koostada Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) kehtestamise korralduse

eelnõu.

Kuna möödunud oli enam kui 3 aastat eelmisest avalikustamisest korraldati täiendav detailplaneeringu avalik väljapanek 23. juulist kuni 6. augustini 2012. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 3. juulil 2012.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid vastuväiteid Sinika tn 8 elanik A. Annus ja Korterühistu Sinika 8. Kristiine Linnaosa Valitsus korraldas 12. septembril 2012 detailplaneeringu avaliku arutelu. Teade arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 23. augustil 2012 ja ajalehes Pealinn 27. augustil 2012. Avalikul arutelul jõuti tingimuslikult kokkuleppele Korterühistuga Sinika 8. Projekteeerija täiendas planeeringut vastavalt kokkuleppele ning pärast seda kooskõlastas Korterühistu Sinika 8 ka planeeringulahenduse. Kuid avalikul arutelul ei viibinud samuti vastuväiteid esitanud A. Annus, seega jäid üles lahendamata vastuväiteid. Teade detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus ajalehes Postimees 20. septembril 2012 ja ajalehes Pealinn 24. septembril 2012.

Kuna detailplaneeringu avaliku arutelu käigus jäi üles lahendamata vastuväiteid, esitas Tallinna Linnavalitsus 5. novembri 2012 kirjaga detailplaneeringu tulenevalt PlanS § 23 Harju maavanemale järelevalve teostamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse § 23 lg 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 27. novembril 2012 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isiku ja Tallinna linna esindaja seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine.

Harju maavanem andis 3. detsembri 2012 kirjaga kinnistu detailplaneeringule planeerimisseaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu.

Vastavalt Tallinna linna ehitusmääruse § 20 lõikele 8 teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet tähtkirjaga ühe nädala jooksul Tulika tn 34, Tulika tn 36, Tulika tn 38, Tulika tn 40, Tulika tn 42, Tulika tn 19b, Tulika tn 19, Tulika tn 15//17, Endla tn 52, Sinika tn 7 // Tulika tn 25, Sinika tn 3, Sinika tn 5, Sinika tn 4, Sinika tn 4a, Sinika tn 6, Sinika tn 8 ja Madara tn 24 kinnistute omanikke.

Tallinna linna ehitusmääruse § 20 lõike 4 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 looduskaitseaduse tähenduses, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või

planeeritav maa-ala asub linnaehituslikult olulises piirkonnas, planeering koostatakse miljööväärtuslikule 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.

Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneering Kristiine linnaosas.

Anu Hallik-Jürgenstein
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Toomas Sepp
Linnasekretär