

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud ka Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond (21.04.06 otsus nr 6-1/344), kes ei ole leidnud, et planeeringu lahendus oleks vastuolus tervisekaitse normidega.

3. Detailplaneeringu lahendusega on tagatud planeeringualale kavandatud korterelamutele juurdepääs avalikult kasutatavalt Räägu, Vuti ja Varese tänavalt. Planeeringumaterjalide hulgas oleva parkimisarvutuste kontrollarvutuse tabeli kohaselt on Räägu tn 10/Vuti tn 89/Varese tn 10b, Varese tn 10a/Vuti tn 91 ja Räägu tn 10a kinnistute normatiivseks parkimiskohtade arvuks 54. Planeeritud on aga 71 parkimiskohta kruntide siseselt. PlanS § 9 lg 2 punkti 4 kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning antud detailplaneeringu planeeritava ala osas on seda tehtud. Planeeritavatele kruntidele parkimiskohtade arvu määramisel on lähtutud EVS 843:2003 sätestatud parkimismatiividest ning parkimiskohtade krundile paigutamise nõudest. Kohalik omavalitsus on antud juhul planeeringus viidanud parkimiskohtade määramise aluseks olevale dokumendile. Kuigi Eesti Standard "Linnatänavad" (EVS 843:2003) on kohaliku omavalitsuse jaoks soovitusliku iseloomuga dokument, on järelevalve teostaja seisukohal, et olukorras, kus tehnilised normid parkimiskohtade arvu piirmäärade kohta puuduvad, on rahvuslikult tunnustatud standardiorganisatsiooni - Eesti Standardikeskuse poolt parkimiskorralduse alal väljatöötatud juhustest ja meetoditest lähtumine põhjendatud. Kruntidele planeeritud 71 parkimiskohale lisandub 24 parkimiskohta tänavamaal ühiskondlikus kasutuses oleva krundi piiri ääres. Kokku on seega planeeritud 95 parkimiskohta, mis ületab peaaegu kahekordselt etteantud normatiive ja teeb 1,55 parkimiskohta iga korteri kohta.

Planeeritava alaga piirnevat tänavat maa-ala ei ole reserveeritud sealsete hoonete elanikele või külastajatele. Tänavat maa-ala on avalikult kasutatav maa-ala, sinna võivad oma autod parkida ka näiteks kõrvalmajade elanikud või külastajad. Räägu tn 10/Vuti tn 89/Varese tn 10b, Varese tn 10a/Vuti tn 91 ja Räägu tn 10a krundid paiknevad ka piirkonnas, millele on hea ligipääs Sõpruse puisteel kulgevate ühistranspordi sõidukitega. Seega ei pea Räägu tn 10/Vuti tn 89/Varese tn 10b, Varese tn 10a/Vuti tn 91 ja Räägu tn 10a hoonetes töötavad inimesed ja hooneid külastavad isikud, vältimatult just autodega sinna sõitma.

4. Planeeringu materjalidest nähtuvalt on olemasoleval planeeringualal olevate hoonete maksimaalseks lubatud kõrguseks 3-4 korrust, kruntide täisehitusprotsendiks 35-40 ja lubatud hoonete arvuks kruntidel 7. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on püütud maksimaalselt respektida olemasolevaid positiivseid linnaehituslikke tendentse ümbritsevas keskkonnas, arvestatud on ka kehtestatud naaberplaneeringutega. Sellest tulenevalt on kavandatud hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks jäetud küll 4 korrust, küll aga on vähendatud kruntide täisehitusprotsenti max 27-ni (enne 35-40) ja lubatud hoonete arvu 3-ni (enne 7). Võrdluseks võib tuua Sõpruse pst 170.172/Varese tn 8a krundi, kus hoonete maksimaalseks kõrguseks on 6 korrust ja täisehitusprotsendiks 29 ning Mooni tn 89b, Räägu tn 10b, Räägu tn 10c krundid, kus hoonete maksimaalseks kõrguseks on 4 korrust ja täisehitusprotsendiks 24. Võrreldes naaberkruntide (näit Mooni tn 89b, Räägu tn 10b, Räägu tn 10c ja Sõpruse pst 170.172/Varese tn 8a) hoonestustihedusega vahemikus 0,59 – 1,12 jääb planeeritavate kruntide hoonestustihedus samasse suurusjärku, so 0,7 – 1,0. Arvestades neid näitajaid asub järelevalve teostaja seisukohale, et antud planeeringu puhul ei ole tegemist ebaoproportsionaalse lahendusega.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse seisukohaga, et Räägu tn 10a kinnistule planeeritud hoone kaugus Vuti tn 88 kinnistul asuvast olemasolevast hoonest, mis on ca 21,5 m, vastab valitsevale heale planeerimistavale.

5. Vastuväidetest ilmneb, et vastuväiteid esitanud isikud ei nõustu planeeringulahendusega ja on seisukohal, et Räägu tn 10/Vuti tn 89/Varese tn 10b, Varese tn 10a/Vuti tn 91 ja Räägu tn 10a kinnistute hoonestamine ei sobi piirkonna olemasoleva hoonestuspõhimõtetega ning halvendab naabruses elavate elanike elukeskkonda (privaatsuse vähenemine, liiklustiheduse suurenemine, ala elanikkonna asustustiheduse suurenemine). Planeeringuga naabrused õiguste arvestamise kohustuse kohta märgin, et vastavalt põhiseaduse paragrahvi 32 on igapäevase omandi puutumatu ja võrdselt kaitstud. Seaduse järgi on igapäevase õiguse enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandi õigused