

| | | |
|---------------|----------------|----------------------------|
| 15199 Tallinn | | |
| | | |
| | Meie <reg_kpv> | nr 2.1-13k/ <regist_nr> |

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järelevalve

Tallinna Linnavalitsus esitas 13.12.2010 kirjaga nr LV-1/8772 maavanemale heakskiidu saamiseks ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul ülesjäänud vastuväidete lahendamiseks Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering).

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinnas Merimetsa tee, Kolde puiestee, Sõle tänava ja Paldiski maantee vahelises kvartalis Paldiski maantee ääres. Planeeritav ala piirneb põhjast Ädala tn 4, 4a, 6a, 8 ja 10 kruntidega ning Paldiski mnt 48a krundiga, idast Paldiski maanteega, lõunast Merimetsa teega ja läänest Kolde pst 75 ning Ädala tn 4d krundiga. Osaliselt jääb planeeringuala muinsuskaitseala vaatesektorisse. Planeeritav maa-ala paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse” kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Detailplaneeringuga nähakse ette Põhja-Tallinna linnaosas 19,02 ha suurusel maa-alal moodustada kokku 26 krunti, piiritleda kruntide hoonestusalad; määrata kruntide ehitusõigus ühe kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega lasteaed-perekeskuse hoone, kuni kolmes hoones paikneva maksimaalselt 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega spordikeskuse, kuni kolmes hoones asuva 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega Lottemaa sh ühe olemasoleva vana tallihoone renoveerimine vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, kuni kahes hoones asuva 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ekstreemspordikeskuse, ühe 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega büroohoone, nelja kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äri- ja sotsiaalhoone, nelja kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, üheteistkümnelt kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ja nelja kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega kortermaja ja kuue kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, kaheksa kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, ühe kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ja ühe kuni 13 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, so ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele; samuti samalaadseid teenuseid pakkuvate või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu kehtestamisel muudetakse Tallinna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve - ühiskondlike ja puhkeehitiste ala - korruselamute alaks. Tallinna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on korruselamute ala põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elamupiirkonda teenindavad asutused, kaubandusteenindustevõtted, garaažikooperatiivid jm; paneelalamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Vastuväidete menetlemine

Järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtuvalt esitasid avaliku väljapaneku ajal Detailplaneeringu kohta vastuväiteid Renna Truus, Maa-amet, Tiina Zöbin ning ühiselt MTÜ Linnalabor, mittetulundusühing Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuühikumine Meie Linn, Mittetulundusühing Nõmme Tee Selts, mittetulundusühing Pelgulinna Selts, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing. Vastuväidete esitajale edastati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi TLPA) seisukoht 12. novembri ja 15. novembri 2010 kirjaga nr 2-1/1739.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 23 lg 3 punkti 5 kohaselt on järelevalvet teostava maavanema pädevuses avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ära kuulamine ja seisukoha andmine vastuväidete kohta, kui neid vastuväiteid planeeringu koostamisel ei arvestatud. Tulenevalt PlanS § 20 lõikest 1 on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittedõustav seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

Vastavalt PlanS § 23 lg 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 17.01.2011 Detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ära kuulamiseks nõupidamine. Nõupidamisele tulid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele kohale TLPA-st Lia Gailan ja Anu Plado, K-Projekt AS esindajad Ülle Kadak ja Liina Soobard, Tallinna Transpordiameti esindajad Toomas Kutsar, Ants Maaring ja Tarmo Rüütelmaa, Saku Vallavalitsusest Irina Konstantinova ja Maire Laur, QP Arhitektid OÜ esindaja Tõnu Laigu, Alfa Property OÜ esindaja Jaan Manitski, Kaasik & Co esindaja Viktor Kaasik, huvitatud isik Toomas Paaver ning vastuväiteid esitanud isikud Indrek S. Einberg, Ike Volkov, Helle Übius, Teele Pehk, Peeter Piirisild, Katrin Stöör, Reio Avaste ja Triin Talk.

Teised vastuväiteid esitanud isikud nõupidamisele ei ilmunud ning maavanemale ei ole teada, et nad oma vastuväidetest oleksid kirjalikult loobunud. Arutelule kohale tulnud vastuväiteid esitanud isikud ja kohaliku omavalitsuse esindajad ei jõudnud kokkuleppele vastuväidetega arvestamise osas. Taolisel juhul, käsitleb järelevalve teostaja avalikul väljapanekul esitatud vastuväited ülesjäänud vastuväidetena ja annab tulenevalt PlanS § 23 lõikest 4 nende kohta oma kirjaliku seisukoha.

Planeeringumaterjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus Detailplaneeringus osaliselt Maa-ameti 12. jaanuaril 2010 kirjas nr 6.2-3/430 tehtud ettepanekute ja märkustega arvestatud ning Detailplaneeringu seletuskirja ja jooniseid on vastavalt märkustele korrigeeritud (sh on muudetud planeeringuala suurust ning korraldati uus avalik väljapanek PlanS-is sätestatud tähtaegadest kinnipidamisega). Kuigi Maa-amet ei ole nendest vastuväidetest kirjalikult loobunud, leiab, et nende vastuväidete osas ei ole Maa-ameti ja kohaliku omavalitsuse vahel lahendamata planeeringuvaidlust. Tulenevalt PlanS § 23 lõikest 4 ei pea maavanem andma vastuväidetega arvestamise puhul vastuväidetele oma kirjalikku seisukohta.

Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel selgus, et vastuväiteid esitanud Maa-ameti esindajate väite kohaselt ei ole nad tutvunud muudetud planeeringulahendusega. Seoses sellega lepitati nõupidamisel kokku, et TLPA edastab Maa-ametile planeeringumaterjalid muudetud planeeringulahendusega tutvumiseks ning oma seisukoha kujundamiseks ning Maa-amet informeerib peale täiendatud planeeringumaterjalidega tutvumist maavanemat sellest, millised vastuväite punktid jäävad ülesse.

Maa-amet tutvus muudetud planeeringulahendusega ning esitas oma 08.03.2011 kirjaga nr 6.2-3/209 lisaks avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetele ka mitmeid teisi ettepanekuid ja märkusi. Juhin siinkohal tähelepanu PlanS § 23 lg 3 punktile 5. mille kohaselt on

järelevalvet teostava maavanema pädevuses avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete kohta seisukoha andmine juhul, kui neid vastuväiteid planeeringu koostamisel ei arvestatud. Analüüsinud Maa-ameti 08.03.2011 kirjas nr 6.2-3/209 toodud ettepanekuid ja märkusi, asun seisukohale, et kõikide märkuste puhul ei ole tegemist vastuväitega PlanS-i tähenduses ning maavanema pädevuses ei ole nende seisukoha andmine.

Järelevalve teostaja seisukoht vastuväidete kohta

Analüüsinud planeeringumaterjalide ning esitatud seisukohtade vastavust seadustele ja teistele õigusaktidele, märgin järgmist:

1. Vastuväiteid esitanud MTÜ Linnalabor, mittetulundusühing Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn, Mittetulundusühing Nõmme Tee Selts, mittetulundusühing Pelgulinna Selts, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing leidsid, et Detailplaneeringu koostamist ei tohi tellida maa omanik kui huvitatud isik ning et maaomaniku poolt kutsutud arhitektuurivõistluse tulemust ei saa pidada kaalutletud detailplaneeringu aluseks, kuna selle lähteülesanne dikteeris funktsioonid ja ehitusmahud, mis on üldplaneeringuga vastuolus ning tegid ettepaneku korraldada planeeringulahenduse saamiseks uus avalik arhitektuurivõistlus ja selle koostamisel võtta arvesse elanike ettepanekuid, üldisemaid planeeringuid ja arengudokumente. Vastuväiteid esitanud Maa-amet leidis, et Detailplaneering ei ole kooskõlas PlanS § 10 lg 6¹, mille kohaselt ei tohi detailplaneeringu koostamise tellimist üle anda huvitatud isikule, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. AS K-Projekt on Detailplaneeringu dokumentatsioonis asendanud sõna “tellija” sõnaga “huvitatud isik”, mis ei ole Maa-ameti hinnangul kooskõlas PlanS-i sätte ega mõttega, samuti nagu ka projektdokumentatsioonile esitatavate nõuetega.

Kohalik omavalitsus nõustus sellega, et PlanS § 10 lg 6¹ lg 2 kohaselt ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut ning käesolev Detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Samas juhtis kohalik omavalitsus vastuväiteid esitanud Maa-ameti tähelepanu TLPA, Osühingu Alfa Property ja K-Projekt Aktsiaseltsi vahel sõlmitud lepingule nr DP2-5/69, mille kohaselt ei ole huvitatud isikule Osühingule Alfa Property üle antud mitte Detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist, vaid vastavalt lepingule on tellijaks TLPA ning Osühing Alfa Property on Detailplaneeringu finantseerija. Sõlmitud kolmepoolse lepingu kohaselt on finantseerijal õigus esitada omapoolseid ettepanekuid tellijale, tutvuda kõikide Detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet Detailplaneeringu menetlemise käigust.

Maavanemale esitatud planeeringumaterjalidest nähtuvalt on Detailplaneeringu tellijaks TLPA, K-Projekt Aktsiaselts on töövõtja ning Osühing Alfa Property finantseerija. Nõustun siinkohal kohaliku omavalitsuse seisukohaga, et detailplaneeringu koostamist ja tellimist ei ole üle antud huvitatud isikule, huvitatud isik Osühing Alfa Property on sõlmitud lepingu kohaselt finantseerija, kellel on lepingu kohaselt õigus esitada tellijale omapoolseid ettepanekuid ning tutvuda kõikide detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet detailplaneeringu menetlemise käigust. Leian, et kohalik omavalitsus ei ole kolmepoolse lepingu nr DP2-5/69 sõlmimisel oma pädevuse piire ületanud. Enne käesoleva detailplaneeringu eskiislahenduse koostamist kuulutati välja ideekonkurss planeeringuala parima ruumilahenduse leidmiseks. Ideekonkursi lõpp-protokoll kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi, antud piirkonda ja keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaadet Toompeale ja vanalinna kirikutornidele, piisavat haljastust jne. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik

lahendus, mis omakorda vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute ala juhtotstarbele. Eeltoodust tulenevalt nõustun kohaliku omavalitsuse seisukohaga ka selles osas, et kuna läbiviidud arhitektuurivõistluse lähteülesanne on koostatud koostöös TLPA ja Eesti Arhitektide Liiduga ning hindamiskomisjoni koosseisus olid viimati mainitud asutuste esindajad, siis ei ole nõue - korraldada planeeringulahenduse saamiseks uus avalik arhitektuurivõistlus – põhjendatud.

2. Vastuväiteid esitanud MTÜ Linnalabor, mittetulundusühing Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn, Mittetulundusühing Nõmme Tee Selts, mittetulundusühing Pelgulinna Selts, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing leidsid, et Detailplaneering ei ole kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga, teemaplaneeringuga “Tallinna Rohealad”, teemaplaneeringuga “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” ega ka strateegiaga Tallinn 2025 ning nende muutmiseks puudub põhjendatud vajadus, kuna arvestades realselt ehitatud elamuid on Tallinnas praegu detailplaneeringutega kinnitatud elamuehitusmahtusid ca 20 aasta jaoks. Ühtlasi tehti ettepanek võtta Detailplaneeringu koostamise aluseks kehtiv Tallinna üldplaneering.

Kohalik omavalitsus asus seisukohale, et väide ei ole põhjendatud, kuna Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud välja kaalutletud põhjendused, miks on kavandatud Tallinna üldplaneeringut muuta. Kohalik omavalitsus juhtis oma vastuskirjas tähelepanu sellele, et Tallinna üldplaneeringuga määrati planeeringualale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve üksnes seetõttu, et alal paikneb Tallinna Hipodroom. TLPA asus seisukohale, et mõistlik on planeerida linnadesse terviklik elukeskkond töökohtade, kaupluste, lasteaedade ning erinevate vabaajaveetmisega seotud asutuste ja rekreatsioonialadega ning kavandada golfiväljakud, hipodroomid jms linnast välja. Kuna hipodroom viiakse linnast välja ning arvestades asjaoluga, et planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub, tuli alale leida uus maakasutuse funktsioon. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis omakorda vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute ala juhtotstarbele.

Kohalik omavalitsus on oma kaalutusotsuse tegemisel lähtunud muuhulgas Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu” materjalidest, mille kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, kus on tihedalt põimunud korruselamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon. Planeeringuala kontaktvööndi hoonestuse moodustavad valdavalt korterelamud, kuid kontaktvööndisse jääb ka ärihooneid. Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2006 korraldusega nr 1286-k kinnitatud „Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesande“ kohaselt peab üldplaneeringu koostamise käigus kaaluma uute elamualade loomist. Tähelepanu tuleb pöörata kogu Põhja-Tallinna linnaruumi kvaliteedi parendamisele, mille üheks osaks on meetmete rakendamine kuritegevuse ennetamiseks, et muuta piirkond meeldivaks töö-, elu- ja ajaviitepaigaks.

Antud vastuväite kohta märgin, et PlanS § 9 lõike 7 kohaselt võib detailplaneering vaid põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Haldusmenetluse seaduse § 4 nõuab, et haldusorgan kaalutleks oma otsuseid. Planeeringulahendust tuleb põhjendada ka juhul, kui detailplaneering ei muuda üldplaneeringut ning peab sisaldama sisulisi põhjendusi planeeringulahenduse proportsionaalsuse, kohasuse ja vajalikkuse kohta. Planeerimistegevuse eesmärgiks ei ole mitte ainult kinnistu omaniku huvide teostamise võimaldamine, vaid parima võimaliku lahenduse leidmine, arvestades ka teiste huvitatud isikute, tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamise ning keskkonnakaitse vajadustega. Planeeringu seletuskirjas tuleb analüüsida planeerimisalale planeeritava elamuehituse iseloomu, sellega kaasnevat võimalikke mõjusid ümbritsevale elu- ja looduskeskkonnale, planeeringuga kavandatud hoonestuse

funktsionaalseid seoseid planeeringuala kontaktvööndiga ning planeeritavate hoonete miljööväärtuslikku ja mahulist sobivust piirkonna hoonestuslaadiga.

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt arendatakse Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringut „Tallinna rohealad“ edasi koostatavate linnaosade üldplaneeringute raames ning koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, kus minimaalne haljastuse protsent on 20. Detailplaneeringus planeeritava ala haljastuse osakaal on kavandatud 26,3%. Vastavalt positsioonide kaupa esitatud haljastuse osakaalule on tagatud haljastuse protsendid kvartalite kaupa nii, et Paldiski maantee äärsel alal on haljastuse osakaal 9%, Stroomi metsa äärsel alal 30% ning kahe ala keskel 20%. Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ üldise käsitluse kohaselt on kõrghoone ümbritsevate hoonestusalade keskmisest hoonestuskõrgusest oluliselt kõrgem hoone. Arvestades, et 45 meetrit maapinnast kõrgemale ulatuva hoone rajamine võib kujuneda takistuseks lennuliiklusele ning see tuleb kooskõlastada lennundusseaduse kohaselt Lennuametiga, loetakse teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kõrghooneks 45 meetrist kõrgemat hoonet. Käesoleva planeeringuga on kavandatud üks maapinnast kuni 44,9 meetrine hoone, ülejäänud hoonete kõrgused jäävad vahemikku 12 kuni 27,5 meetrit maapinnast. Lisaks jääb planeeringuala kõrvale teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ määratud Endla kõrghoonete piirkonnast (4. piirkond), mille asukoht on määratletud Metalli tänava, Mehaanika tänava, Mustamäe tee ja Endla tänava vahelise alana. Teemaplaneeringus on määratud magistraaltänava äärseks tihendatavaks alaks Mustamäe tee läänekülg Paldiski maantee ja A. H. Tammsaare tee vahelisel alal. Magistraaltänava äärse tihendatava ala hoonestuskõrguseks on 24 m (kõrgeima korruse põranda kõrgus maapinnast), kuid hoone üldine kõrgus mitte üle 28 m. Tihendatavate alade arendamisel arvestatakse olemasolevate teede ja tänavate olukorda ning nende ja infrastruktuuri väljaarendamise võimalusi. Endla kõrghoonete piirkonda on lubatud ehitada hooned, mille absoluutkõrguseks on 60 meetrit. Arvestades et planeeringuala naabrusesse on lubatud ehitada hooneid kõrgusega 28 meetrit maapinnast ning osaliselt veel absoluutkõrgusega kuni 60 meetrit, ei saa planeeringuga kavandatavat hoonet absoluutkõrgusega 50,4 meetrit käsitleda kui ümbritsevate hoonestusalade keskmisest hoonestuskõrgusest oluliselt kõrgemat hoonet.

Eelpoolt toodust tulenevalt leian, et Detailplaneering ei ole vastuolus teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“. Kuna teemaplaneeringut „Tallinna Rohealad“ arendatakse edasi koostatavate linnaosade üldplaneeringute raames, mis on pidevas muutumises ja seetõttu ei saa sellest lähtuda. Planeeringu seletuskirja erinevates punktides (nt punkt 4.1.2) on toodud üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused (nt seni alal paiknenud hipodroomi kolimine Saku valda, kesklinna lähedus ja eesmärk muuta piirkond positiivse imagoga töö-, elu- ja ajaviitapaigaks). Eeltoodust ja seletuskirja punktist 4.1.2 tulenevalt leiab järelevalve teostaja, et maakasutuse perspektiividega on planeeringu menetluses kruntide jagamisel ja maa sihtotstarvete määramisel arvestatud ning seda on kajastatud nii planeeringu seletuskirjas kui ka põhijoonisel. Samuti leiab järelevalve teostaja, et kohalik omavalitsus on piisava põhjalikkusega kaalunud üldplaneeringu muutmise vajadust.

3. Vastuväiteid esitanud MTÜ Linnalabor, mittetulundusühing Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn, Mittetulundusühing Nõmme Tee Selts, mittetulundusühing Pelgulinna Selts, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing leidsid ka, et Detailplaneering ei võta arvesse keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande tulemusi.

TLPA ei nõustunud esitatud väitega, et Detailplaneering ei arvesta soovitatud meetmetega, kuna nimetatud soovitusel on üle kantud detailplaneeringusse (seletuskirja ptk 4.1.9. ja

4.3.) ning asus seisukohale, et kuna Detailplaneeringu seletuskirja on KSH soovitusel sisse viidud ning soovitude arvestamist on pidanud piisavaks oma kooskõlastust andes ning seiremeetmeid kinnitades Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon ning koostamise korraldaja (Tallinna Keskkonnaamet), siis ei ole vastuväide põhjendatud.

Juhin vastuväiteid esitanud isikute tähelepanu sellele, et keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande eesmärk on anda hinnang võimalikele mõjudele ning negatiivsete mõjude ilmnemisel anda soovitusi nende leevendamiseks ja vältimiseks, mida on koostatud KSH aruandes ka tehtud. KSH-s on esitatud leevendavad meetmed vähendamaks ja vältimaks mõjusid elustikule, ökosüsteemile ja Merimetsa rohealale KSH aruande peatükkides 7.1-7.2. Mis puutub müra- ja õhusaastetasemetesse, siis tõepoolest on oodata piirkonna õhukvaliteedi mõningast halvenemist. Arvestades, et tegu on linnakeskuses paikneva alaga, kus juba praegu esineb nii müra kui saasteainete piirnormide ületamist, siis lisanduva liikluse korral halveneb ka õhukvaliteet. Tegemist on suuresti linna üldise probleemiga, kuna suurenev autostumine ei ole probleem, mida annaks ühe detailplaneeringu KSH käigus lahendada. KSH aruandes on esitatud ka leevendavad meetmed heade tingimuste tagamiseks siseruumides. Nimetatud meetmed on kantud Detailplaneeringu seletuskirjas ehitusprojektide koostamise tingimustesse. Planeerimisdokumendi koostamisel on kohustuslik KSH tulemusi, sh leevendavaid meetmeid ning seiremeetmeid, arvestada. Antud juhul on KSH-s esitatud leevendavad meetmed kantud üle planeeringu seletuskirja peatükkidesse 4.1.9. ja 4.3. Detailplaneeringu seletuskirjas esitatud tingimused on kohustuslikud järgida edasisel projekteerimisel ja ehitamisel. KSH aruandest tulenevad seiremeetmed on ühtlasi muudetud KSH järelevalvaja poolt kohustuslikuks KSH aruande heakskiitmise kirjas. Seega ei saa õigeks pidada väidet, et leevendavad meetmed on ainult soovitusliku iseloomuga ja KSH tõlgendamisel tuleks järgida KSH-s esitatud hinnanguid ilma leevendavate meetmeteta.

Järelevalve teostaja nõustub sellega, et igasugusel arendustegevusel on tavapärastel looduskeskkonnale negatiivne mõju, kuna suureneb ressursitarbimine, heitmed ning looduslike alade kasutuskõrre. KSH eesmärk ongi suuresti anda soovitusi nende mõjude vähendamiseks saavutamaks kompromissi sotsiaal-majanduslike ning looduskeskkonna huvide vahel. KSH aruandes järeldati, et lahendust on võimalik rakendada ilma oluliste keskkonnamõtjudega ning leevendavate meetmete rakendamisel võib oodata Detailplaneeringu rakendamisest koondhinnanguna pigem positiivset mõju (planeeringualale rajatakse sotsiaalobjekte, spordirajatisi, kaubanduspindasid, puhke- ja rekreatsioonialasid, mille tulemusel muutub piirkond polüfunktsionaalsemaks ja avalikkusele kättesaadavaks). Ühtlasi märgin, et Detailplaneeringu raames läbi viidud KSH aruande on Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon oma 30.04.2010 otsusega nr HRJ 6-8/36269-12 heaks kiitnud ning Tallinna Keskkonnaamet on Detailplaneeringu kooskõlastanud oma 19.05.2010 otsusega nr 6.1-4.2.1/1115. Maavanemal ei ole põhjust kahelda riikliku institutsiooni poolt antavates kooskõlastustes.

4. Vastuväiteid esitanud Maa-amet asus seisukohale, et kavandatavale nn ribapargile või promenaadi krundile maakasutuse sihtotstarbeks planeeritud 10% ärimaa ja 90% transpordimaa ei ole kooskõlas Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" (edaspidi Sihtotstarvete kord). Maa-amet asus seisukohale, et kuna tegemist on parkide kavandamisega, siis peaks pargi maa sihtotstarve olema üldkasutatav maa (Üm), sest 10% ärimaa ja 90% transpordimaa kaassihtotstarbed ei ole kooskõlas maakasutuse kavandamise üldiste põhimõtetega ning ei võimalda planeeringu elluviimisel moodustada katastriüksuste sihtotstarvete määramist reguleerivate õigusaktidega ja tegeliku maakasutusega kooskõlas olevaid katastriüksusi.

Kohalik omavalitsus selgitas, et planeeringuga on kavandatud promenaad ja ribapark pos 18 ja 25 krundidel. Ribapargi all on antud kontekstis mõeldud haljastatud jalakäijate ala,

millel võivad toimuda turud, asuda tänavakohvikud jms. Pos 25 krunti läbib maa-alune autotee, mis lisaks pääsudele maa-alustesse parklasse on osa pos 19 uue tänava ja Merimetsa tee vahelisest ühendusteest. Sellest tulenevalt on alale ette nähtud 10% ärimaa ja 90% transpordimaa sihtotstarve. Planeeringuga kavandavad krundid pos 18 ja 25 on ette nähtud avalikult kasutatavaks, kuid neid ei ole kavandatud anda Tallinna linnale üle.

Antud vastuväite puhul juhin tähelepanu sellele, et Sihtotstarvete korra § 7 lõike 1 kohaselt ei määrata samaaegselt teiste sihtotstarvetega sihtotstarbeta maa ja sotsiaalmaa alaliigi – üldkasutatava maa sihtotstarvet. Sellest tulenevalt tuleks üldkasutatava maa osas moodustada iseseisev krunt. Arvestades Detailplaneeringu nende kruntide kuju, kruntide kasutamise eesmärki ning kruntide sisse kavandatud teede ja teiste rajatiste paigutust, ei ole antud juhul maakorralduslikult otstarbekas kavandada eraldi üldkasutatava maa (Üm) krunte. Ühtlasi märgin, et Sihtotstarvete kord ei keela transpordimaale ja ärimaale haljastust planeerida.

5. Vastuväiteid esitanud Maa-amet leidis muuhulgas, et 4911 m² suurusele krundile planeeritud maksimaalselt kuni 935 m² suuruse maapealse ehitusaluse pinnaga 6-korruselise hoone kahele esimesele korrusele ei ole võimalik 120-kohalist (6 rühma) lasteaeda planeerida nii, et see oleks kooskõlas kehtivate projekteerimisnormidega.

Kohalik omavalitsus ei nõustunud esitatud vastuväitega ning asus seisukohale, et planeeringuga kavandatav lasteaed ja perekeskus pos 4 krundile on võimalik realiseerida vastavalt sotsiaalministri 25. oktoobri 1999 määrusele nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse, tervise edendamise ja päevakava koostamise nõuded“.

Planeeringumaterjalide kohaselt on pos 4 krundile kavandatud lasteaed planeeritud hoone kahele esimesele korrusele ning alates kolmandast korrusest on kavandatud perekeskus. Krunt on kavandatud võõrandada Tallinna linnale. Juhin siinkohal tähelepanu asjaolule, et alates 01.01.2011 on sotsiaalministri 25. oktoobri 1999 määrus nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse, tervise edendamise ja päevakava koostamise nõuded“ kehtetu. Samas ei ole Vabariigi Valitsus veel kehtestanud tervisekaitsenõudeid koolidele ja koolieelsetele lasteasutustele, nende maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele ja sisekliimale ning korrashoiule. Seega ei ole planeeringulahendus krundile pos 4 kavandatava lasteaia osas kehtivate õigusaktidega vastuolus.

Käesoleva Detailplaneeringu on kooskõlastanud nii Tallinna Haridusamet oma 24.11.2009 otsusega kui ka Terviseameti Põhja talitus oma 11.03.2010 otsusega nr 9.3-1/99-1, kelle hinnangul on võimalik planeerida pos 4 krundile kavandatud hoonesse lasteaed kooskõlas kehtiva seadusandlusega. Juhin siinkohal tähelepanu sellele, et vastavalt Terviseameti põhimäärusele on Terviseameti põhiülesandeks seadustega sätestatud ülesannete ulatuses juhtimisfunktsiooni ja riikliku järelevalve teostamine ameti tegevusvaldkondi reguleerivate õigusaktide nõuete täitmise üle ning riikliku sunni rakendamine nende nõuete rikkumise korral. Põhiülesannete täitmiseks annab Terviseamet oma pädevuse piires õigusaktidega sätestatud korras välja lube, tunnistusi, kooskõlastusi ja muid dokumente. Maavanemal ei ole põhjust kahelda riikliku institutsiooni poolt antavates kooskõlastuses.

6. Vastuväiteid esitanud Maa-amet leidis, et Detailplaneeringu lahenduses ei ole arvestatud riigile kuuluva Kolde pst 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga noorte ratsaspordikeskuse rajamiseks. Maa-amet leiab, et sellised planeerimisotsused ei ole kooskõlas maaomanike võrdse kohtlemise printsiibiga ning kahjustavad riigi huve.

Kohalik omavalitsus on seisukohal, et kuna Paldiski mnt 50 ning Kolde pst 75 kinnistud on erinevad oma asukoha, kõrghaljastatud ala, haljastuse väärtuse, üldplaneeringu kohase juhtfunktsiooni ning kasutusotstarbe poolest ja seoses erineva lähteolukorraga ei saa Paldiski mnt 50 ning Kolde pst 75 kinnistut käsitleda ühtmoodi.

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohaselt on Paldiski mnt 50 kinnistu juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste maa. Kolde pst 75 kõrghaljastusega metsaala kinnistu juhtotstarbeks on määratud metsad, pargid ja looduslikud haljasalad, so puhkeotstarbelised alad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks, alale võib ehitada üksikuid väiksemaid spordi- või puhkeehitisi, kinnistu lõunapoolne osa jääb osaliselt alasse, mille üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, so ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri-, spordi- jm asutustele või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Paldiski mnt 50 kinnistu puhul on tegemist vähese kõrghaljastusega alaga, kus üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon vajab muutmist kuna planeeringuala piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused" (kehtestatud maavanema 11.03.2003 korraldusega nr 356-k) on Kolde pst 75 kinnistu valdavalt osa rohevõrgustikust (tuumala T10), kuid Paldiski mnt 50 kinnistu ei ole. Lisaks sellele asub Kolde pst 75 kinnistu menetluses oleva Tallinna rohealade teemaplaneeringu kohaselt rohealade piirkonnas. Seega ei saa ka nimetatud teemaplaneeringute kohaselt neid krunte võrrelda ning nõuda samadel alustel planeerimist.

Juhin siinkohal tähelepanu sellele, et Riigikohtu halduskolleegium on haldusasjas nr 3-3-1-61-01 märkinud, et „Võrdse kohtlemise põhimõtte kohaselt käsitletakse ühetaoliselt kõiki isikuid ühtedes ja samades oludes ning samadel eeldustel. Ühetaoline kohtlemine peab olema tagatud ühesuguste asjaolude korral. Võrdsuse põhimõtte rikkumisega on tegemist siis, kui ühesuguseid asjaolusid käsitletakse ilma nähtavate mõistlike põhjusteta erinevalt. Võrdse kohtlemise põhimõtet pole rikutud, kui haldusorgani diskretsiooniline otsustus rajanes haldusaja kohtumenetluses tuvastamist leidnud asjaoludest tulenevatel asjakohastel kaalutlustel”.

Leian, et võrdse kohtlemise printsiip ei ole absoluutne, see tähendab et konkreetseid asjaolusid arvestades on võimalik võrdne kohtlemine tagada ka muude abinõudega. TLPA on kinnitanud, et Kolde pst 75 kinnistu ei ole kavandanud jätta täies ulatuses puhkealaks, kuid sobiva lahenduse kavandamiseks peab ära ootama keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemused. Järelevalve teostajana asun seisukohale, et antud vastuväide ei ole põhjendatud ning riigile kuuluva kinnistu ehitus- ja maakasutustingimused lahendatakse Kolde pst 75 kinnistu detailplaneeringu koostamise käigus.

7. Planeeringumaterjalidest nähtuvalt on planeeringuala lääneküljele kavandatud perspektiivsed teetrasid läbi Paldiski mnt 52 kinnistu, samas Tallinna Linnavalitsuse 31.01.2001 korraldusega nr 285-k algatatud Paldiski mnt 52 krundi detailplaneeringu eskiislahendus neid ei kajasta. Vaatamata sellele, et planeeritavas alas asuva laiendatava/rekonstrueeritava Merimetsa tee lõunapoolse kergliiklustee asukoht on kavandatud Paldiski mnt 52 kinnistule, ei nähtu planeeringu dokumentidest, et Paldiski mnt 52 kinnistu omanik oleks sellise lahendusega nõustunud.

Kohalik omavalitsus selgitab oma kirjas, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kontaktvööndile on kantud TLPA 24.10.2006 heakskiidetud detailplaneeringu põhijoonisele vastav juurdepääsutee, kuna tegemist on planeeringualast väljaspool asuva teega, tuleb seda käsitleda illustreeriva lahendusena. Liikluskorralduse joonisele ja planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi joonisele on lisatud märge, et töö on peale kantud vastavalt „Paldiski mnt 52 krundi detailplaneeringule“ DP006310.

Järelevalve teostaja ei nõustu antud vastuväitega, kuna maavanemale esitatud Paldiski mnt 52 krundi detailplaneeringu joonisele on peale kantud nii eelpool nimetatud perspektiivne

teetrass kui ka Merimetsa tee laiendus. Tegemist on illustreeriva lahendusega. Antud tee ei ole hädavajalik käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahendamiseks.

8. Planeeringumaterjalide kohaselt ei ole mitmetele planeeritud kruntidele konkreetseid sihtotstarbeid määratud, samuti on vastuolud põhijoonise ja seletuskirja vahel (nt võib põhijoonise kohaselt krundi pos 7 sihtotstarbeks olla (Ä) ja/või (Üh), seletuskirja kohaselt aga äri- ja/või sotsiaalmaa).

Juhin siinkohal tähelepanu Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" (edaspidi Sihtotstarvete kord) § 2 lõikele 2, mille kohaselt tuleb katastriüksusele määrata käesolevas määruses nimetatud sihtotstarve, mis vastab õigusaktidega sätestatud või planeeringuga kehtestatud maakasutuse sihtotstarbele. Sihtotstarvete korra § 6 lg 13 punkti 1 kohaselt on ühiskondlike ehitiste maa (Üh) kasumi saamise eesmärgiga ehitiste ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sama paragrahvi punkti 2 kohaselt muuhulgas ka iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, mille võivad paikneda üksnes abihooned. Ühtlasi juhin tähelepanu sellele, et kui krundile planeeritakse kaks sihtotstarvet, tuleb konkreetselt määrata ühiskondlikke ehitisi teenindava osa suurus protsentides.

Kohalik omavalitsus põhjendas oma otsust määrata osadele kruntidele kaks alternatiivsihtotstarvet sellega, et krundile pos 7 on kavandatud spordikeskus, mille sihtotstarve Ä ja/või Üh tuleneb sellest, et hetkel ei ole teada, kes hakkab spordikeskust opereerima. Kas tegemist on üldkasutatava maaga (Üm) või ühiskondlike ehitiste maaga (Üh) on kajastatud tabelis „Kruuntide ehitusõigus ja piirangud“. Lottemaa, spordikeskuse ning ekstreemspordikeskuse kruntide (pos 2, pos 7 ja pos 9) sihtotstarve sõltub tulevases omanikust ning operaatorist, seetõttu on sihtotstarve ning selle protsent jäetud lahtiseks, määratud on hoone funktsioon.

Järelevalve teostaja nõustub Maa-ameti seisukohaga, et reeglina tuleks määrata krundile kindlaks ainult üks konkreetne sihtotstarve aga taolistel erandjuhtudel, millele viitas kohalik omavalitsus ka oma kirjas, saab haldusmenetluse eesmärgipärasuse ja ökonoomsuse põhimõttele vastavaks lugeda alternatiivsete sihtotstarvete määramist. Nii nagu TLPA on oma kirjas öelnud, sõltub sihtotstarve operaatorist. Vastasel juhul kui on määratud ainult üks sihtotstarve, siis võib tekkida olukord, kus nende puhke- ja spordirajatistele operaatori määramine ei ole võimalik eelnevalt maakasutuse sihtotstarvet ja detailplaneeringut muutmata.

9. Planeeringumaterjalidest nähtuvalt kavandatakse krundile pos 9 Lottemaa. Eesti Patendiameti avaliku andmebaasi kohaselt on LOTTE ja LOTTE VILLAGE Eesti Joonisfilm OÜ (esindajad Heiki Ernits ja Janno Põldma) poolt registreeritud kaubamärk (registreeringu nr 43894 ja 48044). Rahvusvahelise registreeringu all mõistetakse märkide rahvusvahelise registreerimise Madridi kokkuleppe protokollil alusel rahvusvahelises registris registreeritud kaubamärke, millele taotletakse õiguskaitset või mis on saanud õiguskaitse Eesti Vabariigis. Kaubamärgiseaduse § 14 lg 1 punkti 2 kohaselt on kaubamärgiomanikul õigus keelata kolmandatel isikutel kasutada äritegevuses õiguskaitse saanud kaubamärgiga identseid või sarnaseid tähiseid kaupade või teenuste puhul, mis on identsed või samaliigilised kaupade või teenustega, mille suhtes on kaubamärk kaitstud, kui on tõenäoline tähise ja kaubamärgi äravahetamine tarbija poolt, sealhulgas tähise assotsieerumine õiguskaitse saanud kaubamärgiga ning lõike punkti 3 kohaselt registreeritud kaubamärgiga või valdavale enamusele Eesti elanikkonnast tuntud õiguskaitse saanud kaubamärgiga identseid või sarnaseid tähiseid, millega tähistatakse teist liiki kaupu või teenuseid, kui tähisega võib ebaausalt ära kasutada või kahjustada kaubamärgi omandatud mainet või eristusvõimet. Sama paragrahvi lg 2 punktis 3 sätestatu alusel on keelatud muuhulgas tähise tähistatud teenuste pakkumine ja osutamine.

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS) juhatus otsustas 18.02.2011 teiste projektide hulgas rahastada Lottemaa teemaparki, mis rajatakse Pärnust 4 km kaugusele Uulu linnaku kinnistule. Taotluse projekti rahastamiseks esitas SA Leiutajateküla, mille nõukogusse kuuluvad teiste hulgas ka Janno Põldma ja Heiki Ernits.

Planeeringumaterjalidest ei nähtu, et Detailplaneeringuga krundile pos 9 kavandatud Lottemaa oleks kooskõlastatud kaubamärgi omanike Janno Põldma ja Heiki Ernitsaga.

Eeltoodust tulenevalt palun kooskõlastada planeeringualale Lottemaa kavandamine samanimelise kaubamärgi omanikega. Vajaliku nõusoleku mittesaamisel palun krundile pos 9 kavandatud Lottemaa korrigeerida ja ümber nimetada.

10. Vastuväiteid esitanud MTÜ Linnalabor, mittetulundusühing Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn, Mittetulundusühing Nõmme Tee Selts, mittetulundusühing Pelgulinna Selts, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing leidsid, et Detailplaneeringu menetlemisel on ületähtsustatud omaniku huvi, ei ole piisavalt arvestatud avalike huvidega, Detailplaneeringu koostamine on olnud vastuolus haldusmenetluse ja PlanS-iga ning tegid ettepaneku loobuda Detailplaneeringu kehtestamisest senisel kujul. Vastuväiteid esitanud Renna Truus leidis oma vastuväites, et praeguse hipodroomi kui linnaosa olulise rekreatsioonikeskuse likvideerimine mõjub negatiivselt rahva tervisele, Stroomi ranna koormusele ning linna roheline vööndi mahule. Suurenev liikluskoormus lisab müra ja saastet, kahjustades nii elanike kui töökäijate heaolu ja elukvaliteeti. Vastuväiteid esitanud Tiina Zöbin asus seisukohale, et Hipodroom on Baltikumis ainulaadne ning sellel treenitavad hobused saavutavad Soome ja Rootsi tihedas konkurentsisis häid kohti. Tänu välismaa hobuseomanikele tuleb Eestisse treeningutasude näol sisse hulk raha ning Eesti traavisport annab tööd paljudele hobuentusiastidele. Vastuväiteid esitanud isik leidis, et Hipodroomi likvideerimisega kaob Eestist terve spordiala ja traditsioon aastast 1923, elamurajoone on teisigi ning uute rajamiseks leidub ka muid kohti.

Kohalik omavalitsus märkis oma vastuskirjas, et planeeringuga kavandatu järgib koostatavat Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringut ja arvestab naaberkrundidel paikneva hoonestusega. Detailplaneeringuga kavandatav heakorrastab piirkonda ja suurendab töökohtade arvu piirkonnas. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus, võidutöö puhul hinnati avaliku ruumi rohkust, piirkonda sobivat hoonestust, piisavat haljastust. Planeering on avalikustatud kaks korda, mille jooksul on puudutatud isikutele antud võimalus esitada oma ettepanekuid ja vastuväiteid. Esitatud vastuväidetele on õigeaegselt vastatud ning avalikustamise käigus esitatud ettepanekuid on kaalutud. TLPA asus seisukohale, et eelpool toodud kaalutlustel ei ole esitatud vastuväide põhjendatud ning Detailplaneeringu menetlemine on olnud kooskõlas nii PlanS-i kui ka haldusmenetluse seadusega.

TLPA asus seisukohale, et Detailplaneeringuga kavandatuga suureneb piirkonnas oluliselt avatud ja korrastatud rohealade ning parkide osakaal võrreldes praeguse olukorraga, kus hobuste jooksurada ja selle keskel olev rohumaa moodustavadki enamuse rekreatsioonikeskusest. Võrreldes praeguse olukorraga, kus hipodroomile pääsemiseks peab olema klubi liige või külaline, on kavandatud avada piirkond kõigile linnakodanikele. Planeeringus nähakse ette paljude erinevate sotsiaalobjektide rajamise võimalus (Lottemaa, lasteaed, pere- ja tervisekeskus, spordikeskus ujulaga, ekstreemspordikeskus, lisaks ümbruskonna elanikele ja külalistele kasutatavad kohvikud, restoranid). Promenaadile nähakse ette avalikult kasutatavad spordiplatsid ning avalikult kasutatavad lehtlad. Ala läbiv kavandatav promenaad on oma iseloomult park, mis jääb ühendatuks Stroomi metsaga. Nimetatud parkidesse ning elamukruntidele on planeeringuga ette nähtud täiendav kõrghaljastus mahus, mis suurendab tunduvalt piirkonnas kõrghaljastuse osakaalu võrreldes

olemasolevaga. Rohealaks ning puhkealaks jääb ka edaspidi Merimetsa mets ning Stroomi ranna piirkond.

Kohalik omavalitsus leidis ka, et kuna praegune hipodroom võimaldab majutada maksimaalselt kuni 150 hobust, siis uus hipodroom annab võimaluse seda arvu kordades kasvatada. Praegusel hipodroomil on puudulik hobustele vajalik infrastruktuur ning piirkonnas puuduvad võimalused hipodroomi laiendamiseks ja seeläbi omakorda hipodroomi kaasajastamiseks. Lisaks ei vasta Nõukogude Liidu ajal rajatud hipodroomi hooned rahvusvahelistele standarditele ning olemasoleva hipodroomi asukoht piirab hipodroomi arengut. Kaasaegsemad võimalused hipodroomi arenguks lubavad kujundada uue hipodroomi loodus- ja loomasõbralikuks vaba aja veetmise kohaks, mitte pelgalt traavlisõidurajaks. Lisaks traavlisõidule on kavas rajada ka ratsaspordirajatisi, spordiväljakuid, laste mängukeskus, kohvikuid, restorane jne. TLPA asus seisukohale, et vastuväide ei ole põhjendatud, kuna hipodroomi ei ole kavandatud likvideerida, vaid viia sobivamasse piirkonda, mis võimaldab rajada kaasaegsetele nõuetele vastava hipodroomi ning planeeringualale on kavandatud rajada piirkonda sobiv linnaruum.

Planeeringumaterjalidest nähtuvalt nähakse käesoleva detailplaneeringu lahendusega ette uute korterelamute, ärihoonete, sotsiaalobjektide ning mängu- ja spordiväljakute rajamist, seetõttu leian, et planeeringuga kavandatav vastab Põhja-Tallinna üldplaneeringu eesmärkidele. Planeeritav ala asub kesklinna lähedal tiheda liiklusega Paldiski mnt, Endla tn ja Mustamäe tee ristumiskohas, mis võimaldab ühistranspordiga hea pääsu nii kesklinna, teistesse linnaosadesse kui ka piki Paldiski maanteed linnast väljuvale suunale. Seega on tegemist kesklinna lähedase väärtusliku maa-alaga, mida planeeringuga veelgi väärtustatakse. Kavandatav lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks. Lisaks sellele ühendatakse planeeringuala jalakäijate ja kergliiklusteed promenaadil ja põiktänavates linna kergliiklusteede võrgustikku, et ala seonduks paremini ümbrusega uute liiklussuundade kaudu. Merimetsa tänav säilitatakse olulise jalakäijate suunana. Oluline on aktiivselt kasutusele võtta Merimetsa metsarajad. Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmik struktureeritakse ümber, arvestamaks jalakäijate ja rulluisutajate paremaid ühendusi Kristiine suunas, ühendades need Haabersti linnaosas ja Stroomi puhkealal olemasoleva ning kavandatava kergliiklusteede võrgustikuga.

Järelevalve teostaja juhib vastuväiteid esitanud isikute tähelepanu sellele, et vastavalt PlanS § 4 lg 2 punktile 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist, kuid kuna kohaliku omavalitsuse peaeesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Planeeringu eesmärgid ja planeeringu koostamise alguses püstitatud lähteseisukohtadega arvestamise fikseerib kohalik omavalitsus planeeringu vastuvõtmise otsustamisega sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu lahenduses. Lõpliku hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja planeeringu lahendusele annab kohalik omavalitsus otsusega planeeringu kehtestamise kohta.

Järelevalve teostaja rõhutab veel, et kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse

seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Maavanem ei ole kohalikust omavalitsusest kõrgemal seisev organ. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna miljösse sobivuse) üle järelevalve käigus õigusliku hinnangu andmine ei ole maavanema pädevuses. Ka Riigikohus on oma 13.03.1998 tehtud otsuses haldusasja nr 3-3-1-9-98 kohta leidnud, et kohaliku omavalitsuse planeerimisotsused alluvad kohtulikule kontrollile piiratud ulatuses. Kohus ei saa otsustada planeerimisotsustuste otstarbekuse üle. Seda enam ei saa planeerimisotsustuse otstarbekuse üle otsustada maavanem.

Märgin ka, et vastavalt põhiseaduse paragrahvile 32 on igäühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Seaduse järgi on igäühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sh naaberkinnisasja omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel tekib kindlasti huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolsetl ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Naaberkinnistute omanike suhteid reguleerivaks üldseaduseks on asjaõigusseadus (edaspidi AÕS). Selle seaduse § 89 lg 1 esimese lause kohaselt on omanikul õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. AÕS § 143 ei reguleeri nn negatiivsete, s.h varjavate mõjutuste lubatavust. Negatiivsete varjavate mõjutuste all tuleb mõista sääraseid mõjutusi, mille puhul takistatakse aine, lainete või kiirguse pääs naaberkinnisasjale, nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade. Ehitisega põhjustatud varjav mõjutus võib osutada keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt AÕS § 89 lõikele 1, kui see kahjustab teise isiku omandiõigust ja ehitise ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega. Eelnev ei tähenda iseenesest, et kõik varjavad mõjutused on keelatud, vaid eelkõige seda, et ka varjavaid mõjutusi tuleb avalikul võimul ehitamise reguleerimisel silmas pidada ning kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältida. Ehitamisega kaasnevatest mõjutustest tingitud huvide ja õiguste konfliktid tuleb lisaks asjaõigusele lahendada ka ehitamist reguleerivate üldnormide ning konkreetsete kinnisasjadega seoses planeeringute ja ehituslubadega. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane.

Antud vastuväite puhul juhib järelevalve teostaja tähelepanu sellele, et avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud PlanS-s. Teade Detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamisest ilmus ajalehes „Postimees“ 2. septembril 2009 ja 31. mail 2010 ajalehes „Pealinn“. Teade eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes „Postimees“ 3. septembril 2009. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus Põhja-Tallinna Valitsuses avalik väljapanek 14. septembrist kuni 27 septembrini 2009. Teade eskiislahenduse tutvustamise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 1. oktoobril 2009. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus Põhja-Tallinna Valitsuses avalik arutelu 9. oktoobril 2009. Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2010 korraldusega nr 1009-k. Detailplaneering oli planeerimisseaduse § 18 kohasel avalikul väljapanekul 26. juulist kuni 27. augustini 2010. Sellekohane teade ilmus 1. juulil 2010 ajalehes „Eesti Päevaleht“. Vastavalt PlanS § 18 lg 5 p 2 on kohalikul omavalitsusel kohustus teatada

tähtkirjaga puudutatud isikule detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust. Kohalik omavalitsuse eksimuse tõttu tähtkirjaga puudutatud isikuid avalikust väljapanekust ei teavitatud, korraldas kohalik omavalitsus teistkordse avaliku väljapaneku ajavahemikul 30. september kuni 28. oktoober 2010. Sellekohane teade ilmus 16. septembril 2010 ajalehes „Eesti Päevaleht” ja ajalehes „Pealinn“ 4. oktoobril 2010. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimus 25. novembril 2010. Teade avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumise kohta ilmus 17. novembril 2010 ajalehes „Eesti Päevaleht” ja 22. novembril 2010 ajalehes „Pealinn“. Käesoleval juhul puudub vaidlus selles osas, et Detailplaneeringu koostamise käigus ei oleks piisavalt koostööd tehtud ja menetluse etappidest ei oleks avalikkust seadusega ette nähtud korras teavitatud.

Vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka vastuväidete esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute vastuväidete arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on vastuväiteid esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-i eesmärk. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku väljapaneku tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse- ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist. Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata põhjendatud planeerimisotsustuse korral planeeringualale ka teistsugune ehitusõigus, kui praegu on määratud, kuid see on kohaliku omavalitsuse otsustada. Plans § 3 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust Detailplaneeringu algatamisest teavitatud Plans-is tol ajal ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid.

Eeltoodust tulenevalt leian, et kohalik omavalitsus on planeeringu koostamise käigus kaalunud planeeritava maa-ala kinnisasja omanike ja teiste huvitatud isikute ettepanekuid ning erinevaid planeeringulahenduse võimalusi sh planeeritud hoonestuse sobivust ja kohasust ning planeeringulahendust on piisavalt põhjendatud. Järelevalve teostaja leiab, et kohalik omavalitsus ei ole kaalutusotsuse tegemisel oma pädevuse piire antud detailplaneeringu menetluse käigus ületanud, on arvestatud huvitatud isikute seisukohtade ja õigustega ning TLPA poolt tehtud otsused on kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega. Planeeringumaterjalidest nähtuvalt leian, et planeeringualal suureneb oluliselt avalikult kasutatav ala võrreldes praeguse situatsiooniga. Linna arengu jaoks on oluline hea ühistranspordiühendusega kesklinnalähedase ala planeering, millega nähakse ette nii elu-, äri- kui rekreatsioonialad ja vähendatakse pendelrännet. Autoliikluse osakaal suureneb paratamatult iga uusarendusega, kuid suurem osa planeeringuga kavandatud parkimiskohad on viidud maa alla, mis jätab maapealse osa valdavalt jalakäijate kasutusse. Üksikud maapealsed parkimiskohad on promenaadist eemal ning ette nähtud peamiselt külalistele.

Lisaks märgin, et Detailplaneeringu sellise lahenduse on heaks kiitnud ka Terviseameti Põhja Talitus oma 11.03.2010 otsusega nr 9.3-1/99-1. Juhin veel tähelepanu sellele, et vastavalt Terviseameti põhimäärusele on Terviseameti põhiülesandeks seadustega sätestatud ülesannete ulatuses juhtimisfunktsiooni ja riikliku järelevalve teostamine ameti tegevusvaldkondi reguleerivate õigusaktide nõuete täitmise üle ning riikliku sunni rakendamine nende nõuete rikkumise korral. Põhiülesannete täitmiseks annab Terviseamet oma pädevuse piires õigusaktidega sätestatud korras välja lube, tunnistusi, kooskõlastusi ja muid dokumente. Maavanemal ei ole põhjust kahelda riikliku institutsiooni poolt antavates kooskõlastuses.

Järelevalve teostamise tulemusena saan asuda seisukohale, et Detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid

koostamisel ei ole kindel, kas see ja mõni ega teie planeeringute koostamisel on õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-is sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on planeeringu materjalidest nähtuvalt teiste asutuste hulgas kooskõlastatud muuhulgas Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Haridusametiga, Terviseameti Põhja Talitusega, Põhja-Eesti Päästkeskusega ja Tallinna Transpordiametiga. Nimetatud asutuste poolt esitatud märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Kuna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu peab kehtestama kohalik omavalitsusüksuse volikogu, siis otsustab antud juhul Tallinna Linnavolikogu, kas Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid (sh ka vastuväiteid esitanud isikute huvisid). Vastuväiteid esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal (sh ka volikogu liikmetel) on võimalik saada ülevaadet vastuväidete sisust.

Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks PlanS § 23 lõike 6 annan oma heakskiidu Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule tingimusel, et kohalik omavalitsus arvestab käesoleva kirja punktis 9 allakriipsutatud märkusega enne planeeringu kehtestamist, nõustun üldplaneeringu muutmisega ning tagastan planeeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks.

Siinkohal juhin tähelepanu, et arvestades iga planeeringu eripära, ei ole kohalikul omavalitsusel kohustust rakendada Detailplaneeringus nõutud tingimusi vastavalt planeeringu algatamise soovile, seda olukorras, kus Tallinna linnas on hulgaliselt varem planeeritud väljaarendamata elamuprojekte, mille lõplik kujunemine kestab senist tempot arvestades veel aastaid. Arvestades seda, soovitan kohalikul omavalitsusel uute elamualade planeerimise asemel varasemast rohkem tähelepanu pöörata praeguste elanike sotsiaalsete teenustega varustamisele, olemasolevatele liiklusprobleemidele lahenduste leidmisele ning vaba aja veetmise võimaluste tagamisele.

Kohalik omavalitsus võib kaalutlusruumi põhjendatuse tagamiseks ja õiguspäraste diskretsiooniotsuste tegemiseks planeeringus sätestatud tingimustest kõrvale kalduda sõltuvalt konkreetsetest asjaoludest ning tagades huvitatud isikute ja avalike huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise. Maavanema poolt konkreetse planeeringulahenduse kehtestamisele antud heakskiit ei tähenda, et kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu ei võiks keelduda sellise planeeringulahenduse kehtestamist, mida volikogu ise ei pea õigustatuks.

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikega kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 26 lg 1.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/

Ärakerjad:

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, tupa@tallinnlv.ee
2. Saku Vallavalitsus, saku@sakuvald.ee
3. K-Projekt AS, kprojekt@kprojekt.ee
4. Renna Truus, Lembitu tn 8-109, 10114 Tallinn
5. Maa-amet, maaamet@maaamet.ee
6. Tiina Zöbin, Öismäe tee 125-57, 13516 Tallinn
7. MTÜ Linnalabor, Tauri Tuvikene, tauri@linnalabor.ee
8. MTÜ Telliskivi Selts, Katrin Stöör, info@telliskiviselts.info
9. MTÜ Meie Linn, Liisi Vähi, liisivahi@gmail.com, liisivahi@gmail.ee
10. MTÜ Nõmme Tee Selts, Peeter Piirisild, ppiirisild@hotmail.com
11. MTÜ Pelgulinna Selts, Pille Maris Arro, marispille.arro@gmail.com
12. MTÜ Meie Kalamaja, Jelena Rootamm-Valter, leenaalter@yahoo.com
13. MTÜ Pelgulinna Majaomanike Selts, Külliki Aero, kylliki.aero@mail.ee
14. Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ, Indrek S. Einberg, rada@rada.ee
15. Osühing Alfa Property, viktor@kaasik.ee

Margit Kartau 6118795
margit.kartau@mv.harju.ee