

## **Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused**

### **1. Olemasolev olukord**

1.1 Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) planeeritud ala asub Haabersti linnaosas, Väike-Õismäe asumis, Paldiski maantee ja Õismäe tee ristmiku vahetus läheduses. Planeeritava ala on hoonestamata.

1.2 Planeeringualale jääb elamumaa sihtotstarbega Paldiski mnt 217b kinnistu, mis on P217 OÜ (registrikood 16252488) omandis. Lisaks jääb planeeringualale osa Tallinna linna omandis olevast transpordimaa sihtotstarbega kinnistust Õismäe tee T13.

1.3 Paldiski mnt 217b kinnistu lääne- ja põhjaosas on kõrghaljastus, kokku 43 haljastuslikku objekti. Haljastuslikult väärtuslikud puud planeeringualal puuduvad, kinnistu loodeservas ja põhjaosas kasvavad haljastuslikult olulised kased, punakas remmelgas ja sanglepad.

1.4 Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad nii 2-korruselised üksikelamud kui ka 5korruselised korterelamud. Planeeringualast edela suunas asub garaažikooperatiivi maa-alune hoone, mille katusel paikneb kuni 100kõheline parkla.

1.5 Juurdepääs planeeritavale alale on Õismäe teelt.

### **2. Haabersti linnaosa üldplaneering**

2.1 Tallinna Linnavalikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritud ala juhtotstarve korterelamute ala, kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted.

2.2 Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

### **3. Kehtiv detailplaneering**

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

### **4. Detailplaneeringus kavandatu**

4.1 Detailplaneeringu kohaselt on kavandatud Paldiski mnt 217b kinnistu jagamine kaheks kinnistuks ja krundi positsioon (edaspidi pos) 1 hoonestamine piirkonda sobiva korterelamuga. Detailplaneeringus kavandatud 4-korruselise korterelamu ei ületa naaberkruntidel paiknevate korterelamute kõrgust, vaid on üleminekuks 5-korruselise korterelamutelt 2-korruselise osaliselt viilkatusega elamutele. Planeeringus kavandatud elamu on paigutatud krundile maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku haljastust säilitades.

4.2 Krunt pos 1 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega ja krundile on määratud ehitusõigus ühe maapinnast kuni 13 meetri kõrguse ja kuni 4 maapealse korrusega elamu ehitamiseks ja kavandatud kuni 20 parkimiskohta. Elamusse on kavandatud kuni 14 korterit. Haljastuse protsent on 50% ning hoonestustihedus on 0,82.

4.3 Krunt pos 2 on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega. Krundile on planeeritud avalikult kasutatav kergliiklustee ja Tallinn, Paldiski mnt 189, Paldiski mnt 191, Paldiski mnt 193, Paldiski mnt 195, Paldiski mnt 197 korteriühistut (edaspidi (edaspidi *korteriühistu Viisik*) teenindav sorteeritud jäätmete süvakogumismahutite ala.). Kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks on Tallinna Linnavalitsuse 9. märtsi 2022 korralduse nr 190 „[Paldiski mnt 217b kinnisasjast moodustatava kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine](#)“ alusel Tallinna linn ja P217 OÜ sõlminud 23. märtsil 2022 võlaõigusliku lepingu moodustatava transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja (detailplaneeringus krunt positsioon 2) Tallinna linnale tasuta võõrandamiseks.

4.4 Parkimine on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille kohaselt on kinnistu arvutuslik normatiivne parkimiskohtade arv 20. Planeeringuga on krundile pos 1 kavandatud hoone 1-korruse tasapinnale ette nähtud 20 parkimiskohta, millest 7 jäävad täielikult planeeritud hoone alla ning 13 jäävad osaliselt

või täielikult hoone alt välja. Täpne korterite arv ja sellest tulenev vajalike parkimiskohtade arv selgub ehitusprojekti koostamisel, mille juures tuleb tagada normatiivne parkimiskohtade arv ja jalgrataste parkimiskohtade arv määrata Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ alusel. Detailplaneeringule ei rakendu Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“, sest otsuse punkti 2 kohaselt ei rakendata Tallinna parkimiskohtade arvu norme enne otsuse jõustumist vastuvõetud või kehtestatud detailplaneeringutele ning kehtestatav detailplaneering on vastu võetud 11. novembril 2015.

4.5 Insolatsioonitingimuste muutumist naaberhoonetes on analüüsinud OÜ Loovmaastik töös nr 209IA21 „Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringu insolatsioonianalüüs“. Töös prognoositi, kuidas mõjutab planeeritav hoone naaberkinnistutel Paldiski mnt 215 ja Paldiski mnt 217 paiknevate hoonete insolatsioonitingimusi. Prognoosist selgub, et Paldiski mnt 217b kinnistule kavandatava uue hoone mõjud naaberkinnistutel asuvate hoonete insolatsioonitingimustele jäävad õigusaktidega määratud normide piiresse.

4.6 Osaühingu Tulelaev radooniohtlikkuse hinnangu kohaselt asub detailplaneeringu ala kõrge radooniriskiga piirkonnas, mille piires jääb radooni sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja. Selleks, et radooniohtu vältida, on detailplaneeringus määratud nõuded, et hoonete projekteerimisel lähtuda hinnangus toodud meetmetest ja Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohtu hoone projekteerimine“.

4.7 Adepte Ekspert OÜ (praegune LEMMA OÜ) on hinnanud liiklusrast põhjustatud müratasemeid planeeringualal. Peamiseks müra allikaks planeeringualal on Paldiski maantee liiklusrast. Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides.

4.8 Hoone projekteerimiseks on määratud nõue näha ette meetmed, mis tagavad inimest häiriva või tema tervist ja heaolu kahjustava müra vähendamise. Müra alandamiseks 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](#)“ ning mürauringus toodud meetmeid.

4.9 Planeeritaval alal on 9. novembril 2017 läbi viidud dendroloogiline hindamine, mille koostas dendroloog Olev Abner. Planeeringus kavandatud hoone ja parkla ehitamiseks tuleb likvideerida 8 IV väärtusklassi objekti ning kuni 6 III väärtusklassi puud. Lisaks on kavandatud likvideerida V väärtusklassi hinnatud puud, mida ei pea arvestama asendusistutuse arvutamisel ning mis ei vaja raieluba. Haljastuslike ühikute arv vastavalt arvutusele on 448 ühikut. Haljastusliku hinnangu koostamise ajal kehtis Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrus nr 17 „[Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)“, mis on alates 5. juunist 2020 kehtetu ning lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“.

4.10 Võrreldes vastuvõetud detailplaneeringu lahendusega on planeeringulahendust muudetud. Planeeritud hoone korruselisust on vähendatud - detailplaneeringu vastuvõtmisel kavandatud 5-korruselise hoone asemel on planeeritav hoone ette nähtud nüüd 4-korruselisena. Samuti on vähendatud maksimaalset korterite arvu – krundil pos 1 on 24 korteri asemel lubatud rajada kuni 14 korterit. Kortrite arvust tulenevalt on vähenenud ka planeeritud parkimiskohtade arv, milleks on nüüd 20 kohta. Detailplaneeringus on võrreldes eskiislahendusega muudetud veelgi enam, algne korterite arv oli 24, parkimiskohtade arv 27 ning kavandatud oli abihoone, lisaks elamumaa krundile kavandati detailplaneeringu koostamise käigus ka transpordimaa krundi moodustamine avalikult kasutatava kõnnitee rajamiseks ning ala korteriühistu Viisik jäätmete konteinerite paigutamiseks.

## 5. DETAILPLANEERINGU MENETLUS

5.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 29. juuni 2010 registreeritud avaldusega AKTSIASELTS LASBET. Taotluse kohaselt sooviti Paldiski mnt 217b kinnistule ehitusõiguse määramist 5korruselise korterelamu ehitamiseks.

5.2 5. aprillil 2012 on detailplaneeringu koostamiseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja AKTSIASELTSI LASBET vahel sõlmitud haldusleping nr 3-6/42.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 25. aprilli 2012 korraldusega nr 589K „[Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas](#)“.

5.4 Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 21.22. maini 2012. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 23. mail 2012. Teated detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu kohta ilmusid ajalehes Postimees 15. mail 2012, ajalehes Pealinn 21. mail 2012 ja ajalehes Haabersti Postipoiss 18. mail 2012. Detailplaneeringu eskiislahenduse kohta esitas vastuväited korteriühistu Viisik. Detailplaneeringu koostamisel on esitatud vastuväited osaliselt arvestatud.

5.5 Esialgse detailplaneeringu koostas Casa Planeeringud OÜ. Detailplaneering oli koostatud kooskõlas detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud (kehtis kuni 5. novembrini 2012) Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „[Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega](#)“. Detailplaneeringule on lisatud O. Abneri koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, Adepte Ekspert OÜ koostatud mürataseme hindamine ja Osaühingu Tulelaev radooniohtlikkuse hinnang.

5.6 Detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud „[Tallinna linna ehitusmääruse](#)“ (hilisem pealkiri „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise

valdkonnas“, alates 1. novembrist 2021 kehtetu) § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

5.7 Haabersti Linnaosa Valitsus, Haabersti linnaosa halduskogu (praegu linnaosakogu), Tallinna Transpordiamet, Päästeameti Põhja päästikeskus ja Paldiski mnt 217b kinnistu omanik AKTSIASELTS LASBET on detailplaneeringu kooskõlastanud märkusteta. Tallinn, Paldiski mnt 219a korteriühistu (edaspidi korteriühistu *Järve Kaks Garaažid*) märkis, et on detailplaneeringu materjalidega tutvunud. Paldiski mnt 215 kinnistu omanikele ja korteriühistule Viisik on edastatud detailplaneeringu materjalid tutvumiseks.

5.8 Tallinna Keskkonnaamet (1. juunist 2019 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) ei esitanud detailplaneeringu kohta märkusi, kuid lisas, et korterelamu eelprojekt koos uushaljastuse ja laste mänguväljaku lahendusega tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

5.9 Tingimus on detailplaneeringus määratud.

5.10 Terviseameti Põhja talitus märkis, et nõustub detailplaneeringu lahendusega järgmistel tingimustel:

5.10.1 projekteerimisel tuleb arvestada, et nii planeeritava kui ka ümbritsevate hoonete tehnoseadmete müra ei tohi vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ § 7 lõike 3 punktile 1.2 elamute väliterritooriumitel ületada päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Seetõttu tuleb pöörata erilist tähelepanu just tehnoseadmete paiknemisele. Planeeritava hoone tehnosüsteemide väljaehitamisel ja tehnoseadmete paigaldamisel arvestada, et müra tekitavad seadmed paikneksid olemasolevatest üksikelamutest (Paldiski mnt 217, 215) ja naaberelamute korteritest (Paldiski mnt 191, 193, 195, 197 1.-5. korrus) võimalikult kaugel. Vajadusel arvestada täiendavate tehniliste lahendustega vältimaks perspektiivseid müraprobleeme;

5.10.2 kuigi planeeritav hoone jääb väga suure liikluskoormuse- ja müratasemega Paldiski maanteest rohkem kui 100 meetri kaugusele ja Õismäe teest rohkem kui 60 meetri kaugusele, tuleks siiski arvestada liiklusrünnakuga ja sõltuvalt hoone fassaadile mõjuvatest müratasemetest rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ nõudeid välispiirete ühisisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 normeeritud müratasemed siseruumides. Seetõttu soovitas Terviseameti Põhja talitus detailplaneeringu raames teostada täpsemad liiklusrünnaku uuringud, mis näitaksid perspektiivseid liiklussagedusi ja müratasemeid hoone fassaadide kõikidel korrustel ning mille alusel määrata hoone välispiiretele esitatavad ühisisolatsiooni nõuded;

5.10.3 detailplaneeringu seletuskirjas on viidatud, et Paldiski mnt 219a kinnistul paikneva garaažikooperatiivile „Järve 2“ väljastatud ehitusloa kohaselt on maa-aluse garaaži katusele ette nähtud kuni 100-kohaline parkla, aga reaalselt on parklat laiendatud ilma vastava ehitusloata. Juhiti tähelepanu, et planeeringulahendus peab vastama Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, mis seab 100-kohalisele parklale ja parkimishoonele vähima kauguse elamutest (elamu akendega seinast 20 m, elamu akendeta seinast 10 m). Vähim kaugus määratakse hoone akendest kuni parkla lähiküljeni. Parklad ja parkimishooned peaksid olema eraldatud elamutest haljastusribaga (kaherealine hekk või puud). Paluti kohalikul omavalitsusel vaadata üle seletuskirjas viidatud Paldiski mnt 219a kinnistu laiendamise õiguslik küsimus ning edasisel planeerimisel Paldiski mnt 217b kui ka Paldiski mnt 219a krundil arvestada eeltoodud märkustega;

5.10.4 radoonitaseemete kohta pole planeeritaval alal planeeringu materjalides teavet. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule;

5.10.5 planeeringu lahenduse kohaselt tuuakse prügi kogumismahutid, mida hakkavad kasutama Paldiski mnt 197, 195, 193, 191, 189 ja tulevased 217b hoone elanikud, Paldiski mnt 215 elamumaa krundi piirile. Terviseameti Põhja talitus soovitas eelnevalt kooskõlastada Paldiski mnt 215 kinnistu omanikuga kogumismahutite asukoha lahendus.

5.11 Adepte Ekspert OÜ (praegune LEMMA OÜ) on detailplaneeringu koostamise ajal täiendavalt hinnanud liiklusrünnakust põhjustatud müratasemeid planeeringualal. Hoone projekteerimiseks on määratud nõuded, mis tagavad inimest häiriva või tema tervist ja heaolu kahjustava müra vähendamise. Planeeritav elamu on kavandatud Paldiski mnt 219a kinnistul paiknevast parklast 24 meetri kaugusele. Osauhing Tulelaev on koostanud radooniohtlikkuse hinnangu, mille alusel on detailplaneeringus määratud nõuded hoonete projekteerimiseks. Paldiski mnt 215 kinnistu omanikke on detailplaneeringu lahendusest teavitatud, kuid oma seisukohta ei ole naaberinnistu omanikud esitanud.

5.12 Tallinna Linnvaraamet märkis, et nõustub detailplaneeringu lahendusega järgmistel tingimustel:

5.12.1 Õismäe tee T13 on Tallinna linna omandis olev kinnisasi, mille valitsejaks on määratud Tallinna Kommunaalamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet). Paluti lisada detailplaneeringule Tallinna Kommunaalameti kirjalik seisukoht Õismäe tee T13 kinnisasjale planeeritud avalikult kasutatavate parkimiskohtade ja moodustatava transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 2 avalikuks kasutamiseks planeeritud kõnnitee valmis ehitamise ning edaspidise hoolduse tingimuste kohta;

5.12.2 Tallinna Linnvaraamet pidas otstarbekaks krundi pos 2 linnale võõrandamiseks sõlmida kinnisasja omanikuga võlaõiguslik leping pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja enne detailplaneeringu kehtestamist ning palus näha vastavasisuline ülesanne ette Tallinna Linnvaraametile detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses;

5.12.3 detailplaneeringu seletuskirjas puudub info krundile pos 2 planeeritud süvakogumismahutite kohta. Selgusetuks jääb, kes on mahutite rajamisest huvitatud isik ja kuidas kavandatakse mahutid ehitada. Tallinna Linnavaaramet palus detailplaneeringu seletuskirja täiendada ja juhtis tähelepanu sellele, et kui süvakogumismahutite valmis ehitaja ei ole Tallinna linn, siis on vajalik planeeritud krundil pos 2 tähistada süvakogumismahutite rajamist võimaldav servituudi ala.

5.13 Tingimusi on detailplaneeringus arvestatud, detailplaneering on Tallinna Kommunaalameti (1. juunist 2019 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) poolt kooskõlastatud. Paldiski mnt 217b kinnistu omanik on 29. oktoobril 2014 kirjalikult nõustunud krundi pos 2 tasuta Tallinna linnale võõrandamisega. Vastavasisuline ülesanne on detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses määratud.

5.14 Tallinna Kommunaalamet märkis, et nõustub avalikult kasutatava kõnnitee krundi omandamisega. Tallinna linna transpordimaa Õismäe tee T13 kinnistule ehitamisel tuleb taotleda ehitusluba Tallinna Kommunaalameti nimele ning sõlmida teede- ja tehnovõrkude valmishitamiseks leping. Sõiduteeäärased parkimiskohad on avalikult kasutatavad. Pärast kasutuslubade vormistamist esitada Tallinna Kommunaalametile kasutusload ja digitaalne teostusjoonis ja anda rajatise aktiga koos maaga tasuta Tallinna linnale üle. Tallinna Kommunaalamet on oma hilisemas kirjas lisanud, et nõustub ka süvakogumismahutite paigaldamisega linna maale. Haabersti Linnaosa Valitsusel tuleb sõlmida leping mahuteid kasutatavate korteriühistutega mahutite ümbruse 6 meetri raadiuses korrashoiuks.

5.15 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud tingimusi arvestatakse ehituslubade- ja kasutuslubade menetluses (taotlemisel). Tallinna linnaga 25. augustil 2015 sõlmitud halduslepinguga nr 3Z/148 võttis AKTSIASELTS LASBET kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohase avalikult kasutatava sõidutee osa ja kõnnitee, üldkasutatava haljastuse ning tehnorajatiste valmishitamise.

5.16 AS Tallinna Küte (praegune AS Utilitas Tallinn), Aktsiaselts KH Energia – Konsult, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Aktsiaselts Eesti Telekom (praegune Telia Eesti AS) ja Elektrilevi OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu tingimusi esitamata. Ehitusprojekti koostamiseks esitatud tingimused on detailplaneeringus määratud.

5.17 Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati järgmised lisanõuded:

5.17.1 kooskõlastada detailplaneering Terviseameti Põhja talitusega;

5.17.2 kavandada planeeringualaga külgneva tänava mõlemale küljele kõnnitee;

5.17.3 uushoonestuse fassaadide vahe olemasolevate hoonete fassaadidest kavandada minimaalselt 1,5 hoone kõrgust.

5.18 Eespool nimetatud tingimusi on detailplaneeringus arvestatud.

5.19 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 11. novembri 2015 korraldusega nr 1685-k „[Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Haabersti linnaosas](#)“ eesmärgiga elamumaa sihtotstarbega Paldiski mnt 217b kinnistu jagada üheks transpordimaa ja üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavale elamumaa krundile ehitusõigus ühe 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

5.20 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Pealinn 15. novembril 2015 ja Tallinna veebilehel.

5.21 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul Haabersti Linnaosa Valitsuses 4. jaanuarist kuni 18. jaanuarini 2016. Sellekohane teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 14. detsembril 2015 ja ajalehes Pealinn 21. detsembril 2015. Haabersti Linnaosa Valitsus teavitas 10. detsembril 2015 kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust detailplaneeringust huvitatud ja puudutatud isikuid kirjaga nr 1-11/619.

5.22 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal 11. jaanuaril 2016 esitas korteriühistu Viisik pöördumise järgmiste seisukohtadega:

5.22.1 Paldiski mnt 217b kinnistule hoone ehitamine vesiliivadele võib eeldada vaiade rammimist naaberelamute läheduses suhteliselt kergesti vibreerivasse pinnasesse;

5.22.2 kavandatav elamu halvendab korteriühistu Viisik elanike elutingimusi, kuna kaob rohealana kasutatav krunt ja liikvideeritakse kõrghaljastus, mistõttu muutub vaade, kaovad parkimiskohad, liiklusintensiivsus kasvab ja prügikonteinerite asukoht muutub ebasobivaks. Oldi seisukohal, et üledimensioneeritud, massiivse ehituse surumine teiste elamute vahelisele kolmnurksele maatükile ei rikasta piirkonda;

5.22.3 „hea arhitektuuri tava“ eeldab, et asumi äärealale jäävad madalamad ehitised;

5.22.4 Väike-Õismäe on planeeritud läbimõeldult ning hooneid lisatakse mittesobivatesse kohtadesse arvestamata ümbritsevate ehitistega harmoneerumisega (Ehitajate tee 133c hoone näitel);

5.22.5 küsiti, miks ei asendata AKTSIASELTSILE LASBET kuuluvat maad mõne teise kinnistuga Haaberstis või mujal. Märkiti, et avalikkuse poolt kasutatavate haljasaladega on mujalgi probleem, näiteks Haabersti Linnaosa Valitsus rendib Harku ranna maa-ala, mitte ei sundvõõranda kinnistut;

5.22.6 seoses Paldiski mnt 217b kinnistu hoonestamisega 5-korruselise korterelamuga väheneb elanike turvalisus, langeb korteriomandite väärtus, teravneb parkimisprobleem ja ei ole võimalik rajada laste mänguväljakut.

5.23 Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas esitatud pöördumisele 29. jaanuari 2016 kirjaga nr 3-2/15/1060-6, milles selgitas, et:

5.23.1 detailplaneeringusse lisatakse ehitusprojekti koostamiseks nõuded, mis näevad ette meetmed ehitustegevusest tulenevate võimalike kahjulike mõjude vältimiseks naaberhoonetele;

5.23.2 võrreldes eskiislahendusega on uushoonestuse fassaadide vahe olemasolevate hoonete fassaadidest 1,5 hoone kõrgust, mistõttu kavandatava hoone asukoht nihkus olemasolevast hoonestusest eemale. Väärtuslikum osa kõrghaljastusest, mis asub kinnistu kirdenurgas, on planeeringulahenduse kohaselt säiliv;

5.23.3 Paldiski mnt 217b hoone kavandatakse sama kõrgusega kui Paldiski mnt 193 ja Paldiski mnt 195 hooned. Väike-Õismäe välisringile on iseloomulik valdavalt 5-korruseline ca 16 m kõrgune hoonestus, millega vastuvõetud detailplaneeringu lahendus arvestab;

5.23.4 tulenevalt ettepanekust täiendatakse detailplaneeringut ja nähakse ette Paldiski mnt 217b kinnistule kavandatavale hoone fassaadiviimistlusele täpsemad nõuded;

5.23.5 planeeritud krundi hoonestamine ei vähenda piirkonna turvalisust. Õismäe tee õueala 6 maaüksus, kus asuvad laste mänguväljak ning palliplats, on mõeldud teenindama seda ümbritsevaid korterelamuid. Paldiski mnt 217b kinnistust moodustatav krunt pos 2 võõrandatakse Tallinna linnale, et säilitada parkimine Õismäe tee T13 kinnistul ning jalakäijate ohutumaks liiklemiseks kavandatakse kõnnitee.

5.24 Ühtlasi teavitati kirjas, et detailplaneeringu avalikku väljapanekut tutvustav arutelu toimub 2. märtsil 2016 Haabersti Linnaosa Valitsuses.

5.25 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu kohta ilmus teade ajalehes Postimees 4. veebruaril 2016 ja Tallinna veebilehel.

5.26 Detailplaneeringu avalikust arutelust võtsid lisaks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Haabersti Linnaosa Valitsuse, detailplaneeringu koostaja ja huvitatud isiku esindajatele osa Paldiski mnt 189, Paldiski mnt 191, Paldiski mnt 193, Paldiski mnt 195, Paldiski mnt 197 elanikud. Korteriühistu Viisik esindaja H. Kaljula esitas arutelul Osaühingu Laesson & Partnerid koostatud dokumendi „Seisukohad Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringu osas“, mis lisati arutelu protokollile.

5.27 Detailplaneeringu avalikul arutelul varem esitatud vastuväidetest ei loobutud. Planeeringu lahendust muudeti hoone asukoha osas, et see varjaks vähem päikesevalgust, kuid 3-korruselise ja 1-2 toaliste korteritega hoonet Paldiski mnt 217b kinnistule ette ei nähta. Samuti vaadati üle parkimisvõimalused, et saaks juurde parkimiskohti.

5.28 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu kohta ilmus teade ajalehes Postimees 9. märtsil 2016, ajalehes Pealinn 14. märtsil 2016 ja Tallinna veebilehel.

5.29 Tallinna Linnaplaneerimise Amet ei nõustunud projekteerija 19. detsembril 2016 esitatud täiendatud detailplaneeringuga ning suunas selle projekteerijale täiendamiseks 28. detsembri 2016 kirjaga nr 3-2/15/1060-7 märkusega, et amet ei nõustu hoonestusala suurendamisega selliselt, et sellega kaasneb võimalus varasemaga võrreldes Õismäe tee T13 kinnistu poolt vaadatuna laiema hoone kavandamiseks ning likvideeritakse II väärtusklassi puu.

5.30 22. jaanuaril 2018 esitas projekteerija täiendatud detailplaneeringu, millega amet nõustus oma 30. jaanuari 2018 kirjas nr 3-2/15/1060-8.

5.31 27. jaanuaril 2018 edastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet kirjaga nr 3-2/15/1060-9 korrigeeritud detailplaneeringu, kus oli muudetud hoone asukohta ning parkimiskohtade arvu suurendatud, korteriühistule Viisik seisukoha andmiseks. Ühtlasi teavitas amet, et esitab korrigeeritud planeeringu lähiajal Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Harju talitusele järelevalveks.

5.32 13. märtsil 2018 esitas korteriühistu Viisik volitatud esindaja T. Laesson vastuväited Paldiski mnt 217b detailplaneeringule, mis puudutasid järgnevat:

5.32.1 Paldiski mnt 217b kinnistule kavandatud korterelamu vähendab Paldiski mnt 193 ja 195 korterelamute insulatsiooni ja päevavalgusteguri alla lubatud piirmäära;

5.32.2 detailplaneering ei vasta Haabersti linnaosa üldplaneeringule;

5.32.3 detailplaneeringuga kavandatud parkimislahendus ei vasta õigusaktides ja standardis ettenähtud nõuetele;

5.32.4 detailplaneeringust ei selgu, kuidas on tagatud Tallinna jäätmehoolduseeskirja täitmine;

5.32.5 detailplaneeringuga kavandatud reoveekäitlemine ei ole kooskõlas kehtestatud nõuetega;

5.32.6 detailplaneeringu lahendusest ei selgu, kuidas on kavandatud avalikult kasutatavalt teelt jalgsi või kergliiklusvahendiga sissepääs Paldiski mnt 217b korterelamusse;

5.32.7 detailplaneeringus kajastatud haljastusprotsent on vastuoluline.

5.33 28. märtsil 2018 edastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet planeeringu koostajale kirjaga nr 3-2/1060-11 seisukohad planeeringulahenduse korrigeerimiseks, mis puudutasid piirdeaedu, parkimist, panduse asukohta jms.

5.34 Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas korteriühistu Viisik volitatud esindaja esitatud vastuväidetele 2. aprilli 2018 kirjaga nr 3-2/1060-12, milles selgitas, et:

5.34.1 Eesti Standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohaselt ei tohi insolatsioon väheneda üle 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Insolatsioon peab olema tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas. Fassaadiprojekt OÜ on koostanud insolatsioonianalüüsi, kus on märgitud, et Paldiski mnt 217b planeeritava 5-korruselise maja ehitamine ei muuda naabermajade korterite arvestusliku insolatsiooni näitajaid ja need säilivad endistena;

5.34.2 planeeringu põhijoonisel täpsustatakse piirdeaedu puudutatavat märkust, et lubatud on vaid väikeelamukruntide piiril oleva piirdeaia (kõrgusega kuni 1,5 m) korrastamine, kavandatavatele kruntidele ei ole piirete rajamine lubatud. Juhul, kui tulevikus planeeritakse eramute asemel kortermajad vms, siis ei ole ka selles osas enam piirdeaiaid lubatud. Olemasolevad rekreatsioonivõimalused Õismäe tee õueala 6 maaüksusel säilivad. Paldiski mnt 217b kinnistule kavandatav mänguväljak ei ole koolieelse lasteasutuse mänguväljak ja seal ei kehti vastavad insolatsiooninõuded. See, kas alale kavandatakse ka istepingid, milline saab olema täpne haljastus jms, täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Uushoonestuse kavandamisel on hinnatud tekkivaid mõjusid, sh insolatsiooni ning päevavalgusteguri vähenemist ning tulenevalt korteriühistu Viisik soovist on muudetud hoonestusala kuju, eelnevalt on amet nõudnud, et hoonete vahekaugus oleks vähemalt 1,5 hoone kõrgust ning selle nõudega on arvestatud;

5.34.3 detailplaneeringut, sh põhijoonist korrigeeritakse ning nähakse ette EVS 843:2016 kohane parkimiskohtade arv (kavandatud korterite puhul 22 asemel 28), pandus kavandada vähemalt 5 m kaugusele kõnniteest. Hoonevälised parkimiskohad on kavandatud 2,6 meetri laiused (viidatud 2,7 meetrit on kaubanduskeskustes vajalik);

5.34.4 krundile pos 2 on ette nähtud jalgteed piirkonna heakorrastamiseks ja süvistatud prügikogumismahutite paigaldamine krundi pos 1 ja Paldiski mnt 189, 191, 193, 195 ja 197 kortermajade prügikäitlemise korraldamiseks. Kavandatu vastab Tallinna Linnavalikogu 8. septembri 2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ - vajalik on kavandada paberi- ja kartongi, biolagunevate jäätmete ning olmejäätmete kogumiseks vajalikud mahutid ning nende maht täpsustub ehitusprojekti koostamisel;

5.34.5 õlipüüdurite kasutamise nõue parkimiskohtade rajamisel täpsustatakse ehitusprojekti;

5.34.6 kuna hoone sissepääsu asukoht on hetkel veel teadmata, siis lõplikku lahendust ei ole võimalik näidata. Siiski tuleb projekteerijal enne planeeringu materjalide edastamist järelevalveks lahendust täpsustada ja näidata võimalik juurdepääs krundil pos 1 hoonesse;

5.34.7 haljastuse osakaal täpsustatakse pärast joonise korrigeerimist, aga Haabersti linnaosa üldplaneeringu põhikaardi nr 2 „Roheline võrgustik“ kohaselt on piirkonna minimaalne haljasala osakaal 40% (parklinn), mille sisse ei arvestata katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Seega peab haljastusega alade osakaal krundil olema vähemalt 40% ja see osakaal on igal juhul tagatud.

5.35 Paldiski mnt 217b kinnistu võõrandati ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet sõlmis 22. augustil 2019 OÜ Hendrikson & Ko ning kinnistu uue omaniku UUS 1 EST OÜ (praegune Apartments Deal OÜ) vahel halduslepingu nr 3-6/44 detailplaneeringu koostamiseks.

5.36 Detailplaneeringu koostamist jätkas OÜ Hendrikson & Ko.

5.37 Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, kuid kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud kõikide vastuväidete ja ettepanekutega ei arvestatud, esitati detailplaneering Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 3. detsembri 2020 kirjaga nr LV-1/3076-1 järelevalveks Rahandusministeeriumile.

5.38 Rahandusministeerium tagastas 11. märtsi 2021 kirjaga nr 14-11/8467-2 detailplaneeringu märkustega. Märkused puudutasid järgnevat:

5.38.1 kuivõrd 8. oktoobril 2020 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitatud korrigeeritud planeeringulahendust (krundile pos 1 kavandatud üks kuni 4-korruselise maksimaalselt 14 korteriga korterelamu) ei olnud tutvustatud vastuväidete esitajatele, tehti ettepanek tutvustada korrigeeritud lahendust vastuväidete esitajatele;

5.38.2 kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid, paluti kooskõlastada detailplaneering Päästeametiga.

5.39 Rahandusministeeriumi märkust arvestades esitati detailplaneering 19. märtsi 2021 kirjaga nr 3-2/20/3827-3 kooskõlastamiseks Päästeametile ja kirjaga nr 3-2/20/3827-4 arvamuse avaldamiseks korteriühistule Viisik.

5.40 Päästeamet andis 16. aprilli 2021 kirjaga nr 7.2-3.1/2364-2 detailplaneeringu tuleohutusosale kooskõlastuse märkusega „koostatud detailplaneeringus on üldsõnaliselt välja toodud vajalikud tuleohutusnõuded, mis vajavad edasises etapis täpsustamist“.

5.41 19. aprillil 2021 esitas korteriühistu Viisik volitatud esindaja T. Laesson vastuväited Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringule ning need puudutasid järgnevat:

5.41.1 detailplaneeringu materjalides puudub jätkuvalt insolatsioonianalüüs Paldiski mnt 193 ja 195 korterelamute suhtes;

5.41.2 detailplaneeringuga kavandatud parkimislahendus ei tohi rikkuda puudutatud isiku õigusi:

5.41.2.1 kergliiklustee kavandamine Paldiski mnt 219a kinnistuga piirnevalt ei ole põhjendatud;

5.41.2.2 detailplaneeringuga tuleb tagada, et Paldiski mnt 217b kinnistu omanikud ja külalised ei kasutaks Õismäe tee T13 kinnistule kavandatud parkimiskohti;

5.41.3 detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest on käesolevaks ajahetkeks möödunud enam kui viis aastat;

5.41.4 detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri on omavahel vastuolus.

5.42 Tallinna Linnaplaneerimise Amet pöördus 10. juuni 2021 kirjaga nr 3-2/20/3827-7 detailplaneeringu koostaja OÜ Hendrikson & Ko poole ning palus ametile esitada planeeringulahendusest lähtuv korrektne insolatsioonianalüüs.

5.43 Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas korteriühistu Viisik volitatud esindajale 10. juuni 2021 kirjaga nr 3-2/20/3827-8, milles selgitas, et amet on teinud planeeringu koostajale ülesandeks esitada korrektne insolatsioonianalüüs vastavalt muutunud detailplaneeringu lahendusele. Ühtlasi informeeris amet, et pärast planeeringu koostaja poolt ametile täiendatud materjalide esitamist saab amet otsustada järgmiste toimingute üle.

5.44 Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas 1. mai 2022 kirjaga nr 3-2/20/3827-9 täiendatud detailplaneeringu materjalid järelevalve jätkamiseks Rahandusministeeriumile.

5.45 Rahandusministeerium tagastas detailplaneeringu 10. juuni 2022 kirjaga nr 15-3/3805-3 ning selgitas, et lähtuvalt Rahandusministeeriumis 7. juunil 2022 toimunud vastuväidete ärakuulamisel otsustatust korrigeeritakse planeeringut järgmiselt:

5.45.1 detailplaneeringu põhijoonisele lisatakse teave (leppemärk) planeeritud parkimiskohtade kohta. Tagatakse, et detailplaneeringus puuduvad vastuolud parkimiskorralduse kohta nii joonistel, illustatsioonidel kui ka seletuskirjas;

5.45.2 juhul, kui planeeritakse maa-alust korrust, märgitakse põhijoonisele maa-aluse korruse võimalik hoonestusala ning kajastatakse vastavat ehitusõiguse määramist joonistel ja seletuskirjas;

5.45.3 kaalutakse kavandatava hoone tagasiastet, et see mõjutaks vähem Paldiski mnt 193 elamu korteri nr 15 insolatsiooni tingimusi.

5.46 Rahandusministeerium märkis, et korrigeeritud detailplaneeringu lahendus esitati vastuväite esitajatele tutvumiseks, kes teavitavad hiljemalt 21. juuniks 2022 kohalikku omavalitsust ja Rahandusministeeriumi, kas ollakse nõus korrigeeritud planeeringulahendusega ja valmis loobuma detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetest. Lahendusega jäänud vastuväidete osas annab Rahandusministeerium oma seisukohad vastavalt PlanS v.r §-le 23, millest teavitatakse kõiki menetlusosalisi.

5.47 Rahandusministeerium andis 26. juuli 2022 kirjaga nr 15-3/3805-4 lähtudes [ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 11<sup>1</sup> lõikest 3 ja kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 23 lõikest 6, heakskiidu Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

5.48 10. augustil 2022 esitas korteriühistu Viisik lepinguline esindaja T. Laesson Rahandusministeeriumile taotluse Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringu järelevalvemenetluse uuendamiseks [haldusmenetluse seaduse](#) § 44 lõike 1 punkti 2 alusel. Taotluses toodi välja, et detailplaneeringu insolatsioonianalüüs on koostatud lähtudes standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, mis on alates 31. detsembrist 2021 kehtetu ning selle asemel kehtib uus standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“.

5.49 Rahandusministeerium edastas korteriühistu Viisik lepingulise esindaja taotluse Tallinna linnale 17. augusti 2022 kirjaga nr 15-3/3805-6, milles palus kohalikul omavalitsusel kui planeerimisalase tegevuse korraldajal vastata T. Laessonile taotluses välja toodud insolatsiooni puudutavatele küsimustele ning ebatäpsuse või täiendavate asjaolude ilmnmisel teha Rahandusministeeriumile taotlus järelevalve menetluse uuesti läbivaatamiseks.

5.50 Tallinna Linnaplaneerimise Amet vaatas taotluse läbi ning arutas seda 30. augusti 2022 planeeringute läbivaatamise komisjonis ning asus seisukohale, et järelevalvemenetluse uuendamise taotlus ei ole põhjendatud ja nõustub Loovalitsuse OÜ töös nr 209IA21, 2021 „Paldiski mnt 217b kinnistu detailplaneeringu insolatsioonianalüüs“

esitatud andmetega. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel olevast juhendist „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsioon) kestuse arvutamise juhend“ nähtub, et ka juhendi kohaselt arvestatakse mitte tube eraldi, vaid insolatsiooni vähenemise osas võetakse arvesse kogu ruum ehk korter, sest muidu on juhendis läbivalt juttu tubadest ning insolatsiooni vähenemise puhul räägitakse ruumist: „Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis“. Lisaks sätestab ka haldusmenetluse seaduse § 5 lõige 5, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid menetluse ajal muutuvad, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme.

5.51 16. septembril 2022 esitas korteriühistu Viisik Rahandusministeeriumile arvamuskirja, milles märkis, et detailplaneeringu menetluse käigus ei ole arvestatud korteriühistu Viisik korteriomanike huvidega ning toodi välja omapooldes puudused detailplaneeringu lahenduse osas. Rahandusministeerium vastas pöördumisele 24. oktoobril 2022 ning oli seisukohal, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet on piisavalt selgitanud, miks ei olnud vastuväiteid esitanud isikute kõigi arvamustega võimalik arvestada, ning põhjendanud Paldiski mnt 217b kinnistule sellise ehitusõiguse andmist. Heakskiidu andmisel võttis järelevalve teostaja arvesse, et kohalik omavalitsus oli detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgselt kavandatava hoone ehitusmahtu vähendanud - 14 korterit ja 4 korrust varasema 20 korteri ja 5 korruse asemel. Lisaks oli Rahandusministeerium seisukohal, et järelevalve teostaja otsus on tehtud õiguspäraselt ning ei sisalda kaalutlusvigu, mis võiksid kaasa tuua heakskiidu andmise tühisuse. Seetõttu ei pidanud järelevalve teostaja haldusmenetluse eesmärgipärasuse põhimõttest tulenevalt põhjendatuks ega vajalikuks uuesti järelevalvet läbi viia.

5.52 Korteriühistu Viisik 16. septembri 2022 pöördumises toodud arvamused puudutasid ka kohaliku omavalitsuse pädevusse kuuluvaid aspekte - prügikastide kaugus, pesu õues kuivatamise võimalus ja kinnisasjade Tallinna linnale omandamine linna eelarvest. TLPA kaalus esitatud arvamusi ning vastas korteriühistule Viisik 14. novembri 2022 kirjaga nr 3-2/3827-19 ja selgitas, et korteriühistu Viisik prügikastide paigutamine sõiduteelt ära ja uue kõnnitee rajamine aitab tagada kõikide liiklejate, sh jalakäijate turvalisust. Samuti selgitas amet, et kaalus era- ja avalikke huve lähtudes eelkõige kehtivast Haabersti linnaosa üldplaneeringust ning tegemist on eraomandis oleva kinnistuga, mille osas on maaomanikul õigus taotleda selle kasutamist kooskõlas üldplaneeringuga. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on planeeringulahenduse kaalumisel arvestanud ka korteriühistu Viisik elanike huve ja sellest tulenevalt on vähendatud hoone korruselisust ja korterite arvu. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja Paldiski mnt 217b kinnistu omanikule kinnistu kompenseerimine, st kinnistu võõrandamine Tallinna linnale seetõttu, et korteriühistu Viisik on hoone kavandamisele vastu, ei ole eeltoodust tulenevalt põhjendatud. Amet selgitas ka, et korteriühistu Viisik osade korteriomanike poolt kasutatav pesukuivatamise võimalus Paldiski mnt 217b kinnistul kaob, kuna pesunõõride tugipostid on sinna paigutatud enne maareformi läbiviimist ja kinnistusraamatusse vastavat kitsendust märgitud ei ole ja korteriühistu Viisik korteriomanikud ei saa eeldada, et aastaid hoonestamata olnud elamumaa kinnistu jääb hoonestamata ja pesukuivatamine võib erakinnistul jätkuda. Kui on soov jätkuvalt õues pesu kuivatada, on võimalik kaaluda Õismäe tee õueala 6 vm linnale kuuluvaid kinnistuid, mis jäävad korteriühistu Viisik majade lähedusse. Pesukuivatuspude paigutamine hoovi poole on arvestades praegust olukorda otstarbekam, sest asub autode parkimisalast eemal. Praegune pesukuivatusalala on rajatud ajal, mil piirkonnas ei olnud nii palju autosid ning linnaruumiline olukord on praeguseks muutunud. Õismäe tee õueala 6 kinnistu valitsejaks on määratud Haabersti Linnaosa Valitsus, kellega saavad korteriühistu Viisik elanikud antud teemal ühendust võtta.

5.53 Detailplaneeringu vastuvõtmisel nähti ülesandena Tallinna Linnavaarametil korraldada enne detailplaneeringu kehtestamist Paldiski mnt 217b kinnistu omanikuga detailplaneeringukohase krundi positsioon 2 tasuta võõrandamiseks Tallinna linnale võlaõigusliku lepingu sõlmimine. Vastav võlaõiguslik leping on sõlmitud 23. märtsil 2022.

5.54 Tallinna linn, P217 OÜ ja AKTSIASELTS LASBET sõlmisid 13. oktoobril 2021 halduslepingu nr TKA287, millega detailplaneeringust huvitatud isik tagab lepingu ja antud ehituslubade alusel detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate sõidu- ja kergliiklusteede (sh künnised), avalike parkimiskohtade, süvakonteinerite, sademevee kanalisatsiooni ja üldkasutatava haljastuse ehitamise lepingu lisas nr 3 märgitud alal ja ulatuses. Ühtlasi lõpetati uue halduslepinguga varasem haldusleping nr 3-7/148.

5.55 [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.

5.56 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 13. oktoobril 2021 sõlmitud halduslepingus nr TKA287 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.

5.57 [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. PlanS v.r § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu või detailplaneeringu kohalik omavalitsus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine 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.

5.58 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lõike 7 punktide 1 ja 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus (TLPA) tähtkirjaga ühe nädala jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Mihkli tn 4, Mihkli tn 6, Mihkli tn 8, Paldiski mnt 189, Paldiski mnt 191, Paldiski mnt 193, Paldiski mnt 195, Paldiski mnt 197, Paldiski mnt 219a kinnistute omanikke, korteriühistut Viisik ning korteriühistu Viisik volitatud esindajat Osaühingut Laesson & Partnerid.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mihhail Kõlvart  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Priit Lello  
Linnasekretär