

## Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

### 1. Olemasolev olukord

1.1 Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) planeeritud ala asub Keskklinnas Ülemiste järve asumis, Järvevana tee ja Ülemiste järve vahelisel alal. Juurdepääs alale on Järvevana teelt.

1.2 Planeeritud alal asuvad:

1.2.1 Järvevana tee 5 ärimaa sihtotstarbega kinnistu, mille omanik on AS Maru. Kinnistu on hoonestatud büroohoone ja alajaamaga;

1.2.2 Järvevana tee 5a, tootmismaa sihtotstarbega kinnistu, mille omanik on AS Maru. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel bassein. Bassein on amortiseerunud ja seda ei kasutata.

1.2.3 Järvevana tee 5g sihtotstarbeta maa, mille omandi ulatus on selgitamisel.

1.2.4 Planeeritud maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüsi 2016](#)“ (edaspidi ka: *riskianalüüs*) kohasele Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale ja raudtee ohtlike vedude ohutsooni. Riskianalüüsis on riski tõenäosust hinnatud väga väikeseks. Riski ennetavate ja tagajärgi leevendavate meetmetena on märgitud muuhulgas erinevate ohutusnõuete täitmist ja järelevalve tõhustamist, sh riskidega arvestamist ruumilisel planeerimisel. [Kemikaaliseaduse](#) § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualale jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel. Detailplaneering esitati Päästeametile, kes kooskõlastas detailplaneeringu märkusteta. Planeeritud ala kohale ulatub Tallinna lennuvälja läänepoolse õhukoridori algusosa.

1.2.5 Lisaks jääb planeeritud ala riigikaitseliste ehitiste piiranguvööndisse. Kaitseministeerium on planeeringu kooskõlastanud.

### 2. Tallinna üldplaneering

2.1 Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane juhtotstarve on eriotstarbeline ala, mis on suuremate tehnilise infrastruktuuri ehitiste ala. Juhtotstarve on määratud veepuhastusjaama läheduse tõttu.

2.2 Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna üldplaneeringu kohane eriotstarbelise ala juhtotstarve planeeritud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks. Eriotstarbeline ala on mõeldud suuremate tehnilise infrastruktuuri ehitistele. Ettevõtluse segahoonestusalal võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Kavandatud muudatus on piirkonda sobiv ning mitmekesistab linnaruumi. Planeeritud alal asub praegugi ettevõtte, millel ei ole veepuhastusjaamaga seost. Planeeritud ala jääb väljapoole Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala. Üldplaneeringukohane Järvevana tee äärne rohekoridor jääb toimiv ja ühendatud Ülemiste järve ümbruse metsaga.

### 3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

### 4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Asukohta sobivaima linnaruumilise ja arhitektuurilise lahenduse leidmiseks viidi läbi arhitektuurivõistlus. Võidutööks valiti Kadarik Tüür Arhitektid OÜ koostatud töö „Kivi maja“, milles pakutud lahenduse kohaselt on hoone külgnevatest hoonetest kõrgem, omanäoline ja selle kujundamisel on kontseptuaalne seos piirkonna legendidega. Detailplaneeringus on määratud nõue, et kavandatud hoone projekteerimisel tuleb aluseks võtta arhitektide O.

Kadariku ja M. Tüüri eskiis „Kivi maja”. Olemasolev amortiseerunud rajatis (bassein) on ette nähtud lammutada, selle kehandisse on kavandatud parkimismaja.

4.2 Planeeritud alale on kavandatud 4 krunti:

4.2.1 ärimaa sihtotstarbega krunt positsioon (edaspidi *pos*) 1 on ette nähtud moodustada Järvevana tee 5 (pos 1a) ja Järvevana tee 5a (pos 1b) kinnistust ning Järvevana tee 5g katastriüksuse osast (pos 1c). Krundi pos 1c on võimalik [maareformi seaduse](#) § 31<sup>2</sup> alusel iseseisva kasutusvõimaluseta maatükina liita eelnevalt omavahel liidetud Järvevana tee 5 (pos 1a) ja Järvevana tee 5a (pos 1b) kinnisasjadest moodustatud kinnisasjaga. Ärimaa sihtotstarbega Järvevana tee 5 krundil olev 6-korruseline ärihoone on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada kuni 12 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega osaga, mille kõrgus maapinnast on kuni 40 m ning 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismajaga. Maapinnale rajatavat haljastust on planeeritud vähemalt 20% ulatuses. Lisaks on ette nähtud haljastada parkimismaja katus ja ärihoone osi ühendava galerii katus. Krundi kujunev hoonestustihedus on 1,77;

4.2.2 transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 2 on ette nähtud moodustada Järvevana tee 5g katastriüksuse osast. Krundil olevad teed, mille kaudu on juurdepääs Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnisasjal asuvatele elamutele ja krundile pos 1, on ette nähtud korrastada ja rajada kergliiklustee. Jäätmekonteinerite varjualune, mida kasutavad naaberelamute elanikud, on ette nähtud alles jätta. Krunt pos 2 koos sõidu- ja kergliiklusteedega määratakse avalikult kasutatavaks ja taotletakse Tallinna linna omandisse;

4.2.3 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 3 on ette nähtud moodustada Järvevana tee 5g katastriüksuse osast. Krundile on planeeritud haljasala. Tegemist on kõrghaljastusega alaga hoonete ja Järvevana tee vahel. Võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust on ette nähtud säilitada. Uusistusena on kavandatud kõrghaljastus Järvevana tee äärde. Kõrghaljastus toimib muu hulgas ka müra tõkestavalt. Krunt pos 3 määratakse avalikult kasutatavaks ja taotletakse Tallinna linna omandisse;

4.2.4 tootmismaa sihtotstarbega krunt pos 4 on ette nähtud moodustada Järvevana tee 5g katastriüksuse osast. Krundile on kavandatud ühekorruseline alajaam. Krundi hoonestustihedus on 0,57. Maa-ameti ettepanek on taotleda alajaama tarvis planeeritud tootmismaa krunt munitsipaalomandisse;

4.2.5 kruntidest pos 3 ja pos 4 võib moodustada ühe katastriüksuse suurusega 1857 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega kas üldkasutatav maa 100% või üldkasutatav maa 90% ja tootmismaa 10%, millel on ehitusõigus alajaama ehitamiseks krundile pos 4 määratud ehitusõiguse ulatuses.

4.3 Sõidukite parkimislahendus on koostatud lähtudes Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud põhimõtetest. Kavandatud on 200 parkimiskohta sõiduautodele. Jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „[Tallinna rattastrateegiast 2018-2028](#)“, kavandatud on 120 jalgrataste parkimiskohta. Normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud. Sõidukite ja kergliiklejate juurdepääs planeeritud alale on tagatud Järvevana teelt (Ülemistele suunduvat suunalt). Kavandatud on terviklik lähiala teedevõrguga seotud jalgteede ja kergliiklusteede võrgustik. Tallinna Transpordiamet on antud lahendusega nõustunud.

## 5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

5.1 Dendroloogilise hinnangu on planeeritud alal ja selle lähiümbruses koostanud dendroloog K. Kõllamaa. Puittaimestiku haljastuslik hinnang on tehtud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 43 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)“, mis kehtis 19. juunini 2020. Planeeritud alal ja lähiümbruses kasvab II–IV väärtusklassiga puittaimi. Säilitada tuleb kindlasti haljastuslikult väärtuslik mänd ja võimalusel muid olulisi puid. 20. juunist 2020 kehtib Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“. Likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine asendusistutustega on arvatud vastavalt 25. veebruarini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „[Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)“. Alates 26. veebruarist 2021 kehtib Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist.

5.2 Hüdrogeoloogilise uuringu koostas AS MARU EHITUS. Uuringu eesmärk oli anda ekspertarvamus hüdrogeoloogiliste tingimuste kohta ja soovitused hoone konstruktiivse lahenduse projekteerimiseks. Põhjavee kõrgema taseme järgi on tase küllaltki ühtlane. Kuna vaiseinast või sulundseinast läbi tuleva vee kogus on marginaalne ning setted sellest läbi ei tule, siis ei ole olulist mõju põhjavee režiimile ega eelvoolu vastuvõtuvõimele. Olemasolevatele hoonetele ei teki ka püsivusprobleeme. Detailplaneeringusse on lisatud ehitusprojekti koostamiseks nõue tellida kahe või enama maa-aluse korruse puhul ehitusprojekti staadiumis hüdrogeoloogiline ekspertiis vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt. Ekspertiisis tuleb selgitada, millised muutused toimuvad põhjavee režiimis planeeringuga kavandatu elluviimisel ja kui kaugale see mõju ulatub. Ekspertiisis tuleb anda hüdrogeoloogiline hinnang ehitusaegselt vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslestri sügavuse ja ulatuse kohta. Samuti tuleb kirjeldada kaitseabinõusid, mida tuleb kohaldada põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks ja naaberhoonete püsivuse tagamiseks.

5.3 Geotehnilised uuringud tegi Aktsiaselts Geotehnika Inseneribüroo G.I.B (praeguse nimega Osaühing Geotehnika Inseneribüroo G.I.B). Eesmärk oli selgitada pinnaseomadused 11-korruselise hoone ehitamiseks. Geotehnilised tingimused on hoone ehitamiseks head tänu tihedale liivakompleksile. Ülemiste liiklussõlme rajamisega on ala pinnaseveetase alanenud ja sellega seoses liivapinnaste tugevusomadused paranenud. Vähe ja keskmiselt kokku surutavate liivapinnaste levik geoloogilise lõike ülaosas annab võimaluse hoone ehitamiseks madalvundamendiga tihedale keskliivale.

5.4 TLÜ Ökoloogia keskus (Tallinna Ülikooli Loodus- ja terviseteaduste instituut) on teinud uuringu georadariga Järvevana tee 5a territooriumil oleva 1000 mm diameetriga veetoru asukoha leidmiseks. Eesmärk oli saada tõepärased andmed hoonestusala määramiseks.

5.5 Mürahinnangu on koostanud Adepte Ekspert OÜ (praeguse nimega LEMMA OÜ). Eesmärk oli analüüsida kavandatava ärihoone fassaadideni ulatava liiklusrumora taset. Mudelist selgus, et kavandatava ärihoone Järvevana tee poolsete külgedeni ulatub müra, mille tase ületab KeM määruse nr 71 kohaseid III kategooria ala sihtväärtusi. Selletõttu tuleb ehituslike võtetega vähendada müratasemeid siseruumides ja edasisel projekteerimisel arvestada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded“. Nõuded mürataseme vähendamiseks siseruumides, mida tuleb ehitusprojekti koostamisel rakendada, on planeeringus määratud.

5.6 OÜ FASSAADIPROJEKT koostas „Järvevana tee 5 - 5a kinnistute detailplaneeringu“ insolatsioonianalüüsi. Kavandatud hoone põhjustatud insolatsiooni kestuse muutumist on hinnatud 31. detsembrini 2021 kehtinud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ järgi. Praegu lähtutakse detailplaneeringute koostamisel insolatsiooni kestuse hindamisel Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi [„Ruumi otsese päikesevalguse \(insolatsiooni\) kestuse arvutamise juhendist“ \(2020\)](#), mis sisult ei erine Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“. Analüüsist järeldus, et Järvevana tee 3f asuvas eluruumides jääb insolatsiooni kestus Eesti standardile vastavaks. Enamikus eluruumides insolatsiooni kestus ei vähene.

## 6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Detailplaneeringu algatamissetpaneku tegi OÜ Urban Management esindaja J. Kurm 9. aprillil 2015. Detailplaneeringu algatamise taotluses sooviti ehitusõiguse määramist kuni 11 maapealse korrusega büroohoone ja kuni 3-korruselise parkimismaja ehitamiseks. Olemasolevad hooned oli kavas säilitada. Lisaks sooviti muuta kinnistute piire.

6.2 Detailplaneeringu on koostanud RUUM JA MAASTIK OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes algatamise korraldusest ja on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamissetpaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“ (kehtis 8. novembrini 2021).

6.3 Tallinna linn, RUUM JA MAASTIK OÜ ja AS Maru (edaspidi ka *huvitatud isik*), keda esindab volikirja alusel OÜ Urban Management sõlmisid 14. augustil 2015 halduslepingu nr 3-6/172 detailplaneeringu koostamiseks.

6.4 Detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 22. juuni 2016 korraldusega nr 1114-k „[Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Keskkonnas](#)“. Detailplaneering algatati eesmärgil muuta kinnistute piire ning määrata ehitusõigus kuni 6-korruselise või maapinnast kuni 40 meetri kõrguse ärihoone ja kuni 3-korruselise parkimismaja ehitamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

6.5 Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 30. juunil 2016, ajalehes Pealinn 15. augustil 2016 ja Tallinna veebilehel.

6.6 Tallinn, Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f korteriühistu (edaspidi *Järvevana KÜ*) esitas 23. märtsil 2017 pretensioonid, milles toodi välja, et kavandatav hoone hakkab varju heitma ühistu korteritele. Samuti sooviti teada, kuidas saavad ühistu elanikud hakata tegema vasakpöötet Koguja teele ning sooviti selgitust, mille põhjal otsustati, et planeering ei vaja keskkonnamõju hindamist, kui ala asub Tallinna linna peamise joogiveeallika sanitaartsoonis.

6.7 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka *TLPA*) selgitas 4. mai 2017 vastuses märgukirjale insolatsiooni kestuse norme ja kinnitas, et planeeringule lisatakse planeeritava hoone põhjustatud insolatsiooni kestuse muutumise analüüs. Selgitati, et Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnistu juurest kogujatele viiv tee ei asu Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnistul vaid jätkuvalt riigi omandis oleval maatükil. Seega ei ole ühistul tee kasutamiseks eelisõigust. Märgiti, et ristmiku läbilaskvust hinnatakse ja vajadusel nähakse ette fooriristmik või muud liikluskorralduslikud meetmed. Samuti selgitati kinnisvara väärtust mõjutavaid tegureid. Keskkonnamõjude strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) läbiviimise vajadust hindab Tallinna Keskkonnaamet (praegune Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), kes vastas sellele küsimusele 8. juunil 2017.

6.8 Järvevana KÜ palus 5. märtsi 2018 märgukirjas selgitust insolatsiooni kestuse kohta Järvevana tee 3e elamu kolmandal korrusel pärast Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatava hoone ehitamist. Teiseks sooviti selgitust prügimaja ehitamise võimaluse kohta jätkuvalt riigi omandis olevale maale.

6.9 TLPA selgitas 4. aprilli 2018 vastuses, et insolatsiooni analüüsid tehakse tavapäraselt kavandatavale hoonele lähimate elamute kõige alumise korruse eluruumide kohta. Kui neis jääb insolatsiooni kestus Eesti standardile vastavaks, siis jääb see vastavaks ka kaugemale jäävates hoonetes ja kõrgematel korrustel asuvates eluruumides. Kavandatavate hoonete suhtes jääb Järvevana tee 3e elamu kaugemale kui Järvevana tee 3c ja Järvevana tee 3f elamud. Seega puudub vajadus Järvevana tee 3e elamu kohta analüüsi teha. Kui Eesti standardi kohane insolatsiooni kestus on tagatud Järvevana tee 3c ja Järvevana tee 3f elamute esimesel korrusel asuvates eluruumides on see igal juhul tagatud ka Järvevana tee 3e elamu kolmandal korrusel asuvates eluruumides. Lisaks selgitati märgukirja esitajale veelkord insolatsiooni analüüsi tegemise põhimõtteid ja insolatsiooni kestuse norme ning et prügimaja ehitamise asjus annab selgituse Tallinna Kesklinna Valitsus. Prügimaja on kavandatud elanike soovitud asukohta, transpordimaa sihtotstarbega krundile.

6.10 E. Eensalu esitas 12. juulil 2018 märgukirja väites, et planeeringu koostamise ajal ei ole Järvevana KÜga koostööd tehtud ning planeeringu koostaja on tutvumiseks andnud moonutatud jooniseid. Märgukirja esitajale jäi arusaamatuks, miks peab ehitama ärihoone Ülemiste järve sanitaaralale, keskkonnaohtliku kloorilao piirkonda ja mürarikkale alale. Talle tegi muret kavandatud hoone ehitamise mõju lähialal asuvate hoonete konstruktsioonidele. Kirja esitaja leidis, et kavandatud hoone ehitamiseks tuleb likvideerida liiga palju puid, mis on elupaigaks paljudele looma ja linnuliikidele (lisatud oli linnuliikide loetelu) ning hävitab enamuse praegusest ökosüsteemist hoone ümbruses.

6.11 TLPA selgitas 19. juulil 2018 E. Eensalule, et planeeringu koostamise ajal peetud TLPA ja Järvevana KÜ liikmete vaheline kirjavahetus, k.a arvatud tema kiri on planeerimisseaduse mõistes koostöö tegemine. TLPA on kõigile pöördumistele vastanud ja oma seisukohti selgitanud. Vastuses selgitati lisaks, et detailplaneeringu koostamise ajal on võimalik töös oleva detailplaneeringuga Tallinna planeeringute registris tutvuda ja vaadata, mida planeeringu dokumendid ja lisad sisaldavad. Veelkord selgitati insolatsiooni kestusega seonduvat. Samuti selgitati, et [Tallinna riskianalüüsi](#) (kinnitatud Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2) kohaselt on kloorilao 3,4 km raadiusega ohutsoon, mis ulatub linna keskusest Tallinna laheni. Riskianalüüsist ei tulene ohutsooni ehitamise keeldu. Planeeritud ala ei jää Ülemise järve veehaarde sanitaarkaitsealale. Järvevana tee 5 kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa. Põhimõtteliselt on kõigil kinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Naaberkinnisasja omanik ei saa üldjuhul takistada omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Järvevana tee 5a kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Tootmismaale võib ehitada tootmisettevõtteid. Selle kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks on vastuvõetav. Ärihoone mõju ümbritsevale keskkonnale on tootmishoone omast leebem. Planeeringu lisades on geotehniline uuring. Selle kokkuvõttes on märgitud, et geotehnilised tingimused hoone ehitamiseks on head tänu tihedale liivakompleksile. Uuringutes on antud soovitus, mida tuleb rakendada, et naaberhoonete püsivus oleks tagatud. Planeeringus määratakse soovitude järgi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Lisaks määratakse nõue, koostada enne planeeritud hoonete ehitamist ehitusekspertiis lähialal olevate hoonete kohta. Tavaliselt teeb ehitaja, seda ka planeeringusse kirjutamata tingimusega, et vältida põhjendamata nõudeid. Valdav osa hoonestatavast alast on puudeta. Autode hulga ülemäärase kasvu vältimiseks ei ole Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014“ määratud normist rohkem parkimiskohti kavandatud.

6.11.1 Planeeringu menetluse käigus on kavandatud parkimiskohtade arvu muudetud ja vajadus arvatud Tallinna Transpordiameti ettepanekul Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

6.12 Tallinna linna ja ASi Maru vahel on 13. märtsil 2020 sõlmitud haldusleping nr TKA432. Lepinguga võttis AS Maru endale kohustuse tagada lepingu ja antud ehituslubade alusel Tallinnas detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate sõidu- ja kergliiklusteede, tänavavalgustuse ja üldkasutatava haljastuse ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

6.13 TLPA esitas 11. mail 2020 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määramiseks. Rahandusministeerium ei pidanud 1. juuni 2020 vastuses vajalikuks kaasata rohkem ametkondi, kuna planeeringu menetluse käigus on kaasatud piisavalt ametkondi. Ministeerium juhtis tähelepanu, et kuna detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, tuleb enne kehtestamist esitada see Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks.

#### 6.14 Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek

6.14.1 Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 10. augustil 2020, ajalehes Pealinn 28. septembril 2020 ja Tallinna veebilehel. Avalik väljapanek toimus 24. augustist 22. septembrini 2020 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

6.14.2 Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal, 22. septembril 2020, esitas arvamuse E. Eensalu. Ta ei pidanud piisavaks detailplaneeringu ehitusprojekti koostamiseks määratud tingimust, et kahe või enama maa-aluse korruse ettenägemise puhul tuleb tellida ehitusprojekti staadiumis hüdrogeoloogiline ekspertiis ning oli seisukohal, et Tallinna puhta veega varustamise ohutuse hindamiseks oleks tulnud hüdrogeoloogiline ekspertiis teha enne detailplaneeringu avalikustamist. Arvamuse esitaja väitis, et detailplaneeringu koostamise ajal ei ole temaga koostööd tehtud. Tema arvates ei mõju positiivselt ja ei ole kooskõlas Tallinna rohelise linnakeskkonna arendamisega järjekordse parkla-büroohoone ehitamine Tallinna veevarustuse vahetusse lähedusse olukorras, kus arenenud maailm liigub üha enam kaugtöö ja loodusharmonia suunas. Ta oli arvamusel, et kavandatavate rajatiste ehitamiseks rikutaks jäädavalt kõrvalkruuntide kõrghaljastuse veerežiim. Lisaks soovis pöörduda teada, kuidas

tagatakse naaberkrundidel kasvava kõrghaljastuse säilimine peale ehitiste valmimist. Talle jäi detailplaneeringust selgusetuks, milles väljendub kavandatud hoone arhitektuurse lahenduse huvitavus.

6.14.3 Tallinna Kesklinna Valitsus teavitas 29. septembril 2020 planeeringust huvitatud isikuid detailplaneeringu eelnõu avalikust arutelust, mis toimus 29. oktoobril 2020 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

6.14.4 Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimumise teade ilmus ajalehes Kesklinna sõnumid 21. oktoobril 2020, ajalehes Eesti Päevaleht 25. septembril 2020 ja ajalehes Pealinn 28. septembril 2020.

6.14.5 TLPA selgitas arvamuse esitajale 14. oktoobril 2020, et planeeringule on lisatud geotehnilised uuringud, milles on hinnatud pinnasevee taset planeeritud alal. Uuringu koostamise ajal asus pinnasevesi Järvevana 5a krundil 8,6–9,1 m sügavusel. Maa-alused parklakoormused ulatuvad ca 5 m sügavusele. Hoone ehitamiseks vajalik ehitussüvend ei ulatu pinnaseveeni. Ülemiste järv on valdavalt pinnaseveetoeline. Geotehnilisest uuringust selgus, et geotehnilised tingimused hoone ehitamiseks on head tänu tihedale liivakompleksile. Geotehnilise uuringu tulemused on piisavad selleks, et hinnata kavandatud hoone ehitamise ohutust Ülemiste järvele. Koostöö kohta selgitati, et planeeringu koostamise ajal peetud TLPA ja arvamuse esitaja vaheline kirjavahetus on planeerimisseaduse mõistes koostöö tegemine. Kõigile märgukirjadele on vastatud ja seisukohti selgitatud. Uue büroo ehitamise otstarbekust põhjendati. Järvevana tee 5 kinnistul asub ka praegu büroohoone ja avaparkla. Ei saa taunida ettevõtja soovi oma töötajate töötingimusi parandada või ettevõtet laiendada. Uus büroo ehitatakse tänapäeva energiatõhususe ja teistele keskkonna säästmiseks seatud nõuetele vastav. Kõiki töid ei ole võimalik kaugtööna teha. Ümbritseva loodusega harmoneerumiseks on parklahoone ette nähtud katta katusehaljastusega. Parkimiskohtade hulk lubati üle vaadata ja viia vastavusse Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. [Haldusmenetluse seaduse](#) § 5 lõikele 5 tuginedes ei kohaldata haldusmenetlust reguleerivaid õigusnorme, mis on muutunud menetluse ajal, menetlustele, mis on alanud enne õigusnormi muutumist. Tulenevalt Tallinna Transpordiameti 13. aprillil 2018 esitatud tingimusest on parkimiskohtade vajadus arvatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi. Normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud. Naaberkrundidel oleva kõrghaljastuse säilimise kohta selgitati, millised meetmed on planeeringus ehitamise ajal puude kaitsmiseks määratud. Kavandatud hoone arhitektuuri huvitavuse kohta märgiti, et põhjendus, miks valiti arhitektuurivõistluse võidutööks Kadarik Tüür Arhitektid OÜ koostatud hoonete arhitektuurne lahendus „Kivi maja“ on planeeringu seletuskirjas ja see on järgmine: „Hoone mõjub maamärgina, on omanäoline ja kujundusel on seos piirkonna legendidega.“. Legendide all on silmas peetud looduskaitsealuse Linda kiviga seotud legende. Hoone kuju on inspireeritud Linda kivist. Huvitava arhitektuuriga hoone loob kohale ainulaadsuse ja äratuntavuse. Arhitektuuri kui ehituskunsti nagu iga teisegi kunstiteose iseloomustamiseks sobib kasutada sõna huvitav, kuigi tegemist on subjektiivse hinnanguga.

6.14.6 Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku avalik arutelu toimus 29. oktoobril 2020. Arutelust võtsid osa Järvevana tee 3e elanike esindaja, Järvevana tee 3f elanike esindaja, RUUM JA MAASTIK OÜ esindaja, Urban Management OÜ esindaja ja Tallinna Kesklinna Valitsuse esindajad. Huvitatud isiku esindaja tutvustas detailplaneeringut ning selgitas kohal viibinud korteriühistu liikmetele liikluse, kõrghaljastuse ja loodavate parkimiskohtadega seonduvat.

6.15 Detailplaneeringu on koostanud RUUM JA MAASTIK OÜ, töö nr 02/15. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 22. juuni 2016 korraldusest nr 1114-k „Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Keskklinnas“ ja on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamissetpaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“.

6.16 Detailplaneeringu algatamise korralduses olevaid lähteseisukohti ja lisanõudeid on arvestatud. Määratud on nõue, et kavandatud hoone projekteerimisel tuleb aluseks võtta arhitektide O. Kadariku ja M. Tüüri eskiis „Kivi maja“. Kavandatud hoone lubatud kõrgus maapinnast on kuni 40 m, mis võimaldab ehitada kuni 12-korruselise hoone ning seega on kavandatav hoone sama kõrge, kui detailplaneeringu algatamisel on lubatud. Kavandatud on transpordimaa krunt (pos 2), millelt on juurdepääs Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnistule ja krundile posiga 1. Teise juurdepääsutee (kogujateelt) alune maa on ette nähtud liita Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a kinnistuga. Juurdepääsuteede äärde on ette nähtud kergliiklusteed. Järvevana tee ääres säilib olemasolev kõrghaljastusega ala. Kavandatud hoone ja Järvevana tee ääree kergliiklustee vahele on planeeritud uut kõrghaljastust. Ärihoonega hoonestatavale krundile on ette nähtud vähemalt 20% ulatuses maapinnale rajatavat haljastust. Sademevesi on ette nähtud hajutada maksimaalselt planeeringuala haljasalale, ülejääv osa on ette nähtud juhtida sademe- ja drenaazvee pealevoolu sademeveekanaliseerimisele. Sademe- ja liigvee valgumine naaberkiiklustele ei ole lubatud. Jäätmekogumismahutid on planeeritud krundile posiga 1, rekonstrueeritava ärihoone ja planeeritud parkimismaja vahelisele alale, vajadusel võib mahutid paigutada hoone esimesele korrusele. Liiklusrumade olukorra välja selgitamiseks planeeringualal tehti müratasemetest arvutused. Müraleevendusmeetmed on määratud.

6.17 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 1, 2, 4, 10 ja 12 nimetatud asutustega ning Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ (kehtis kuni 30. juunini 2021 ning on alates 1. novembrist 2021 kehtetu) § 14 lõikes 2 loetletud isikute ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutab, arvamust on küsitud § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt ja detailplaneering on kooskõlastatud § 15 lõikes 7 loetletud asutustega.

6.18 Muinsuskaitseamet kooskõlastas detailplaneeringu lahenduse ja lisas, et detailplaneeringualal ei paikne kultuurimälestisi ega Muinsuskaitseametile teadaolevaid kultuuriväärtusega objekte. Lähim kultuurimälestis, 1925-1927. a pärit Tallinna Filterveevärk ja selle 50 m laiune kaitsevöönd asuvad väljaspool planeeringuala. Järvevana tee piirkonnast on varem leitud Teise maailmasõja aegseid matuseid. Kui kaevetöödel avastatakse inimtegevusega seonduvaid objekte (nt inimluud jne) on tööde tegija [muinsuskaitseaduse](#) § 31 lõikest 1 ja § 60 tulenevalt kohustatud tööd katkestama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja/või TLPA muinsuskaitse osakonnale. Vastav nõue on detailplaneeringu seletuskirjas määratud.

6.19 Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Kesklinna linnaosakogu, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Transpordiamet, Kaitseministeerium, Maa-amet, Päästeamet ja planeeringust huvitatud isik kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

6.20 Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu ja lisas mõningad märkused, millega on detailplaneeringu seletuskirjas arvestatud.

6.21 Tallinna Kesklinna- ja Kommunaalamet kooskõlastas detailplaneeringu märkusega, mis puudutas [planeerimisaduse](#) (PlanS) § 130 lõike 1 alusel sõlmitavat halduslepingut. Haldusleping on sõlmitud (punkt 6.12). Teiseks esitati tehniline märkus põhijoonise vormistuse kohta. Joonist on vastavalt märkusele täpsustatud. Keskonnakaitse osas sooviti, et tagatakse alleejuude positsioonidega 35 ja 36 säilimine ja selleks muudetakse kõvakattega ala lahendust. Paluti põhjendada III väärtusklassi puu positsioon nr 41 likvideerimist. Planeeringut muudeti nii, et kõik nimetatud puud jäävad alles. Koostöö käigus esitatud teisi märkusi on arvestatud.

6.22 Lennuamet (praegu Transpordiamet) kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et hoone ehitamisel kasutatava ehitustehnika (kraana) püstitamise ja eemaldamise aeg, samuti valgustus- ja märgistustingimused kooskõlastatakse Lennuametiga, kui tehnika absoluutkõrgus ületab 83,5 meetrit.

6.23 Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja AS Gaasivõrgud (praegu AS Gaasivõrk) kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja arvestamiseks ehitus- ja tööprojektide koostamisel.

6.24 Lisaks on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd Järvevana KÜga ja E. Eensaluga.

6.25 Detailplaneeringu lahendust täpsustati 2023. aastal koostöös Maa-ameti, Tallinna Kesklinna Valitsuse, Tallinna Kesklinna- ja Kommunaalameti ning Tallinna Linnavaraametiga. Kruntidest pos 3 ja pos 4 võib moodustada ühe katastriüksuse suurusega 1857 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega kas üldkasutatav maa 100% või üldkasutatav maa 90% ja tootmismaa 10%, millel on ehitusõigus alajaama ehitamiseks krundile pos 4 määratud ehitusõiguse ulatuses. Moodustatav krunt taotletakse munitsipaalomandisse. Alajaama ehitamine on võimalik piiratud asjaõiguse seadmise teel. Tallinna Kesklinna Valitsus, kui tulevane linnavara valitseja on lahendusega nõustunud.

6.26 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 09. septembri 2021 otsusega nr 100 „[Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“ eesmärgil kavandada kinnistute piiride muutmise teel üks ärimaa sihtotstarbega, üks tootmismaa sihtotstarbega, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt; määrata ehitusõigus: ärimaa sihtotstarbega krundil oleva 6-korruselise ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 12 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega osaga, mille kõrgus maapinnast on kuni 40 m ning 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismajaga; tootmismaa sihtotstarbega krundile 1-korruselise alajaama ehitamiseks; üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile haljasala rajamiseks; transpordimaa sihtotstarbega krundile teede rajamiseks ja korrastamiseks ja määrata kõigi kruntide kasutamise tingimused.

6.27 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Pealinn 13. septembril 2021, ajalehes Eesti Päevaleht 13. septembril 2021 ja Tallinna veebilehel.

6.28 Detailplaneeringu avalik väljapanek

6.28.1 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 11. oktoobrist kuni 9. novembrini 2021 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Sellekohane teade ilmus ajalehes Pealinn 27. septembril 2021, ajalehes Kesklinna Sõnumid 29. septembril 2021, ajalehes Eesti Päevaleht 22. septembril 2021 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringust huvitatud isikuid teavitati avalikust väljapanekust 21. septembril 2021.

6.28.2 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas kirjalikud vastuväited 5. novembril 2021 E. Eensalu, T. Saar ja K. Meelimäe, 7. novembril 2021 E. Aasa, V. Tsõganov ja M. Saar, 8. novembril 2021 H. Niit, R. Hallik, Ü. Vilba ja K. Rannu, 9. novembril 2021 A. Hallik, M. Nõlvak, I. Keskla, D. Keler ja E. Ehtjen. Peale avaliku väljapanekut esitasid vastuväited 10. novembril 2021 I. Lemešev, 7. detsembril 2021 T. Sulakatko ning 8. detsembril 2021 A. Saar ja H. Sutt. Kõigi kirja sisu oli identne:

6.28.2.1 sarnase sisuga vastuväite esitajad leidsid, et detailplaneeringus ei ole lähtutud Tallinna üldplaneeringus linna haljastute süsteemi kujundamiseks määratud tingimusest ja tsiteeriti üldplaneeringu seletuskirja peatükki 8.1, mille kohaselt tuleb haljastute süsteem kujundada rohelise võrgustikuna, mis koosneb ulatuslikest linna keskusest äärealadele suunduvatest puhkealadest ning nendega ristuvatest rohelistest koridoridest, mis võimaldavad taime- ja loomaliikide rännet linnas, looduslike taime- ja loomaliikide levikut, tõstavad linnamaastiku liigilist mitmekesisust ja

ökoloogilist stabiilsust, tugevdades ökosüsteemide vastupidavust inimtegevuse negatiivsetele mõjudele, võimaldades samuti linnaelanike liikumist linnamaastikust looduses;

6.28.2.2 sooviti selgitust kuidas linna arengusuunad sobivad Ülemiste järve sanitaarkaitsealaga;

6.28.2.3 detailplaneeringus tehtud ettepanek, muuta Tallinna üldplaneeringu kohane eriotstarbelise ala juhtotstarve planeeritud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks, toob kaasa Ülemiste järve ümbruse Järvevana tee äärse roheala likvideerimise ja ohustab järveäärset looduskeskkonda;

6.28.2.4 toodi välja küsimus, miks on vaja järjekordset T1 keskuse laadset projekti;

6.28.2.5 vastuväitjad leidsid, et planeering ei täida linnaruumilise arengu eesmärki kujundada kvaliteetne linnaruum. Põhjendusena toodi, et ette on nähtud likvideerida 28 puud. Olemasolev keskkond saab häiritud, sest nõ kasutusest väljasolev krunt annab praegu järve ümbruses elutsevatele loomadele koha looduses;

6.28.2.6 vastuväitjate arvates peaks detailplaneeringule olema lisatud hüdrogeoloogiline ekspertiis ehitatava hoone mõju kohta;

6.28.2.7 sooviti selgitust kas detailplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 lõpus olev tingimus, et enne planeeritud hoonete ehitamist tuleb teha ehituseksperdiis lähialal olevate hoonete kohta, kehtib ka Järvevana KÜ elamute kohta.

6.28.3 TLPA kaalus sarnase sisuga esitatud vastuväiteid ja vastas 25. novembril 2021, milles selgitas, et:

6.28.3.1 lisaks Tallinna üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1 kirjeldatud üldistele põhimõtetele on peatükis 8.2 kirjeldatud üldplaneeringus määratud rohekoridoride süsteemi. Kirjeldust täiendab haljastuste skeem joonis 29. Üldplaneeringus ei ole täpsemalt määratud haljaskoridoride laiust ega üksikute lõikude täpset kirjeldust. Detailplaneeringul on puutumus üldplaneeringukohase Järvevana tee äärse rohekoridori osaga ja Ülemiste järve ümbruse metsaga. Järvevana tee äärde on jäetud rohekoridor seal kasvava kõrghaljastusega. Rohekoridorist on ette nähtud likvideerida kolm puud, mis kasvavad olemasoleva veetorstiku kaitsevööndis. Tegemist on suuremat piirkonda teenitava torustikuga. Puud on vaja likvideerida avariiohu vältimiseks ja torustiku töökindluse tagamiseks. Samas on ka rohekoridori ette nähtud istutada uusi puid. Järvevana tee äärse rohekoridori seotuse tagamiseks Ülemiste järve äärse metsaga on säilitatud rohekoridor Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a olemasoleva ja planeeritud hooneosa ning Järvevana tee 3f elamu vahel. Sidususe parandamiseks lubati teha planeeringusse muudatus ja näha ette likvideerida Järvevana tee 5 olemasoleva hoone ja Järvevana tee 3f elamu vahel olevad 7 parkimiskohta. Nende asemele lubati kavandada haljastus ja tehnovõrkudest vabale alale uusi puid. Vastav muudatus on planeeringusse tehtud;

6.28.3.2 [veeseaduse](#) § 150 lõike 1 punkti 2 kohaselt on pinnaveehaarde sanitaarkaitseala ulatus veekogu akvatoorium vähemalt koos 90 meetri laiuse vööndiga veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest maa poole, kui vett võetakse maismaa seisuveekogust. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib pinnaveehaarde sanitaarkaitseala ulatus olla väiksem kui 90 meetrit veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest, kui ajalooline sanitaarkaitseala piir on asunud veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonele lähemal kui 90 meetrit. Keskkonnaamet on 27. juuli 2009 otsusega nr HJR 7-8/22004-2 „Ülemiste veehaarde sanitaarkaitseala piirist“ kehtestanud Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala piiri aktsiaseltsi MAVES (praegune Maves OÜ) 2007–2009. a. töö nr 7003 „Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala projekt“ alusel kooskõlas veeseadusega. Sanitaarkaitseala piir on detailplaneeringu põhijoonisel vastava leppemärgiga kujutatud. Järvevana tee 5 kinnistu ja Järvevana tee 5a kinnistu ei jää Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitsealale ja planeeringus ei ole tehtud ettepanekut sanitaarkaitseala vähendamiseks. Sanitaarkaitseala piir on määratud enne detailplaneeringu koostamise algatamist ja sellest on ka lähtunud;

6.28.3.3 eriotstarbeline ala on Tallinna üldplaneeringu mõistes ala, mis on mõeldud suuremate tehnilise infrastruktuuri ehituste alaks (näiteks suurem alajaam, pumpla, joogivee käitlemiseks mõeldud hoone vms.). See tähendab, et ala on mõeldud hoonestamiseks. Ettevõtluse segahoonestusalal võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Järvevana tee 5 kinnistu praegune sihtotstarve on 100% ärimaa ja Järvevana tee 5a kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmine detailplaneeringus käsitletud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks ei too kaasa rohealaks määratud ala vähendamist, vaid võimaldab alale ehitada elamute naabrusesse sobivama otstarbega hooneid, kui seda on suuremad tehnilise infrastruktuuri ehitised ja on ka kooskõlas Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a kinnistute tegeliku sihtotstarbega. Järvevana tee 5 kinnistu on ka praegu hoonestatud ja Järvevana tee 5a kinnistul asub kasutusest väljalangenud ja amortiseerunud reservuaar;

6.28.3.4 vastuväidete esitajate kavandatud hoone võrdlus T1 keskusega ei ole asjakohane. T1 keskus oli kavandatud kaubandus- ja meelelahutuskeskuseks. Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a kinnistutele on kavandatud toimiva ettevõtte büroo. Põhimõtteliselt on kõigil kinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Naaberkinnisasja omanik ei saa üldjuhul takistada omanikku ehitamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Ei saa taunida ettevõtja soovi oma töötajate töötingimusi parandada või ettevõtet laiendada. Uus büroo ehitatakse tänapäeva energiatõhususe ja teistele keskkonna säästmiseks seatud nõuetele vastav. Kõiki töid ei ole võimalik kaugtööna teha;

6.28.3.5 hoonestusala uute hooneosade ehitamiseks on määratud valdavalt haljastusest vabale alale, et linnaruumi kvaliteedi huvides säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Planeeritud alalt likvideeritavast 23 üksikpuust ja ühest puuderühmast kasvab 18 olemasoleva tehnovõrgu kaitsevööndis, sh 9 ühisveearustuse magistraalitoru

kaitsevööndis. Avariilukordade vältimiseks tuleb kaitsevööndis kasvavad puud likvideerida, et nende juurestik ei saaks tehnovõrke kahjustada. Kaitsevööndite ulatus on määratud majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“. Määruse § 9 lõike 1 kohaselt on kaitsevööndiga ehitise omanikul õigus raiuda kaitsevööndis kasvav ja kaitsevööndiga ehitist ohustav puu, põõsas ja oks sellest kinnisasja omanikku eelnevalt teavitades. Kinnisasja omanik ei tohi takistada kaitsevööndis puu, põõsa ja oksa raiumist. Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määruses nr 76 „[Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus](#)“ on määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ulatus (määrus on alates 30. juuni 2023 kehtetu ja selle asemel on Kliimamintri 12. septembri 2023 määrus nr 57 „[Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus](#)“). Toimivad tehnovõrgud on kvaliteetse linnaruumi osa. Valdav osa parkimiskohti on kavandatud mitmekorruselisse parklasse, et võimalikult suur osa kinnistust jääks haljastusele. Linnaruumi kvaliteedi huvides on parkimismajale ette nähtud rajada katusehaljastus. Rohevõrgustiku sidususe parandamiseks lubati teha planeeringusse muudatus ja näha ette likvideerida Järvevana tee 5 olemasoleva hoone ja Järvevana tee 3f elamu vahel olevad 7 parkimiskohta. Nende asemele lubati kavandada haljastus ja tehnovõrkudest vabale alale uusi puid. Kvaliteetne linnaruum ei tähenda üksnes haljastust, vaid ka head juurdepääsetavust nii jalgsi, kergliiklusvahendiga kui ka autoga. Planeeritud alale on hea juurdepääs igal nimetatud viisil. Ette on nähtud piisav arv jalgrataste parkimiskohti. Teedele on ette nähtud valgustus. Vähe tähtsust ei oma ka hoone arhitektuurne kujundus sõltumata sellest, milline on kellegi esteetiline eelistus;

6.28.3.6 arvamuse kohta selgitati, et valdavas osas on planeeritud hoonele kavandatud üks maa-alune korrus. Kaks maa-alust korrust on kavandatud krundi ossa, kus praegu asub amortiseerunud basseini (Järvevana tee 5a). Planeeringule on lisatud geotehnilised uuringud, milles on hinnatud pinnasevee taset planeeritud alal. Uuringu koostamise ajal asus pinnasevesi Järvevana 5a krundil 8,6 – 9,1 m sügavusel. Maa-alused parklakoored ulatuvad ca 5 m sügavusele. Hoone ehitamiseks vajalik ehitussüvend ei ulatu pinnaseveeni. Ülemiste järvi on valdavalt pinnaseveetoimeline. Linna veehaardesüsteemi maa-ala on väga lai. Ülemiste järve juhatakse vett väljastpoolt tema looduslikku valglat, isegi Liivi lahe vesikonnast. 1990. aastate alguses alanud veetarbimise vähenemise tõttu on Järve madalaim ja keskmine veetase varasemaga võrreldes nüüd kõrgem ning vähenenud on veetaseme aastasisesed kõikumised. Kuna hoone ehitamiseks vajalik ehitussüvend ei ulatu pinnaseveeni ei kujuta see ohtu ka Ülemiste järve veetasemele ja Tallinna linna varustamisele joogiveega. Geotehnilisest uuringust selgus, et geotehnilised tingimused hoone ehitamiseks on head tänu tihedale liivakompleksile. Geotehnilise uuringu tulemused on piisavad selleks, et hinnata kavandatud hoone ehitamise ohutust Ülemiste järvele. Hüdroteoloogilise uuringu tulemuste alusel määratakse täpsemalt planeeritud hoone vundamentide konstruktsioon ja rajamise meetod. On piisav, kui hüdroteoloogiline uuring tehakse ehitusprojekti koostamiseks;

6.28.3.7 vastuses selgitati, et tingimus kehtib ka Järvevana KÜ elamute kohta. Tingimust lubati täpsustada ja lisada, et kavandatud hoonete ehitamisel ei või kasutada rammvaui ja kõik ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitamise algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioonide tuleb mõõta kaks korda kuus.

6.28.4 TLPA kaalus R. Halliku esitatud vastuväiteid ja vastas 25. novembril 2021, milles selgitas, et:

6.28.4.1 parkimishoone on kavandatud kasutusest väljalangenud amortiseerunud reservuaari asemele ja valdavas osas puudest vabale alale. Kõik Järvevana tee 3f elamuesise juurdepääsu tee kõrval kasvavad puud jäävad alles. Järvevana tee äärsel haljaskoridori ja Ülemiste järve ümbruse metsaga sidususe parandamiseks ja elamute eraldatuse suurendamiseks parkimiskohtadest lubati teha planeeringusse muudatus ja näha ette likvideerida Järvevana tee 5 olemasoleva hoone ja Järvevana tee 3f elamu vahel olevad 7 parkimiskohta. Nende asemele lubati ette näha haljastus ja tehnovõrkudest vabale alale uusi puid. Elamute eraldatuse suurendamiseks lubati lisada parklahoone projekteerimiseks tingimus, et parkimismaja maapealse osa Järvevana tee 3f elamu poolsesse fassaadi ei või avasid ette näha. Privaatsuse puhul on tegemist pigem tunnetusliku kui faktilise mõistega. Privaatsus on suhteline ja inimesed tajuvad seda väga subjektiivselt. Kui isik on valinud elukohaks linna või muu tiheda asustusega ala, siis on ta valiku tegemisel juba tegelikult loobunud teatud osas oma privaatsusest ja oma valikuga tuleb leppida. Vastuväite vastuses lubatud täpsustus on planeeringusse tehtud;

6.28.4.2 Eestis hinnatakse valgustustingimusi ja insolatsiooni piisavust eluruumides Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ alusel (kehtis vastuse koostamise ajal). Standardid kui asjakohased ehitamisega seotud nõuded, mis ei ole küll õigusaktidega kehtestatud, on osa heast tavast. Standardi punkti 4.3.3 kohaselt tuleb planeeringute koostamisel hoonete orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5 tunnine katkematu insolatsioon või 3 tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3 toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enam tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas või kui 2 tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2 ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas ning 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Planeeringule lisatud insolatsiooni analüüsist on näha, et normitud ajavahemikul väheneb insolatsiooni kestus ainult ühes Järvevana tee 3f esimese korruse korteris ja sedagi vaid 3%. Seejuures jääb kestuseks 5 tundi ja 31 minutit. Detailplaneering on Eesti standardiga kooskõlas. Varjav mõjutus võib osutada keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt [asjaõigusseaduse](#) § 89 lõikele 1, üldjuhul vaid siis, kui ehitist ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega ning sellega rikutakse teise isiku omandiõigust;

6.28.4.3 hind on mõiste, mida kasutatakse vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa väljendamiseks. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja müüja poolt varale omistatavat suhtelist väärtust. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ning erihuvide tõttu võib vara hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale omistavad. Hinda mõjutavad olulisemad tegurid on nõudlus ja pakkumine, korteri kvaliteet, maa maksumus, müüja tuluootus, elatustase, intressid, laenuperioodid ja veel muugi. Kuna hind on suhteline ja sõltub konkreetsest müüjast ja ostjast ning väga paljudest muudest teguritest, siis on väide kinnisvara väärtuse vähenemise kohta hüpoteetiline. Ehitamise aegsed häiringud on ajutised ja nendega tuleb leppida.

6.28.5 M. Tüür esitas 22. novembril 2021 ettepaneku käsitleda planeeritud maapealset suletud brutopinda tervikuna, kuna parklat teenindavad tehnooruumid ja parklaga seotud avatud atrium on ühtne hoonetekompleks. Ta põhjendas oma seisukohta väites, et kompleksi ruutmeetrise kaup eraldi osadeks jagada on võimatu. Ta palus põhijooniselt ära jätta kolme tärniga toodud täpsustava märkuse „maapealse suletud brutopinna hulka on arvestatud ka parkimismaja kolm korrust, ilma parkimiseta on maapealne suletud brutopind 10 761 m<sup>2</sup>“.

6.28.6 TLPA vastas 22. novembril 2021 M. Tüürile, et parkimiskohtade vajaduse arvutuse juures on vaja määrata hoonetekompleksi äriruumide suletud brutopind, k.a parklaosaga ühiselt kasutatavad ruumid, mille järgi on arvatud parkimiskohtade vajadus. Nõustuti, et põhijoonise tabeli juures oleva märkuse sõnastust muudetakse ja tuuakse välja orienteeruv parkimiskohtade tarbeks kavandatud maapealne suletud brutopind, lisades, et seda võib ehitusprojekti täpsustada kogu kompleksi maapealse osa suletud brutopinda suurendamata. Seejuures tuleb kompleksile tagada normikohane arv parkimiskohti. Ettepaneku vastuses lubatud täpsustus on planeeringusse tehtud.

6.28.7 TLPA vastas peale avaliku väljapanekut esitanud vastuväidete esitajatele 9. detsembril 2021 ja selgitas lisaks sisulistele küsimustele, et kuna märgukirjad esitati pärast avalikku väljapanekut, siis ei käsitleta neid arvamuse planeerimisseaduse § 87 lõike 2 ega § 135 lõike 2 mõistes.

6.28.8 Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 21. detsembril 2021 Teamsi keskkonnas. Selle kohane teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 18. novembril 2021, ajalehes Keslinna Sõnumid 24. novembril 2021, ajalehes Pealinn 22. novembril 2021 ja Tallinna veebilehel.

6.28.9 21. detsembril 2021 toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustavast avalikust arutelust võtsid osa huvitatud isiku esindaja, detailplaneeringu koostaja, Järvevana KÜ elanikud, arvamuse või vastuväite esitanud isikud ning linnaosa valitsuse teenistujad. Detailplaneeringu koostaja ja huvitatud isiku esindaja selgitasid detailplaneeringu koostamise eesmärki, andsid ülevaate planeeringulahendusse pärast avalikku väljapanekut sisse viidud muudatustest ning vastasid küsimustele planeeringuala pinna- ja põhjaveerežiimi, reeperite abil tuvastatava kahju hüvitamise, insolatsiooni ning Järvevana tee 3 korterite võimaliku turuväärtuse muutumise osas seoses naaberkinnistule kavandatavate hoonetega.

6.28.10 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu kohta ilmus teade ajalehes Eesti Päevaleht 3. jaanuaril 2022, ajalehes Pealinn 17. jaanuaril 2022 ja Tallinna veebilehel.

6.28.11 Detailplaneeringu avalikul arutelul varem esitatud vastuväidetest ei loobutud.

## 6.29 Detailplaneeringu menetlus Rahandusministeeriumis

6.29.1 Kuna detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta üldplaneeringu kohane eriotstarbelise ala juhtotstarve planeeritud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud kõikide vastuväidete ja ettepanekutega ei arvestatud, esitati detailplaneering 1. märtsi 2022 kirjaga nr 1-2/422-1 järelevalveks Rahandusministeeriumile.

6.29.2 Rahandusministeeriumis toimus osapoolte ärakuulamine 13. aprillil 2022.

6.29.3 Rahandusministeerium vastas 27. aprillil 2022 kirjaga nr 15-3/2112-5, järgmist:

6.29.3.1 roheala ja looduskeskkond: [PlanS](#) § 126 lõike 1 punkti 8 kohaselt on üheks detailplaneeringus lahendatavaks ülesandeks haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, mis on ühtlasi planeeringu sisuline lahendus. Planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle kompetentsi kuulub [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 6 lõike 1 alusel kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Antud juhul on detailplaneeringu koostamise korraldaja lähtunud asjaomaste asutuste seisukohtadest ning pidanud planeeringu lahendust keskkonda sobivaks. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4 „Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded“ on käsitletud muu hulgas keskkonnavaliseid nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada maastikuarhitekti koostatud haljastusprojekt, milles on antud kruntide väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ning istutusala. Maastikuarhitekti kaasamine aitab kaasa kvaliteetse linnaruumi haljastuse osa tekkele;

6.29.3.2 Ülemiste järve sanitaarkaitseala ja hüdrogeoloogiline ekspertiis: „Geotehnilised uuringud“ (AS Geotehnika Inseneribüroo, 2016 - praegune Osaühing Geotehnika Inseneribüroo G.I.B) on detailplaneeringu lisa nr 3.5 ning seda on arvestatud detailplaneeringu koostamisel. Näiteks detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.2 „Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks“ on märgitud, et hoone ehitamisel madalvundamendile tuleb teha

eelnevalt vajumisarvutused, kasutades detailplaneeringu käigus tehtud geoloogilises uuringus toodud tabeli 1 väärtusi. Eesti Geoloogiateenistus on 18. veebruaril 2022 E. Eensalule saadetud kirjas toonud muuhulgas välja, et kindlasti annab kavandatava asukoha pinnase omadustest üksikasjalisema ettekujutuse ehitusgeoloogiline uuring, ilma milleta oleks hoone vundamendi projekteerimine keeruline ülesanne. Kindlasti ei ole mõistlik joogiveevõtuks kasutatava veekogu (ja üldse veekogude) vahetusse lähedusse planeerida selliseid rajatisi, mis võivad, kas mõne inimliku või tehnilise vea tõttu põhjustada reostusohu (nt nafta- või sõnnikuhoidla). Büroohoone ilmselt selline rajatis ei ole. Keskkonnaamet on andnud 10. juuni 2016 kirjas oma seisukoha detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta, lähtudes detailplaneeringu KSH eelhindangust ja informatsioonist, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis tingiks KSH algatamise vajalikkuse. AKTSIASELTS TALLINNA VESI on 5. novembri 2020 kirjas teinud märkused detailplaneeringule, millega on detailplaneeringus arvestatud. Eeltoodut kokku võttes ei ole põhjust kahelda oma eriala spetsialistide pädevuses otsustada planeerimislahenduse sobivuse üle ning seega nõustub kohaliku omavalitsuse selgitustega;

6.29.3.3 ehitamisega seotud mõjud: ehitamisega võib kaasneda mitmesuguseid häiringuid, mida täielikult vältida pole võimalik. [Ehitusseadustiku](#) § 12 lõike 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ja rakendada abinõusid, et neid õigusi ülemäära ei kahjustataks. Kohalik omavalitsus peab ehitamiseks luba andes kaaluma, milliseid nõudeid on vaja teiste isikute õiguste kaitseks kehtestada. Ehitusseadustiku § 42 lõige 3 võimaldab anda ehitusluba ka kõrvaltingimusega. Detailplaneeringusse on lisatud tingimus, et kavandatud hoonete ehitamisel ei või kasutada rammvaid. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi *KeM määrus nr 71*) toodud normtasemetele. Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlike hoonetega aladel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd (lõhkamine, rammimine jne) võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtaseme. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ §-s 3 toodud piirväärtustele;

6.29.3.4 kinnisvara hind: Kinnisasja omanik ei saa eeldada, et tema huvid ning elukeskkonna muutumine kaalub igal juhul üles naaberkinnistu omaniku huvi seda hoonestada. On paratamatu, et ühe kinnisasja kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Naaberkinnistu omanikul on samasugused omandiõigused, seega võib ehitusõiguse piiramine riivata naabri omandiõigusi. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset, vaid naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Kui võrd kinnisvara väärtus on subjektiivne hinnang, siis ei ole ka vara väärtuse vähenemine või suurenemine ühesel mõõdetav. Samuti ei saa hilisemal ehitusloa andmisel olla takistuseks igasugune naabri vara väärtuse vähenemine uue ehitise tõttu, sest naabri omandiõigus ei ole piiramatult. Uute hoonete ehitamisel muutuvad teatud harjumuspärased asjaolud ja on paratamatu, et väheneb naaberkinnistu privaatsus, kuid uue hoone ehitamine ei pruugi seejuures tingimata põhjustada naaberkinnistu väärtuse kahanemist. Kohalik omavalitsus kohaliku elu korraldajana peab leidma tasakaalu erinevate huvide vahel ning selleks on talle antud ulatuslik planeerimisdiskretsioon;

6.29.3.5 kavandatavast hoonest: Lähtuvalt PlanS § 126 on detailplaneeringu ülesanneteks muuhulgas krundi ehitusõiguse ja ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. Antud juhul on asukohta sobivaima linnaruumilise ja arhitektuurilise lahenduse leidmiseks viidud läbi arhitektuurivõistlus. Hoone maht ja selle sobimine keskkonda on planeeringu sisuline lahendus, mille otstarbekuse üle otsustamine ei ole Rahandusministeeriumi pädevuses. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus;

6.29.3.6 [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) § 32 kohaselt on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Põhiseaduse järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Riigikohus on naabrusõiguste osas leidnud, et kuigi planeeringulahendusega võivad kaasneda negatiivsed mõjud subjektiivselt tajutavatele omandiõigustele, on naaberkinnistute omanike omandiõiguste teostamisvabadus samuti piiratud kehtestamisele mineva detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõigustega ja planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohtadega. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldavad kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad [RKHKo 3-3-1-15-01](#);

6.29.3.7 vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvesse võtmise. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus;

6.29.3.8 kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist;

6.29.3.9 PlanS § 9 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. Antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest planeerimisseaduses ette nähtud korras teavitatud ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laialatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on puudutatud isikuid ja vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega on arvamusi esitanud isikud planeeringulahendusest teadlikud olnud ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab arvamuskirjade esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamusi esitanud isikute ettepanekute kohta on kohalik omavalitsus oma seisukoha andnud;

6.29.3.10 kokkuvõtvalt ei ole detailplaneeringu koostamisel antud juhul rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

6.30 Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõu „Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ Kesklinna linnaosakogule seisukoha võtmiseks. Kesklinna linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul 17. jaanuari 2023 koosoleku protokoll nr 1 päevakorrapunktiga nr 1.

6.31 Planeeringulahenduse täiendused avalikul väljapanekul esitatud arvamustest ja ettepanekutest lähtuvalt:

6.31.1 lisatud on, et maapealse suletud brutopinna hulka on arvestatud ka parkimismaja kolm korrust ca 3000 m<sup>2</sup>. Hoone ehitusprojekti koostamisel on lubatud täpsustada kogu kompleksi maapealset osa detailplaneeringus määratud brutopinda suurendamata ning tagatud peab olema normatiivsete parkimiskohtade arv;

6.31.2 rohealade sidususe parandamiseks on likvideeritud Järvevana tee 5 olemasoleva hoone ja Järvevana tee 3f elamu vahel seitse olemasolevat parkimise kohta. Likvideeritavate parkimiskohade asemele tehnoõrkude kaitsevööndist vabale alale on võimalik istutada puid ja põõsaid.

6.31.3 kavandatud hoonete ehitamisel ei või kasutada rammvau;

6.31.4 detailplaneeringu seletuskirja on lisatud tingimus, et enne planeeritud hoonete ehitamist tuleb teha ehitusekspertiis lähialal olevate hoonete kohta. Kõik lähiala ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla enne hoonete ehitustöödega alustamist. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus;

6.31.5 elamute eraldatuse suurendamiseks on detailplaneeringu seletuskirja lisatud tingimus: parklahoone maapealse osa Järvevana tee 3f elamu poolsesse seinu ei või avasid kavandada;

6.31.6 lisatud on kruntidest pos 3 ja pos 4 ühe katastriüksuse moodustamise võimalus.

6.32 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. märtsil 2020 sõlmitud halduslepinguga nr TKA432 määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduses § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.33 [Planeerimisseaduse](#) § 131 lõike 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.

6.34 [Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Tulenevalt planeerimisseaduse § 91 lõikest 1 kehtestab üldplaneeringu Tallinna Linnavolikogu. Kuna Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, siis kehtestab detailplaneeringu Tallinna Linnavolikogu.

6.35 Planeerimisseaduse § 139 lõike 6 punktide 1 ja 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Tallinn, Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f

korteriühistut, Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnistu omanikke, Urban Managment OÜ, RUUM JA MAASTIK OÜ, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Maa-amet, Kadarik Tüür Arhitektid OÜ, E. Eensalu, T. Saar, K. Meelimäe, E. Aasa, V. Tsõganov, M. Saar, M. Tüür, H. Niit, R. Hallik, Ü. Vilba, K. Rannu, A. Hallik, M. Nõlvak, I. Keskla, D. Keler, E. Ehtjen, I. Lemešev, T. Sulakatko, A. Saar ja H. Sutt.