

Mardi tn 10 kinnistu, Mardi tn 12 kinnistu, Mardi tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

1. Olemasolev olukord

1.1 Mardi tn 10 kinnistu, Mardi tn 12 kinnistu, Mardi tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) maa-ala asub Mardi tänava, Keldrimäe tänava, Liivamäe tänava ja Juhkentali tänava vahelises kvartalis. Planeeringuala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne. Hoonestusviis on vahelduv. Planeeritud ala piirneb läänest 6-9-korruseliste paneelelamutega ning lõunast maa-aluse garaažiga. Planeeritava ala suhtes tänava vastasküljele on hiljuti ehitatud kuni 7-korruseline äriruumidega elamu. Kontaktvööndisse jääb üks ehitismälestis - 1721. aastal valminud Kaasani Jumalaema Sünni kirik. Tegu on Tallinna vanima säilinud puidust sakraalhoonega, mis on hoolikalt ja originaaltruult renoveeritud. Ehitismälestise kaitsevöönd planeeritud alale ei ulatu.

1.2 Planeeritud alal asuvad:

1.2.1 elumumaa sihtotstarbega Mardi tn 10 kinnistu, mille omanik on EURO KINNISVARAARENDUS OÜ. Kinnistul asub hävinud hoone vundament;

1.2.2 elumumaa sihtotstarbega Mardi tn 12 kinnistu, millel asub 2-korruseline korterelamu ning hoovis Mardi tn 14 hoonega plokistatud 2-korruseline korterelamu. Mõlemal hoonel on ka keldrikorrus. Mardi tn 12 kinnistul olevates hoonetes on käesoleval ajal 18 korterit, mis kuuluvad nii füüsilistele kui ka juriidilistele isikutele. Mardi tn 12 hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks on 15. aprillil 2013 antud ehitusload nr 62574 ja 62572. Ehituslubade andmise aluseks oleva ehitusprojekti kohaselt on hooned 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ning hoonetesse on projekteeritud kokku 23 korterit. Hooneid ei ole laiendatud;

1.2.3 elumumaa sihtotstarbega Mardi tn 14 kinnistu, kus asub 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ning hoovis Mardi tn 12 hoonega plokistatud 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu. Mardi tn 14 kinnistul olevates hoonetes on kokku 21 korteriomandit, sh 19 korterit, mis kuuluvad nii füüsilistele kui ka juriidilistele isikutele. Mardi tn 14 kinnistul asuvad hooned on rekonstrueeritud vastavalt ehituslubadele nr 39992 ja 39993.

1.2.4 üldkasutatava maa sihtotstarbega Mardi tn 8a kinnistu, mille omanik on Tallinna linn ja millel paikneb asfalteeritud kergliiklustee koos haljasalaga;

1.2.5 Tallinna linna omandis oleva transpordimaa sihtotstarbega Mardi tänav T3 kinnistu osa, millel paiknevad tänavarajatised ja tehnovõrgud.

1.3 Planeeritud maa-alal kasvab 22 haljastuslikku objekti, millest 6 kuulub II väärtusklassi, 3 III väärtusklassi, 8 IV väärtusklassi ja 5 V väärtusklassi.

1.4 Planeeritud maa-ala jääb kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)” lisa 1 punkti 2 kohasele arheoloogiamälestiseks tunnistatud asulakohale, mis on pärit II at eKr-16. sajandist. Ühtlasi jääb planeeritud maa-ala Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüsi 2016](#)” kohasele AKTSIASELTSI TALLINNA VESI Järvevana tee 3 kinnistul asuva veepuhastusjaama kloorilao ohualale. Riskianalüüsis on riski tõenäosust hinnatud väga väikeseks. Riski ennetavate ja tagajärgi leevendavate meetmetena on märgitud muuhulgas erinevate ohutusnõuete täitmist ja järelevalve tõhustamist, sh riskidega arvestamist ruumilisel planeerimisel. [Kemikaaliseaduse](#) § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneeringu ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualale jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel. Detailplaneeringu esitati Päästeametile, kes kooskõlastas detailplaneeringu märkusteta.

1.5 Juurdepääs planeeritud maa-alale on Mardi tänavalt.

2. Tallinna üldplaneering

2.1 Planeeritud ala Tallinna Linnavalikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane juhtotstarve on korruselamute ala. See on põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm, paneelelamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

2.2 Kavandatud elamud ja kesklinna tihendamine vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneering on koostatud eesmärgil määrata ehitusõigus elamumaa sihtotstarbega Mardi tn 10 kinnistule ühe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks, elamumaa sihtotstarbega Mardi tn 12 kinnistul oleva kahe elamu laiendamiseks 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamuks ning elamumaa sihtotstarbega Mardi tn 14 kinnistul oleva 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ning 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu otstarbe ja suuruse järgi, ning näha ette rajada mänguväljak üldkasutatava maa sihtotstarbega Mardi tn 8a kinnistule ja määrata kruntide kasutamise tingimused.

4.2 Krunt positsioon (edaspidi *pos*) 1 on Mardi tn 10 kinnistu, mille sihtotstarve on elamumaa. Krundile on planeeritud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu, mille suurim lubatud kõrgus on 16,5 m. Krundi kujunev hoonestustihedus on 2,71, haljastuse osakaal on 17% ning elamusse on kavandatud 20 korterit. Tänavaruumile ühtlasema ilme kujundamiseks on hoone kõrguse määramisel lähtutud kõrvalkrundil Liivamäe tn 6 paiknevast 6-korruselisest elamust. Hoonestusala määramisel on arvestatud ilmkaari ning sellest lähtuvalt on rekreatsiooniala kavandatud krundi lõunaossa. Hoone on ette nähtud plokistada Mardi tn 12 hoonega. Hoone on kavandatud kinnistu Mardi tänava äärsel piirini. Planeeritud hoonest, Mardi tn 12 kinnistul ja Mardi tn 14 kinnistul asuvast hoonest kujuneb Mardi tänavale selgelt tajutav tänavasein. Juurdepääs krundile on planeeritud Mardi tänavalt ning parkimiskohad on kavandatud hoone esimesele ja maa-alusele korrusele.

4.3 Krunt pos 2 on elamumaa sihtotstarbega Mardi tn 12 kinnistu, mille ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks on määratud 15. aprillil 2013 antud ehituslubade nr 62574 ja 62572 aluseks oleva ehitusprojekti järgi. Ehitusprojekti kohaselt on hooned kavandatud 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamuteks. Krundi kujunev hoonestustihedus on 1,33, hoonete kõrgus on kuni 13 m ning haljastuse protsent 26. Krundil asuvatesse hoonetesse on kavandatud 23 korterit ning juurdepääs on kavandatud Mardi tänavalt.

4.4 Krunt pos 3 on elamumaa sihtotstarbega Mardi tn 14 kinnistu, millel asub 4 maapealse ja 1 keldrikorrusega hoone ning 3 maapealse ja 1 keldrikorrusega hoone on rekonstrueeritud vastavalt ehituslubadele nr 39992 ja 39993. Krundi kujunev hoonestustihedus on 1,31, hoonete kõrgus on kuni 15 m ning haljastuse protsent 23. Krundil asuvates hoonetes on 19 korterit ning juurdepääs krundile toimub Mardi tänavalt.

4.5 Krunt pos 4 on üldkasutatava maa sihtotstarbega Mardi tn 8a, mis on määratud avalikult kasutatavaks. Juurdepääs krundile on kavandatud Mardi tänavalt. Krundil paikneb aastaid tagasi rajatud asfalteeritud kergliiklustee koos haljasalaga. Mõlemad on ette nähtud säilitada. Kergliiklustee on osa Mardi tänavalt ja keskuru värvate juurest Liivalaia tänaval asuva ühissõidukite peatuseni viivast teest, mida on aastaid harjutud kasutama. Detailplaneeringust huvitatud isik on võtnud halduslepinguga kohustuse ehitada krundile avalikult kasutatav mänguväljak koos välisvalgustusega.

4.6 Planeeritud maa-ala kujunev hoonestustihedus on 1,24 ja haljastuse osakaal 36%.

4.7 Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014](#)“ toodud põhimõtetest. Arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata arengukavas määratud parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust, või riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljöväärtuslikul hoonestusala.

4.8 Mardi tn 10 krundile on kavandatud arengukavale vastav arv parkimiskohti, mis on 21 kohta. Mardi tn 12 ja Mardi tn 14 krundil jääb alles olemasolev arv parkimiskohti.

4.9 Haljastusliku hinnangu on planeeritud maa-ala kohta koostanud dendroloog A. Aaspõllu. Eelnevat hinnangut on hiljem kontrollinud ja täiendanud maastikuarhitekt P. Kümmel. Haljastusliku hinnang on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)“, mis kehtis kuni 19. juunini 2020. Alates 20. juunist 2020 reguleerib haljastuse inventeerimist Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“. Planeeringus on ette nähtud liikvideerida 11 III kuni V väärtusklassi haljastuslikku objekti. Haljastusväärtus tuleb kompenseerida asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“. Kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute lõplik arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist.

4.10 Insolatsioonianalüüsi Liivamäe tn 6 elamu ja Mardi tn 9 elamu kohta on koostanud OÜ FASSAADIPROJEKT. Analüüsi kohaselt säilib insolatsiooni kestus eelnevalt nimetatud elamutes piisavana. Insolatsioonianalüüs on koostatud detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Eesti standardi EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“ järgi. Planeering on praegu rakendatava standardiga EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kooskõlas, kuna praegu loetakse piisavaks mõnevõrra lühemat insolatsiooni kestust.

4.11 Osauhingu Tulelaev koostatud radooniuringu kohaselt kuuluvad Mardi tn 10, 12 ja 14 kinnistud normaalse/kõrge radooniriskiga pinnaste kategooriasse, mille piires jääb radooni sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse. Arvestades radoonitasemete kõikumust on detailplaneeringus määratud radoonitõrje meetmed ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, mille järgimisel tagatakse hoones tervislik elukeskkond.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 27. märtsil 2006 registreeritud avaldusega Osauhing Adventa Invest (nüüdseks kustutatud) esindaja M. Arm eesmärgil kavandada planeeritavale alale 7-korruselise korterelamu.

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, K-Projekt Aktsiaseltsi ja Fervens OÜ on 24. oktoobril 2013 sõlminud planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/202.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 21. mai 2014 korraldusega nr 804-k „[Mardi tn 10 kinnistu, Mardi tn 12 kinnistu, Mardi tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Kesklinnas](#)” eesmärgil määrata ehitusõigus Mardi tn 10 kinnistule kuni 6 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks, moodustada üks sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krunt ja määrata iga planeeritavale alale jääva krundi kasutamise tingimused.

5.4 Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 24. mail 2014 ja ajalehes Pealinn 2. juunil 2014.

5.5 Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda Tallinna planeeringute registris ja 23.-29. juulini 2014 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 30. juulil 2014. Eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus teade ajalehes Postimees 9. juulil 2014 ja ajalehes Kesklinna Sõnumid 2014.

5.6 Eskiislahenduse avalikul arutelul osalesid Tallinna Kesklinna Valitsuse esindajad, detailplaneeringu eskiislahenduse koostaja esindaja, huvitatud isiku esindaja, Liivamäe tn 6 hoone elanik ja Lennuki tn 48A Garaažiühistu (praegune Hooneühistu Lennuki tn 48A) esindaja.

5.7 Arutelul osalenud Liivamäe tn 6 hoone elanik leidis, et kavandatud hoone on liiga kõrge ja asub liialt lähedal Liivamäe tn 6 korterelamule kahjustades seeläbi insolatsioonitingimusi. Samuti tegi ta ettepaneku, et Liivamäe tn 6 korterelamu ehitustehniline seisukord võetakse ehituse ajaks jälgimise alla vältimaks tekkida võivat kahju ning hoone välisfassaadidel tuleb kasutada võimalikult heledaid materjale suurendamaks valguse peegeldumist.

5.8 Detailplaneeringu eskiislahenduse kohta esitasid kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid sisalduva ühispöördumise Liivamäe tn 6 // Mardi tn 8 korteriomandite omanikud: I. Kazakov, Z. Pron, E. Topnik, V. Suminova, M. Artjuškina, T. Žuravljova, F. Nurmik, V. Valdman, S. Morozov, M. Sohranõts, I. Donets, U. Lepajõe, G. Arhipova, G. Kabanova, A. Paunok, M. Lerm, J. Laur, A. Käresk, S. Kušnerjova, N. Vereštšagina, C. Kannelmäe, D. Okmyanskiy, V. Barol, A. Balakin, S. Lepajõe, N. Russakova, J. Geiman, V. Aljoškin, A. Ivanova, V. Cherepkov, P. Tamm, P. Frangulidi, M. Dolgova, P. Sibul, T. Otsebrin, R. Väli, R. Lyngfens, G. Žukova, J. Maksim, P. Maslova ja A. Puusalu.

5.9 Ühispöördumises käsitleti insolatsiooni- ja parkimisküsimusi ning hoonete sobivust Mardi tänava arhitektuursesse keskkonda. Samuti tehti ettepanek kavandada Mardi tn 10 kinnistule laste mänguala.

5.10 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka *amet*) vastas vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldavale pöördumisele 18. septembri 2014 kirjaga nr 3-2/77.

5.11 Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 21. mai 2014 korraldusest nr 804-k „[Mardi tn 10 kinnistu, Mardi tn 12 kinnistu, Mardi tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Kesklinnas](#)” ning detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)” ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusega nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)”.

5.12 Detailplaneeringule on lisatud dendroloog A. Aaspõllu ja maastikuarhitekt P. Kummeli koostatud haljastuslik hinnang, OÜ FASSAADIPROJEKT koostatud Liivamäe tn 6 elamu insolatsioonianalüüs ja Mardi tn 9/11 insolatsiooniolukorra prognoos ning Osauhingu Tulelaev koostatud radooniuring.

5.13 Detailplaneeringu koostamise algatamise korralduses määratud lähteseisukohti ja lisanõudeid on arvestatud.

5.14 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)” § 3 punktis 7 nimetatud asutusega ning [Tallinna linna ehitusmääruse](#) § 14 lõikes 2 loetletud isikute ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud Tallinna linna ehitusmääruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt.

5.15 Tallinna Kesklinna Halduskogu (praegu Tallinna Kesklinna linnaosakogu), Muinsuskaitseamet, Tallinna Linnvaraamet, Päästeameti Põhja päästekeskus, Terviseameti Põhja talitus, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet

(praegu osaliselt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond), Tallinna Keskkonnaamet ja Tallinna Kommunaalamet (mõlemad praegune Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Mardi tn 10 kinnistu omanik, Tallinn, Mardi tn 12 korteriühistu, Tallinn, Mardi tn 14 korteriühistu ja Fervens OÜ detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ega detailplaneeringut kooskõlastades tingimusi ei esitanud.

5.16 Terviseameti Põhja talitus ei esitanud detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi, kuid määras nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Vastavad tingimused on detailplaneeringus määratud.

5.17 Tallinna Kesklinna Valitsus palus lisada nõude, et enne ehitustegevuse algust tuleb võtta Liivamäe tn 6 hoone vaatluse alla, et välistada Liivamäe tn 6 hoone ehitustehnilise seisukorra halvenemist uue hoone (Mardi tn 10) ehitamisest tekkivate mõjude tõttu. Nimetatud nõue on lisatud detailplaneeringu seletuskirja arvestamiseks.

5.18 Tallinna Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu lisades, et juurdepääsude laiused tuleb ette näha 3,5 m. Nimetatud nõue on lisatud detailplaneeringu seletuskirja arvestamiseks.

5.19 Elektrilevi OÜ, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, AS Eesti Gaas, Aktsiaselts KH Energia – Konsult, AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) ja AS Eesti Telekom (praegu Telia Eesti AS) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide kooskõlastamiseks. Detailplaneeringus on vastavad nõuded määratud.

5.20 Tallinna linna ja EURO KINNISVARAARENDUS OÜ vahel on 25. jaanuaril 2017 sõlmitud haldusleping nr TKA7, mille kohaselt tagab huvitatud isik lepingu ja antud ehituslubade alusel detailplaneeringukohase avalikult kasutatava mänguväljaku koos välisvalgustusega ehitamise avalikule alale mänguväljaku väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

5.21 [Planeerimiseaduse](#) § 131 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

5.22 Detailplaneeringu kehtestamisel määratakse kõrvaltingimus, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 25. jaanuaril 2017 sõlmitud halduslepingus nr TKA7 määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimiseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.23 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 9. augusti 2017 korraldusega nr 1156-k „[Mardi tn 10 kinnistu, Mardi tn 12 kinnistu, Mardi tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Keskklinnas](#)“ eesmärgil määrata ehitusõigus elamumaa sihtotstarbega Mardi tn 10 kinnistule ühe kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks, elamumaa sihtotstarbega Mardi tn 12 kinnistul oleva kahe elamu laiendamiseks 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamuks ning elamumaa sihtotstarbega Mardi tn 14 kinnistul oleva 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ning 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu kasutusotstarbe ja suuruse järgi, moodustada reformimata riigimaast üks sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt ning määrata kruntide kasutamise tingimused.

5.24 Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Postimees 15. augustil 2017, ajalehes Pealinn 21. augustil 2017 ning Tallinna linna veebilehel.

5.25 Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 9. oktoobrist kuni 23. oktoobrini 2017. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 14. septembril 2017, ajalehes Pealinn 18. septembril 2017, ajalehes Keskklinna Sõnumid 29. septembril 2017 ning Tallinna linna veebilehel.

5.26 Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati huvitatud ja puudutatud isikuid 13. septembri 2017 kirjaga nr 4-15/13/2959-12.

5.27 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati detailplaneeringu kohta järgmised vastuväited:

5.27.1 O. Kallas esitas 17. oktoobril 2017 vastuväite, mis puudutas Liivamäe tn 6 elamu olevate korterite turuväärtuse langust ning planeeritud korterelamu kaugust Liivamäe tn 6 elamust. Amet vastas vastuväiteid esitanud isikule 9. novembri 2017 kirjaga nr 3-2/3647-1 ning selgitas turuväärtust kujundavaid tegureid, planeerimispõhimõtteid, omandiõigusi, tuleohutust ning insolatsiooninõudeid puudutavaid asjaolusid;

5.27.2 A. Azimut esitas 20. oktoobril 2017 ettepanekud, mis puudutasid kavandatud elamu värvust, haljasala välisvalgustust ja prügikonteinereid. Amet vastas ettepanekuid esitanud isikule 9. novembri 2017 kirjaga nr 3-2/3648-1 ning selgitas, et detailplaneeringus arvestatakse värvilahenduse ettepanekut, haljasala välisvalgustus tagatakse vastavalt halduslepingule ning selgitas Tallinna jäätmehoolduseeskirju;

5.27.3 M. Lerm esitas 19. oktoobril 2017 vastuväite, mis puudutas Mardi tn 10 ja Liivamäe tn 6 hoonete vahelist kaugust, privaatsust, insolatsiooni ja ventilatsioonisüsteeme. Amet vastas vastuväiteid esitanud isikule 9. novembri 2017 kirjaga nr 3-2/3665-1 ning selgitas hoonetevahelise kauguse määramise põhimõtteid, insolatsiooninõudeid, privaatsusega seonduvat ja ventilatsiooni toimimist;

5.27.4 J. Tulpahn esitas 8. oktoobril 2017 vastuväite, mis puudutas ehitusaegseid ebamugavusi, hoonetevahelist kaugust, tuleohutust, insolatsiooni ja laste mänguväljaku väljaehitamise võimalust. Amet vastas vastuväiteid esitanud isikule 13. novembri 2017 kirjaga nr 3-2/3691-1 ning selgitas omandiõigust puudutavaid asjaolusid, kesklinna tihendamise põhjuseid, hoonetevahelise kauguse määramise põhimõtteid, tuleohutusnõudeid, insolatsiooninõudeid ja huvitatud isiku halduslepinguga võetud kohustusi;

5.27.5 S. Dats esitas 20. oktoobril 2017 vastuväite, mis puudutas kavandatud Mardi tn 10 hoone kõrgust, insolatsiooni, piirkonna miljööväärtust, ehitusekspertiisi soovi, tehnovõrkude lahendust ja liikluskoormuse suurenemist piirkonnas. Amet vastas vastuväiteid esitanud isikule 14. novembri 2017 kirjaga nr 3-2/3700-1 ning selgitas, mida kavandatud hoone kõrguse määramisel ja miljöökujundamisel arvestati. 20. sajandi alguse hoonestusest on Mardi tänaval säilinud üksikud hooned, mis ei moodusta miljöölisest tervikut. Keldrimäel domineerivad paneelelamused on ehitatud detailplaneeringu alusel. Omaaegne detailplaneering oli kantud selgest linnaehituslikust kontseptsioonist. Liivamäe tänava äärsed 5-9-korruselised hooned on ehitatud aste-astmelt kõrgemad Lastekodu tänava poolt Juhkentali tänava poole. Maapind tõuseb samuti Lastekodu tänava poolt Juhkentali tänava poole. Maapinna reljeefi tõttu on hoonete kõrguse muutus veel selgemalt tunda. Ühtlase kõrgusega hoonestus ei ole keskuru ümbrusele iseloomulik. Mardi tn 10 hoone kavandamisel ja sobiva kõrguse valikul lähtuti samast printsibiist. Planeeritud hoone on sobiv vahelüli Mardi tn 12, Mardi tn 14 asuvate 3-4-korruseliste hoonete ja Liivamäe tn 6 // Mardi tn 8 hoone 6-korruselise osa ja Juhkentali tn 23 hoone 8-9-korruselise osa vahel. Lisaks selgitati insolatsiooninõudeid, ehitusaegseid tingimusi, tehnovõrkude lahendust ning liiklus- ja parkimisnormatiive;

5.27.6 Liivamäe tn 6 hoone 54 elanikku esitasid 23. oktoobril 2017 ühise vastuväite, mis puudutas Liivamäe tn 6 elamu korterite mikrokliimat, insolatsiooni, kohalikku miljööd, privaatsust, Mardi tn 10 kavandatud hoone kõrgust, hoonetevahelist kaugust, korterite turuväärtuse vähenemist, rohealade vähesust ning tehti ettepanekud seoses Mardi tn 10 kavandatud hoone värvusega ja Liivamäe tn 6 hoone ehitusekspertiisiga. Amet vastas vastuväiteid esitanud isikutele 16. novembri 2017 kirjaga nr 3-2/2645 ning selgitas insolatsiooni nõudeid, korterite mikrokliimat mõjutavaid tegureid, kavandatud hoonestustihenduse ja miljöoga seotud asjaolusid, turuväärtust kujundavaid tegureid, halduslepinguga võetud kohustusi, kavandatud hoone värvuse, ehitusekspertiisi nõude ja privaatsusega seonduvat.

5.28 Amet teatas ettepanekud ja vastuväited esitanud isikutele detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu toimumise aja ning koha.

5.29 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 4. detsembril 2017. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 8. novembril 2017, ajalehes Kesklinna Sõnumid 17. novembril 2017, ajalehes Pealinn 20. novembril 2017 ja Tallinna linna veebilehel. Arutelul osalesid Tallinna Kesklinna Valitsuse esindajad, detailplaneeringu koostaja esindaja, Juhkentali Seltsi esindaja, Lennuki tn 48A Garaažiühistu (nüüdseks Hooneühistu Lennuki tn 48A) esindaja ning kuus Liivamäe tn 6 hoone elanikku. Liivamäe tn 6 hoone elanikud ja Juhkentali Seltsi esindaja nõustusid detailplaneeringusse tehtud täiendustega, mis tulenesid vastuväiteid ja ettepanekuid esitatud pöördumistest, kuid jäid kindlaks seisukohale, et planeeritud Mardi tn 10 hoone peaks olema maksimaalselt 4-korruline.

5.30 Teade detailplaneeringu avaliku väljapaneku arutelu tulemustest ilmusid ajalehes Postimees 5. jaanuaril 2018, ajalehes Pealinn 15. jaanuaril 2018, ajalehes Kesklinna Sõnumid 19. jaanuaril 2018 ning Tallinna linna veebilehel.

5.31 Avaliku väljapaneku tulemuste alusel tehti planeeringusse järgmised muudatused ja täiendused: vähendati Mardi tn 10 kinnistule kavandatud hoone kõrgust 6-lt korruselt 5-ni ja hoone projekteerimiseks määrati tingimus kasutada välisviimistluses valgust hästi peegeldavates heledates toonides materjale.

5.32 Tulenevalt asjaolust, et kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega ei arvestatud ning vastuväite esitajad vastuväidetest ei loobunud, esitas Tallinna Linnavalitsus 4. augusti 2020 kirjaga nr LV-1/2051-1 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

5.33 Rahandusministeerium vastas Tallinna Linnavalitsusele 20. augusti 2020 kirjaga nr 14-11/5494-2 ning märkis, et detailplaneering tuleb esitada uuesti Päästeameti Põhja päästekeskusele kooskõlastamiseks seoses tuleohutusnõuetega ja korrigeerima peab leppemärke detailplaneeringu joonistel. Rahandusministeerium selgitas, et nende järelevalve esialgsete märkuste arvestamine järgselt saavad nad otsustada detailplaneeringu menetluse edasise jätkamise, sh vastuväidete ärakuulamiseks arutelu korraldamise, ülesjäädud vastuväidetele seisukoha andmise ja planeeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle vastavalt (30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 23 lõikes 6 sätestatud korrale.

5.34 Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas Rahandusministeeriumi märkustele 1. septembri 2020 kirjaga nr 3-2/2437-3 ja selgitas, et leppemärke on vastavalt Rahandusministeeriumi 20. augusti 2020 kirjale täiendatud ja detailplaneeringu põhijoonist on korrigeeritud. Lisaks selgitati, et Päästeameti Põhja päästekeskus on detailplaneeringu kooskõlastanud paberandjal 11. jaanuari 2017 kirjaga nr 7.2-3.1/616-2. Kooskõlastus lisati Tallinna planeeringute registrisse.

5.35 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punkti 5 alusel korraldati Rahandusministeeriumis 24. septembril 2020 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute, kelle vastuväiteid ei arvestatud ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks arutelu. Kutse arutelul osalemiseks edastas Rahandusministeerium 31. augusti 2020 kirjaga nr 14-11/5494-3.

5.36 Kuna Rahandusministeeriumis toimunud arutelul vastuväiteid esitanud isikud ja kohalik omavalitsus kokkuleppele ei jõudnud, siis sellest tulenevalt andis järelevalvaja kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 4 kohaselt nende kohta oma kirjaliku seisukoha.

5.37 Insolatsiooni osas andis järelevalvaja hinnangu, et kohalik omavalitsus on antud juhul oma seisukohti piisavalt põhjendanud. Koostatud on Liivamäe tn 6 elamu insolatsioonialüüs, mille kohaselt Liivamäe tn 6 korterite insolatsioon säilib piisavana või ei ole Mardi tn 10 kavandatud hoonest üldse mõjutatud. Peale avalikku väljapanekut vähendati Mardi tn 10 kinnistule kavandatud elamu kõrgust ühe korruse võrra ehk insolatsiooni kestus Liivamäe tn 6 korterites jääb pikem kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul olnud versioonis.

5.38 Liivamäe tn 6 elamu kahjustamise osas viitas järelevalvaja detailplaneeringu seletuskirja punktile 6.2, et enne ehitustegevuse algust tuleb võtta Liivamäe tn 6 hoone vaatluse alla, et välistada Liivamäe tn 6 hoone ehitustehnilise seisukorra halvenemine uue hoone (Mardi tn 10) rajamisest tekkivate mõjude tõttu. Lisaks viitas järelevalvaja ehitusseadustiku §-s 8 sätestatud ohutuse põhimõtetele.

5.39 Järelevalvaja nõustus ka kohaliku omavalitsuse selgitustega haljasala ja mänguväljaku osas. Planeeritud krundile pos 4 on kavandatud haljasala koos mänguväljakuga. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6.2 nõue, mille kohaselt tuleb tagada krundile pos 4 planeeritud mänguväljaku valgustus.

5.40 Järelevalvaja nõustus kohaliku omavalitsuse selgitustega ka jäätmekonteinerite ja liikluslahenduse kohta.

5.41 Järelevalvaja asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud selliseid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mida järelevalvaja peaks tagama. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõudeid ning lähtunud kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on planeeringumaterjalidest nähtuvalt teiste asutuste hulgas kooskõlastatud ka Tallinna Transpordiameti ja Põhja-Eesti Päästkeskusega. Nimetatud asutuste esitatud märkusi on planeeringu koostamisel arvestatud.

5.42 Rahandusministeerium andis 5. oktoobri 2020 kirjaga nr 14-11/6774-1 oma heakskiidu detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

5.43 [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne nimetatud seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. [Haldusmenetluse seaduse](#) § 5 lõige 5 sätestab, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme.

5.44 [Tallinna linna ehitusmääruse](#) § 20 lõike 4 kohaselt kehtestab Tallinna Linnavolikogu detailplaneeringud juhul, kui planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks. Muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu Tallinna Linnavalitsus oma korraldusega. Kuna Mardi tn 10 kinnistu, Mardi tn 12 kinnistu, Mardi tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus nimetatud asjaolusid ei esine, on detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavalitsuse pädevuses.

5.45 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lõike 7 punktide 1 ja 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Mardi tn 10 kinnistu, Mardi tn 12 kinnistu, Mardi tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Mardi tn 10, Mardi tn 12, Mardi tn 14, Mardi tn 14a, Mardi tn 16, Liivamäe tn 8 // Mardi tn 7, Mardi tn 9, Liivamäe tn 6 // Mardi tn 8 kinnistute omanikke, Maa-ametit, Juhkentali Seltsi ja vastuväiteid esitanud isikuid: O. Kallas, J. Tulpahh, M. Lerm, S. Dats, A. Azimut, V. Barol, G. Žukova, A. Paunok, E. Geiman, A. Velttman, N. Russakova, M. Rõtšakov, L. Konts, A. Ivanova, E. Sažin, O. Kuzminski, F. Nuiamäe, V. Aksenova, O. Aljoškina, A. Puusalu, R. Väli, A. Maslova, K. Kasari, U. Lepajõe, D. Rogozin, S. Annik, S. Kušnerjova, J. Laur, R. Liguran, A. Tsiperovitš, J. Okmyanskaya, R. Kitt, L. Lapina, T. Balakina, A. Sibul, V. Tamm, V. Fursajev, A. Käresk, T. Kruus, N. Kesler, K. Raadik, E. Topnik, J. Kazakov, A. Lugantseva, N. Borisov, M. Sohranõtš, V. Suminova, T. Žuravljova, O. Dmitrieva, M. Morozova, J. Adamovitš, M. Kazakovo, E. Zabaraskene, M. Artjuškina, A. Räim, V. Valdmann, F. Nurmik.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär