

Esitatud 26 . 04 . 2017 a.<sup>1</sup>

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS DETAILPLANEERINGU OLEMASOLUL

<input type="checkbox"/> ehitise püstitamiseks	<input type="checkbox"/> ehitise ümberehitamiseks
<input type="checkbox"/> ehitise laiendamiseks kuni 33% esialgselt mahust	<input type="checkbox"/> ehitise laiendamiseks üle 33% esialgselt mahust
<input type="checkbox"/> osa asendamiseks samaväärsega	<input type="checkbox"/> ehitise lammutamiseks

Olemasoleva detailplaneeringu number ja kehtestamise aeg Tallinna Linnavalikogu 06.05.1999 otsusega kehtestatud Viru Väljaku detailplaneering (DP000830)

### 1. Füüsilisest isikust taotluse esitaja<sup>2</sup>

eesnimi \_\_\_\_\_ perekonnanimi \_\_\_\_\_  
isikukood \_\_\_\_\_ riik \_\_\_\_\_  
isikukoodi puudumisel sünnipäev \_\_\_\_\_ sünnikuu \_\_\_\_\_ sünniaasta \_\_\_\_\_  
isikut tõendava dokumendi nr isikukoodita välismaalase puhul \_\_\_\_\_  
kontaktaadress \_\_\_\_\_  
telefon \_\_\_\_\_  
e-post \_\_\_\_\_

### 2. Juriidilisest isikust taotluse esitaja<sup>3</sup>

nimi Viru Väljaku Arenduse AS  
registrikood 10713422 riik Eesti  
kontaktsik Ants Vasar, volitatud esindaja  
kontaktaadress Viru Väljak 4, Tallinn, 10111  
telefon 6101 400  
e-post Korteriuhistu@viruvaljak6.ee

### 3. Ehitise ja ehitamise andmed

ehitisregistri kood<sup>4</sup> 120221411  
ehitise liik  hoone  
 olulise avaliku huviga rajatis  
ehitise kasutamise otstarve 12432 Parkimishoone

<sup>1</sup> Märgitakse taotluse esitamise päev, kuu ja aasta.

<sup>2</sup> Täidetakse, kui teatise esitaja on füüsiline isik.

<sup>3</sup> Täidetakse, kui teatise esitaja on juriidiline isik.

<sup>4</sup> Täidetakse, kui ehitisel on ehitisregistri kood olemas.

Viru Väljak 6 kinnistul paikneb ehituslik kompleks, mille moodustavad  
mh bussiterminal, elamuplokk ja äriplokina püstitatud kaubanduskeskus.

Ehitusliku kompleksi koosseisu kuulub ühine parkimismaja.

ehitise ja ehitustegevuse  
kirjeldus<sup>5</sup>

#### 4. Ehitise asukoha andmed

katastritunnus

78401 : 102 : 0310

katastriüksuse koha-aadress<sup>6</sup>

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Viru Väljak 6

ehitise koha-aadress<sup>7</sup>

Vajadusel täiendav asukoha  
kirjeldus, sealhulgas võimalik  
asukoht kinnisasjal

#### 5. Muud vajalikud andmed

##### 5.1 Soovin:

<input type="checkbox"/>	täpsustada ehitise kasutamise otstarvet
<input type="checkbox"/>	täpsustada krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu
<input type="checkbox"/>	suurendada hoonestusala .....% ulatuses
<input type="checkbox"/>	vähendada hoonestusala .....% ulatuses
<input type="checkbox"/>	keerata hoonestusala .....% ulatuses
<input type="checkbox"/>	nihutada hoonestusala .....% ulatuses
<input type="checkbox"/>	muuta ehitise kõrgust .....% ulatuses
<input type="checkbox"/>	muuta ehitise sügavust .....% ulatuses
<input type="checkbox"/>	täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi
<input type="checkbox"/>	täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta
<input type="checkbox"/>	täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid
<input checked="" type="checkbox"/>	täpsustada krundijaotust
<input type="checkbox"/>	muu _____

<sup>5</sup> Märgitakse ehitist iseloomustavad andmed, näiteks ehitise kasutamise otstarve, ehitisehüüde pind, pikkus, laius, kõrgus, sügavus, ehitise arhitektuurne ja konstruktiivne lahendus või muud asjakohased ning kavandatavat ehitustegevust täpsustavad andmed.

<sup>6</sup> Märgitakse maakond, omavalitsus, asula/linnaosa, väikekoht, tänav, nimi ja number vastavalt andmete olemasolule.

<sup>7</sup> Täidetakse, kui erineb katastriüksuse koha-aadressist.

Täiendav selgitus<sup>8</sup>:

Projekteerimistingimuste taotluse eesmärgiks on täpsustada ehitusliku kompleksi planeeringuala krundijaotust, muutmata planeeringualale esialgselt antud ehitusõigust. Taotluse eemärki kirjeldab täpsemalt lisatud seletuskiri.

## 5.2. Esitatavad dokumendid olemasolul

<input checked="" type="checkbox"/>	Eskiis
<input type="checkbox"/>	Asendiskeem
<input type="checkbox"/>	Muinsuskaitse eritingimused
<input type="checkbox"/>	Võrguvaldajate tehnilised tingimused
<input type="checkbox"/>	Fotod
<input type="checkbox"/>	Muu _____

## 6. Andmed riigilõivu tasumise kohta<sup>9</sup>

maksekorralduse number (olemasolul)	1644
konto number, millele riigilõiv maksti	EE532200221035708677
makse kuupäev	28 kuu aprill aasta 2017
maksja nimi	EE052200221053135882
tasutud riigilõivu suurus	25
selgitus	Viru Väljaku Arenduse AS projekteerimistingimuste taotlus krundijaotuse täpsustamiseks

## 7. Projekteerimistingimuste kättetoimetamise viis:

elektrooniliselt e-posti aadress<sup>10</sup>: Korteriuhistu@viruvaljak6.ee  
 paberkandjal

Allkiri Viru Keskus AS,

Viru Väljaku Arenduse AS volitatud esindaja

Ants Vasar, Viru Keskus AS juhatuse liige  
/allkirjastatud digitaalselt/

<sup>8</sup> Täpsustatakse projekteerimistingimuste taotlemise eesmärki.

<sup>9</sup> Täidetakse, kui riigilõivu tasumist tõendavat dokumenti pole teatisele eraldi lisatud.

<sup>10</sup> Märgitakse, kui erineb taotluses märgitud e-posti aadressist.

## **SELETUSKIRI**

### **PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUSE JUURDE KRUNDIJAOTUSE TÄPSUSTAMISEKS**

**Viru Väljak 6**

Koostaja:  
Viru Väljaku Arenduse AS  
Registrikood 10713422  
Viru Väljak 4, Tallinn, 10111  
Tel: 6101 400  
Kontaktisik: Ants Vasar

Tallinn 2017

## I SELETUSKIRI

Tallinna Linnavolikogu 06.05.1999 otsusega nr 104 kehtestati Viru väljaku detailplaneeringu I etapp vastavalt Arhitektuuribüroo Künnapu & Padrik AS tööle nr 9709 (edaspidi nimetatud ka detailplaneering). Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 138 tunnistati 06.05.1999 otsus nr 104 ja sellega kehtestatud Viru Väljaku detailplaneering kehtetuks osas, mis nägi ette Viru väljak 4 kinnistu (krunt nr I) täiendava hoonestamise kuni 17-korruselise juurdeehitusega. Viru Väljak 6 kinnistu osas jäi detailplaneering kehtima.

Projekteerimistingimuste taotlus esitatakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 8 alusel Viru Väljak 6 kinnistu krundijaotuse täpsustamiseks detailplaneeringu järgse krundi nr 2 osas. Krundijaotuse täpsustamine on muuhulgas aluseks Viru Väljak 6 kinnistu, Narva maantee T100 kinnistu ja A. Laikmaa tänav kinnistu vahelise piiri täpsustamisele 7,4 m<sup>2</sup> ulatuses avalikult kasutatavale tänavale ulatuva ala osas.

Projekteerimistingimuste taotlus käsitleb järgmisi kinnistuid:

	Lähiaadress	Katastritunnus	Registriosa number	Pindala (m <sup>2</sup> )
1.	Viru Väljak 6	78401:102:0310	korteriomandid	10299
2.	Narva maantee T100	78401:103:0019	24986401	16920
3.	A. Laikmaa tänav	78401:102:0330	2536201	10092

### 1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUSE KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Projekteerimistingimuste taotluse koostamise alused:

- 1) ehitusseadustik;
- 2) planeerimisseadus;
- 3) Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrus number 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“;
- 4) 09.07.2002 ehitusluba nr 27804 ehitise püstitamiseks;
- 5) 14.04.2004 kasutusluba nr 677 hoone esimesele ehitusjärjekorrale mille moodustab hoone äriplokk (välja arvatud korterite osa, keldrikorrusel asuv linnabusside terminal ja hoone 3. ja 4. korrusel telgede 11 kuni 17 vahel asuvad äriruumid);
- 6) 22.04.2004 kasutusluba nr 690 hoone II ehitusjärjekorrale, mille moodustab hoone all asuv bussiterminal;
- 7) 14.09.2004 kasutusluba nr 6027 hoone III ehitusjärjekorrale mille moodustab 72 korteriga elamuplokk;
- 8) 22.06.2006 kasutusluba hoone IV ehitusjärjekorrale, mille moodustavad kasutusloa andmise ajaks vastu võtmata III ja IV korruse äripinnad;
- 9) 26.11.2007 ehitusluba nr 28955 ehitise rekonstrueerimiseks;
- 10) 04.03.2008 kasutusluba nr 30641 ehitise rekonstrueerimisel;
- 11) 16.05.2008 ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks;
- 12) 17.07.2008 kasutusluba nr 33430 ehitise rekonstrueerimisel.

Projekteerimistingimuste taotluse lähtedokumendid:

- 1) Arhitektuuribüroo Nafta OÜ, joonis „Eskiis. Täpsustatud krundijaotus.“ (töö nr VK0117);
- 2) Arhitektuuribüroo Nafta OÜ, joonis „Kinnistu ribade vahetus“ (töö nr VK0117).

Tehtud uuringud:

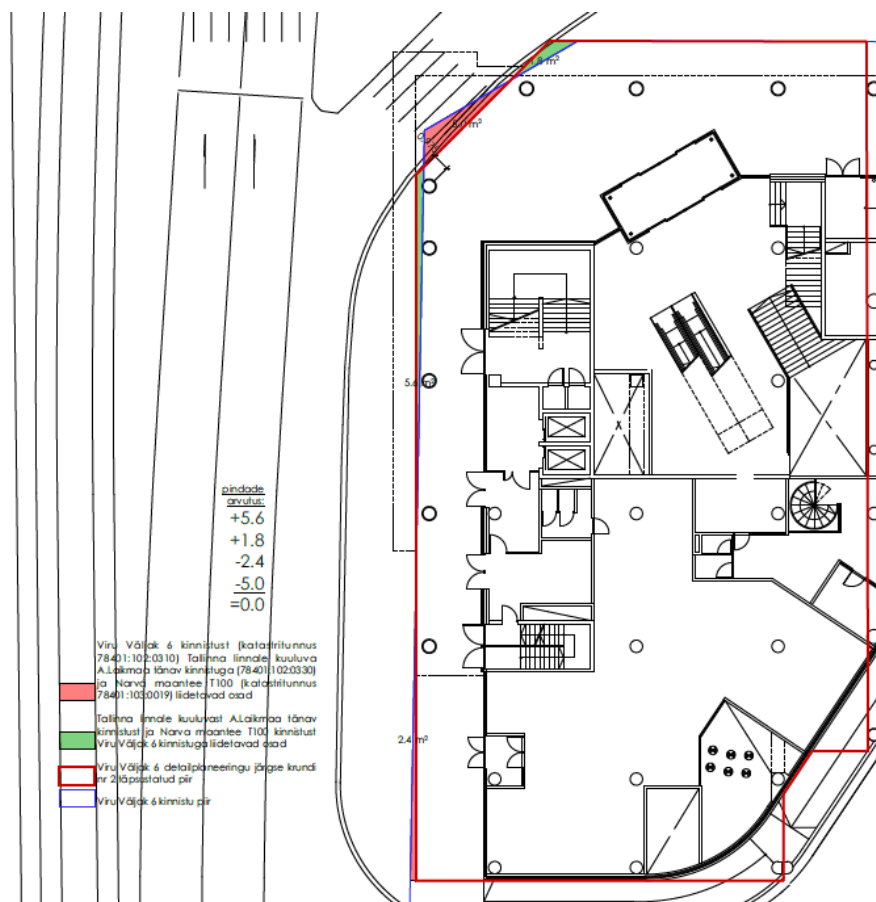
- 1) mõõdistusloa nr 00055479 alusel Osaühing Geo S.T. koostatud Viru Väljak 4 ja Viru Väljak 6 geodeetiline alusplaan (sisestatud TLPA geoarhiivi).

## 2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUSE EESMÄRK

Projekteerimistingimuste taotluse eesmärk on käsitletava ala krundijaotuse muutmine Viru Väljak 6 kinnistul asuva detailplaneeringujärgse krundi nr 2 osas. Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud detailplaneeringu seletuskirja p-s 3.5.1. Projekteerimistingimuste taotluse eesmärgiks ei ole planeeringualale esialgselt antud ehitusõiguse muutmine, samuti ei kavandata projekteerimistingimuste alusel ehitiste püstitamist. Projekteerimistingimused on suunatud kahe eesmärgi saavutamisele.

**2.1. Krundipiiride vastavusse viimine elamuploki piiridega.** Projekteerimistingimuste taotlusega hõlmatud alale on seletuskirja p-s 1 viidatud ehituslubade alusel püstitatud ja kasutuslubade alusel kasutusele võetud ehitusliku kompleksi koosseisu kuuluv hoone. Krundijaotuse muutmise tulemusena täpsustatakse vastavalt 14.09.2004 kasutusloa nr 6027 alusel kasutusele võetud hoone (elamuploki) piiridele krundi nr 2 piire. Elamuploki piirid on mõõdistusloa nr 00055479 alusel mõõdistanud Osahing Geo S.T (geodeetiline alusplaan on sisestatud TLPA geoarhiivi).

**2.2. Narva maantee ja A. Laikmaa tänava rekonstrueerimiseks vajalike õiguslike aluste loomine.** Viru Väljak 6 kinnistu ulatub Narva maantee ja A. Laikmaa tänava ristmiku tänavarajatisele. Puudub õiguslik alus, mis tagaks takistusteta ehitustööd ristmikul. Projekteerimistingimustega nähakse ette kinnistu Viru Väljak 6 ja Tallinna linnale kuuluva kinnistu A. Laikmaa tänav (katastritunnus 78401:103:0019, registriosa nr 24986401) piiride muutmine. Muudatuse tulemusena viiakse Viru Väljak 6 kinnistu kuju vastavusse sellel paikneva hoone kujuga, tagades kinnistu piiride vaadeldavuse linnakeskkonnas. Projekteerimistingimustega luuakse eeldused Viru Väljak 6 kinnistu koormamiseks asjaõigusega, mis annab õigusliku aluse tänava Viru Väljak 6 kinnistule osa rekonstrueerimiseks ja hooldamiseks.



Joonis 1. Väljavõtte krundijaotust täpsustavast joonisest.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1. Linnaehituslik olukord

Projekteerimistingimuste taotlusega hõlmatud alal asub Viru Väljak 4 kinnistule ja Viru Väljak 6 kinnistule ulatuv ehituslik kompleks (sh bussiterminal, elamuplokk, äriplokina püstitatud kaubanduskeskus). Ehituslik kompleks on seletuskirja p-s 1 viidatud kasutuslubade alusel kasutusele võetud.

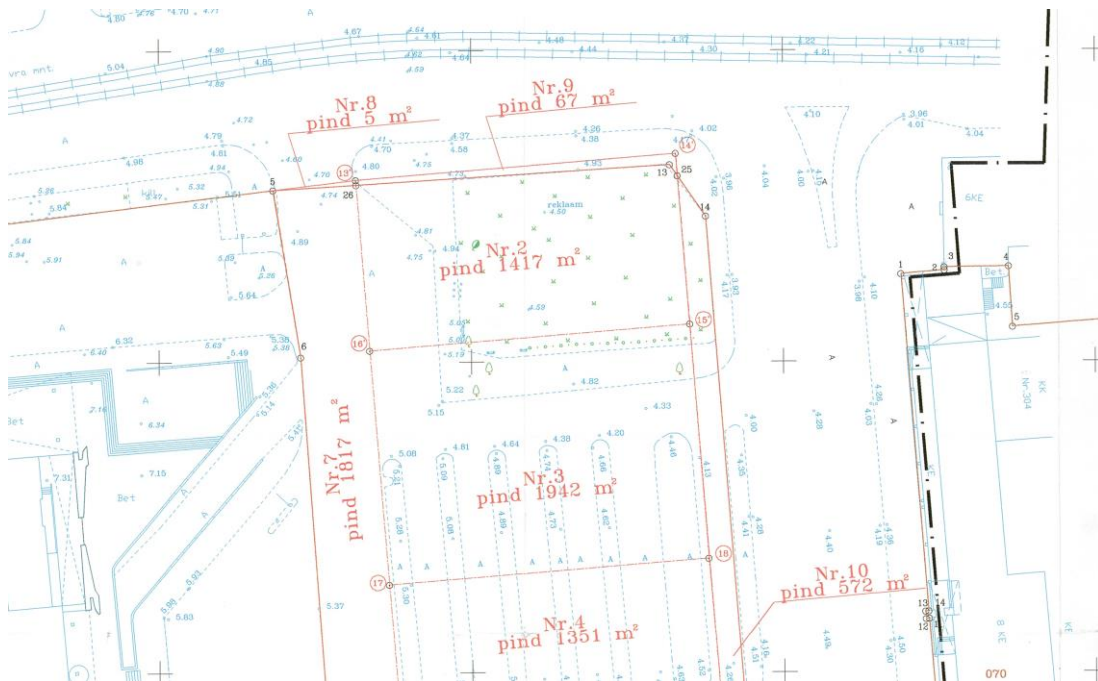
Maa-ala asub Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrusega nr 155 kehtestatud Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Krundijaotuse muutmisega ei muutu ala linnaehituslik olukord, samuti ei muudeta ala suhtes kehtivat ehitusõigust. Projekteerimistingimuste andmine ei oma mõju Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitse-eesmärgile.

#### 3.2. Kehtiva detailplaneeringu tingimused

Detailplaneeringu p 3.4 „Planeeritava maa-ala näitajad“ ja p 3.5.1 „Andmed kruntide moodustamiseks“ on Viru Väljak 6 kinnistule moodustatud krundid 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 10 (vt detailplaneeringu seletuskirja p 3.5.1).

Tabel 1. Kehtiva detailplaneeringu tingimused.

Krundi pos. nr.	Krundi aadress	Krundi suurus	planeeritud	Maa sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
2	Laikmaa 2	1416,8		Ä, EK, L, Üm
3	Laikmaa 4	1942,3		Ä, L
4	Laikmaa 6	1350,6		A, Üh, L
5	Laikmaa 8a	1835,6		Ä, L
6	Laikmaa 8	1436		A, L, Üm
7	Viru-Väljak 6	1817,4		A, L, Üm
10	-	572		L



Joonis 2. Väljavõte detailplaneeringu plaanist AP-3 „Krundijaotusplaan“.

### **3.2. Ehituslubade alusel püstitatud ja kasutuslubade alusel kasutusele võetud ehitusliku kompleksi osad**

Ehituslik kompleks koosneb seletuskirja p-s 1 viidatud kasutuslubade kohaselt erineva funktsiooniga plokkidest. Esimese ehitusjärjekorra moodustas hoone äriplokk. Ehitusliku kompleksi teise ehitusjärjekorra moodustas hoone all asuv bussiterminal. Ehitusliku kompleksi kolmanda ehitusjärjekorra moodustas korteritega elamuplokk ning neljanda ehitusjärjekorra kompleksi III ja IV korruse äripinnad.

## **4. KAVANDATUD MUUDATUSED JA KRUNDIJAOTUSE TÄPSUSTAMISE ÕIGUSLIK ALUS**

### **4.1. Kavandatud muudatused**

Projekteerimistingimustega viiakse ehitusliku kompleksi koosseisu kuuluva kortermaja alune detailplaneeringu järgne krunt nr 2 vastavusse kortermaja üle mõõdistatud välispiiriga. Krundijaotuse täpsustamise tulemusena jääb bussiterminalist ja kaubanduspindadest koosnev ehitusliku kompleksi osa detailplaneeringu järgsetele kruntidele 3, 4, 5, 6, 7 ja 10. Ehitusliku kompleksi koosseisu kuuluv korteritega elamuplokk jääb tervikuna täpsustatud piiridega detailplaneeringu järgsele krundile 2.

Projekteerimistingimustega ei kavandata uute kruntide moodustamist. Projekteerimistingimustega ei kavandata detailplaneeringuga planeeringualale esialgselt antud ehitusõiguse muutmist.

### **4.2. Projekteerimistingimuste taotlemise õiguslik alus**

01.07.2015 jõustunud ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib pädev asutus (Tallinna Linnaplaneerimise Amet) detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 8 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud planeeringuala krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Viru Keskuse kompleks vastab ehitusliku kompleksi tunnustele. Ehitusseadustiku eelnõu (eelnõu nr 555 SE II) teise lugemise jätkamise teksti juurde juhtkomisjonis koostatud seletuskirjas tuuakse ehitusliku kompleksi määratlemisel näitena olukord, kus parkla on kogu planeeringuala ulatuses ühine. Viru Keskuse kompleksi koosseisu kuuluv parkimismaja teenindab kõiki planeeringualale püstitatud erineva funktsiooniga plokke.

Ehitusseadustik ei sätesta võimalust lähtuda projekteerimistingimuste andmisel ehitise valmimisest, detailplaneeringuga antud ehitusõiguse (osalisest või täielikust) realiseerimisest või sellest, kas projekteerimistingimuste taotlus on suunatud vahetult täiendavate ehitustööde alustamisele.

Ehitisloa andmine planeeringualal, ehitustööde teostamine või valminud ehitisele kasutusloa andmine ei saa olla aluseks projekteerimistingimuste andmisest keeldumisele. Riigikohus on selgitanud, et detailplaneering ei kaota kehtivust sellega kavandatu elluviimisel. Detailplaneeringuga määratletud ehitusõiguse tingimused kehtivad võimalike planeeringualale püstitatavate ehitiste suhtes üldiselt, mitte üksnes ehitiste esmakordsel püstitamisel (Riigikohtu selgitused kohtuasjas 3-3-1-63-10, p 9). Seega võib ka pärast ehitise püstitamist tekkida vajadus detailplaneeringu muutmiseks

planeerimismenetluses või selle tingimuste (sh krundijaotuse) täpsustamiseks projekteerimistingimuste andmise menetluses.

Ehitusseadustiku eelnõu redaktsioonide seletuskirjad kinnitavad, et ehitusseadustiku § 27 eesmärgiks oli võimaldada projekteerimistingimuste andmist ka olukorras, kus detailplaneeringuga kavandatud ehitise on valminud ja kasutusele võetud. Näitena selgitab ehitusseadustiku eelnõu (eelnõu nr 555 SE II) teise lugemise jätkamise teksti juurde juhtkomisjonis koostatud seletuskiri järgmist. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 (hoone või rajatise kasutamise otstarbe täpsustamine) on seletuskirja kohaselt sõnastatud, arvestades muutunud majandusolukorrast (ehitusturust) või muudest asjaoludest tingitud vajadust ehitise kasutusotstarbe muutmiseks nt korterist bürooks või vastupidi. Sätte kohaselt on see lubatud vaid juhul, kui mõlemad sihtotstarbed on krundi esialgse ehitusõigusega (detailplaneeringuga) ette nähtud. Seletuskirjas viidatakse, et sellisel juhul on hoone (korteri) omanikud harjunud, et hoones on büroopinnad ja vastupidi ning võimalik muudatus nende pindade omavahelises tasakaalus häirib eelduslikult vähem isikute igapäevast elu võrreldes olukorraga, kui oleks tegemist 100% kortermaja või ärihoonega. Seletuskirja sõnastusest nähtub, et seadusandja eesmärgiks oli võimaldada projekteerimistingimuste andmist olukorras, kus ehitise on juba valminud ning pärast selle kasutusele võtmist tõusetub vajadus teha ehitusseadustiku § 27 lg-s 4 nimetatud muudatusi.

Ehitusseadustiku § 24 lg 4 p 8 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega hoone detailplaneeringus käsitletud planeeringuala krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega. Erandina teistest ehitusseadustiku § 24 lg 4 alustest sätestab § 24 lg 4 p 8 *expressis verbis*, et projekteerimistingimuste andmine on võimalik tingimusel, et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus. Pärast detailplaneeringu kehtestamist muutunud asjaoluks saab ehitusseadustiku § 24 lg 4 p 8 kontekstis olla ehitusliku kompleksi iseseisva funktsiooniga osa piiride täpsustamine ehitustööde järel. Võib eeldada, et detailplaneeringuga krundijaotuse kehtestamisel ei ole võimalik krundi piiride niivõrd täpne sätestamine, et tagada ehitusliku kompleksi erineva funktsiooniga osade paiknemine iseseisvatel kruntidel. Krundijaotuse täpsustamine pärast ehitusliku kompleksi (osalist või täielikku) valmimist on põhjendatud ja kooskõlas ehitusseadustiku § 24 eesmärgiga.

Projekteerimistingimuste taotlemisel on täidetud kõik ehitusseadustiku §-s 24 ja täpsemalt § 24 lg 4 p-s 8 nimetatud eeldused:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid: käesoleva seletuskirja p-s 1 viidatud kasutuslubade alusel pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutusele võetud korterelamu piirid ei vasta täielikult detailplaneeringu järgse krundi nr 2 piiridele;
- 3) projekteerimistingimuste taotlus on seotud Viru Väljak 4 ja Viru Väljak 6 kinnistutele püstitatud ehitusliku kompleksiga;
- 4) täpsustatakse detailplaneeringus käsitletud krundijaotust;
- 5) planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus ei muutu.

Kuna projekteerimistingimused täpsustavad kehtiva detailplaneeringu tingimusi krundijaotuse osas, jääb pärast projekteerimistingimuste andmist detailplaneeringu kehtima täpsustatud kujul. Sellest tulenevalt ei ole projekteerimistingimuste andmisel vajalik detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine.

#### **4.3. Kruntide kasutamise tingimused**

Projekteerimistingimuste taotlusega hõlmatud alal ei muutu kruntide arv ega nende pöhinaitajad. Krundi nr 2 piiride muutmise tulemusena muutub krundi nr 2 ja sellega piirnevate kruntide nr 3 ja nr 10 pindala. Projekteerimistingimustega täpsustatakse kehtivatele kasutuslubadele tuginedes

projekteerimistingimuste alale detailplaneeringuga määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalu, lisamata uusi sihtotstarbeid.

#### 4.4. Kinnistu piiri täpsustamine

Krundijaotuse täpsustamine on muuhulgas aluseks Viru Väljak 6 kinnistu, Narva maantee T100 kinnistu ja A. Laikmaa tänav kinnistu vahelise piiri täpsustamisele 7,4 m<sup>2</sup> avalikult kasutatavale tänavale ulatava ala osas.

Lisana esitatud plaani nr 49 alusel nähakse ette Viru Väljak 6 kinnistust Tallinna linnale kuuluva A. Laikmaa tänav kinnistuga ja Narva maantee T100 kinnistuga 7,4 m<sup>2</sup> suuruse ala liitmine. Tallinna linnale kuuluvast A. Laikmaa tänav kinnistust ja Narva maantee T100 kinnistust liidetakse Viru Väljak 6 kinnistuga samuti 7,4 m<sup>2</sup> suurune ala (vt lisatud joonis).

Projekteerimistingimuste andmisele järgneb kinnistute piiride muutmine vastavalt Tallinna Linnavolikogu 24.01.2013 määrusele nr 2 „Tallinna linna omandis olevate kinnistute jagamise ja ühendamise ning nende piiride ja pindalade muutmise kord“. Piiride muutmise tulemusena ei ulatu tänane Viru Väljak 6 kinnistu detailplaneeringu järgne krunt nr 2 Narva maantee ja Laikmaa tänava ristmiku sõidutee osale. Muudatus loob eeldused ristmiku rekonstrueerimiseks ja väldib ristmiku rekonstrueerimise ehitustööde ulatumist tänasele Viru Väljak 6 kinnistule. Kinnistusraamatust nähtuvalt hõlmavad Tallinna linna kasuks seatud asjaõigused jalgtee ala (vt p 4.6) ja selle kasutamisega seotud õigusi, kuid ei hõlma avalikult kasutatavat sõiduteed ja selle kasutamiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke õigusi.

Viru Väljak 6 kinnistu Narva maantee T100 kinnistuga piirneval küljel viiakse kinnistu piir vastavusse hoone möödistatud piiriga, tagades sellega kinnistu piiri jälgitavuse ja vähendades servituutide vajadust.

#### 4.5. Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga

Tabel 2. Täpsustatud kruntide suurused (nimetamata kruntide pindala ei muutu).

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud suurus (DP) (m <sup>2</sup> )	Krundi täpsustatud suurus (m <sup>2</sup> , ümardatud 1 m <sup>2</sup> täpsusega)
2	1416,8	1148
3	1942,3	2221
10	572	484

Tabel 3. Täpsustatud maa sihtotstarve.

Krundi pos. nr.	Maa sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile (DP seletuskiri)	Maa täpsustatud sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile (projekteerimistingimused)
2	Ä, EK, L, Üm	Transpordimaa 5% Ärimaa 40% Elamumaa 55%
3	Ä, L	ei täpsustata
10	L	ei täpsustata

#### 4.6. Kehtivad servituudid Tallinna linna kasuks

Kinnistusraamatust nähtuvalt on Viru Väljak 6 kinnisasjale Tallinna linna kasuks tähtjatu ja tasuta kasutusvaldus Tallinna linn kasuks vastavalt 07.05.2004 lepingu punktidele 12.1 kuni 12.12 ning vastavalt 07.05.2004 lepingu lisaks nr 14 olevale plaanile. Kasutusvalduse esemeks on 07.05.2004

lepingu p 12.2 kohaselt Tallinnas Viru Väljak 6 asuval maatükil paiknev maa-ala pindalaga 1547 m<sup>2</sup> (jalgtee) vastavalt lepingu lisaks 14 olevale plaanile.



Joonis 3. Väljavõte 07.05.2004 lepingu p-s 12.2 viidatud lepingu lisaks 14 olevast plaanist, millel on tähistatud isikliku kasutusõiguse esemeks olev jalgte.