

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja Suur-Ameerika tn 14c kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinnas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja Suur-Ameerika tn 14c kinnistu detailplaneering. Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,11 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta planeeritavale alale jäävate kinnistute ja maaüksuste piire ning kavandada kahele moodustatavale krundile kokku kaks kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega vähemalt 20% äriruumide ja kuni 80% eluruumide osakaaluga hoonet ja ühele krundile kuni 6 maapealse korrusega vähemalt 80% äriruumide ja kuni 20% eluruumide osakaaluga hoone. Ülejäänud seitsmele krundile kavandatakse tänavarajatised või jalgteed ja haljastus.

Korraldusega tunnistatakse kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 23. septembri 2009 korraldus nr 1525-k „Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja Tallinna Linnavalitsuse 28. detsembri 2011 korraldus nr 2045-k „Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas“.

1. Olemasolev olukord

1.1 Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja Suur-Ameerika tn 14c kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*) planeeritav maa-ala asub Kesklinnas ja piirneb lõuna poolt Suur-Ameerika tänavaga ning põhja poolt Tuvi pargiga. Kinnistu on hoonestamata. Praegu on kinnistu peamiselt kasutuses parklana. Krundi piirab Suur-Ameerika tänav aäres paekivist sokliga aed. Paekivimüür paikneb ka Tuvi pargi poolsel Suur-Ameerika tn 14 kinnistu piiril.

1.2 Suur-Ameerika tn 14 kinnistu piirneb põhjast Tuvi pargiga, mis on võetud kaitse alla Vabariigi Valitsuse 6. mai 2004 korraldusega nr 341 „[Tallinna parkide kaitse alla võtmine ja välispiiride kirjeldused](#)”. Tuvi pargis on pargiteed ning kujundatud haljasalad, mida hooldatakse. Tuvi pargi territooriumil kasvab kaks looduskaitseobjekti - kõrgetüveline sarapuu ja punane tamm – mõlemad puud kuuluvad I väärtusklassi ja neil on kaitsevöönd. Kaitsevööndi osa ulatub planeeritavale alale. Pargi edelanurgas on säilinud trepistik.

1.3 Tuvi pargist põhja pool paikneb Rahvusraamatukogu hoonekompleks. Pargi serval, Veetorni tn 4 kinnistul, paikneb 1903. aastal ehitatud hoone, mis on kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 55 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)” tunnistatud arhitektuurimälestiseks, mälestise kaitsevöönd on kinnistu.

1.4 Tuvi pargi serval, Tuvi tn 12/1, 12/2 12/3 paiknevad 8-korruselised kortermajad. Õllepruuli tn 5 kinnistul paikneb kahekorruseline elamu „Laidoneri villa“, mis on kultuuri- ja haridusministri 19. juuli 1995 määrusega nr 19/2 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)” ajaloomälestiseks tunnistatud. Hoones elas aastatel 1922–1940 Johan Laidoner. Kultuurimälestise kaitsevöönd on 50 m.

1.5 Suur-Ameerika tn 14 kinnistu jääb kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)” arheoloogiamälestiseks tunnistatud I aastatuhande teisest poolest – 16. sajandist pärinevale asulakohale, mis piirneb Tõnismäe tänavaga, Endla tänavaga, Suur-Ameerika tänavaga ja Pärnu maanteega.

1.6 Ühtlasi paikneb Suur-Ameerika tn 14 kinnistu Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#)” kohases Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ning muinsuskaitseala vaatesektoris, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

1.7 Lähialal paiknevad väga erineva kasutusotstarbega hooned. Tallinna linna omandis oleval Toom-Kuninga tn 13 // 13a kinnistul asub Rõõmutarekese lasteaed. Toom-Kuninga tn 11

kinnistu on Eesti Vabariigi omandis ja sellel asuvas hoones paikneb Saksamaa Suursaatkond. Toom-Kuninga tänava vastaspoolel paiknevad peamiselt elamud.

1.8 Suur-Ameerika tn 12 kinnistul paikneb 7-korruseline ärihoone. Pärnu maantee ja Suur-Ameerika tänava ristmikul Pärnu mnt 50 kinnistul paikneb viiekorruseline Tallinna Tõnismäe Realkooli hoone. Suur-Ameerika tn 1 // Väike-Ameerika tn 2 kinnistul paikneb 14-korruseline ministeeriumide ühishoone.

1.9 Planeeritavale alale jäävad:

1.9.1 ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega Suur-Ameerika tn 14 kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel OÜ EJHL Kinnisvara;

1.9.2 tootmismaa sihtotstarbega Suur-Ameerika tn 14b kinnistu, transpordimaa sihtotstarbega Suur-Ameerika tn 14d, Suur-Ameerika tn 14c, Suur-Ameerika tn 14e, Suur-Ameerika tn 12a ja Suur-Ameerika tänav kinnistud, mis on Tallinna linna omandis.

1.10 Juurdepääs kinnistule on Suur-Ameerika tänavalt.

1.11 Planeeringu alal on kõrghaljastus.

2. Tallinna üldplaneering

2.1 Planeeritava ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid.

2.2 Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2000 otsusega nr 172 kehtestatud [Veetorni tn, Suur-Ameerika tn ja Tuvi tn vahelise maa-ala detailplaneering](#). Kehtivas detailplaneeringus on kavandatud Suur-Ameerika tn 14 krundile kuni 4-korruselise spordihoone. Detailplaneeringus kavandatud hoonet ei ole ehitatud.

3.2 [Planeerimiseseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.3 Punktis 3.1 nimetatud detailplaneering muutub Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja Suur-Ameerika tn 14c kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Detailplaneeringu menetlus

4.1 Detailplaneeringu algatamist taotles OÜ EJHL Kinnisvara 17. detsembril 2018, eesmärgiga muuta planeeritavale alale jäävate kinnistute ja maaüksuste piire ning kavandada moodustatavatele kruntidele kaks kuni 6 maapealse korrusega ärihoonet ja kaks kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega elamut ning juurdepääs Suur-Ameerika tänavalt Tuvi parki.

4.2 Detailplaneeringu taotluse juurde on lahendusettepaneku ja illustreeriva materjali koostanud K-Projekt Aktsiaselts.

4.3 PlanS § 130 kohaselt on Tallinn linn, K-Projekt Aktsiaselts ja OÜ EJHL Kinnisvara sõlminud 8. mail 2019 halduslepingu nr 3-6/30.

4.4 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrusele nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet planeeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Tallinna Keskkonna Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Linnavaarametile, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnale ja linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakonnale, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale, Keskkonnaametile ja Kaitseministeeriumile.

4.5 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond ja Keskkonnaamet esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.6 Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakond soovitas kaaluda kehtiva [Veetorni tn, Suur-Ameerika tn ja Tuvi tn vahelise maa-ala detailplaneeringu](#), milles on Suur-Ameerika tn 14 krundile kavandatud spordihall, aktuaalsust ja kehtima jätmist. Esitatud algatamisettepanekut peeti üldiselt sobivaks. Tallinna linn on kinnistu, kuhu spordihalli kavandati, võõrandanud pidades selle omamist linna ülesannete täitmisel mitte vajalikuks. Algatatava planeeringu koostamiseks esitatud tingimusi on arvestatud.

4.7 Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kesklinna Valitsus ja Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.8 Lahenduseettepanekut on menetluse käigus oluliselt muudetud. Võrreldes esialgu esitatud lahendusega on välja töötatud parem linnaruumiline lahendus. Oluliselt on muudetud Tuvi pargi poolse hoonestuse lahendust - pargi äärde on kavandatud madalamad hooneosad (kuni 3 maapealset korrust), mis avaldavad pargile vähem negatiivset mõju nii visuaalselt kui ka päikesevalguse parki jõudmise seisukohalt. Hoonestuse kõrgus kasvab krundi keskosa suunas, kuhu on kavandatud kõige kõrgemad hooneosad (kuni 9 maapealset korrust). Suur-Ameerika tänava poole korruselisus langeb ja sinna on kavandatud kuni 6 maapealse korrusega hooneosad. Esialgse algatamisettepanekuga võrreldes on kavandatud kompaktsem hoonestus.

4.9 [PlanS](#) § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

4.10 [PlanS](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Tallinn, Pärnu mnt 48 korteriühistut, Tallinn, Suur-Ameerika tn 12 korteriühistut, Tallinn, Õllepruuli tn 6 korteriühistut ([PlanS](#) 127 lõike 41 kohaselt on korteriühistu juhatus kohustatud edastama saadud teate kõigile korteriomanikele), Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit (Suur-Ameerika tn 12a, Suur-Ameerika tn 14b, Suur-Ameerika tn 14c, Suur-Ameerika tn 14d, Suur-Ameerika tn 14e linnavara valitseja), Tallinna Kesklinna Valitsust (Veetorni tn 3 linnavara valitseja), Õllepruuli tn 5, Õllepruuli tn 7, Suur-Ameerika tn 12, Suur-Ameerika tn 1 // Väike-Ameerika tn 2, Suur-Ameerika tn 3 // Väike-Ameerika tn 4 (Välisministeerium) kinnistute omanikke, Tallinna Haridusametit, Rõõmutarekese Lasteaeda, Rõõmutarekese Lasteaia hoolekogu, Tallinna Tõnismäe Reaalkooli, Tallinna Tõnismäe Reaalkooli hoolekogu, Keskkonnaametit, Uue Maailma Seltsi ning järgmisi füüsilisi isikuid: S. Avdejev, A. Pikk, T. Kaldoja, Märk-Erik Martens, Andres Kuslap, Risto Marjapuu, Meelis Saal, Õie Toom ja Kristi Tiivas.

5. Tallinna Linnavalitsuse 23. septembri 2009 korralduse nr 1525-k ja Tallinna Linnavalitsuse 28. detsembri 2011 korralduse nr 2045-k kehtetuks tunnistamise alused ja kaalutlused

5.1 Planeeritav ala kattub osaga Tallinna Linnavalitsuse 23. septembri 2009 korraldusega nr 1525-k algatatud Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus planeeritud alaga. Nimetatud detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil muuta Suur-Ameerika tn 14 kinnistule Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2000 otsusega nr 172 kehtestatud [Veetorni tn, Suur-Ameerika tn ja Tuvi tn vahelise maa-ala detailplaneeringus](#) määratud ehitusõigust kuni 4-korruselise spordihoone ehitamiseks ja kavandada kuni 8 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega

äriruumidega jäaspordikeskus ning määrata või täpsustada planeeritavale alale jäävate kruntide piirid ja kasutamise tingimused.

5.2 Tallinna Linnavalitsuse 28. detsembri 2011 korraldusega nr 2045-k [Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Keskkinnas](#) võeti detailplaneering vastu. Detailplaneeringus oli kavandatud 2,96 ha suurusele maa-alale 9 krunti. Ette oli nähtud muuta sotsiaalmaa sihtotstarbega Suur-Ameerika tn 14 kinnistu maakasutuse sihtotstarve ärimaaks ning määratud ehitusõigus krundile kuni 8 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks, milles äriruumide osakaal oli 80% ja spordiotstarbeliste ruumide osakaal 20%, ning jalakäijate tunneli sissepääsuhoone rekonstrueerimiseks. Veetorni tn 3 krunt oli planeeritud Tuvi pargi teenindusmaaks, määratud olid kruntide kasutamise tingimused. Vastuvõetud detailplaneering ning kogu hoonestusõiguse ala hoonestuskontseptsioon ning hoonete suurus erines oluliselt Sihtasutuse Lastestaadioni Jäähall 2007. aastal esitatud äriplaanist. 3. veebruarist kuni 16. veebruarini 2012 toimunud detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati hulgaliselt vastuväiteid. Detailplaneeringut kehtestatud ei ole.

5.3 Tallinna Spordi- ja Noorsooamet (praegune Tallinna Kultuuri- ja Spordiamet) asus 2. aprillil 2015 seisukohale, et ei ole otstarbekas rajada Suur-Ameerika tn 14 kinnistule jäähalli, kuna kinnistule ei ole võimalik rajada rahvusvahelistele nõuetele ja mõõtmetele vastavat jääareeni. Lisaks sellele on majanduslikult ebaökoonoomne ühe väljakuga jäähalli majandamine. Tallinna linnas valmis 2014. aastal Tondiraba Spordikompleks, kus on lisaks kahele harjutusväljakule võimalik võistluste korraldamiseks rajada jääväljak ka suurele areenile. Seega on Tallinnas Škoda jäähall Haaberstis (2 väljakut), Tondiraba spordikeskus (2 väljakut) ja Jeti jäähall (2 väljakut) Lasnamäel.

5.4 Kuna linnal puudus huvi jäähalli või muu avalikkusele suunatud ehitise ehitamiseks kõnealusele kinnistule, puudus ka vajadus maa omandiõiguse säilitamiseks eesmärgiga mõjutada hoonestaja arendustegevust. Kohane viis kõnealuse piirkonna arengu suunamiseks on planeerimismenetlus. Tallinna linn võõrandas Suur-Ameerika tn 14 hoonestusõigusega koormatud kinnistu 2015. a eraomanikule enampakkumise korras.

5.5 [Haldusmenetluse seaduse](#) (edaspidi HMS) § 68 lõige 2 sätestab, et haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses on haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Kuivõrd Suur-Ameerika tn 14 detailplaneeringu koostamise algatas ning detailplaneeringu võttis vastu Tallinna Linnavalitsus, siis on linnavalitsusel õigus tunnistada nimetatud detailplaneeringu koostamise algatamise ja vastuvõtmise korraldused ka kehtetuks.

5.6 HMS § 64 lõige 2 sätestab, et haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistada. Tallinna Linnavalitsuse korralduste puhul, millega algatati Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine ning millega võeti Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering vastu, on tegemist õiguspärase korraldustega. See tähendab, et need olid antud pädeva haldusorgani poolt andmise ajal kehtinud õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastas vorminõuetele. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Seadus ei keela detailplaneeringu vastuvõtmise ja algatamise korraldust kehtetuks tunnistada.

5.7 Planeerimisseaduse § 124 lõike 10 kohaselt korraldab kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringu koostamist. Planeerimisseaduse § 129 lõike 1 punktides 1 ja 3 tuleneb, et kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus ja muutub oluliselt planeeringu koostamise eesmärk, võib planeeringu koostamise korraldaja lõpetada detailplaneeringu koostamise. Sellest tulenevalt on kohalikul omavalitsusel õigus detailplaneeringu menetlus lõpetada igas menetlusetapis juhul, kui on muutunud olulised asjaolud, mis ei võimalda soovitud eesmärgil planeeringu koostamist jätkata.

5.8 Riigikohus on 18. veebruari 2002 otsuses haldusasjas nr [3-3-1-8-02](#) selgitanud, et planeeringu algatamine on esimene etapp planeerimismenetlusest ja selles staadiumis ei ole

veel võimalik otsustada, kas ja milline planeering kehtestatakse. Planeeringu algatamisega ei tekitata, muudeta ega lõpetata õigussuhteid. Planeeringu algatamise korraldus ei ole haldusakt. Ka detailplaneeringu vastuvõtmine ei tekita, muuda ega lõpeta õigussuhteid. Samuti ei ole detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus haldusakt. Kui detailplaneering on ettenähtud korras algatatud ja vastuvõetud, ei tähenda see veel seda, et sellise lahenduse peaks kohalik omavalitsus hilisemalt ka kehtestama.

5.9 Haldusmenetluse läbiviimise põhimõtetega ja planeerimisseaduse eesmärgiga ei ole kooskõlas olukord, kus kehtestatakse detailplaneering, mille elluviimine ei ole võimalik. Planeerimisseaduse § 4 lõike 3 kohaselt peab kohalik omavalitsus tagama kehtestatud detailplaneeringu järgimise.

5.10 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja finantseerimine toimus vastavalt Tallinna linna, aktsiaseltsi NORD PROJEKT, Sihtasutuse Lastestaadioni Jäähall ja Suur Ameerika Jäähalli OÜ (likvideerimisel) vahel 3. septembril 2009 sõlmitud planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingule nr 2-5/180. Planeerimisseaduse § 130 lõike 4 kohaselt, kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul lepingus ettenähtud ülesannet täita, on planeerimisalase tegevuse korraldajal õigus haldusleping ühepoolselt lõpetada halduskoostööseaduses sätestatud alustel. Nimetatud juhul võib teha otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.

5.11 Käesoleval juhul on välja selgitatud detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala kinnistu omaniku tahe ja seeläbi teada saadud detailplaneeringu menetluse käigus välja antud haldusaktide kehtetuks tunnistamise võimalikud tagajärjed menetluses osalevatele isikutele. Kuna kinnistu omanik on väljendanud soovi lõpetada detailplaneering, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikult analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust.

5.12 Eeltoodust lähtuvalt on otstarbekas tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 23. septembri 2009 korraldus nr 1525-k „Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja Tallinna Linnavalitsuse 28. detsembri 2011 korraldus nr 2045-k „Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas“ ja algatada uue planeeringu koostamine.

5.13 Tallinna Linnaplaneerimise Amet teavitab Tallinna Linnavalitsuse 23. septembri 2009 korralduse nr 1525-k ja Tallinna Linnavalitsuse 28. detsembri 2011 korralduse nr 2045-k menetluse lõpetamisest Veetorni tn 4, Tuvi tn 12a kinnistute omanikke, Eesti Rahvusraamatukogu, Välisministeeriumit (Toom-Kuninga tn 11 kinnistul asuva Saksamaa Liitvabariigi Suursaatkonna teavitamiseks), Maa-ametit, SL Meedik OÜd, OÜd MiksMitte, Mittetulundusühingut Tuvi 12/1 Sõbrad, Mittetulundusühingut NÕMME TEE SELTS, Tallinn, Suur-Ameerika tn 12 korteriühistut, Tallinn, Tuvi tn 12 korteriühistut (PlanS 127 lõike 41 kohaselt on korteriühistu juhatus kohustatud edastama saadud teate kõigile korteriomanikele) ja Advokaadibüroo LEXTAL OÜd ning füüsilisi isikuid, kes esitasid vastuväiteid või arvamusi või kelle huve võis nimetatud detailplaneering puudutada.