

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

2. juuni 2011 nr

93

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas

Planeerimisseaduse § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg-te 1, 3, 4 ja 5 alusel ja arvestades nii otsusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala asub Põhja-Tallinnas Merimetsa tee, Kolde puiestee, Sõle tänava ja Paldiski maantee vahelises kvartalis Paldiski maantee ääres. Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga on planeeritud ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, s.o ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele; samuti samalaadseid teenuseid pakkuvate või vaba aja veetmise seonduvatele ettevõtetele;
- detailplaneeringuga muudetakse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringut. Planeeringulahenduse kohaselt muudetakse ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve korruselamute alaks. Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom. Kuna hipodroom viiakse linnast välja ning planeeringuala piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks, tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon. Planeeritav ala asub kesklinna lähedal tiheda liiklusega Paldiski maantee, Endla tänava 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;
- planeeringuala jalakäijate ja kergliiklusteede promenaadil ja põiktänavates ühendatakse linna kergliiklusteede võrgustikku, et ala seonduks paremini ümbrusega uute liiklussuundade kaudu. Merimetsa tänav säilitatakse olulise jalakäijate suunana ja võetakse aktiivselt kasutusele Merimetsa metsarajad. Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmik struktureeritakse ümber, et luua jalakäijatele ja rulluisutajatele paremad ühendused Kristiine suunas, ühendades need Haabersti linnaosas ja Stroomi puhkealal olemasoleva ning kavandatava kergliiklusteede võrgustikuga;

- planeeritavate hoonete korruselisus varieerub ja jääb vahemikku 2 kuni 13 korrust, vältitud on 5-korruselisi hooneid, mis oma tüübilt meenutaksid modernseid paneelmaju;
- planeeringulahenduse kohaselt on parkimine viidud valdavalt maa-alustesse parklatesse. Promenaad, ärikvartal ja osaliselt ka elukvartalid on kavandatud autovabana;
- planeeringus on lähtutud olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamise vajadusest ja piisavast tänavahaljastuse planeerimise võimalikkusest. Hoonestuse ja sõidutee vahele on jäetud 10 kuni 30 meetri laiused alad kergliiklusele ning haljakutele, mis annab võimaluse säilitada hipodroomi aia taga kasvavad puud;
- planeeringualalt on kavandatud likvideerida kokku 34 II väärtusklassi hinnatud, 46 III väärtusklassi hinnatud ja 25 IV väärtusklassi hinnatud puud, kuna need jäävad planeeritava hoonestusala, kergliiklustee või sõidutee alla. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutustega Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord järgi, mille kohaselt tuleb istutada likvideeritavate puude asemele 2312 uut puud;
- parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 vahevööndi normatiiv. Detailplaneeringuga on kavandatud kokku 3726 parkimiskohta;
- Tallinna Linnavalitsuse 6. aprilli 2011 korralduse nr 511-k Paldiski mnt 48B, Paldiski mnt 50, Paldiski mnt 50a ja Paldiski mnt 50B kinnisasjadest moodustatavate kinnisasjade Tallinna linnale tasuta omandamine ning kinnisasjadele valitseja määramine alusel on Tallinna linn sõlminud 12. aprillil 2011 Osühinguga Alfa Property transpordimaa kruntide positsioon 21a, 19 ja 20 võlaõigusliku tasuta võõrandamise lepingu.

1. Kehtestada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering osaliselt kruntide positsioon 1–25 osas, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07134, millega on Põhja-Tallinnas asuval 18,90 ha suurusel maa-alal moodustatud kokku 25 krunti ja piiritletud kruntide hoonestusalad; määratud kruntidele ehitusõigus ühe maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega lasteaed-perekeskuse, kuni kolmes hoones paikneva maapinnast maksimaalselt 13,5 meetri kõrguse kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega spordikeskuse, kuni kolmes hoones asuva maapinnast maksimaalselt 13,5 meetri kõrguse kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega Lottemaa, sh ühe olemasoleva vana tallihoone renoveerimine muinsuskaitse eritingimuste järgi, kuni kahes hoones asuva maapinnast maksimaalselt 12 meetri kõrguse kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ekstreemspordikeskuse, ühe maapinnast maksimaalselt 13,5 meetri kõrguse kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega büroohoone, nelja maapinnast maksimaalselt 27,5 meetri kõrguse kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äri- ja sotsiaalhoone, nelja maapinnast maksimaalselt 25 meetri kõrguse kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, üheteistkümne maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ja nelja maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni

6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu ja kuue maapinnast maksimaalselt 25 meetri kõrguse kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, kaheksa maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, ühe maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ja ühe maapinnast maksimaalselt 44,9 meetri kõrguse kuni 13 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohase ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarbe planeeritud maa-ala piires korruselamute alaks.

3. Detailplaneeringukohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine ja haljastuse rajamine tagatakse 27. septembril 2010 sõlmitud lepingu nr 2-6/167 kohaselt.

4. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu
2. juuni 2011
otsuse nr 93
LISA

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering osaliselt kruntide positsioonide (edaspidi *pos*) 1-25 osas, K-Projekt Aktsiaselts töö nr 07134. Detailplaneeringu koostamise ülesanded on Põhja-Tallinnas 18,90 ha suurusel maa-alal moodustada kokku 25 krunti, piiritleda kruntide hoonestusalad; määrata kruntide ehitusõigus ühe maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega lasteaed-perekeskuse, kuni kolmes hoones paikneva maapinnast maksimaalselt 13,5 meetri kõrguse kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega spordikeskuse, kuni kolmes hoones asuva maapinnast maksimaalselt 13,5 meetri kõrguse kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega Lottemaa, sh ühe olemasoleva vana tallihoone renoveerimine muinsuskaitse eritingimuste järgi, kuni kahes hoones asuva maapinnast maksimaalselt 12 meetri kõrguse kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ekstreemspordikeskuse, ühe maapinnast maksimaalselt 13,5 meetri kõrguse kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega büroohoone, nelja maapinnast maksimaalselt 27,5 meetri kõrguse kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äri- ja sotsiaalhoone, nelja maapinnast maksimaalselt 25 meetri kõrguse kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, üheteistkümne maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ja nelja maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega kortermaja ja kuue maapinnast maksimaalselt 25 meetri kõrguse kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, kaheksa maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, ühe maapinnast maksimaalselt 19,5 meetri kõrguse kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ja ühe maapinnast maksimaalselt 44,9 meetri kõrguse kuni 13 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringukohase ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarbe planeeritud maa-ala piires korruselamute alaks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinnas Merimetsa tee, Kolde puistee, Sõle tänava ja Paldiski maantee vahelises kvartalis Paldiski maantee ääres. 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.

Planeeringuala jääb osaliselt 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.

Planeeringuala hõlmab järgmisi kinnistuid:

- Paldiski mnt 50 kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve on 80% sotsiaalmaa ja 20% ärimaa ning mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule Alfa Property. Kinnistul tegutseb 1923. aastast Tallinna hipodroom, kus asus esialgu nii 1000 meetrit galopirada kui ka 1100 meetrit traavirada. Olemasoleva hoonestuse moodustavad seitse hobusetalli, kaalumaja, sepikoda, totalisaatoripaviljon koos tribüüniga ja sõnnikuhoidla;
- Paldiski mnt 50d kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve on sotsiaalmaa ning mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule Merimetsa Ratsakeskus. Kinnistul paikneb hobusetall ja garaa;
- Paldiski mnt 48b kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ning mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule Alfa Property. Kinnistul asub 1-korruseline Lukoili tankla;
- Paldiski mnt 50b kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ning mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule Alfa Property. Kinnistul asub 1-korruseline loomatarvete kauplus.
- Paldiski mnt 50e kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa ning mis kuulub Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le. Kinnistul paikneb Eesti Energia alajaam nr 240.

Planeeringualasse jääb ka Paldiski maantee ääres asuv ärimaa sihtotstarbega Paldiski mnt 50a kinnistu, millel asub 1-korruseline teenindushoone. Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale ka Tallinna linnale kuuluvad transpordimaa krundid Paldiski mnt lõik Telliskivi tn ja Endla tn vahel ning Paldiski mnt, Endla tn ja Mustamäe tee.

Planeeringuala keskosa, kus paikneb hipodroomi võistlusrada, on kõrghaljastuseta. Kõrghaljastus paikneb võistlusraja ümber kinnistu servades, ülekaalus on lehtpuud. Paldiski mnt 50 krundi lõuna- ja põhjaossa ning kirdeserva on istutatud harilikke tammesid. Tammedele täienduseks on istutatud kiirekasvulisi saarvahtraid ning hobukastaneid. Planeeringualale on levinud mõned hallid lepad, sanglepad ja haavad. Ala põhjaosas ja Merimetsa tee ääres kasvab erineva vanusega harilikke mände. Paldiski maantee sõiduradade vahelisel

haljasalal kasvavad plaanipäraselt istutatud pärnad ning ka mõned isetekkelised vahtrad ja saared.

Planeeritavasse alasse jääb I klassi reeper nr 8094 ning polügonomeetriapunktid nr 3518 ja 3520.

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala kontaktvöönd hõlmab kolme linnaosa - Põhja-Tallinna, Haabersti ja Kristiinet.

Planeeringualast ida suunal ehk teisel pool Paldiski maanteed on Kristiine linnaosa haldusterritoorium.

Tegemist on peamiselt elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, ainult üksikud Paldiski maantee äärde jäävad kinnistud on äri- ja elamumaa funktsiooniga. Paldiski maantee äärde jäävad kuni 4-korruselised hooned, kvartalisisene hoonestus on madalam, peamiselt 2-korruseline.

Maasika tänava ääres on mitu hoonet, mis on kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 25

Kultuurimälestiseks tunnistamine tunnistatud arhitektuurimälestiseks.

Kristiine linnaosa territooriumile jääv kontaktvööndi kirdeosa hõlmab Mustamäe tee, Endla tänava ja Metall tänava vahelist kvartalit. Planeeringualast lõuna pool asuv Paldiski maantee ja Mustamäe tee vaheline kvartal on kuni Pirni tänavani Kristiine linnaosa haldusterritooriumil. Tegemist on polüfunktsionaalse piirkonnaga, kus kruntide maakasutus on äri-, sotsiaal-, elamu-, või äri- ja sotsiaalfunktsiooniga. Mustamäe tee ja Pirni tänava vaheline ala on praegu kasutuses ärielistel eesmärkidel ja seal asub muuhulgas mitu sõiduautode müügiga tegelevat ettevõtet. Kvartali sisemuses olevas hoones on Euroülikool. Haabersti linnaosa territooriumile jääva Pirni tänava läänepoolse külje ja Paldiski maantee äärse hoonestuse moodustavad kuni 5-korruselised korterelamud. Paldiski mnt 77a ja 85/87 kinnistutel on 9-korruselised korterelamud. Paldiski mnt 77 kinnistul paikneb 1-korruseline endine Mustjõe kauplus. Paldiski maantee 83 kinnistul on 5-korruseline koolihoone, mille taga on kooli staadion. Rõika tänava äärne hoonestus on 2-korruseline. Tegemist on üksikelamute kvartaliga, kus lisaks elamule on kinnistul üks või mitu abihoonet. Ühtne väljakujunenud ehitusjoon puudub.

Põhja-Tallinna linnaossa jääv Paldiski maantee põhjapoolse külje hoonestus on samuti eriilmeline. Paldiski mnt 54 kinnistul on Neste automaattankla. Paldiski mnt 56 kinnistul paikneb 1-korruseline Merimetsa Selver. Kontaktvööndi edelaosasse Paldiski maantee äärde jääb kuni 11-korruselise hoonestusega Aktsiaseltsi Lääne-Tallinna Keskaigla haiglakompleks. Alale on Tallinna Linnavalitsuse 1. oktoobri 2008 korraldusega nr 1603-k kehtestatud Paldiski mnt 62, 68, 68a ja 68c kinnistute detailplaneering eesmärgiga

muuhulgas moodustada 3 sotsiaal-, 2 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ja määrata ehitusõigus kuni 7 ühiskondliku hoone (suurima lubatud kõrgusega kuni 41 meetrit maapinnast) ning 2 ärihoone (suurima lubatud kõrgusega kuni 28 meetrit maapinnast) rajamiseks. Seega on ala linnaehituslik situatsioon muutumas.

Planeeringuala kõrval, teisel pool Merimetsa teed on 242 533 m² suurune Paldiski mnt 52 kinnistu, kus asub SA Põhja-Tallinna Regionaalhaigla psühhiaatriakliinik ja haiglakompleks. Kinnistul paiknevad mitmed kultuurimälestised (kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 21 Kultuurimälestiseks tunnistamine), näiteks Paldiski mnt 52/9 Seewaldi suvemõisa peahoone, hiljem paarsti elamu, Paldiski mnt 52/11 Seewaldi suvemõisa tall, vaimuhaigla kontor jt. Kinnistu sisemuses on nõukogude ajal rajatud kuni 4-korruselise psühhiaatriaigla. Planeeringualast itta jääb Merimetsa mets, mis on rohevõrgustiku ala Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringu Tallinna rohealad kohaselt. Merimetsa parkmets on ka piirkonna suurim rekreatsiooniala.

Planeeringualast põhja poole jääva Ädala tänava, Sõle tänava ja Paldiski maantee vahelise kvartali kruntide maakasutus on valdavalt elamumaa. Elamumaa sihtotstarbega kruntidel on ühtse hoonestuskava järgi rajatud 5-korruselised korterelamud. Paldiski mnt 44 ja 46 kinnistud on ärimaa sihtotstarbega ja seal asuvad McDonaldi kiirtoitlustusrestoran ja Statoili bensiinijaam. Ädala tn 3 kinnistul asub lasteaed. Planeeringuala piirneb vahetult Ädala tn 10 trollidepoo tootmismaa sihtotstarbega krundiga. Ädala tänava ja Sõle tänavaga piirnevas kuni 7-korruselise hoonestusega kvartalis asub Aktsiaseltsi Lääne-Tallinna Keskhaigla Naistekliiniku (Pelgulinna Sünnitusmaja) haiglakompleks.

Planeeringuala loodeosas Kolde puiestee ääres on Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 otsusega nr 223 osaliselt kehtestatud Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneering, eesmärgiga planeerida 16 krunti ja kavandada Põhja Politseiprefektuuri Põhja politseiosakonna kuni 4-korruselise hoone, Keskkonnaministeeriumi kuni 3-korruselise büroohoone, spordikeskus koos parklaga ning elamud.

Kolde puiestee vastaspoolel on sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistud, kus asub Aktsiaseltsile Lääne-Tallinna Keskhaigla kuuluv Pelgulinna haigla ja Pelgulinna Gümnaasium. Sõle tn 14 kinnistul asub 5-korruselise ärihoone. Ülejäänud kinnistud on hoonestatud elamutega.

Kontaktvööndisse jäävad Paldiski maantee ja Sõle tänav on ööpäevaringselt tiheda liikluskoormusega ning seal liigub ka ühistransport, mis tagab hea ühenduse kesklinna äri-, teenindus- ning spordi- ja kultuuriasutustega. Paldiski maanteel liiguvad trollid Mustamäelt kesklinna ja Balti jaama ning Õismäelt

Balti jaama. Bussid sõidavad Balti jaamast Kakumäele, Õismäelt Paljassaarde ning kesklinna ja Männikult Koplisse. Lähim ühistranspordipeatus asub vahetult planeeringuala kõrval Paldiski maantee ääres.

Piki Sõle tänavat ja Paldiski maanteed kulgeb rohekoridor. Tallinna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala suures osas Tallinna vanalinna vaatesektoris. Sektorist jääb välja vaid Paldiski maantee ja Merimetsa tee nurga-ala.

3. Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, s.o ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele; samuti samalaadseid teenuseid pakkuvate või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Kehtestatav 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, kaubandus-teenindusettevõtted, garaaikooperatiivid jm; paneel elamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmise ettepaneku aluseks on täiendavad kaalutlused, linnaehituslikud ideed ja põhjendused:

- Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom. Kuna hipodroom viiakse linnast välja ning arvestades asjaoluga, et planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub, tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon;
- enne käesoleva detailplaneeringu eskiislahenduse koostamist kuulutati välja ideekonkurss planeeringuala parima ruumilahenduse leidmiseks. Ideekonkursi lõpp-protokoll kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi ja haljastust ning keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaadet Toompeale ja vanalinna kirikutornidele jne. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute ala juhtotstarbele;

- Tallinna Linnavalikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu Kõrghoonete paiknemine Tallinnas kohaselt on läheduses paiknev Endla - Mustamäe tee - Mehaanika - Metalli (Endla) kvartal määratud üheks Tallinna kõrghoonete piirkonnaks. Seega lähiümbruse hoonestus planeeritakse tõenäoliselt kõrgemaks kui Tallinna üldplaneering seda ette näeb. Piirkonna senise maakasutuse intensiivsemat kasutuselevõtmist eeldavad ka mitmed menetluses olevad detailplaneeringud;
- 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 positiivse mainega töö-, elu- ja ajaviitetaigaks. Kuna käesoleva detailplaneeringu lahendusega nähakse ette uute sotsiaalobjektide, korterelamute, ärihoonete, mängu- ja spordiväljakute rajamine, siis planeeringuga kavandatud vastab Põhja-Tallinna üldplaneeringu eesmärkidele;
- planeeritav ala asub kesklinna lähedal tiheda liiklusega Paldiski maantee, Endla tänava 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;
- kavandatud lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Planeeritavale alale parima ruumilise ideelahenduse saamiseks korraldati konkurss, mille eesmärk määratleti järgmiselt:

- saada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala planeeringuala parim ruumilise planeerimise ideelahendus, mis määrab maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuri arendamise põhimõtted, millega tagatakse kontseptuaalne, funktsionaalne ja visuaalne linnaruumiline tervik ning mille alusel on edaspidi võimalik langetada järjepidevaid ja piisavalt kaalutletud otsuseid ning organiseerida tervikliku linnaruumi kujunemist;
- saada käsitletava ala parim linnaruumiline lahendus koos võimalike hoonestusmahtude ja funktsionaalsete seostega; leida alale parim funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja piirkonnale iseloomulik; lisada alale eelkõige ärilist ja teeninduslikku funktsiooni ning muuta see

laiemalt kasutatavaks nii kohalikele elanikele kui ka linnakülalistele.

Ette oli antud kavandatavad mahud funktsioonide kaupa: elamufunktsioon, äriefunktsioon ja avalikkusele suunatud funktsioon. Konkreetselt oli määratud lasteaia, spordi- ja vabaaja-asutuste, tankla, turu- ja linnaväljaku ning laste kultuuri-, haridus- ja vabaajakeskuse (Lottemaa) kavandamise nõue.

Linnaruumi struktuuri ja ka kogu planeeringulahenduse aluseks on võetud idee rohelisest ühendusteest ehk ribapargist, mis lähtub alaga külgnevast Merimetsa parkmetsast ja läbib krundi keskosa kuni Paldiski maanteeeni. Promenaadi suuna tingisid peamised diagonaalliikumised Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmikult Ädala tänavale ning Paldiski maanteelt bensiinijaama juurest Stroomi ranna poole.

Promenaadist lähtuvad põiktänavad ühendavad naaberalasid. Promenaadiga ristub kaks olulist läbilõiget: vaatega Merimetsa teelt Toompea poole suunduv tänav ja teine tänav Ädala tänava pikendusel, mis ühendab Sõle tänava kergliiklustee Merimetsa teega ja maa-aluse ühenduse kaudu ka autoteed. Tänavad omakorda jagavad kinnistu kindlapiiriliste tunnustega kvartaliteks. Kvartalid planeeritakse hoovialale kavandatavate tänavatega väiksemateks osadeks, tagades nii juurdepääsud hoonetele.

Planeeringuala jalakäijate- ja kergliiklusteed promenaadil ja põiktänavates ühendatakse 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.

Planeeringuala hoonestustiheduseks on kavandatud 1,5, mis on ligikaudu võrreldav Mustamäe 5- ja 9-korruseliste korterelamute ala hoonestustihedusega.

Hoonete kõrgus planeeringualal on piiratud Rocca al Marest lähtuva vanalinna vaatekoridori kõrgusega, mis graafilise analüüsi tulemusel on 25 meetrit maapinnast. See võimaldab sektorisse kavandada kuni 8-korruselisi hooned.

Paldiski maantee äärsed krundid jäävad vanalinna vaatekoridorist väljapoole. Siia on võimalik rajada ka kõrgemaid hooned, kuid kuna Paldiski maantee äärse hoonestuse kõrgus selles osas ei ületa 5 korrust, on piiratud ärikvartali osas 7 korrusega ning tänavafondist tagasiastuv ärihoone on 13 maapealse korrusega. Ärihoone puhul on tagatud vaated nii Mustamäe poole kui ka Mustamäe poolt.

Korruselisus on kogu alal varieeruv ja jääb vahemikku 2 kuni 13 korrust. Välditud on 5-korruselisi hooneid, mis oma tüübilt meenutavad modernseid paneelmaju.

Alale on ette nähtud üks vaatekoridor-tänav suunaga Merimetsa teelt Toompea suunas Pika Hermannini torni poole.

Detailplaneeringu eskiisiga võrreldes on detailplaneeringus laiendatud vaadeldavuse tsooni säilitatava muinsuskaitse väärtusega tallihoone ümber, nihutades Lottemaa uushoonestuse ala tallihoonest eemale. Suurendatud on Lottemaa küla jaoks mõeldud ala - muudatuse kohaselt on tallihoone liidetud Lottemaaga ühte kompleksi ning eskiisilahenduses eraldi kavandatud krundid on ühendatud, samuti on Lottemaa krundi suurendamiseks ja vaatelisuse parandamiseks tehtud täiendav juurdelõige Lottemaa pargi maast.

Parkimine on kavandatud valdavalt maa-alustes parklates, väheses osas ka maa peal. Promenaad, ärikvartal ja osaliselt ka elukvartalid on ette nähtud autovabana. Maa-alused parklad on hoovialade all osaliselt katkestatud, et õuealale saaks rajada kõrghaljastust. Sisse-väljasõidud maa-alustesse parklatesse on kavandatud pos 22, 23 ja 24 kvartalisiseselt teelt ja Paldiski maanteelt. Hoonete maapealsetest gabariitidest suuremate keldrikorruste katusehaljastuse pealispind on kavandatud õueala maapinnaga samale kõrgusele.

Paarisnumbritega hoonestuse Paldiski maantee poolne ehitusjoon alates Sõle tänava ristmikust kuni Haabersti ristmikuni pole selgelt välja kujunenud. Paldiski maantee vastasküljel on seevastu selge ehitusjoon alates Sõle tänava ristmikust kuni Mustamäe tee ristmikuni. Paldiski maantee vastaskülje hoonestus ongi aluseks planeeringuala tänavapoolse ehitusjoone valikul ja kujundamisel. Lähtutud on olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamise vajadusest ja piisavast tänavahaljastuse planeerimise võimalikkusest. Hoonestuse ja sõidutee vahele on jäetud 10 kuni 30 meetri laiused alad kergliiklusteedele ning haljakutele, mis annab võimaluse säilitada valdavalt Hüpodroomi aia taga kasvavad puud. Ädala tänavat ja Paldiski maanteed ühendaval teelõigul (krunt pos 19) on ehitusjoon sõidutee servast maksimaalselt 7 meetrit ja siia mahub kergliiklustee/kõnnitee ning pikisuunaline parkimine, grupeeritud parkimiskohtade vahel on haljastus.

Planeeritavate kruntide hoonestamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkursid, mille maa-alad ja põhilised arhitektuursed tingimused määratakse ära detailplaneeringus.

Täiendavad tingimused hilisematele arhitektuurikonkurssidele:

- kohustuslik ehitusjoon kulgeb mööda pos 25 promenaadipoolset krundi piiri, muus osas pole ehitusjoont määratud;
- promenaadile planeeritud turuplatsi poolses servas tohib kavandada hoonestuse maksimaalselt 6-korruselisena, 7-korruseline hoonestus ette näha peamiselt Paldiski maantee äärde;
- hoonete maht on ette nähtud lahendada silmapaistva ja uudse arhitektuuriga;
- kohustuslik on kavandada minimaalselt 10 meetrit lai ja maksimaalselt kuni kolme korruse kõrgune, kaetud ning terve ööpäeva linnakodanikele avatud jalakäijate tänav, mis ühendab planeeritud turuplatsi Paldiski maanteega, Paldiski mnt 48a poolse krundinurga juures. Hoonestusala läbiva jalakäijate tänava orienteeruv asukoht on kantud põhijoonisele eraldi tingmärgiga;
- jalakäijate ohutuks liiklemiseks näha ette pos 19 ja Paldiski maantee nurgale esimese korruse ulatuses hajumisväljak.

Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud moodustada kokku 25 krunti:

Pos 1 ärikvartali kavandatav maakasutuse sihtotstarve 90% ärimaa- ja 10% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) või 100% ärimaa. Krunt moodustatakse osaliselt Paldiski mnt 50 kinnistust ja osaliselt Paldiski mnt 48b kinnistust. Ärifunktsiooni kavandamine sellele krundile oli ka ideekonkursi põhimõtteks – leida alale parim funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja piirkonnale iseloomulik, lisab alale eelkõige ärilist ja teeninduslikku funktsiooni ning muudab selle laiemalt kasutatavaks nii kohalikele elanikele kui ka linnakülastajatele.

Krundile on antud ehitusõigus nelja kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Krundi lõunapoolsele küljele on kavandatud kuni 7-korruseline kaubanduskeskus, mis on keskosas 3-korruseline. Hoone läänepoolne maht on planeeritud 6-korruseline. Hoone maksimumkõrgus maapinnast võib olla 27,5 meetrit. Krundi põhjapoolsesse osasse on planeeritud 6-korruseline mediateek. Krunt asub osaliselt Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Hoonetevahelisele alale on planeeritud passaa, mille kaudu pääsevad jalakäijad ööpäev läbi Paldiski maanteelt algavale promenaadile.

Pos 2 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on kas ärimaa või/ja sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa). Krunt moodustatakse Paldiski mnt 50 kinnistust ja see jääb planeeringuala idaküljele.

Krundile on antud ehitusõigus kahe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ekstreemspordikeskuse ehitamiseks. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis. Hoonete kavandamisel tuleb tagada krundilt jalakäijate läbipääs Ädala tn 10 või Paldiski mnt 48a kinnistule. Piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga.

Pos 3 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on 5% äri- ja 95% elamumaa. Krunt moodustatakse Paldiski mnt 50 kinnistust ja see jääb planeeringuala idaküljele. Tegemist on nn klasterelamute krundiga. Krundile on antud ehitusõigus kuue kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Pos 4 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa). Krundile on antud ehitusõigus ühe kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ühiskondliku hoone ehitamiseks. Krundile on kavandatud lasteaed ja perekeskus. Hoone kahele esimesele korrusele on ette nähtud 120-kohaline lasteaed ning alates kolmandast korrusest perekeskus ning kultuuri-, haridus- ja tervishoiuruumid. Krunt on kavandatud anda munitsipaalomandisse.

Hoonestusala on kavandatud krundi edelaküljele ehk promenaadi äärde. Selline lahendus võimaldab krundi sisemusse jätta lastele mängimiseks sobiva tervikliku õueala. Perekeskusele tuleb kavandada eraldi sissepääs. Piirete lahendus koos jalakäijate ning autode juurdepääsudega määratakse arhitektuurivõistlusega. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 5 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Krunt moodustatakse Paldiski mnt 50 kinnistust. Tegemist on nn klasterelamute krundiga. Krundile on antud ehitusõigus nelja kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks.

Hoonestusalad on krundile paigutatud selliselt, et moodustub kaks hoonegruppi. Põhjapoolsele küljele jäävad ühe 8-korruselise ja ühe 6-korruselise hoone hoonestusala ning krundi lõunaküljele on planeeritud kahe 6-korruselise korterelamu hoonestusala. Hoonete vahele on kavandatud õueala, kuhu rajatakse ka laste mänguväljak. Piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga. Krundi hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada pos 4 kavandatud lasteaia mänguväljakutele vajaliku insolatsioonikestuse tagamisega sotsiaalministri 9. jaanuari 2001 määruse nr 4 Laste hoolekandeametuse tervisekaitseõuded

tulenevate nõuete kohaselt. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 6 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on 95% elamu- ja 5% ärimaa. Tegemist on klasterelamute krundiga. Krundile on antud ehitusõigus nelja kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega eluhoone ehitamiseks. Hoonestusaladega moodustatakse kaks hoonetegruppi. Hoonetevahelise alale jääb õueala, kuhu rajatakse ka laste mänguväljak. Piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 7 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ja/või sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa). Krunt jääb planeeringuala põhjaossa ja moodustatakse osaliselt Paldiski mnt 50 kinnistust ja Paldiski mnt 50e kinnistust. Krundile on antud ehitusõigus kolmele kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoonele spordikeskuse rajamiseks. Kohustuslikuks ehitusjooneks promenaadi poolt on planeeritava hoonestusala piir. Mitme hoonega lahenduse puhul tuleb hoonete vaheliste piirete lahendus määrata arhitektuurikonkursiga. Pos 7 krundi kaudu tagatakse juurdepääs pos 8 kavandatavale ärihoonele ja pos 6 korterelamutele. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 8 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Krundile on antud ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise, maa-aluse korrusega ärihoone ehk büroohoone ehitamiseks. Kohustuslikuks ehitusjooneks on määratud promenaadi poolt planeeritava hoonestusala piir. Piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 9 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ja/või sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa). Krundil asub olemasolev tallihoone, mis on kavandatud renoveerida. Lisaks on antud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Krundile on kavandatud Lottemaa hooned, mis moodustavad ühtse terviku naaberkrundile pos 18 kavandatava Lottemaa pargiga. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Planeeringuga nähakse ette täiendavad tingimused pos 9 krundi hoonestamiseks korraldatavale arhitektuurikonkursile:

Olemasolev vana tallihoone

- Hoone tuleb renoveerida olemasoleva hoone mahus muinsuskaitse eritingimuste kohaselt.

- Hoone tuleb võtta kasutusele osana Lottemaa kompleksist (näiteks ponide tallina).
- Krunt lahendada terviklikult Lottemaa ala koosseisus koos vajalike atraktsioonidega - selles osas teha koostööd idee autorite H. Ernitsa ning J. Põldmaga.
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu.
- Tallihoone $\pm 0,00$ (esimese korruse põrand) ning soklijoone kõrgus tuleb säilitada.

Lottemaa

- Promenaadi pool on hoonestusala piir kohustuslikuks ehitusjooneks ja see ühtib krundi piiriga.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Hoone tuleb lahendada silmapaistva ja uudse arhitektuuriga.
- Hoone on ette nähtud ühiselt kasutatavaks ja koostoimivaks tervikuks vana tallihoonega.
- Hoone kavandamisel on ette nähtud olemasoleva tallihoone vaadeldavus maksimaalselt säilitada (näiteks tõsta maja Merimetsa tee poolne osa postidele).
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid). Eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid).
- Rajatava hoone katusekalded ja harjajoone suund on vabad.
- Uute hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega.
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoone mahtu, mitte katusele ega fassaadile, trafo-alajaam ei tohi paikneda hoone peafassaadil.
- Lahendada jalgrataste parkimine õuealal, maapealses hoonemahus või keldrikorruusel.
- Hoone kavandamisel arvestada hoone energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.

- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistlusega tuleb lahendada ka katusehaljastus.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused.

Kruntide pos 10 ja 12 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Krundile on antud ehitusõigus kahe kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks. Hoonete vaheliste piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 11 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Krundile on antud ehitusõigus kolme kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks. Hoonete vaheliste piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 13 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Krundile on antud ehitusõigus nelja kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks. Krundile on kavandatud kolm 4-korruselise ja üks 6-korruselise elamu. Hoonete vaheliste piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 14 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on 5% ärimaa ja 95% elamumaa. Krundile on antud ehitusõigus nelja kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega elamu ehitamiseks. Krundile on antud ehitusõigus kolme kuni 4-korruselise ja ühe 6-korruselise äripindadega korterelamu (linnavilla) rajamiseks. Hoonete vaheliste piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 15 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Krundile on antud ehitusõigus nelja kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks. Krundile on kavandatud kolme kuni 4-korruselise ja ühe 6-korruselise korterelamu (linnavilla) rajamiseks. Hoonete vaheliste piirete vajadus ja lahendus määratakse arhitektuurikonkursiga. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 16 kavandatav maakasutuse sihtotstarve on 15% ärimaa ja 85% elamumaa. Krundile on antud ehitusõigus ühe kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äripindadega elamu (terrassmaja) ehitamiseks. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 17 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on 75% ärimaa ja 25% elamumaa. Krundile on antud ehitusõigus ühe kuni 13 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks. Kuna kavandatud hoonestusala asub üksnes osaliselt vanalinna vaatekoridoris, on võimalik sellele krundile ette näha planeeringuala kõrgeimat hoonestust. Hoone on planeeritud astmelisena selliselt, et Merimetsa tänava poolne hoonemaht on 3-korruseline, Paldiski maantee poolne hoonemaht on 13-korruseline ja hoone keskosas kõrgused langevad põhja ja lääne suunas. Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Krundi pos 18 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on 10% ärimaa ja 90% transpordimaa. Krundile on kavandatud laste mänguväljakud, pallimänguväljakud, kõlakoda, Lottemaa park ning promenaad. Ala jääb linnaelanikele vabalt kasutatavaks.

Krundi pos 19 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa. Krundile on antud ehitusõigus juurdepääsutanava ehitamiseks Paldiski maanteelt Ädala tänava pikenduseni. Krunt on kavandatud anda munitsipaalomandisse.

Krundi pos 20 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa. Krundile on antud ehitusõigus tee ehitamiseks, mis liidetakse Paldiski maanteega. Krunt hõlmab kõnniteede ning haljastusega ala. Krunt on kavandatud anda munitsipaalomandisse.

Krundi pos 21 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa. Krundile on antud ehitusõigus kergliiklustee ehitamiseks. Paldiski mnt 50 kinnistust moodustav krunt (21a) liidetakse Merimetsa tee maa-alaga (21b). Krunt on kavandatud anda munitsipaalomandisse.

Kruntide pos 22 ja 23 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa. Krundile on antud ehitusõigus juurdepääsute ehitamiseks pos 1, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 hoonete maa-alustele parkimiskorrustele. Juurdepääs on kavandatud osaliselt maa-alusena, et mitte lõigata läbi kavandatud promenaadi. Kavandatud tänavalõik on ühenduseks Merimetsa tee ja pos 19 kavandatud tänava vahel. Ala jääb linnaelanikele vabalt läbitavaks.

Krundi pos 24 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa. Krundile on antud ehitusõigus tee ehitamiseks. Planeeritud on Ädala tänava pikendus, mis ühendab Ädala tänava Merimetsa teega. Tänavamaalt on kavandatud juurdepääsud maa-alustesse parklatesse. Autode liiklus on lubatud ainult maa-aluses osas. Ala jääb linnaelanikele vabalt läbitavaks. Osa krundist jääb kavandatud promenaadi koosseisu.

Krundi pos 25 kavandatud maakasutuse sihtotstarve on 10% ärimaa ja 90% transpordimaa. Krundile on kavandatud promenaad. Ala jääb linnaelanikele vabalt läbitavaks. Promenaadi alale on kavandatud hooajalise kasutusega turuplats, kus on võimalik korraldada ka väiksemaid messe. Turuplatsile on kavandatud moodulitest kergelt kokkupandavad varikatustega letid. Promenaadi ilmestavad veesilmad, mille täpsem lahendus antakse arhitektuurikonkursiga.

Kavandavate elamute puhul tuleb tagada insolatsiooninõuded Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrusega nr 38 kinnitatud Eluruumidele esitatavatele nõuete ning Eesti standardile EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja büroorumides kohaselt.

Planeeringuala on jagatud 9 piirkonnaks, millele tuleb korraldada arhitektuurikonkursid.

Arhitektuurivõistluse tulemusena valitakse parim arhitektuurne ja ruumiline ideelahendus, mis on aluseks nii kvaliteetse, innovatiivse ja säästva elukeskkonna loomisel kui ka konkreetse ehitusprojektide koostamisel. Arhitektuurikonkursside korraldamisel tuleb juhinduda Eesti Arhitektide Liidu väljatöötatud Eesti arhitektuurivõistluste juhendist, mille on Eesti Arhitektide Liidu eestseisus kinnitanud ja kasutusele võtnud alates 11. detsembrist 2008. Detailplaneeringuga antakse ka lisatingimused hilisematele arhitektuurikonkurssidele, millest põhilisemad on:

- Vahelduv hoonestusviis.
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piiril (pos 1, 17) või promenaadi poolsest piirist 2 m seespool (pos 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 16). Ehitusjoonest krundi piirini võib kavandada eenduvaid osasid (rõdud, konsolid, terrassid, dekoratsioonid vmt) mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25% fassaadi promenaadi poolsest pinnast.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Hoonete täpne arv, paiknemine ja hoovi asukoht krundil määratakse arhitektuurivõistlusega.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid). Eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid).

- Hoonestuse katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad.
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega.
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu, mitte katusele ega fassaadile, trafoalajaamad ei tohi paikneda hoonete peafassaadidel.
- Kõik parklakohad tuleb ette näha maa-alustele korrustele. Maa-alustele korrustele viivate allasõiduteede lahendused peavad olema maksimaalselt varjatud varikatustega või ühildatud hoone arhitektuuriga.
- Parkimisplatsid näha ette murukivi- või sidekivikattega.
- Äri- ja eluhoonete kruntide pos 3, 6, 16 puhul kavandada äripinnad esimesele korrustele.
- Hoonete kavandamisel arvestada Paldiski maanteelt tuleva liiklusrüü, vibratsiooni ja saaste negatiivse mõju vähendamise vajadusega.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel.
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaksetena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused.
- Arhitektuurivõistluse tingimustele lisada teostatud uuringutest tulenevad lisanõuded ja piirangud.
- Arvestada tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatud nõuete ning soovitustega.

Detailplaneeringu eskiisi koostamise käigus on tehtud keskkonnamõjude hinnang. Hinnangu koostas AS Pöyry Entec novembris 2008. Hinnangu kokkuvõttes märgitakse, et kavandatava arenduse mõjud on neutraalsed, kuna ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks oluline loodusressursside tarbimine või keskkonnaseisundi kahjustumine sh vee, pinnase ja õhu saastamine. Planeeritav ala ei ole halvas looduslikus seisundis ning alal ega vahetus läheduses ei paikne

kaitstavaid loodusobjekte. Kavandatavad hooned ja rajatav infrastruktuur ei avalda olulist negatiivset mõju olemasolevatele elamualadele ega ümbritsevale linnakeskkonnale. Hooned ei ole merelt vaadeldes domineerivad ega mõjuta ka Tallinna vanalinna silueti vaadeldavust. Kavandatud tänavad, trassid jt tehnilise infrastruktuuri elemendid (lokaalsed soojatrassid) linnaruumile ega antud piirkonnale olulist keskkonnamõju ei avalda. Kõik tehnovõrgud on lõpp-punktis tarbija jaoks, seega puudub neil ka linna arengu suhtes strateegiline tähtsus. Ala ei läbi olulisi tehnovõrkude magistraaltrasse ega tänavaid. Mõju tuleb laiemas kontekstis pidada positiivseks ja linna strateegilise arengu eesmärke arvestavaks, kuna planeeringu elluviimisega kaasneb maakasutuse efektiivsuse suurendamine (linnakeskkonna elukvaliteedi tagamine, ajakulu vähendamine transpordis), mis on oluline seisukohalt, et Tallinna linn tahab olla konkurentsivõimeline ja hoida alles oma elanikke.

Tallinna Linnavalitsuse 19. augusti 2009 korraldusega nr 1329-k algatati Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering Põhja-Tallinnas ja keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk oli selgitada, kirjeldada ja hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju, teisi võimalikke lahendusi ja tegevusi, negatiivse keskkonnamõju leevendamise ja vältimise meetmeid, arvestades detailplaneeringu eesmärke ja planeeritava ala iseloomu. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on tehtud koos detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega ning arvesse on võetud detailplaneeringu lahendust ja detailplaneeringu koostamise käigus tehtud täiendavaid uurimistöid. Detailplaneering arvestab kõigiti strateegilise keskkonnamõju hindamise tulemustega. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on läbinud kõik seadusest tulenevad protseduurid ning selle on heaks kiitnud Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon 30. aprillil 2010 kirjaga nr HJR 6-8/36269-12.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) aruande kohaselt on peamised mõjud ja nende leevendamise meetmed järgmised:

Mõju elustikule ja ökosüsteemile

Mõju vähendamiseks linnustikule tuleb:

- Arvestada hoonete lammutustööde kavandamisel lindude pesitsustsükli, tuleb vältida lammutustöid pesitsusperioodi ajal, mis värvulistel kestab 15. märtsist 31. juulini ja piiritajatel 20. maist 31. augustini. Kodutuvid pesitsevad linnas peaaegu aasta läbi, seega tuleb nende pesitsemist võimalusel ennetada sissepääsude sulgemisega.

- Uute hoonete projekteerimisel arvestada, et need sisaldaksid pesitsusvõimalusi (pesakastid), neile oleks võimalik kinnitada pesakaste jm pesitsusaluseid või toetaksid muul viisil pesitsemist (tühimikud fassaadis jm). Elupaigad tuleb luua suluspesitsejatele jt pesakohad kaotanud liikidele - eelistatult koduvarblasele, piiritajale, linavästrikule.

- Kujundada uued kooslused, mida ümbruskonnas ja alal pesitsevad ning rändavad linnud saaksid kasutada toitumiseks.

Mõju vähendamiseks imetajatele ja kahepaiksetele tuleb:

- Kujundada uued kooslused, mida ümbruskonda ja ala asustavad imetajad ning kahepaiksed saaksid kasutada elutsemiseks ja toitumiseks.

Mõju vähendamiseks taimestikule tuleb:

- Säilitada maksimaalses võimalikus mahus olemasolev väärtuslik haljastus.
- Mullatööde käigus tagada allesjäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine ja vajalik veevahetus.
- Kohtades, kus on väljakujunenud haljastus tuleb haljastust ühtlustada juurdeistutuste abil.
- Merimetsa tee äärde kujundada terviklik allee, uue kavandatava tänava äärde rajada vähemalt ühekordne puuderida ning Paldiski maantee äärde kavandada planeeringuala ulatuses vähemalt kaks rida puid.
- Säilitatavatel puudel teha regulaarselt hoolduslõikust. Soovitatav intervall on 2-3 aastat.
- Hoonestamiseks korraldatavate arhitektuurikonkursside raames lahendada ka kvartali haljastus.
- Uue haljastuse rajamisel on soovitatav eelistada kodumaiseid, Eesti kliimasse ning linnakeskkonda sobivaid liike. Ala loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks on oluline haljastuses rajada ka põõsarinne, mis pakuks toidu-, varjumis- ja pesitsemisvõimalusi.
- Haljastuse juures kasutada lisaks tavapärasele linnamurule planeeringuala sobivates osades (Lottemaa park, osaliselt promenaad) lillemurusid ning niidukooslusi, mis ilmestavad haljastust, pakuvad elu- ja toitumispaika elustikule ning tõstavad ala bioloogilist mitmekesisust.

- Võimalikult suures ulatuses kasutada püsihaljastust nii rajataval promenaadil kui õuealadel. Konteinerhaljastust, kui Eesti kliimas halvasti vastupidavat haljastusviisi võib kasutada pargialade ilme rikastamiseks suveperioodil, kuid see ei ole sobilik püsihaljastuse asendamiseks.
- Arvestades haljastuse olulisust linnakeskkonnas on võimalik haljastuse mahu suurendamine ka läbi vertikaalhaljastuse rajamise (ronitaimede kasutamine pindadel). Seda eeskätt piirdeaedadel (nt kavandatava lasteaia territooriumi ümber) ning sõrestikulistel pindadel, aga ka hoonete fassaadidel. Vertikaalhaljastusel on ka oluline mürasummutav efekt.

Mõju rohevõrgustikule (Merimetsa rohealale)

Mõju leevendamine Merimetsa rohealale.

- Lisanduvast asustusest tuleneva rekreatiivkoormuse vähendamiseks tuleb hoiduda planeeritava promenaadi pikendamisest hipodroomiga piirnevasse metsa. Kavandada promenaad suubuvana Merimetsa teele (mitte otse Stroomi metsa, kus tekiks tõenäoliselt järjekordne metsarada).
- Sobiva pargiinventari paigaldamine milleks võiksid olla näiteks istepalgid ja pingid teeradade ääres ning metsalagendikel. Piisaval arvul tuleb paigaldada prügiurne.
- Kuigi tundub, et inimesed armastavad jalutada pinnaseteedel, on mõningatel juhtudel (märjad lõigud) vajalik teeradade katmine. Seejuures tuleb vältida paekivimaterjale või vajadusel korral kasutada paekillustiku peenemaid fraktsioone.
- Mõnede teeradade muutmise tervisespordi (jooksu) radadeks. Selleks võib rajad katta näiteks saevabrikutest saadavate jäätmetega (puukoor ja koorimisel tekkivad laastud) nagu on tehtud Stroomi metsa Kolde puiesteelega piirnevas osas.
- Suuremate puudeta alade niitmine kasvõi kord aastas. Sellega tekitatakse puisniitude ilmega alad, mida üldiselt peetakse dekoratiivseks. Peale selle annab niitmine alale hooldatud ilme ning teeb ala avatumaks.
- Rajada takistused mootorsõidukite sissesõiduks.
- Koormust metsadele aitab vähendada ka kavandatud puhke- ja meelelahutuslike ettevõtmiste väljaehitamine ja korralik funktsioneerimine.

Mõju veekeskkonnale

Pinnaveele ja põhjaveele avaldatava mõju vähendamiseks tuleb:

- Keldrikorruse parklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele, kuna parklate vesi võib olla saastunud naftasaadustega.
- Kasutada planeeringualal jätkusuutliku sadevetesüsteemi meetodeid.
- Edaspidisel hoonete projekteerimisel on soovitatav nii äri-, sotsiaal- kui eluhoonetes kasutada vettsäästvaid tehnoloogiaid (vettsäästvad WC-potid, dui- ja kraanisegistid jms).

Mõju õhukvaliteedile

Ehitusaegse müra ja õhukvaliteedi halvenemise vähendamiseks tuleb:

- Ehitustöödel vältida tolmuemissioone materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatse teid ja seadmeid perioodiliselt puhastada ning ehitusmaterjalide laadimist mitte teostada tugeva tuulega.
- Ehitustegevust ja sellega seotud raskeveokite liiklus peatada ööseks mürahäiringu vähendamiseks.
- Linnakeskkonnas uute alade planeerimisel tuleb arvestada intensiivsemate liiklussagedustega ning selle suurenemisega tulevikus. Planeeritava alal on müra poolt peamiselt mõjutatud teeäärsed korrusmajad, samas kui need ise toimivad müratõketena ülejäänud õuealale, kus müratasemed jäävad lubatud piiridesse. Korrusmajade puhul tee ääres on keeruline tagada häid akustilisi tingimusi hoonete välisterritooriumil, seda nii mürabarjääride tehniliselt võimatu rajamise kui ka nende visuaalse ja esteetilise ebasobivuse tõttu. Seepärast on olulisem jälgida akustilisi tingimusi hoonete siseruumides, planeerides juba varakult hoonetele hea heliisolatsiooniga aknad ja fassaad. Võib öelda, et nüüdisaegsed ehitusstandardid tagavad igal juhul paremad tingimused hoonete siseruumides, võrrelduna olemasolevate vanemate majadega. Uute hoonete planeerimisel tuleb arvestada, et vahetult tiheda liiklusega tänavate külnevatele aladele ei ole soovitatav eluruumide rajamine. Linnavillade puhul Merimetsa tee ääres arvestada, et magamistoad ei asuks teepoolisel küljel. Tänavapoolsele küljele ja hoonete alumistele korrustele, kus esineb kõrgem müratase, tuleb ette näha äripinnad – antud juhul Paldiski mnt äärsetes kõrgemates korrusmajades. Heliisolatsiooniga arvestamine on oluline just eelkõige hoonete juures, mis asuvad vahetult Paldiski mnt, Ädala tn ja Merimetsa tee ääres.

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest tabeli 6.3 Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest kohaselt tuleb projekteeritava hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w, Ctr} \geq 35$ dB. R_w (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- Üheks müra leevendamise variandiks linnakeskkonnas on olemasoleva haljastuse säilitamine ja täiendava haljastuse rajamine planeeringuala teepoolsetele külgedele. Planeeringualal on Paldiski mnt poolne pargiosa – Hipo park planeeritud kujundada suurte tammepuudega, millel on olemas efekt mürasummutamisel (samuti heitgaaside kinnipidamisel). Haljastusel on küll väike mürakaitse efekt (eriti arvestades, et talvel lehed puuduvad), kuid selle mõju on eelkõige psühholoogiline, kuna inimestel väheneb müra tajumine, kui müraallikas ei ole selgelt nähtav. Seetõttu on haljastusel linnakeskkonnas kanda väga oluline roll.

Mõju tervisele

Terviseriskide vähendamiseks ning inimeste heaolu tagamiseks tuleb:

- Kuna on oodata radooniriski nõuete karmistumist ning KSH raames tehtud radooniuuring oli võrdlemisi hõreda proovivõrgustikuga, siis on soovitatav ette näha lisauuringud vahetult projekteeritavate lasteasutuste, elumajade ja teiste olmehoonete aluse pinnase kohta. Kui uuringutega tuvastatakse radoonioht, tuleb kasutusele võtta radooniohu vältimise meetmed, mis on määratud Eesti standardiga EVS 904:2009. Lisaks tuleks peale hoonete valmimist regulaarselt teostada hoonetes radooniseiret. Lubatust kõrgema

radoonitaseme esinemise korral tuleb leida viga ehitusest ning see kõrvaldada.

- Kuritegevuse riskide vähendamiseks rakendatakse Eesti standardis EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine esitatud soovitusi.
- Ehitustegevusel järgida tööohutuse nõuete täitmist.

Mõju maastikuilmele ja maakasutusele

Maastikuilmelise ja linnaruumilise mõju vähendamiseks tuleb:

- Iga konkreetse hoone või hooneterühma sobivuse tagamiseks ümbruskonda tuleb korraldada arhitektuurikonkursid.
- Uusehituse puhul jälgida, et ehitiste väliskuju, välisviimistlus- ja ehitusmaterjalid ning valitud värvitoonid sobiksid ümbruskonda. Antud ala puhul on soovitatav ala välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale (nt kivi ja puit) ja värvitoone.
- Vältimaks mõju vanalinna vaatekoridorile ei tohi hoonete kõrgused vaatekoridoris ületada maapinnast võetuna 25 meetrit ning vaatekoridorist välja jääval alal oluliselt ületada Lääne-Tallinna Keskhaigla (nn Meremeeste haigla) hoone kõrgust (kavandatav kõrghoonestus hipodroomi alale jääb Rocca al Mare vaatekoridorist vaadatuna Meremeeste haigla 11-korruselise hoone taha).

Mõju kultuuriväärtustele

Kultuuriväärtustele avaldatava negatiivse mõju vähendamiseks tuleb:

- Säilitada ja renoveerida vana tallihoone.
- Lammutustööde käigus arvestada, et hoonete ja rajatiste detailid (nt hipodroomi peavärava silt) ning hoonetes leiduvad esemed võivad omada pärandkultuurilist väärtust ning selliseid detaile tuleks säilitada tulevaste põlvete huvides.

Sotsiaalne mõju

Sotsiaalse mõju ja võimalike vastuolude leevendamiseks tuleb:

- Alale kavandada võimalikult suures ulatuses erinevatele huvigruppidele mõeldud ühiskondliku kasutusega hooneid/asutusi. Arvestades piirkonnas tegutsevate kodanikuliikumiste hulka on soovitatav planeeringu koostamine käigus konsulteerida ka nendega leidmaks alale kõiki osapooli rahuldavat maakasutust.
- Vältida ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe kokkuplaneerimist elamumaa sihtotstarbega. Antud planeerimisviis võib põhjustada sotsiaalseid probleeme segakasutusega hoonete kaasomandis olevate mõtteliste osade haldamise-majandamisega seonduvates küsimustes.

Majanduslik mõju

Vältimaks majanduslikke vastuolusid ning planeeringualasse haaratud kinnistuomanike huvide kahjustamist tuleb:

- Kavandada Merimetsa Ratsakeskusele kuuluvale krundile uus sihtotstarve, kuna ettevõtte senine tegevus antud asukohas muutub võimatuks (kaob senine hobuste treeninguala).

Ehitusprojekti koostamise nõuded

- Detailplaneeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetekohane ehitusjärelvalve, tagatud peab olema KSH aruandes toodud leevendavate meetmetega sätestatud tingimuste täitmine.
- Aktsiaseltsi MAVES tehtud hüdroteoloogilisele hinnangule ja keskkonnaameti seisukohale tuleb ehituskaevised rajada järgmistel tingimustel:

o kaevise rajamisel avada ainult vabapinnaline kvaternaari mereliivade põhjaveekiht. Kahte põhjaveekihti eraldava savivahekihi kaevise rajamisel säilitada vahekihi alumine osa puutumatu vähemalt 3 meetri paksusena;

o survealist kvaternaari jääjõe liivade kihti mitte avada.

- Vundamendikaevise lahtioleku ajal seirata ümbritseva ala põhjavee taset ning depressioonilehtri ulatust.
- Arendajal teha ehitiste maa-alustel ja esimestel korrustel siseruumide ehitusjärgset radooniseiret, soovitatavalt kütteperioodil ja kestusega kaks kuud.

- Mõõta enne ehitiste vastuvõtmist siseruumide müra ja vibratsiooni.
- Teha pinnase reostuse likvideerimise järelevalvet.

Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringu Tallinna rohealad kohaselt on planeeritava ala eriotstarbelises rohealas (positsiooninumbri 316), mis on ülelinnalise tähtsusega pargilaadse iseloomuga roheala. Tallinna rohealade teemaplaneering näeb ette Paldiski maantee äärde tänavahaljastuse või tänavahaljastuse vajaduse. Samuti tuleb tänavahaljastuse vajadus ette näha Merimetsa teel. Paldiski maantee äärne hoonestus on kavandatud nii, et säilib enamus olemasolevast haljastusest. Lisaks on kavandatud juurde istutada vähemalt kaks rida suure võraga puud. Lisaks säilitatavale väärtuslikule haljastusele kavandatakse planeeringus Merimetsa tee äärde tänavahaljastus. Planeeritava ala haljastuse minimaalne osakaal on 26,3%. Positsioonide kaupa esitatud haljastuse osakaalu järgi on tagatud haljastuse osakaal kvartalite kaupa nii, et Paldiski maantee äärsel alal on haljastuse osakaal 9%, Stroomi metsa äärsel alal 30% ning kahe ala keskel 20%. Koostatava rohealade teemaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala pargilaadse iseloomuga rohealale. Ala läbiv kavandatav promenaad on oma iseloomult park, mis jääb ühendatuks Stroomi metsaga. Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga Tallinna rohealad.

Planeeringuga on kavandatud likvideerida kokku 34 II väärtusklassi hinnatud, 46 III väärtusklassi, 25 IV väärtusklassi ja 7 V väärtusklassi hinnatud puud, kuna need jäävad planeeritava hoonestusala, kergliiklustee või sõidutee alale. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutustega Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord kohaselt, mille järgi tuleb likvideeritavate puude asemele istutada 2312 uut puud. Uued puud istutatakse nii planeeringualale kui ka Põhja-Tallinna Valitsusega kokkulepitud kohta. Asemele istutatavate puude arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv selgub raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist.

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt. Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määruse nr 19 kinnitatud lisale Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuste piirhinna kooskõlastamine ja soojustevõtja arenduskohustus kohaselt jääb planeeritud ala kaugküttepiirkonda. Planeeringuala kontaktliinide osa lahenduse aluseks on Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsi väljastatud tehnilised tingimused.

Juurdepääs planeeritud alale on kavandatud Paldiski maanteelt, Merimetsa teelt, Ädala tänavalt (kavandatud pikenduselt) ning maa-aluse ühenduse kaudu Merimetsa tee ja Ädala tänava vahel. Promenaad, ärikvartal ja osaliselt ka elukvartalite õuealad on ette nähtud autovabana. Parkimine on planeeritud valdavalt maa all, väheses osas ka maa peal ning hoonete sees. Maa-aluste parklate kavandamisel tuleb arvestada nõudega, et igal krundil oleks kindlaksmääratud ulatuses piisavalt ruumi maaga püsivalt ühendatud haljastuse rajamiseks. Nõutav kõrghaljastatava ala osakaal on iga konkreetse krundi puhul määratud. Maa-alustesse parklatesse on sisse/väljasõidud kavandatud kvartalisiseselt teelt pos 22, 23, 24 ning Paldiski mnt kaudu. Elamukvartalitesse võimaldatakse autode juurdepääs ka õuealale, kus võivad parkida invaaudod, külaliste ja lühiajaliselt ka elanike (näiteks ostude sissekandmiseks) autod. Liiklus korraldatakse õueala reeglite järgi. Promenaad on kavandatud autovabana. Mõlemad kavandatud kirde-edela suunalised tänavad suunatakse promenaadi ulatuses maa alla. Erandina võivad seal liikuda operatiivautod vastavalt vajadusele ja hommiku- või õhtutundidel teenindav transport, kui see on kokku lepitud linnaosavalitsusega. Parklate allasõidud ei häiri jalakäijaid ega domineeri visuaalselt, samas säilib liiklusskeemi selgus ja mõistetavus autoga liiklejale. Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 kohaselt tuleb planeeringualal ette näha 2947 parkimiskohta. Parkimiskohti on kokku planeeritud 3726, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 vahevööndi normatiivile. Parkimine on valdavalt lahendatud maa-alustes parklates. Parkimiskohtade arvu võib ehitusprojekti täpsustada äriruumide otstarbe järgi, kuid parkimiskohtade arv peab jääma kooskõlla arengukavaga. Krundid, millele on normatiivsetest parkimiskohtadest rohkem parkimiskohti kavandatud, on kohustatud tagama naaberkruntide parkimisvajaduse. Maa-aluste parkimiskorruste reaalosadeks jagamine lepitakse kokku hoonete projekteerimisel, seejärel tuleb sõlmida ka vastavad tee- ja parkimisservituudid.

5. Avaliku väljapaneku tulemused

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 26. juulist kuni 27. augustini 2010. Sellekohane teade ilmus 1. juulil 2010 ajalehes Eesti Päevaleht. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas oma ettepanekud ja vastuväited R. Truus, Maa-amet, T. Zöbin, MTÜ Linnalabor, Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn, Mittetulundusühing NÕMME TEE SELTS, PELGULINNA SELTS, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing.

Planeerimisseaduse § 18 lg 5 punkti 2 järgi on kohalikul omavalitsusel kohustus tähtkirjaga teatada puudutatud isikule detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust. Kohaliku omavalitsuse eksimuse tõttu puudutatud isikuid avalikust väljapanekust tähtkirjaga ei teavitatud, seepärast korraldati teistkordne avalik väljapanek ajavahemikul 30. septembrist 28. oktoobrini 2010. Sellekohane teade ilmus 16. septembril 2010 ajalehes Eesti Päevaleht ja ajalehes Pealinn 4. oktoobril 2010.

Avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 12. novembri ja 15. novembri 2010 kirjaga nr 2-1/1739, kus teatas ka avaliku arutelu toimumise aja ja koha.

MTÜ Linnalabor, Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn, Mittetulundusühing NÕMME TEE SELTS, PELGULINNA SELTS, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing esitasid järgmised vastuväited ja ettepanekud:

- 1) detailplaneeringu menetlemisel on ületähtsustatud omaniku huvi ning ei ole piisavalt arvestatud avalike huvidega ega linna kehtestatud üldisemate arengudokumentidega. Planeeringu koostamine on olnud vastuolus haldusmenetluse ja planeerimisseadusega ning tehti ettepanek loobuda detailplaneeringu kehtestamisest senisel kujul;
- 2) detailplaneeringu koostamist ei tohi tellida maa omanik kui huvitatud isik;
- 3) maaomaniku poolt kutsutud arhitektuurivõistluse tulemust ei saa pidada kaalutletud detailplaneeringu aluseks, kuna selle lähteülesanne dikteeris funktsioonid ja ehitusmahud, mis on üldplaneeringuga vastuolus ning tehti ettepanek korraldada planeeringulahenduse saamiseks uus avalik arhitektuurivõistlus ja selle koostamisel võtta arvesse elanike ettepanekuid, üldisemaid planeeringuid ja arengudokumente;
- 4) detailplaneering ei ole kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ning selle muutmiseks puudub põhjendatud vajadus ja tehti ettepanek võtta detailplaneeringu koostamise aluseks kehtiv Tallinna üldplaneering;
- 5) detailplaneering ei ole kooskõlas ka teemaplaneeringuga Tallinna rohealad, teemaplaneeringuga Kõrghoonete paiknemine Tallinnas ega ka strateegiaga Tallinn 2025;
- 6) detailplaneering ei võta arvesse keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande tulemusi.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi TLPA) vastas vastuväidetele 15. novembril 2010 kirjaga nr 2-1/1739 järgmist:

1) TLPA asus seisukohale, et Tallinna üldplaneeringuga määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve üksnes seetõttu, et alal paikneb Tallinna hipodroom. Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu materjalide kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, kus on tihedalt põimunud korruselamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon. Planeeringuala kontaktvööndi hoonestuse moodustavad valdavalt korterelamud, kuid kontaktvööndisse jääb ka ärihooneid. Planeeringuga kavandatu järgib koostatavat Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringut ja arvestab naaberkruntidel 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 on seisukohal, et eespool nimetatud kaalutlustel ei ole esitatud vastuväide põhjendatud, Tallinna üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtotstarbe osas on linnaehituslikult põhjendatud ning detailplaneeringu menetlemine on olnud kooskõlas nii planeerimisseaduse kui ka haldusmenetluse seadusega;

2) planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ punkti 2 järgi ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Kuna Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, siis vastavalt TLPA, Osäühingu Alfa Property ja K-Projekt Aktsiaseltsi vahel sõlmitud lepingule nr DP2-5/69 (edaspidi *leping*), ei ole huvitatud isikule Osäühingule Alfa Property üle antud detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist, vaid detailplaneeringu koostamise tellija on TLPA ja Osäühing Alfa Property on finantseerija, kellele lepingu kohaselt on õigus esitada tellijale omapoolseid ettepanekuid ning tutvuda kõikide detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet detailplaneeringu menetlemise käigust. TLPA on seisukohal, et detailplaneeringu koostamist ja tellimist ei ole üle antud huvitatud isikule, mistõttu on vastuväide põhjendamatu;

3) TLPA on seisukohal, et väide ei ole põhjendatud, kuna läbiviidud planeeringu ideelahenduse konkursi lähteülesanne on koostatud koostöös TLPA ja Eesti Arhitektide Liiduga ning hindamiskomisjoni koosseisus

olid TLPA, Eesti Arhitektide Liidu ja linnaosa esindajad;

4) TLPA on seisukohal, et väide ei ole põhjendatud, kuna detailplaneeringu seletuskirjas on toodud välja kaalutletud põhjendused, miks on kavandatud Tallinna üldplaneeringut muuta. Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve üksnes seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom. Kuna hipodroom viiakse linnast välja ning arvestades asjaoluga, et planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub, tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon. Ideekonkursiga on leitud alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis omakorda vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute ala juhtotstarbele. 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 ajaviitetaigaks. Kuna käesoleva detailplaneeringu lahendusega nähakse ette uute korterelamute, ärihoone, mängu- ja spordiväljakute rajamist, siis planeeringuga kavandatav vastab koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringu eesmärkidele. Planeeritav ala asub kesklinna lähedal tiheda liiklusega Paldiski mnt, Endla tn ja Mustamäe tee ristumiskohas, mis võimaldab transpordiga 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. TLPA on seisukohal, et mõistlik on planeerida linnadesse terviklik elukeskkond töökohtade, äripindade, lasteaedade ning erinevate vabaajaveetmisega seotud asutuste ja rekreatsioonialadega ning kavandada golfiväljakud, hipodroomid jms linnast välja. Arvestades eeltoodut on TLPA seisukohal, et Tallinna üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtotstarbe osas linnaehituslikult põhjendatud. Ka Riigikohus on 19. aprilli 2007 otsuses nr 3-3-1-12-07 leidnud, et kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktset kaitsvat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatuna säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda;

5) Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringut Tallinna rohealad arendatakse edasi koostatavate linnaosade üldplaneeringute raames ning koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, kus minimaalne haljastuse protsent on 20. Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus planeeritava ala haljastuse osakaal on kavandatud 26,3%. Positsioonide kaupa esitatud haljastuse osakaalu järgi on tagatud haljastuse osakaal 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 lennundusseaduse alusel kooskõlastada Lennuametiga, loetakse teemaplaneeringus kõrghooneks 45 meetrist kõrgemat hoonet. Käesoleva planeeringuga on kavandatud üksnes üks maapinnast kuni 44,9-meetrine hoone, teiste hoonete kõrgused jäävad vahemikku 12 kuni 27,5 meetrit maapinnast. Lisaks jääb Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala kõrvale teemaplaneeringus määratud Endla kõrghoonete piirkond (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 läänekülj 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 absoluutkõrgus on 60 meetrit. Arvestades, et planeeringuala naabrusesse on lubatud ehitada hooned kõrgusega 28 meetrit maapinnast ning osaliselt veel absoluutkõrgusega kuni 60 meetrit, ei saa planeeringuga kavandatavat hoonet absoluutkõrgusega 50,4 meetrit käsitada kui ümbritsevate hoonestusalade keskmisest hoonestuskõrgusest oluliselt kõrgemat hoonet. Eeltoodust tulenevalt leiab TLPA, et detailplaneering ei ole vastuolus teemaplaneeringuga Kõrghoonete paiknemine Tallinnas. Teemaplaneeringut Tallinna rohealad arendatakse edasi koostatavate linnaosade üldplaneeringute raames, mis on pidevas muutumises ja seetõttu ei saa sellest lähtuda. Arusaamatuks jääb esitatud väide, et detailplaneering on vastuolus strateegiaga Tallinn 2025;

6) keskkonnamõjude 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. TLPA on seisukohal, et ei saa väita, et detailplaneering ei arvesta soovitatud meetmetega, kuna nimetatud soovitusid on üle kantud detailplaneeringusse (seletuskirja ptk 4.1.9. ja 4.3.). Mis puutub müra- ja õhusaastetasemetesse, siis tõepoolest on oodata piirkonna õhukvaliteedi mõningast halvenemist. Arvestades, et tegemist on linnakeskuses paikneva alaga, kus juba praegu esineb nii müra kui saasteainete piirnõrme

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. KSH aruandes esitatud leevendavad meetmed on soovitusliku iseloomuga, kuid planeerimisdokumendi koostamisel on kohustuslik arvestada KSH tulemusi, sh leevendavaid meetmeid ning seiremeetmeid. Antud juhul on KSH-s esitatud leevendavad meetmed kantud üle planeeringu seletuskirja peatükkidesse 4.1.9. ja 4.3. Detailplaneeringu seletuskirjas esitatud tingimusi on kohustuslik järgida edasisel projekteerimisel ja ehitamisel. Ühtlasi on KSH järelevalvaja KSH aruandest tulenevad seiremeetmed muutnud 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. Kokkuvõtvalt võib öelda, et tavapäraselt on igasugusel arendustegevusel looduskeskkonnale negatiivne mõju, kuna suureneb ressursitarbimine, heitmed ning looduslike alade kasutuskoormus. KSH eesmärk ongi suuresti anda soovitusi nende mõjude vähendamiseks saavutamaks kompromissi sotsiaal-majanduslike ning looduskeskkonna huvide vahel. TLPA on seisukohalt, 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. KSH aruandes järeldati, et lahendust on võimalik rakendada ilma oluliste keskkonnamõjudeta ning leevendavate meetmete rakendamisel võib oodata detailplaneeringu rakendamisest koondhinnanguna pigem positiivset mõju.

R. Truus esitas vastuväite, milles märkis, et praeguse hipodroomi kui linnaosa olulise rekreatsioonikeskuse likvideerimine mõjub negatiivselt rahva tervisele, Stroomi ranna koormusele ning linna rohevööndi mahule. Suurenev liikluskoormus lisab müra ja saastet, kahjustades nii elanike kui ka töökäijate heaolu ja elukvaliteeti.

TLPA vastas vastuväidetele 12. novembril 2010 kirjaga nr 2-1/1739 järgmist:

TLPA on seisukohal, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatuga suureneb piirkonnas avatud ja korrastatud rohealade ning parkide osakaal märkimisväärselt 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 kavandatud promenaad on oma iseloomult park, mis jääb ühendatuks Stroomi metsaga. Nimetatud parkidesse ning elamukruntidele on planeeringuga ette nähtud täiendav kõrghaljastus, mis suurendab tunduvalt piirkonna kõrghaljastuse osakaalu võrreldes olemasolevaga. Rohealaks ning puhkealaks jääb ka edaspidi Merimetsa mets ning Stroomi ranna piirkond. Kokkuvõttes saab öelda, et planeeringualal suureneb avalikult kasutatav ala oluliselt võrreldes praeguse situatsiooniga. Linna arengu jaoks on oluline hea ühistranspordihendusega 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 parkimiskohtadest on viidud maa alla, mis jätab maapealse osa valdavalt jalakäijate kasutusse. Üksikud maapealsed parkimiskohad on promenaadist eemal ning ette nähtud peamiselt külalistele. Linnaehituslikult on mõistlik linnadesse planeerida terviklik elukeskkond töökohtade, kaupluste, lasteaedade ning erinevate vabaajaveetmisega seotud asutuste ja rekreatsioonialadega ning golfväljakud, hipodroomid jms kavandada linnast välja.

T. Zöbin märkis oma vastuväites, 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. Hipodroomi likvideerimisega kaob Eestist terve spordiala ja traditsioon aastast 1923, elamurajoone on teisigi ning uute rajamiseks leidub ka muid kohti.

TLPA vastas vastuväidetele 12. novembril 2010 kirjaga nr 2-1/1739 järgmist:

Kuna praegune hipodroom võimaldab majutada maksimaalselt kuni 150 hobust, siis uus hipodroom annab võimaluse seda arvu mitu korda kasvatada. Praegusel hipodroomil on hobustele vajalik infrastruktuur puudulik ning piirkonnas ei ole võimalusi hipodroomi laiendamiseks ja seeläbi omakorda hipodroomi nüüdisajastamiseks. Lisaks ei vasta Nõukogude Liidu ajal rajatud hipodroomi hooned rahvusvahelistele standarditele ning olemasoleva hipodroomi asukoht piirab hipodroomi arengut. Nüüdisaegsemad võimalused hipodroomi arenguks lubavad kujundada uue hipodroomi loodus- ja loomasõbralikuks vaba aja veetmise kohaks, mitte pelgalt traavisõidurajaks. Lisaks traavlisportile on kavas rajada ka ratsaspordirajatisi, spordiväljakuid, laste mängukeskus, kohvikuid, restorane jne. TLPA on seisukohalt, et väide ei ole põhjendatud, kuna hipodroomi ei ole kavandatud likvideerida, vaid viia sobivasse piirkonda,

mis võimaldab rajada tänapäeva nõuetele vastava hipodroomi ning planeeringualale on kavandatud rajada piirkonda sobiv linnaruum.

Maa-amet esitas järgmised vastuväited ja ettepanekud:

1) planeerimisseaduse § 18 lg 5 punkti 2 kohaselt teatab kohalik omavalitsus tähtkirjaga hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust detailplaneeringu avaliku väljapaneku aja ja koha puudutatud isikule, punkti 3 kohaselt isikule, kelle planeeringu koostamise ajal esitatud vastuväiteid ei arvestatud, ja punkti 5 kohaselt isikule, kes esitas kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid planeeringu eelmisel avalikul väljapanekul. Palume selgitada, miks ei ole Maa-ametit mainitud detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest seadusekohaselt teavitatud ega Maa-ameti kui puudutatud isiku 12. jaanuari 2010 kirjaga nr 6.2-3/430 esitatud vastuväidetele vastatud;

2) Maa-amet on K-Projekt Aktsiaseltsile ja TLPA-le 12. jaanuaril 2010 adresseeritud kirjaga nr 6.2-3/430 tagastanud Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamata ja on esitatud töös loetlenud puudusi ja vastuolusid kehtivate õigusaktide ning normdokumentidega, samuti esitanud omapoolseid ettepanekud. Paluti selgitada miks ei ole nendega arvestatud;

3) Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering ei ole kooskõlas planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ mille kohaselt ei tohi detailplaneeringu koostamise tellimist üle anda huvitatud isikule, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Käesolevaga on K-Projekt Aktsiaselts Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu dokumentatsioonis asendanud sõna tellija sõnaga huvitatud isik, mis ei ole Maa-ameti hinnangul kooskõlas planeerimisseaduse sätte ega mõttega ega ka projektdokumentatsioonile esitatavate nõuetega;

4) väär ja avalikkust eksitav on Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu seletuskirjas esitatud väide, nagu oleks Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneering kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 28. oktoobri 2004 korraldusega nr 223. Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 otsusega nr 223 on Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneering kehtestatud Kolde pst 65, 67a, 69 kinnistute ja lähiala osas. Samas puudub planeeringuala kontaktvööndis algatatud detailplaneeringute nimekirjas viide ülalnimetatud Tallinna Linnavalitsuse 22. novembri 2000 korralduse nr 4500-k punktiga 1.76 algatatud Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneeringu kohta koos planeeringu nimetuse ja algatamisotsuse andmetega;

- 5) Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kaustas puuduvad mistahes viited Maa-ameti kui puudutatud isiku poolt kirjalikult esitatud vastuväidete kohta ja viited Maa-ameti poolt detailplaneeringu kooskõlastamata jätmise kohta;
- 6) viidati veale seletuskirjas, kus on märgitud ekslikult Paldiski mnt 48b kinnistu omanikuks Aktsiaselts LUKOIL EESTI, kinnistute Paldiski mnt 50 ja Paldiski mnt 50b ja kinnistamata katastriüksusel Paldiski mnt 50a paikneva vallasvara omanikuks Alfa Property Aktsiaselts ning valesti märgitud Paldiski mnt 50a suurusele;
- 7) kavandatavale ribapargile või promenaadi krundi maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud 10% ärimaa ja 90% transpordimaa, mis ei ole kooskõlas Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrusega nr 155 kehtestatud Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord sätestatule;
- 8) puudub AKTSIASELTSi TALLINNA VESI vajalik kooskõlastus;
- 9) planeeritud 4911 m² suurusele krundile planeeritud maksimaalselt kuni 935 m² suuruse maapealse ehitusaluse pinnaga 6-korruselise hoone kahele esimesele korrusele ei ole kehtivate projekteerimismääruste järgi võimalik planeerida 120-kohalist (6 rühma) lasteaeda.

TLPA vastas vastuväidetele 15. novembril 2010 kirjaga nr 2-1/1739 järgmist:

- 1) kuna kohalik omavalitsuse eksimuse tõttu ei teavitatud tähtkirjaga puudutatud isikuid avaliku väljapaneku toimumise kohta, siis korraldas kohalik omavalitsus teistkordse avaliku väljapaneku ajavahemikul 30. septembrist 28. oktoobrini 2010, millest teavitati puudutatud isikuid, sh Maa-ametit tähtkirjaga;
- 2) TLPA selgitab, et detailplaneeringus on osaliselt Maa-ameti 12. jaanuaril 2010 kirjas nr 6.2-3/430 tehtud ettepanekuid ja märkusi arvestatud ning detailplaneeringu seletuskirja ja jooniseid on märkuste järgi korrigeeritud. Maa-ameti kiri, millega Maa-amet jätab detailplaneeringu kooskõlastamata, on lisatud detailplaneeringu kaustade vahele;
- 3) planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p 2 kohaselt ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Kuna Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutumise ettepanekut, siis vastavalt TLPA, Osaiühingu Alfa Property ja K-Projekt Aktsiaseltsi vahel sõlmitud lepingule nr DP2-5/69 (edaspidi leping), ei ole huvitatud isikule

Osaühingule Alfa Property üle antud detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist. Lepingu järgi on tellijaks Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Osaühing Alfa Property on finantseerija, kellel lepingu kohaselt on õigus esitada omapoolseid ettepanekuid tellijale ning tutvuda kõikide detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet detailplaneeringu menetlemise käigust. Eeltoodust tulenevalt on TLPA on seisukohal, et detailplaneeringu koostamist ja tellimist ei ole üle antud huvitatud isikule, mistõttu on vastuväide põhjendamatu;

4) planeeringu seletuskirja on esitatud märkuste järgi korrigeeritud;

5) Maa-ameti kooskõlastamata jätmise kiri detailplaneeringule on detailplaneeringu kaustade vahel kooskõlastuste hulka lisatud ning kajastub ka kooskõlastuste koondtabelis;

6) planeeringu seletuskirja on esitatud märkuste järgi korrigeeritud;

7) planeeringuga on kavandatud promenaad ja ribapark pos 18 ja 25 kruntidel, 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, mistõttu on alale ette nähtud 10% ärimaa ja 90% transpordimaa sihtotstarve. Planeeringuga kavandatavad krundid pos 18 ja 25 on ette nähtud avalikult kasutatavaks, kuid neid ei ole kavandatud anda üle Tallinna linnale;

8) AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kooskõlastus on lisatud detailplaneeringu kausta;

9) TLPA on seisukohal, et planeeringuga kavandatav lasteaed ja perekeskus pos 4 krundil on võimalik planeerida sotsiaalministri 25. oktoobri 1999 määruse nr 64 Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse, tervise edendamise ja päevakava koostamise nõuded kohaselt. Planeeringuga on pos 4 krundile kavandatud lasteaed planeeritud hoone kahele esimesele korrusele ning alates kolmandast korrusest on kavandatud perekeskus. Krunt on kavandatud võõrandada Tallinna linnale. Käesoleva detailplaneeringu on kooskõlastanud nii Tallinna Haridusamet kui ka Terviseameti Põhja talitus, kelle hinnangul on võimalik planeerida pos 4 krundile kavandatud hoonesse lasteaed kooskõlas kehtivate nõuetega.

25. novembril 2010 toimus Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalike pöördumiste lahendamiseks. Arutelul tutvustas projekteerija korrigeeritud detailplaneeringu lahendust. Ettepanekud ja vastuväited esitanud isikud oma vastuväidetest ei loobunud.

Tallinna Linnavalitsuse 13. detsembri 2010 kirjaga nr LV-1/8772 esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 23 lg 1 punkti 2 ja § 23 lg 3 punktide 3 ja 5 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 18 lõike 13 kohaselt Harju maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

Järelevalve tulemusena asus Harju maavanem Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohta esitatud vastuväidete suhtes järgmisele seisukohale:

Planeeringumaterjalidest nähtuvalt kavandatakse krundile pos 9 Lottemaa. Eesti Patendiameti avaliku andmebaasi kohaselt on LOTTE ja LOTTE VILLAGE Eesti Joonisfilm OÜ (esindajad H. Ernits ja J. 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 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 lõike 2 punktis 3 sätestatu alusel on keelatud muu hulgas tähisega tähistatud teenuste pakkumine ja osutamine.

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS) juhatus otsustas 18. veebruaril 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 J. Põldma ja H. Ernits. Planeeringumaterjalidest ei nähtu, et detailplaneeringuga krundile pos 9 kavandatud Lottemaa oleks kooskõlastatud kaubamärgi omanike J. Põldma ja H. Ernitsaga. Eeltoodust tulenevalt palun kooskõlastada planeeringualale Lottemaa kavandamine samanimelise kaubamärgi omanikega. Vajaliku nõusoleku mittersaamisel palun krundile pos 9 kavandatud Lottemaa korrigeerida ja ümber nimetada.

6. aprillil 2011 on OÜ Eesti Joonisfilm ja Osühingu Alfa Property vahel sõlmitud leping, milles lepiti kokku, et vastav asjaõigusleping kaubamärkide LOTTE ja/või LOTTE VILLAGE (Lottemaa) edasise

kasutamise tingimustes sõlmitakse kolme kuu jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist. Märgitud tähtaja möödumisel ja vastava lepingu mittesõlmimisel loobub Osühing Alfa Property nimetuse Lottemaa edasisest kasutamisest planeeringualal.

Lisaks märkis Harju maavanem, 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 leiab maavanem, et planeeringualal suureneb avalikult kasutatav ala võrreldes praeguse situatsiooniga olulisel määral. Linna arengu jaoks on tähtis 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.

Järelevalve tulemusena asus maavanem seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega seadusest tulenevaid vaidlustajate neid õigusi, mis peaks tagama järelevalve teostaja.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatud nõuetest.

Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 23 lõike 6 andis maavanem heakskiidu Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamist taotles Alfa Property AS (uue ärinimega Osühing Alfa Property) 18. mail 2007 registreeritud avaldusega.

12. augustil 2009 sõlmiti haldusleping nr 2-5/69 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Osühingu Alfa Property ja K-Projekt Aktsiaseltsi vahel.

Detailplaneering ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 19. augusti 2009 korraldusega nr 1329-k Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, eesmärgiga leida uus kasutusfunktsioon hipodroomi väljakolimisel vabaks jäävale maa-alale. Parima ruumilise planeerimislahenduse saamiseks on läbi viidud ideekonkurss. Konkursi võidutöös määrati maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuri arendamise põhimõtted. Nendele põhimõtetele tuginedes oli kavas moodustada planeeringualal 21 krunti: 4 elamumaa, 4 sotsiaalmaa, 1 ärimaa, 2 äri- ja sotsiaalmaa, 4 äri- ja elamumaa, 1 elamu- ja sotsiaalmaa, 1 transpordi- ja sotsiaalmaa ning 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti; piiritletakse kruntide hoonestusalad; määratakse kruntide ehitusõigus ning tänavate maa-alad ja liikluskorraldus; antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Teade detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamisest ilmus ajalehes Postimees 2. septembril 2009. 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.

Detailplaneeringu koostas K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse 19. septembri 2001 korraldusest nr 3934-k ning detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringule on lisatud dendroloog O. Abneri 2007. aasta mais ja 2009. aasta oktoobris koostatud haljastuse hinnang, AS Pöyry Entec 2007. aasta novembris koostatud Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala visuaalne pinnasereostuse hinnang ning 2008. aastal koostatud keskkonnamõjude hinnang, OÜ IPT Projektijuhtimine 2008. aastal koostatud Geoloogilised tingimused kinnistul Paldiski mnt 50 ja lähiümbruses, Adepte Ekspert OÜ 2009. aastal koostatud mürauring, Eesti Geoloogiakeskuse 2009. aastal koostatud radooniriski hinnangu aruanne, Tallinna Linnuklubi 2009. aastal koostatud aruanne keskkonnamõjudest linnustikule.

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Kristiine Linnaosa Valitsus, Tallinna Spordi- ja Noorsooamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet ja Põhja-Eesti Päästkeskus kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta. Lisaks on detailplaneeringu kooskõlastanud Aktsiaselts Tallinna Küte, Paldiski mnt 50d omanik Osäühing Merimetsa Ratsakeskus ning Paldiski mnt 50, Paldiski mnt 48b ja Paldiski mnt 50b kinnistu omanik Osäühingu Alfa Property esindaja.

Põhja-Tallinna halduskogu kooskõlastas detailplaneeringu maakomisjoni ettepanekuga planeeritava ala edaspidisel arendamisel võtta arvesse Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise ettepanekud ja lisada need arhitektuurivõistluse tingimustesse.

Keskkonnamõju strateegilises hindamises esitatud soovitused on kajastatud detailplaneeringu seletuskirjas ning neile on lisatud nõue arvestada arhitektuurikonkursil keskkonnamõju strateegilise hindamisega.

Põhja-Tallinna Valitsus kooskõlastas detailplaneeringu Põhja-Tallinna halduskogu esitatud ettepanekuga.

Tallinna Haridusamet kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et soovitav on krundi pos 4 hoonestusala muutmise ja maa munitsipaliseerimine.

Tingimusega on arvestatud. Hoonestusala on muudetud ning Tallinna Linnvaraamet on nõustunud lasteaia ja perekeskuse krundi pos 4 munitsipaliseerimisega.

Tallinna Linnvaraamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega:

1) detailplaneeringuga kavandatakse moodustada Paldiski maantee laienduseks transpordimaa sihtotstarbega tänavamaa krunt pos 20, mis moodustub Paldiski mnt 50 ja Paldiski mnt 50b kinnistute osadest ning reformimata riigimaa tükist aadressiga Paldiski mnt 50a. Krunt pos 20 moodustamisega kavandatakse likvideerida Paldiski mnt 50a krundil asuvad ehitised. Paldiski mnt 50a asuvate ehitiste omanik on esitanud Tallinna Linnvaraametile (endise nimetusega Tallinna Maa-amet) maa ostueesõigusega erastamise avalduse, mis on praeguseks ajaks lahendamata. Tallinna Linnvaraamet on seisukohal, et transpordimaa krunt pos 20 on võimalik võõrandada Tallinna linnale tasuta pärast detailplaneeringujärgsete teede valmis ehitamist. Juhime tähelepanu, et eelnimetatu tõttu on vajalik detailplaneeringu osapooltel (sh Paldiski mnt 50a ehitiste omanikul) jõuda enne detailplaneeringu kehtestamist kokkuleppele krundi pos 20 moodustamise ja valmis ehitamisega seotud asjaoludes. Kui Paldiski mnt 50a asuvate ehitiste lammutamises jõutakse kokkuleppele, tuleks tagasi võtta Paldiski mnt 50a ehitiste omaniku ostueesõigusega erastamise avaldus;

2) detailplaneeringuga moodustatakse Paldiski mnt 50 kinnistust (ajutine krunt pos 21a) ja reformimata riigimaast (ajutine krunt pos 21b) transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 21, mis on ette nähtud Merimetsa tee laiendamiseks. Palume Tallinna Linnavaarametile edastada Paldiski mnt 50 kinnistu omaniku kirjalik nõusolek moodustatava ajutise transpordimaa krundi pos 21a Tallinna linnale tasuta võõrandamise kohta. Maatüki tasuta Tallinna linnale võõrandamist puudutava kokkuleppe peame vajalikuks sõlmida pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ning enne detailplaneeringu kehtestamist. Tallinna Linnavaaramet taotleb reformimata riigimaast moodustavat ajutist krundi (pos 21b) munitsipaalomandisse;

3) kruntidel pos 1, 2, 4, 7 ja 9 on määratud maa üheks võimalikuks sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa. Nõustume detailplaneeringu praeguses etapis nimetatud kruntide sihtotstarvete valikuvõimaluste säilitamisega. Juhul kui nimetatud kruntidele määratakse vähemalt üheks sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa, palume detailplaneeringu koostajad vastavate ametkondadega, kes otsustavad avalike teenuste pakkumise eelnimetatud kruntidel. Detailplaneeringule palume lisada selgitused, kuidas kavandatakse avalike teenuste osutamine maale määratud sotsiaalmaa sihtotstarbe osakaalu järgi. Peame vajalikuks määrata kõigi kruntide konkreetsed sihtotstarbed enne detailplaneeringu kehtestamist;

4) detailplaneeringuga on kavandatud moodustada Paldiski mnt 50 kinnistust sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega promenaadi krunt pos 18. Juhime tähelepanu, et Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord järgi on üldkasutatava maa avalikult kasutatav. Tallinna Linnavaaramet soovib, et nimetatud sihtotstarbe määramine oleks läbi kaalutletud ja kaalutlused tuleb lisada detailplaneeringu seletuskirja. Kaalutluste vajaduse tingib planeerimisseaduse § 30 lõige 1, mille järgi on kohalik omavalitsus kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestatud maa-alal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringuga või detailplaneeringu koostamise kohustuseta ala kehtestatud üldplaneeringuga nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel. Eeltoodud lõikele tuginedes on Tallinna Linnavaaramet seisukohal, et üldkasutatava maa sihtotstarvet ei ole otstarbekas määrata eraomandis olevale maale. Juhul kui kaalutluste tulemusena otsustatakse siiski nimetatud krundi pos 18 sihtotstarbeks määrata üldkasutatav maa, siis peab nimetatud krundi tasuta Tallinna linnale võõrandamise kulud kandma omanik. Samuti eeldame, et krundile pos 18 ette nähtud rajatised ehitatakse arendaja vahenditest. Maatüki tasuta Tallinna linnale võõrandamist puudutava kokkuleppe peame vajalikuks sõlmida pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ning enne detailplaneeringu kehtestamist;

5) võrreldes detailplaneeringu põhijoonise eskiisiga on käesolevas planeeringu staadiumis muutunud krundi pos 9 piirid. Tallinna Linnvaraamet toetab krundi pos 9 piiride säilimist põhijoonise eskiisil kujutatud viisil. Nimetatud krundikuju võimaldab paremini avalikult kasutatava promenaadiala avanemist Merimetsa teele, mis on avalikult kasutatav tänav;

6) detailplaneeringu seletuskirja järgi on krundile pos 9 kavandatud Lottemaa ja krundile jäävad kergliiklusteed määratud avalikult kasutatavaks. Seletuskirjas ei ole põhjendusi kergliiklusteede avalikuks kasutamiseks määramise vajaduse kohta. Tallinna Linnvaraamet ei nõustu krundisiseste teede määramisega avalikuks kasutamiseks. Krundi pos 9 üheks võimalikuks sihtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa-kasumi saamise eesmärgita ehitiste ja ehitiste kompleksi alune maa. Palume lisada detailplaneeringule täpsemad selgitused Lottemaa rajamise ja hilisema kasutamise kohta;

7) detailplaneeringuga moodustatakse kavandatav promenaadi krunt pos 25. Tallinna Linnvaraamet teeb ettepaneku määrata nimetatud krundi sihtotstarbeks 100% transpordimaa;

8) detailplaneeringu ala läbivana on kavandatud moodustada Ädala tänava pikenduseks tänavamaa krunt pos 24. Palume detailplaneeringu materjalidesse lisada selgitused tänavamaa perspektiivse omandikuuluvuse kohta;

9) juhime tähelepanu, et detailplaneeringuga kavandatakse moodustada kaheksa transpordimaa sihtotstarbega krunti. Juhul kui nähakse ette osa nimetatud kruntide avalik kasutamine, tuleb teede konstruktiivsed lahendused kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga. Palume detailplaneeringu põhijoonisel märkida eraldi tingmärgiga avaliku kasutusega alad ja teed.

Tingimustega 1 ja 2 on arvestatud, Osühing Alfa Property esindaja on 17. märtsil 2010 nõustunud kirjalikult krundi tasuta Tallinna linnale võõrandama ning Tallinna Linnavalitsuse 6. aprilli 2011 korralduse nr 511-k Paldiski mnt 48B, Paldiski mnt 50, Paldiski mnt 50a ja Paldiski mnt 50B kinnisasjadest moodustatavate kinnisasjade Tallinna linnale tasuta omandamine ning kinnisasjadele valitseja määramine alusel on Tallinna linn sõlminud 12. aprillil 2011 Osühinguga Alfa Property transpordimaa kruntide pos 21a, 19 ja 20 võlaõigusliku tasuta võõrandamise lepingu. Tingimusega 3 arvestatakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Tingimusega 4 on arvestatud, pos 18 ja 25 kruntide sihtotstarbeks on määratud 10% äri- ja 90% transpordimaa ning krunte ei anta üle Tallinna linnale. Tingimusega 5 ei ole arvestatud, kuna pos 9 krundi puhul on tegemist eramaaga ning ka promenaadi puhul on tegemist eramaaga, ei ole vajalik krundipiiride muutmine. Tingimusega 6 on arvestatud, põhijoonisel on avalik kasutus

muudetud, kergliiklusala jääb linnaelanikele avatuks, aga ei anta üle Tallinna linnale. Tingimusega 7 on osaliselt arvestatud, pos 25 krundi sihtotstarbeks on määratud 10% äri- ja 90% transpordimaa.

Tingimusega 8 on arvestatud, omandi läbirääkimised toimuvad. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on 9. novembril 2010 protokollil 368 kohaselt otsustanud pos 26 (endine pos 24) Ädala tn läbimurre kehtestamisele minevast detailplaneeringualast välja jätta. Tingimusega 9 on arvestatud, detailplaneering on Tallinna Kommunaalametiga kooskõlastatud.

Maa-amet märkis oma kirjas järgmist:

1) Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus lähtub üksnes Osaühingu Alfa Property huvidest ning välistab kehtestamise korral kõrvalasuvale riigile kuuluvale Kolde pst 75 kinnistule mitte üksnes võrdväärse, vaid mis tahes väärtustamise võimaluse lähemas või kaugemas tulevikus;

2) Kolde pst 69 oli 1995. aastal samasugune liigniiske ja võsastunud nn Stroomi metsa-ala, nagu seda on täna suurem osa Kolde pst 75 kinnistu maa-alast ning linnavalitsus on korduvalt kinnitanud, et riigile kuuluva 16,5350 ha suuruse Kolde pst 75 kinnistu maa planeerimist jätkatakse ja riigi kinnistut võimaldatakse arendada samadel alustel kui munitsipaalomandisse antud Kolde pst 69 kinnistu maad. Kogu Kolde pst 75 kinnistu maad käsitletaksegi vaid Merimetsa puhkealana, kus lisaks Kodukolde elurajooni elanikele saaksid tulevikus puhata kõik Tallinna Hipodroomi alale kavandatud ca 1105 korteri enam kui 2,5 tuhat elanikku. Sellised planeerimisotsused ei ole kooskõlas maaomanike võrdse kohtlemise printsiibiga ning kahjustavad riigi kui Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alaga piirneva kinnisasja omaniku huve;

3) kuna Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu seletuskirjas pole väiteid algatatud Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneeringule võiks järeldada, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringualaga piirnevat reformimata maad ja Kolde pst 75 kinnistu maad viidatud planeeringuga jätkuvalt planeeritakse. Kuna sisuline planeerimistegevus toimub vaid Osaühingu Alfa Property huvidest lähtuvalt on kehtestatava suure ehitusmahu puhul vähemtõenäoline riigi reservmaa sisuline planeerimine ja väärtustamine;

4) Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus ei ole märgitud selle kohta, et Kolde pst 75 kinnistu lõunaosa ei ole võimalik käsitleda kavandatava promenaadi jätkuna. Lisate, et Maa-amet on seisukohal, et 10% ärimaa ja 90% transpordimaa kasutusotstarbega kruntidele parkide kavandamine ei ole kooskõlas maakasutuse kavandamise üldiste põhimõtetega ning ei võimalda planeeringu elluviimisel moodustada

katastriüksuste sihtotstarvete määramist reguleerivate õigusaktidega ja tegeliku maakasutusega kooskõlas olevaid katastriüksusi;

5) Tallinna Linnavalitsuse 31. jaanuari 2001 korraldusega nr 285-k algatatud Paldiski mnt 52 krundi detailplaneeringu eskiislahendust käesolevaga koostatud joonised GE-2-2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs - kontaktvööndi planeeringud ja hoonete korruselisus ei kajastata, mistõttu ei ole arusaadav, millistest üld-, teema- või detailplaneeringutest lähtuvalt on kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi joonisele kantud perspektiivsed teetrassid läbi Paldiski mnt 52 kinnistu. Maa-ameti kui reformimata riigimaa omaniku esindaja hinnangul ei ole aktsepteeritav planeeritava alaga külgneval reformimata maa-alal kajastatud tänava asukoht ega planeeritavas alas asuvale reformimata maa-alale planeeritud perspektiivse ristmiku asukoht;

6) Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus ei ole mitmetele planeeritud kruntidele konkreetseid sihtotstarbeid määratud ning planeeringumaterjalidest ei selgu, miks ei ole Maa-ameti ja Tallinna Linnvaraameti märkustega arvestatud. Kuna äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste maa sihtotstarbeks on Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord kohaselt transpordimaa (L) ja ärilisel eesmärgil kasutatav teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa on ärimaa (Ä), sh ärieesmärgil kasutatavate tervishoiu-, puhke või spordiehitiste maa, ei saa Maa-amet pidada õiguspäraseks krundile pos 7 planeeritud sihtotstarvet, milleks on põhijoonise kohaselt (Ä) ja/või (Üh) ning seletuskirja kohaselt äri- ja/või sotsiaalmaa. Lisaks peab Maa-amet vajalikuks, et sotsiaalmaa puhul kasutataks ühtsetel alustel selguse huvides sotsiaalmaa alaliigi nimetust, sh täpsustada krunditud maa bilansis, millistel kaalutlustel pole soovitud sotsiaalmaa (üldkasutatavat maad Üm) planeeritavale alale ette näha ja kui suur on sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maana Üh) planeeritud maa suurus ja osakaal kogu planeeritavast alast. Viimane on oluline seetõttu, et sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa Üh) sihtotstarbega krunt ei pruugi olla alati avalikus kasutuses.

Märkusega 1 ei ole arvestatud, 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 käsitada ühtmoodi.

Märkuse 2 suhtes on Tallinna Linnaplaneerimise Amet seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kaalutakse Kolde pst 75 kinnistu kasutamise ning hoonestamise erinevaid variante, ühtlasi on võimalik Maa-ametil esitada ettepanekuid analüüsitavate lahenduste kohta. Tallinna Linnaplaneerimise Amet ei ole kavandanud Kolde pst 75 kinnistu jätmist täies ulatuses puhkealaks, kuid sobiva lahenduse

kavandamiseks peame ära ootama keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemused. Märkuse 3 suhtes on Tallinna Linnaplaneerimise Amet seisukohal, et Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 otsusega nr 223 tehti otsus Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks Põhja-Tallinnas Kolde pst 65, 67a, 69 kinnistute ja lähiala osas. Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneering algatati lähteülesandega, mis on praeguseks aegunud, detailplaneeringu koostamise algatamisest on möödunud kümme aastat ning muutunud on detailplaneeringu koostamise eesmärk ja planeeringuala, sest planeeritakse ka kehtestatud alasse jäävat Helme tn 3 kinnistut. Sellega seoses ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Amet pidanud vajalikuks kajastada joonisel Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneeringu algatatud ala piiri, sest joonisele kantav põhilahendus oleks vananenud ning tekiks segadus koostatava Kolde pst 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatava lahendusega. Seletuskirja on lisatud märge, et Pelguranna puhkeala - Merimetsa piirkonna detailplaneering on algatatud suuremale maa-alale. Märkusega 4 ei ole arvestatud, kuna Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi joonisele on kantud Kolde pst 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatav lahendus, samuti on põhijoonisel näha kavandatava kergliiklustee lõpp Merimetsa teel. Kavandatav Ribapark on visuaalne ühendus Paldiski maantee ja Merimetsa vahel hõlmates vabaajaveetmisega seotud objekte, nagu tänavakohvikud, lehtlad, palliplatsid, Lottemaa ning miks mitte ka kavandatava ratsaspordikeskuse. Ribapargi sihtotstarve 10% ärimaa ja 90% transpordimaa on tingitud seda läbivast maa-alusest tänavast, tänavakohvikutest, turuplatsist, maapealsetest varujuurdepääsudest hoonetele jms. Tegemist on haljastatud jalakäijate tänavaga, mis analoogselt Rävalla puisteega moodustab lisaväärtusena ribapargi. Märkus 5 ei ole põhjendatud, kuna Paldiski mnt 52 krundi detailplaneering on algatatud lähteülesandega. Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kontaktvööndile on Tallinna Linnaplaneerimise Amet kandnud 24. oktoobril 2006 heakskiidetud detailplaneeringu põhijoonisele vastava juurdepääsutee, kuna tegemist on planeeringualast väljaspool asuva teega, tuleb seda käsitada illustreeriva lahendusena. Liikluskorralduse joonisele ja planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi joonisele on lisatud märge, et töö on peale kantud Paldiski mnt 52 krundi detailplaneeringu kohaselt. Märkus 6 ei ole põhjendatud, kuna pos 7 on kavandatud spordikeskus, mille sihtotstarve ärimaa ja/või sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) tuleneb sellest, et praegu ei ole teada, kes hakkab spordikeskust opereerima. Maakasutuse sihtotstarve on kajastatud tabelis Kruntide ehitusõigus ja piirangud. Lottemaa, spordikeskuse ning ekstreemspordikeskuse kruntide (pos 2, 7 ja 9) sihtotstarve sõltub tulevasesest omanikust ning operaatorist, seetõttu on sihtotstarve ning selle osakaal jäetud lahtiseks, määratud on hoone funktsioon.

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet ja Muinsuskaitseamet kooskõlastasid detailplaneeringu järgmiste märkustega: Paldiski mnt 50 vana hipodroomi tallihoone suhtes on lõpusirgele jõudmas kultuurimälestiseks tunnistamise menetlus. Eeldatavalt on detailplaneeringu kehtestamise ajaks hoone tunnistatud mälestiseks. Planeeringulahenduse realiseeritavust hoone mälestiseks tunnistamine ei mõjuta.

Terviseameti Põhja talitus märkis oma kirjas, et detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitseõuetega järgmistel tingimustel:

- 1) detailplaneeringualal, Paldiski mnt, Merimetsa tee ja Ädala tänava pikenduse ääres on müratasemed kõrged, ületavad piirtasemeid nii päeval kui öösel. Hoonete projekteerimisel arvestada mürauuringute ja müramodelleerimise tulemustega ning rakendada standardist EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest tulenevaid nõudeid ning tagada siseruumides normeeritud müratasemed;
- 2) radooniuuringud on tehtud võrdlemisi hõreda proovivõrgustikuga. Projekteeritavate elumajade, lasteasutuste ja ärihoonete aluses pinnases viia läbi täiendavad radooniuuringud. Kui need lisauuringud tuvastavad radooniohu, tuleb rakendada standardi EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine nõudeid;
- 3) Eesti Keskkonnauuringute Keskuse OÜ tehtud liiklusest tuleneva õhusaaste modelleerimise tulemustest ilmneb, et NO² ühe tunni piirväärtust ületatakse umbes poolel planeeringualal. Enne hoonete projekteerimist tuleb teha õhusaaste lisauuringud, vajadusel rakendada meetmed ruumide siseõhu kvaliteedi tagamiseks. Piirväärtust ületavale õhusaaste alale mitte ette näha lasteaeda, laste mänguväljakut, puhkeala ega spordiväljakut;
- 4) detailplaneeringu alal asuvad mitmed võimalikud pinnase reostusallikad. Saastatud pinnas tuleb eemaldada ning vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele üle anda.

Tingimustega on arvestatud, tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega:

- 1) tööprojekti koostamiseks taotleda Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsilt tehnilised tingimused;

2) isikliku kasutusõiguse küsimused lahendada tööprojekti koostamise käigus.

Tingimusega on arvestatud, nõue projektide kooskõlastamiseks on lisatud seletuskirja.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist esitada kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonnaametile.

Tingimusega on arvestatud, nõue projektide kooskõlastamiseks on esitatud seletuskirjas.

Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon märkis oma kirjas, et lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes käsitletud teemadest, esitatud hinnangutest ja järeldustest ning kavandatavatest tegevustest, oleme seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne vastab heakskiidetud programmile ning aruande koostamisel on arvestatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 40 lõikest 4 tulenevate nõuetega. Eelnevat aluseks võttes ja tuginedes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 42 lõikele 2, kiidame keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heaks ja kooskõlastame detailplaneeringu.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööjooniste koostamiseks tellitakse täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused.

Tingimus täidetakse tööjooniste koostamisel, tingimus on lisatud seletuskirja.

Aktsiaselts KH Energia - Konsult kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et tööprojekt kooskõlastatakse täiendavalt. Tingimus täidetakse tööprojekti staadiumis, tingimus on lisatud seletuskirja.

Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Tingimus on lisatud seletuskirja.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega:

1) planeeritavale ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõraste kinnistute piires;

2) ehitusprojekti koostamisel tuleb sademevee väljavool merre tõsta normvahekaugusele Pelguranna rannatsooni piirist ja vormistada sellele vee erikasutusluba;

3) lahendus kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;

4) järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate veevarustuse ning kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Tingimused on lisatud seletuskirja. Detailplaneering on Tallinna Keskkonnaametiga kooskõlastatud.

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati järgmised lisanõuded:

1) krundi pos 20 koosseisu arvatud kruntide pos 13 ja 14 vahelisele juurdepääsuteele tuleb moodustada eraldi krunt;

2) detailplaneering kooskõlastada Tallinna Haridusametiga ning pärast kooskõlastamist täpsustada krundi pos 4 maakasutuse sihtotstarve sõltuvalt sellest, kas krundile kavandatakse era- või munitsipaallasteaed. Detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, miks ei ole lasteaia krundile pos 4 kavandatud laste mänguväljakut ja parkimiskohti;

3) detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, kuidas kavandatakse kruntidel pos 1, 2, 4, 7, 10 ja 13 avalike teenuste osutamine maale määratud sotsiaalmaa sihtotstarbe osakaalu järgi. Kuna eramaale nähakse ette avalike teenuste suur maht, siis lisada planeeringu realiseerimise kava;

4) detailplaneering kooskõlastada Tallinna Spordi- ja Noorsooametiga;

5) detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, kas krundile pos 17 planeeritud pallimänguväljakud on kavandatud avalikuks kasutamiseks;

6) seletuskirja lisada põhjendus krundile pos 10 kavandatud kergliiklusteede avalikuks kasutamiseks määramise vajaduse kohta ja selgitused Lottemaa rajamise ja hilisema kasutamise kohta;

7) krundile pos 20 ja 21 kavandatavate kergliiklusteede rajamine kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga;

8) detailplaneeringu tugiplaanil tähistada jääkreostusega alad ning näha ette ülenormatiivse reostusega alade saneerimine lammutustööde käigus;

9) näha ette keldrikorruse parklate põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimiseks;

- 10) jälgida piirkonnas väljakujunenud korrapärast linnaehituslikku struktuuri;
- 11) jätta muinsuskaitsele väärtusega tallihoone ümber avaram vaatlustsoon;
- 12) nihutada Lottemaa hoone kaugemale, suurendada Lottemaa jaoks mõeldud ala, Lottemaa territooriumile paigutatud parklatreppidele leida sobivam asukoht;
- 13) detailplaneering kooskõlastada planeeringualale jäävate kruntide omanikega;
- 14) kavandada 120-kohaline lasteaed, mille planeerimisel arvestada sotsiaalministri 9. jaanuari 2001 määrusest nr 4 Laste hoolekandeametuse tervisekaitse nõuded tulenevaid nõudeid;
- 15) kavandatava hoonestuse kõrgus ei tohi ületada 45 meetrit maapinnast;
- 16) detailplaneering kooskõlastada Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitusega.

Tingimusega 1 on arvestatud, detailplaneeringus on moodustatud eraldi krundid kõikidele planeeringuala kirde-edelasuunas läbivatele tänavalõikudele: pos 22, 23 ja 24. Tingimusega 2 on arvestatud, detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Haridusametiga, kes on soovinud lasteaiakrundi munitsipaliseerida, seetõttu on krundi sihtotstarbeks määratud sotsiaalmaa. Lasteaia krundile rajatakse nii vajalikud parkimiskohad kui ka mänguväljakud. Kuna krunt hoonestatakse arhitektuurikonkursi alusel ja saadud lahenduse mahus töötatakse välja ka krundi haljastus ja mänguväljakute lahendus, siis planeeringus konkreetset lahendust esitatud ei ole. Tingimused arhitektuurikonkursi korraldamiseks on esitatud seletuskirjas. Tingimusega 3 on arvestatud, planeeringu koostamisel on muutunud kruntide numeratsioon. On selgunud, et lasteaia krunt soovitakse munitsipaliseerida ja seetõttu on lasteaia krundi (pos 4) sihtotstarbeks määratud 100% sotsiaalmaa. Pos 1 krundile on kavandatud 10% ulatuses sotsiaalfunktsioon. Arhitektuurikonkursi idee alusel võiks kavandada hoonesse avaliku funktsiooniga ruume, nagu raamatukogu, mediateek, vajadusel linnaosavalitsuse infosaali. Kui arenduse käigus selgub, et selliseks funktsiooniks puudub avalik tellimus, on planeering näinud ette ka võimaluse, et krunt määratakse 100% ärimaaks. Pos 2, 7 ja 9 on võimalik määrata sihtotstarbeks kas ärimaa või sotsiaalmaa, olenevalt sellest, kas neid hakkab arendama erainvestor või avalik sektor. Planeeringu elluviimise kava on seletuskirja punktis 4.1.7. Tingimusega 4 on arvestatud, detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Spordi- ja Noorsooametiga. Tingimusega 5 on arvestatud, pos 18 (algatamise hetkel pos 17) rajatavad pallimänguväljakud kavandatakse üldiseks kasutamiseks. Tingimusega 6 arvestatud, pos 9 (varasemalt pos 10) kergliiklusteed kavandatakse üldiseks kasutamiseks, krunt jääb eraomandisse. Tingimusega 7 on

arvestatud, detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Kommunaalametiga. Tingimusega 8 on arvestatud, jääkreostusega alad on tähistatud tugiplaanil, joonis GE-3, saneerimistingimused on esitatud keskkonnamõju strateegilises hinnangus. Tingimusega 9 on arvestatud, tingimus on lisatud seletuskirja ja esitatud nõudena ehitusprojekti koostamiseks. Tingimusega 10 arvestatud, arhitekti linnaehituslik analüüs on lisatud seletuskirja. Tingimustega 11, 12, 13, 14, 15, 16 on arvestatud.

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu on heaks kiitnud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Kuna detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 17 lg 3 punkti 2 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 5 alusel täiendava kooskõlastamise vajaduse määramiseks Harju maavanemale.

Maavanem märkis oma 30. aprilli 2010 kirjas nr 2.1-13/1435 järgmist:

- 1) Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalidest ei selgu väljavõtte linnaosa ajalehest planeeringu algatamise kohta;
- 2) detailplaneeringu dokumentatsioonist ei selgu, kas planeeringuala kinnistute omanik (Aktsiaselts LUKOIL EESTI) on planeeringulahendusest teadlik ja sellega nõustunud;
- 3) planeeringust ei selgu planeeritavate transpordimaa kruntide pos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ja 26 hilisema kasutamisega seonduvaid küsimused. Planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 3 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras. Kui kohalik omavalitsus on huvitatud eratee avalikust kasutamisest või munitsipaliseerimisest, tuleb planeeringu seletuskirja lisada sellekohane märkus ja selgitada selle elluviimise võimalusi;
- 4) planeeringu materjalidest ei selgu sotsiaalmaa krundi pos 4 (planeeritav lasteaed ja perekeskus) hilisema kasutamisega seonduvad küsimused. Palun täiendada detailplaneeringu seletuskirja selles osas, kelle omandisse antud krunt hiljem jääb ja mis tingimustel on kavas selle avalikku kasutamist korraldada;
- 5) kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI väljastatud tehnilised tingimused, mille kohaselt lahendatakse veetrassi liitumine pos 26 krundil, mis kuulub AKTSIASELTSile TALLINNA VESI. Planeeringu materjalidest ei selgu, et veetrassi liitumiskoht oleks kooskõlastatud pos 26 krundi omaniku AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI;

6) Planeerimisseaduse § 17 lõike 3 alusel määran Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule kooskõlastuse Keskkonnaametiga - planeeringuga kaasnevatest keskkonnamõjudest teavitamiseks ja keskkonnavalaste lisaabinõude seadmise vajaduse väljaselgitamiseks.

Tingimusega 1 on arvestatud, ajalehe väljavõte on detailplaneeringu kausta lisatud. Tingimusega 2 on arvestatud, Aktsiaseltsile LUKOIL EESTI kuulus üksnes Paldiski mnt 48b kinnistu, mis on 5. mail 2010 võõrandatud Osaühingule Alfa Property. Osaühingu Alfa Property esindaja on detailplaneeringu kooskõlastanud. Tingimusega 3 on arvestatud. Tingimusega 4 arvestatud, krunt pos 4 on kavandatud anda munitsipaalomandisse. Tingimusega 5 on arvestatud, krunt pos 26 on kehtestamisele minevast detailplaneeringualast välja jäetud, detailplaneering on AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI kooskõlastatud. Tingimusega 6 on arvestatud, detailplaneering on kooskõlastatud Keskkonnaametiga.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 16. juunil 2010 korraldusega nr 1009-k Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 9. novembri 2010 koosoleku protokollis 368 kohaselt otsustati krunt pos 26 kehtestamisele minevast alast välja jätta.

Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 4 kohaselt võib linnavalitsus põhjendatud vajadusel kehtestada detailplaneeringu osaliselt või teha sellekohase ettepaneku linnavolikogule. Planeeringu osalise kehtestamisega seotud planeeritava maa-ala suuruse muutmist ei loeta planeeringu põhilahenduse muudatuseks.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 19. juunil 2010 ja ajalehes Pealinn 21. juunil 2010. Teade avaliku väljapaneku asukoha ja aja kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 1. juulil 2010. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 26. juulist kuni 27. augustini 2010.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas oma ettepanekud ja vastuväited R. Truus, Maa-amet, T. Zöbin, MTÜ Linnalabor, Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn, Mittetulundusühing NÕMME TEE SELTS, PELGULINNA SELTS, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing.

Planeerimisseaduse § 18 lg 5 punkti 2 järgi on kohalikul omavalitsusel kohustus tähtkirjaga teatada puudutatud isikule detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust. Kuna kohaliku omavalitsuse eksimuse tõttu ei teavitatud tähtkirjaga puudutatud isikuid

avalikust väljapanekust, siis korraldas kohalik omavalitsus teistkordse avaliku väljapaneku ajavahemikul 30. septembrist 28. oktoobrini 2010. Sellekohane teade ilmus 16. septembril 2010 ajalehes Eesti Päevaleht ja ajalehes Pealinn 4. oktoobril 2010.

Avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 12. novembri ja 15. novembri 2010 kirjaga nr 2-1/1739, kus teatas ka avaliku arutelu toimumise aja ja kohta.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik 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. Detailplaneeringu avalikustamise jooksul laekunud avaldusi tagasi ei võetud.

Tallinna Linnavalitsuse 13. detsembri 2010 kirjaga nr LV-1/8772 esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 23 lg 1 p 2 ja § 23 lg 3 p 3 ja 5 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 18 lg 13 kohaselt Harju maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

Planeeringuvaidlusele lahenduse leidmiseks kutsus maavanem 17. jaanuaril 2011 kooskõlas planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktiga 5 kokku planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute, planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja Harju Maavalitsuse ühisnõupidamise. Nõupidamisel kõigi vastuväidetega arvestamise osas kokkuleppele ei jõutud.

Harju maavanem andis 21. märtsi 2011 kirjaga nr 2.1-13k/1063 planeerimisseaduse § 23 lõike 6 alusel Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu.

27. septembril 2010 sõlmitud lepinguga nr 2-6/167 võttis Osaühing Alfa Property kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamine.

Planeerimisseaduse § 25 lg 7 punkti 1 järgi teavitab kohalik omavalitsus detailplaneeringu kehtestamisest tähtkirjaga ühe nädala jooksul Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates järgmisi isikuid: R. Truus, Maa-amet, T. Zöbin, MTÜ Linnalabor, Telliskivi Selts, Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn, Mittetulundusühing NÕMME TEE SELTS, PELGULINNA SELTS, Mittetulundusühing Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing.

Planeerimisseaduse § 25 lg 7 punkti 4 järgi teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtestamisest kruntide pos 1-25 osas ühe nädala jooksul Ädala tn 2g, Ädala tn 4, Ädala tn 4a, Ädala tn 4d, Ädala tn 6a, Ädala tn 8, Ädala tn 10, Paldiski mnt 48a, Paldiski mnt 52, Merimetsa tee 1, Merimetsa tee 1a, Paldiski mnt 50d, Paldiski mnt 67, Paldiski mnt 67a, Paldiski mnt 65, Paldiski mnt 63, Paldiski mnt 61, Paldiski mnt 59 kinnistute omanikke ja Maa-ametit.

Planeerimisseaduse § 10 lõikes 6¹ nimetatud detailplaneeringu kehtestamine kuulub volikogu ainupädevusse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõike 3 kohaselt. Kuna käesolev detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu pädevusse.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees