

Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Keskkonnas asuva 0,34 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering või planeering), K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 11193. Detailplaneering on koostatud eesmärgil määrata ehitusõigus Tartu mnt 86b kinnistule kuni 14 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused. Tartu mnt 86c kinnistu jäetakse transpordimaa krundiks Ülemiste ristmiku rajatiste teenindamiseks.

1. Olemasolev olukord

1.1 Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneeringus planeeritud maa-ala asub Keskkonnas Tartu maantee ja Peterburi tee pikenduse (Lõunaväil) ääres, kunagise tselluloosi- ja paberivabriku territooriumil. Alast lõunas paikneb Tallinna-Tapa raudtee. Raudteest lõuna poole jääb Järvevana tee. Planeeritud alast loodes asub tankla.

1.2 Planeeritud ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne piirkond. Valdavalt on tegemist ärimaaga. Elamud jäävad Katusepapi tänava äärde. Elamute ja Tartu maantee vahelisel alal on kaubanduskeskus ja teised kauplused. Tselluloosi- ja paberivabriku tootmiskompleksi kuulunud hooned on taas kasutusele võetud kaubandus- ja äriruumidena või vaba aja veetmise kohtadena. Kontaktvööndi alal asuvad krundid on hoonestatud 1–13-korruseliste hoonetega. Kontaktvööndi linnaehituslik dominant on Fahle maja. Piirkonnas on hästi korraldatud ühissõidukite liiklus.

1.3 Planeeritud maa-alale jäävad ärimaa sihtotstarbega Tartu mnt 86b kinnistu ja transpordimaa sihtotstarbega Tartu mnt 86c kinnistu ning transpordimaa sihtotstarbega Tartu maantee T1 kinnistu osa. Kinnistusraamatu andmeil on Tartu mnt 86b kinnistu omanik Tradeunion OÜ. Tartu mnt 86c ja Tartu maantee T1 kinnistute omanik on Tallinna linn.

1.4 Tartu mnt 86b kinnistut kasutatakse autode müügiplatsina. Tartu mnt 86c kinnistul paiknevad Ülemiste ristmiku rajatised (Ülemiste viadukti osa).

1.5 Planeeritud alal kõrghaljastust ei ole.

1.6 Juurdepääs Tartu mnt 86b kinnistule on Tartu maantee ja Pallasti tänava ristmikult algava juurdepääsutee (Tartu mnt 80t kinnistu) kaudu, mis kulgeb kvartali sees kuni Lastekodu tänavani. Tartu mnt 86b kinnistu igakordse omaniku kasuks on Tartu mnt 80t kinnistu koormatud juurdepääsuservituudiga vastavalt 16. detsembril 2019 sõlmitud lepingule.

1.7 Piki Tartu maanteed kulgeb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)“ kohane Tartu maantee sihiline vaatekoridor vanalinnale. Osa planeeritud maa-alast, so Tartu maantee T1 kinnistu osa, jääb nimetatud vaatekoridori, kus tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

1.8 Planeeritud ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüsi 2016](#)“ kohasesse Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale ja Tallinn-Tapa raudtee ohualale. Vastavalt [kemikaaliseaduse](#) § 32 lõikele 4 tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel. Osa planeeritud maa-alast jääb Tartu mnt 86 kinnistul paikneva tankla ohualale.

2. Tallinna üldplaneering ja teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

2.1 Planeeritud ala Tallinna Linnavalikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve on ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamu- ja asutusi. Planeeritud ala on ühtlasi määratud magistraaltänavate äri- ja vabariiklikuks, kuhu võib rajada põhiliselt kaubandus- ja teenindusettevõtteid. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

2.2 Planeeritud maa-ala jääb Tallinna Linnavalikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“ järgi Sossi kõrghoonete piirkonda (2. piirkond), kus suurim lubatud hoonestustihedus võib olla kuni 4,2 ning hoonete kõrgus merepinnast tohib olla kuni 83 meetrit. Sossi kõrghoonete

piirkonda on soovitatud ehitada multifunktsionaalsed kõrghooned, mille madalamatel korrustel paiknevad mitteeluruumid ja ülemistel korrustel eluruumid. Avaliku välisruumi loomiseks tuleb kavandada Tartu maantee linnast väljuva suuna äärde puiestee (vähemalt üks rida puid). Haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal peab olema vähemalt 10%.

2.3 Tartu mnt 86b kinnistule on kavandatud üks kuni 14 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone (kõrgus maapinnast kuni 45 meetrit ja absoluutkõrgus kuni 83 meetrit). Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohaselt ei ole tegemist kõrghoonega, kuna teemaplaneeringus loetakse kõrghooneks 45 meetrist kõrgemat hoonet.

2.4 Tartu mnt 86b kinnistu kujunev hoonestustihedus (ilma tänavateta) on 4,11. Teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ määratud meetodil arvutades on Tartu mnt 86b kinnistu hoonestustihedus 1,78. Tartu mnt 86b kinnistu Tartu maantee poolsesse ossa on planeeritud istutada kõrghaljastust. Maapinnale rajatavad haljasalad moodustavad 15% krundi pinnast. Kuna Tartu mnt 86b kinnistu asub Ülemiste liiklussõlmele, raudteele ja lennujaamale väga lähedal siis eluruume ei ole hoonesse ette nähtud. Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 28. juuni 1995 otsusega nr 95 kehtestatud [Masina tänava, Tartu maantee ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering](#), milles määrati ehitusõigus muu hulgas Tartu mnt 86b krundile kuni 2-korruselise restoranihoone ja 1-korruselise pesula ehitamiseks. Detailplaneeringus kavandatu ei ole ellu viidud.

3.2 Uue detailplaneeringu koostamise tingivad järgmised asjaolud. 1995. aastal kehtestatud detailplaneeringut ei ole praeguseks ellu viidud. Linnaehituslik situatsioon on piirkonnas oluliselt muutunud. 2008. aastal on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel valminud Sossi mäe struktuurplaan, mis sisaldab piirkonna linnaehituslikku visiooni. Eesmärk on kujundada Sossi mäele tiheda linnaliku struktuuriga vaheldusrikas keskkond, mille moodustavad erineva kõrgusega hooned koos olemasolevate mälestistega.

3.3 Ülemiste liiklussõlme ehitamiseks eraldati Tartu mnt 86b kinnistust selle jagamisel transpordimaa sihtotstarbega Tartu mnt 86c kinnistu.

3.4 Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ei muudeta Tartu mnt 86b krundi ärimaa maakasutuse sihtotstarvet ja juurdepääsu krundile.

3.5 Uue planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud Sossi mäe struktuurplaanis soovitatut ja Ülemiste liiklussõlme lahendust. Vajaliku hulga parkimiskohtade kavandamiseks on hoonete planeeritud kolm maa-alust korrust.

3.6 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 24 lõige 6 sätestab, et planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust. Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 28. juuni 1995 otsusega nr 95 kehtestatud Masina tänava, Tartu maantee ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneering on koostatud eesmärgil määrata ehitusõigus Tartu mnt 86b kinnistule kuni 14 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused. Tartu mnt 86c kinnistu jäetakse transpordimaa krundiks Ülemiste ristmiku rajatiste teenindamiseks.

4.2 Tartu mnt 86b kinnistu (krunt positsioon 1) piire ega maakasutuse sihtotstarvet ärimaa ei muudeta. Kinnistule on kavandatud kuni 14 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone.

4.3 Detailplaneeringus on määratud arhitektuurinõuded, sh arhitektuurikonkursi korraldamise nõue, mis tagavad kavandatud hoone sobivuse ümbritsevasse keskkonda.

4.4 Tartu mnt 86b kinnistu ehitusõiguse, hoonestusala ja krundi kasutamise tingimuste määramisel on arvestatud Sossi mäe struktuurplaani, mis valmis 2008. aastal Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel ja mis sisaldab piirkonna linnaehituslikku visiooni. Sossi mäe struktuurplaan näeb nii planeeritud ala kui ka selle lähiümbrust tiheda linnaliku struktuurina, kus erineva kõrgusega hooned moodustavad koos olevate mälestistega vaheldusrikka keskkonna. Planeeritud maa-ala jääb Sossi mäe struktuurplaani kohasesse SOS 3. piirkonda, kus soovitatud suurim hoonestustihedus on 4,2 ja suurim korruselisus 14 korrust (85 meetrit merepinnast).

4.5 Kavandatud hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 45 meetrit ja absoluutkõrgus kuni 83 meetrit, krundi hoonestustihedus on 4,11. Planeeritud hoone kõrguse määramisel on lähtutud eesmärgist säilitada Fahle maja kõrguslik dominantsus. Kavandatud hoone on planeeritud erineva korruselisusega hooneosadest koosnevana, et tagada Fahle maja parem vaadeldavus. Kavandatud hoone ei varja vaateid Fahle majale. Tallinna vanalinna silueti vaadeldavus säilib, kuna Tartu maantee sihilisse vaatekoridori vanalinnale ei ole hoonet planeeritud.

4.6 Planeeringus on ette nähtud võimalus ühendada Tartu mnt 86b kinnistule planeeritud hoone ja Tartu mnt 88 kinnistu detailplaneeringus kavandatav hoone maapealse galeriiga, mille aluse läbipääsu kõrgus peab olema vähemalt 4,5 meetrit.

4.7 Tartu maantee, raudtee ja lennujaama lähedus mõjutab kavandatud hoone kasutusotstarbe valikut. Ümbritseva keskkonna mürataustast ja suhteliselt kõrgeastatuse astmest tulenevalt on sobiv kavandada kinnistule ärihoone. Seetõttu on krundile planeeritud büroohoone.

4.8 Sõidukite juurdepääs Tartu mnt 86b krundile on ette nähtud Tartu maanteelt läbi Tartu mnt 80t kinnistu. Juurdepääsu servituut on seatud.

4.9 Jalakäijate juurdepääs krundile on kavandatud Tartu maantee ääres paiknevalt avalikult kasutatavalt kergliiklusteel. Tartu mnt 86b kinnistule jääva Tartu maantee äärsel kergliiklustee osa (suurusena ca 12 m²) ja rajatava kõnnitee osa (suurusena ca 14 m²) avaliku kasutamise tagamiseks on seatud Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus. Lisaks on kergliiklusala kavandatud Tartu mnt 86b krundile, planeeritud hoone ning planeeritud haljasala vahele.

4.10 Läbi Tartu mnt 86b kinnistu on juurdepääs Tartu mnt 86c kinnistul paikneva Ülemiste viadukti avari-, hooldus- või remonttööde tegemiseks (ei vaja eraldi tee ehitamist).

4.11 Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014](#)“ toodud põhimõtetest. Planeeritud alale on kavandatud kokku 92 parkimiskohta, millest 7 parkimiskohta on ette nähtud õuealale ja ülejäänud maa-alustele korrustele.

4.12 Planeeritud alal ei ole kõrghaljastust. Planeeringus on kavandatud rajada madalhaljastusega haljasalad. Tartu maantee äärde on kavandatud puud. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks tagatud hooldusmasinate juurdepääs viaduktile. Maapinnale kavandatud haljasalad moodustavad 15% krundi pinnast.

4.13 Tartu mnt 86c kinnistu (krunt positsioon 2) piire ega maakasutuse sihtotstarvet transpordimaa ei ole ette nähtud muuta. Kinnistul asub Ülemiste ristmiku (Ülemiste viadukti) osa. Ristmiku lahendust ei ole ette nähtud muuta.

4.14 OÜ IPT Projektijuhtimine on koostanud hüdrogeoloogilise ülevaate ja selle täienduse. Eesmärk oli hinnata planeeritud hoone 3 maa-aluse korruse ehitamisel vundamendisüvendist põhjavee väljapumpamisel tekkiva alanduslehtri ulatust ning võimalikku mõju naaberhoonetele. Uuringu tulemusena leiti, et klassikalist alandusletrit antud piirkonnas ei kujune, kuna vee juurdevool saab toimuda ainult lõunast, sest lääne- kui põhjasuunas alaneb veetaseme looduslikult ning idas on see jube eelnevalt alandatud. Märkida, et veetaseme alanduse mõjupiirkond jääb lubjakivisse, nõrku pinnaseid, milles veelauduse mõjul efektiivpinge kasvades saaksid toimuda vajumid, piirkonnas ei esine ja seega ei mõjuta veelaudus naaberhoonete püsivust.

4.15 Transpordivahenditest pärineva õhusaaste Tartu mnt 86b kinnistul ja selle lähialal modelleeris OÜ Hendrikson & Ko. Prognoosis võeti aluseks Tallinna liikluskoormuse prognoos aastaks 2035. Kokkuvõtteks märkida, et kuigi planeeringualaga piirnevates teelõikudes esinevad suhteliselt kõrged liikluskõrgused (nii Tartu maanteel kui ka Lõunaväljal kohati enam kui 4000 sõidukit tiptunnis) ei ole planeeritava hoone alal saastatuse taseme piirväärtuste ületamisi üldjuhul ette näha (v.a teoreetilised peentolmu 24 tunni maksimumid halbade hajumistingimuste kokkulangemise korral). Leiti, et seega planeeritud ärihoone rajamisel ei kujune ülenormatiivset saastatust ning ohtu inimese tervisele vaadeldavate ruumide alal. Arvestades, et piirkonnas esinevad siiski suhteliselt kõrged (kuigi normidele vastavad) saasteainete kontsentratsioonid on detailplaneeringus määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

4.16 Aktsiaselts MAVES (praegu Maves OÜ) on teinud planeeritud ala kohta reostusuuringu, mille järgi maapinnal reostusnähte ei tuvastatud. Puuraukudest võetud pinnaseproovides jäid analüüsitud ühendite (naftasaadused, kaadmium, plii, tsink, kroom, vask, arseen) sisaldused valdavalt allapoole sihtarvu või piirarvu elumaal. Puuraukudest PA-5 võetud proovis ületas arseeni sisaldus 72,5 mg/kg piirarvu elumaal (30 mg/kg) kui ka piirarvu tööstusmaal (50 mg/kg). Leiti, et reostuse mahu täpsustamiseks ja selle likvideerimiseks on otstarbekas täiendada reostusuuringuga kontuurida reostuskolle. Detailplaneeringus on määratud nõue ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

4.17 OÜ Hendrikson & Ko on hinnanud piirkonnas liiklusräst põhjustatud müratasemeid „Ülemiste liiklusräst ehitamise ja Peterburi tee rekonstrueerimise eelprojekti“ koostamise käigus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ järgi. Alates 1. veebruarist 2017 hinnatakse välismüra olukorda [atmosfääriõhu kaitse seaduse](#) ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ järgi. Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt on planeeritud ala III mürakategooria ala. Peamine müraallikas on autoliiklus, aga ala mõjutab ka lennu- ja rongiliiklusest tulenev müra. Mürauuringu kohaselt ületab müratase välisterritooriumil keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 sätestatud normtasemeid. Detailplaneeringus on määratud meetmed müra tingitud häiringute leevendamiseks siseruumides, mis tuleb täita hoone ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel. Nende järgimisel tagatakse hoonetes tervislik sisekliima.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 10. oktoobril 2008 registreeritud taotlusega Tradeunion OÜ, kes soovis ehitusõiguse määramist Tartu mnt 86b kinnistule kuni 14korruselise ärihoone ehitamiseks.

5.2 Tallinna linn, K-Projekt Aktsiaselts ja Tradeunion OÜ sõlmisid 28. juunil 2012 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/129.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 13. märtsi 2013 korraldusega nr 3111k „[Keskkonnas asuva Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine](#)“. Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil määrata ehitusõigus Tartu mnt 86b kinnistule kuni 14 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused. Tartu mnt 86c kinnistu tuli ette näha jätta transpordimaa sihtotstarbega krundiiks, Ülemiste ristmiku rajataistele.

5.4 Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ilmus Tallinna veebilehel 14. märtsil 2013, ajalehes Eesti Päevaleht 16. märtsil 2013 ja ajalehes Pealinn 25. märtsil 2013. Samuti pandi detailplaneeringu alale detailplaneeringu algatamise kohta informatsiooniteatis.

5.5 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 1. kuni 8. aprillini 2013 Tallinna Keskkonna Valitsuses. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 10. aprillil 2013, vastav teade ilmus Tallinna veebilehel 14. märtsil 2013, ajalehes Eesti Päevaleht 16. märtsil 2013, ajalehes Pealinn 25. märtsil 2013 ja ajalehes Keskkonna Sõnumid 28. märtsil 2013.

5.6 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku kestel ja avalikul arutelul detailplaneeringu eskiislahenduse kohta vastuväiteid ei esitatud.

5.7 Võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega tehti detailplaneeringus järgmised muudatused:

5.7.1 hoone 5-korruselise hooneosa hoonestusala täpsustati – planeeringus on määratud arhitektuurikonkursi korraldamise nõue ja jäetud vabamad võimalused hoone projekteerimiseks;

5.7.2 lisatud võimalus kavandada hoonele kolmas maa-alune korrus parkimise lahendamiseks;

5.7.3 parkimiskohtade mõõdud on viidud vastavusse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

5.7.4 Ülemiste liiklussõlme viaduktiga paralleelse krundisisese juurdepääsutee (juurdepääs viiele parkimiskohale) kavandamisest on loobutud.

5.8 Detailplaneeringu on koostanud osaühing K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 13. märtsi 2013 korraldusest nr 311-k „Keskkonnas asuva Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja detailplaneering on kooskõlas kuni 8. novembrini 2012 kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“.

5.9 Detailplaneeringule on lisatud OÜ IPT Projektijuhtimine koostatud hüdroteoloogiline ülevaade ja selle täiendused, OÜ Hendrikson & Ko koostatud õhusaaste hinnang, aktsiaseltsi MAVES (praegu Maves OÜ) koostatud reostusuuringu aruanne ja OÜ Hendrikson & Ko „Ülemiste liiklussõlme ehitamise ja Peterburi tee rekonstrueerimise eelprojekti“ koostamise käigus tehtud mürakaardid.

5.10 Detailplaneeringu koostamise algatamise korralduses määratud lisanõudeid on detailplaneeringu koostamisel valdavalt arvestatud, v.a korralduse punktis 3.9 toodud tingimust. Punkti 3.9 kohaselt tuli kaaluda Ülemiste liiklussõlme viaduktiga paralleelse krundisisese juurdepääsutee (juurdepääs viiele parkimiskohale) kavandamist vähemalt 4,6 meetri laiusena. Tingimust ei ole arvestatud, kuna maapealsete parkimiskohtade paigutust on muudetud nii, et viaduktiga paralleelset krundisisest juurdepääsuteed ei olnud vaja ette näha.

5.11 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud sama määruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt ja detailplaneering on kooskõlastatud § 15 lõikes 7 loetletud asutustega. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

5.12 Tallinna Keskkonna Valitsus, Tallinna Keskkonna halduskogu (praegu Tallinna Keskkonna linnaosakogu), Tallinna Kultuuriväärtuste Amet (praegu Tallinna Kultuuri- ja Spordiamet ja alates 1. jaanuarist 2016 kuulub muinsuskaitse osakond Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koosseisu) ning Tartu mnt 86b kinnistu omanik ja detailplaneeringust huvitatud isik Tradeunion OÜ ei esitanud detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ega detailplaneeringu kohta arvamust avaldades omapoolseid tingimusi.

5.13 Tallinna Keskkonnaamet (alates 1. juunist 2019 on Tallinna Keskkonnaameti ülesanded antud Tallinna Kommunaalameti pädevusse, va jäätmehooldusega seotud ülesanded anti Tallinna Ettevõtlusameti (alates 1. jaanuarist 2021 Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) pädevusse, ja Tallinna Kommunaalamet nimetati Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiks) detailplaneeringu lahenduse kohta

tingimusi ei esitanud, kuid määras nõude ehitusprojekti koostamiseks, et ärihoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Detailplaneeringus on nõuet arvestatud.

5.14 Tallinna Transpordiamet esitas detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal märkused, mida on detailplaneeringus arvestatud. Detailplaneeringule arvamust avaldades Tallinna Transpordiamet lisatingimusi ei esitanud.

5.15 Tallinna Kommunaalamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal lisatingimusi ei esitanud, kuid detailplaneeringu kohta arvamust avaldades märkis, et vajalik on sõlmida teede- ja tehnovõrkude valmishitamise leping. Vastav haldusleping on sõlmitud (punkt 5.21).

5.16 Tallinna Linnvaraamet detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal lisatingimusi ei esitanud, kuid detailplaneeringu kohta arvamust avaldades märkis, et tulenevalt Tallinna Kommunaalameti seisukohast palub Tallinna Linnvaraamet lisada hiljemalt detailplaneeringu vastuvõtmise ajaks detailplaneeringu materjalidele ning edastada Tallinna Linnvaraametile Tartu mnt 86b kinnisasja omaniku kirjalik seisukoht kinnistul asuva kergliiklustee avalikuks kasutamiseks määramise ning linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise tingimuste kohta. Lisaks palus Tallinna Linnvaraamet anda detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses Tallinna Linnvaraametile ülesanne sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist kinnisasja omanikuga kokkulepe Tartu mnt 86b kinnistul asuva kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks. Tingimust arvestati.

5.17 Muinsuskaitseamet, Päästeameti Põhja päästekomando ja Kaitseministeerium kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

5.18 Lennuamet (praegu Transpordiamet) kooskõlastas detailplaneeringu lisatingimusega ja märkis, et hoone asukohta ja kõrgust arvestades tuleb sellele paigaldada lennuohutustuli, mis peab vastama Rahvusvahelise Tsiviillennunduskonventsiooni Lisa 14 (ICAO Annex 14) tabelis 6-3 madalintensiivsusega tüüp B tulele esitatud nõuetele. Lisaks märkis Lennuamet, et Lennuametit tuleb teavitada hoone täiskõrguse saavutamisest ning peale ehitise valmimist tuleb teha selle ülemõõtmine. Detailplaneeringut täiendavalt kooskõlastades märkis Lennuamet, et kooskõlastab detailplaneeringu vastavalt esitatud tingimustele. Kavandatava hoone planeeritav absoluutkõrgus on seletuskirja punkti 3.3 kohaselt 83 meetrit, mis jääb allapoole Lennart Meri Tallinna lennuvälja lähiümbruse sisemist horisontaalpiirangupinda (kõrgus 84,25 meetrit). Lennuamet palus hoone ehitusprojekt täiendavalt Lennuametiga kooskõlastada. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

5.19 Koostööd on tehtud Tartu mnt 80t kinnistu omanikuga Fausto Capital OÜ (praegune Fausto Capital AS) ja Tartu mnt 86 kinnistu omanikuga Circle K Eesti Aktsiaselts ja ASiga Gaasivõrgud (praegune AS Gaasivõrk).

5.20 Terviseameti Põhja talitus, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ja AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

5.21 Tallinna linnaga 15. mail 2018 sõlmitud halduslepinguga nr TKA82 võttis Tradeunion OÜ kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee (kõnnitee) ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

5.22 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 8. juuli 2021 korraldusega nr 770 „[Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“, eesmärgiga määrata ehitusõigus Tartu mnt 86b kinnistule kuni 14 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused. Tartu mnt 86c kinnistu jäeti transpordimaa krundiks Ülemiste ristmiku rajatiste teenindamiseks.

5.23 Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus Tallinna veebilehel ja ajalehes Eesti Päevaleht 20. juulil 2021 ning ajalehes Pealinn 9. augustil 2021.

5.24 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 6. kuni 20. septembrini 2021. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus Tallinna veebilehel 16. augustil 2021, ajalehes Eesti Päevaleht 18. augustil 2021, ajalehes Pealinn 23. augustil 2021 ja ajalehes Kesklinna Sõnumid 25. augustil 2021. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati detailplaneeringust huvitatud ja puudutatud isikuid tähtkirjadega 19. augustil 2021.

5.25 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas detailplaneeringule kirjalikud ettepanekud Circle K Eesti Aktsiaselts.

5.26 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi TLPA) kaalus esitatud ettepanekuid ja vastas Circle K Eesti Aktsiaseltsile kirjalikult 1. oktoobril 2021 ning teatas, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 21. oktoobril 2021 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

5.26.1 Circle K Eesti Aktsiaselts märkis, et Tartu mnt 86 kinnistu piirini kavandatud hoonestus piirab Tartu mnt 86 kinnistu võimalikku ehitusõigust tulevikus ning soovis olla kaasatud Tartu mnt 86b hoone projekteerimisel.

5.26.2 TLPA vastas, et Circle K Eesti Aktsiaseltsi soovi arvestatakse ja detailplaneeringus määratakse ehitusprojekti koostamiseks nõue kaasata Tartu mnt 86 kinnistu omanik ehitusloa menetlusse. Lisaks selgitas TLPA, et detailplaneeringu koostamise ajal on Circle K Eesti Aktsiaseltsiga koostööd tehtud. Planeeringu koostaja esitas 22. mai 2017 e-kirjaga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks planeeringu põhijoonise ja seletuskirja. Kaaskirjas oli

selgitatud kavandatu mõju Tartu mnt 86 kinnistule. Tagasisidet Circle K Eesti Aktsiaselts planeeringu koostajale ei andnud.

5.26.3 Circle K Eesti Aktsiaselts juhtis tähelepanu, et ei rahasta detailplaneeringus kavandatu elluviimisel likvideeritavaid ja asendatavaid tehnorajatisi ja kommunikatsioone, mis puudutavad Tartu mnt 86 kinnistut. Eespool nimetatud kulud peab katma Tartu mnt 86b kinnistu arendaja.

5.26.4 TLPA vastas, et ettepanekut arvestatakse ja vastav tingimus lisatakse planeeringu elluviimise tegevuskavasse.

5.27 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 21. oktoobril 2021, vastav teade ilmus Tallinna veebilehel 30. septembril 2021, ajalehes Eesti Päevaleht 4. oktoobril 2021 ja ajalehes Pealinn 11. oktoobril 2021.

5.28 Avalikul arutelul osalesid Tallinna Kesklinna Valitsus, detailplaneeringust huvitatud isik Tradeunion OÜ, detailplaneeringu koostaja osaühing KProjekt Aktsiaselts ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel kirjalikult ettepanekud esitanud Circle K Eesti Aktsiaselts. Arutelul tutvustati detailplaneeringusse sisse viidavaid täiendusi vastavalt esitatud ettepanekutele, millega Circle K Eesti Aktsiaselts nõustus.

5.29 Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajast ja kohast ei teavitatud planeeritud ala piirinaabreid Tartu mnt 80t ja Tartu mnt 84c kinnistute omanikke, edastas TLPA isikutele 6. oktoobril 2021 tähtkirjad, milles teavitas võimalusest esitada nelja nädala jooksul oma ettepanekud ja vastuväited detailplaneeringu lahenduse kohta. Detailplaneeringu lahenduse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

5.30 Teade detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus Tallinna veebilehel 22. oktoobril 2021, ajalehes Eesti Päevaleht 26. oktoobril 2021 ja ajalehes Pealinn 8. novembril 2021.

5.31 Tallinna Linnavalitsuse 26. jaanuari 2022 korraldusega nr 59 „[Tartu mnt 86b kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine](#)“ taotleti Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtjatu isikliku kasutusõiguse seadmist Tartu mnt 86b kinnistule selle 12 m² suurusel osal olemasoleva kõnnitee ning 14 m² suurusele osale Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneeringu kohaselt rajatava kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks, korrashoiuks ja remontimiseks. Eelnevalt nimetatud korralduse alusel on sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping 10. veebruaril 2022.

5.32 Detailplaneeringu Rahandusministeeriumile järelevalveks esitamine ei olnud vajalik, kuna detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ja teemaplaneeringuga Kõrghoonete paiknemine Tallinnas ning detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitatud ettepanekuid on arvestatud.

5.33 [Planeerimisseaduse](#) § 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.

5.34 Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, 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 15. mail 2018 sõlmitud halduslepingus nr TKA82 määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.35 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lõike 7 punkti 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates detailplaneeringu kehtestamisest Tartu mnt 80t, Tartu mnt 84c, Tartu mnt 86, Tartu mnt 86b ja Tartu mnt 88 kinnistu omanikke.

5.36 [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

5.37 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu või detailplaneeringu kohalik omavalitsus.

5.38 Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 1 delegeriti planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu kehtestamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär