



## HARJU MAVALITSUS

Hr Jüri Ratas  
Tallinna Linnavalitsus  
Vabaduse väljak 7  
15199 TALLINN

14.12.2006 nr 2.1-13/5925

### Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringu järelevalve

Tallinna Linnavalitsus esitas 29.09.2006 kirjaga nr LV-1/4239 maavanemale heakskiidu saamiseks ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul ülesjäanud vastuväidete lahendamiseks Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringu.

Järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtuvalt esitasid detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal (17.07-31.07.2006) planeeringulahenduse kohta vastuväiteid Jaan Uustalu 19.07.2006 kirjaga, kes lisas oma kirjale 22 allkirjaga protestikirjad P.Kerese tn 42 elanikelt, P.Kerese tn 38 elanikelt, Astri tn 16 elanikelt, Nelgi tn 22 elanikelt, Nelgi tn 20 elanikult, Nelgi tn 24 elanikult ja Valdeku tn 83 elanikult. Nende vastuväidete arvestamises kohalik omavalitsus vastuväiteid esitanud isikuga kokkuleppele ei jõudnud.

#### Vastuväidete sisu ja kohaliku omavalitsuse vastuste kokkuvõtte

Jaan Uustalu 19.07.2006 kirjale lisatud protestikirjade kohaselt on elanikud arvamisel, et planeering on liiga tihe ja ei ole kooskõlas Nõmme ehitusmäärusega. Nimetatud kvartali üldpind on 1,7 ha. Koos planeeritavate elamutega saaks kvartalis olema 33 korteriüksust. Kuigi mõlema korterelamukrundi koormusindeks eraldi vastab ehitusmäärusele, muudab see terve kvartali asustuse liiga tihedaks, sest koos ehitatavate korterelamutega jääks kvartalis korteri kohta 540 m<sup>2</sup>. See on vähem, kui näeb ette Nõmme ehitusmääruses kinnitatud koormusindeks s.t. minimaalne krundipind korteri kohta, milleks on 600 m<sup>2</sup>. Seega on detailplaneering vastuolus ehitusmäärusega kinnitatud koormusindeksiga, mille eesmärk on tagada Nõmmele iseloomuliku asustustiheduse säilimine. Ehitusmääruses antud tihedus on absoluutne maksimum arvestates kvartali arenguastet, mis puutub kanalisatsiooni, kõnniteedesse, autoparkimise võimalustesse, teekvaliteeti jms. Sellest tulenevalt on lubamatu lubada kokku kaheksa korteriga üksust antud kinnistutele.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet märkis Jaan Uustalule saadetud vastuses (14.08.2006 kiri nr 2-1/2880), et vastuväited ei ole põhjendatud. Nõmme linnaosa ehitusmäärust on ebaõigesti tõlgendatud. Nõmme linnaosa ehitusmääruse kohaselt jääb planeeritav maa-ala II-1 ehituspiirkonda (põhiline eramute ala). Nõmme linnaosa ehitusmääruse § 7 lg 2 kohaselt on korterelamukrundi koormusindeksiks 600 (ei tohi olla väiksem kui 600). Nõmme linnaosa ehitusmääruse § 3 lg 1 punkti 20 kohaselt on korterelamukrundi koormusindeks (KKKI) korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta. Koormusindeksi eesmärk on tagada Nõmmele iseloomuliku asustustiheduse säilimine. Nõmme linnaosa ehitusmääruse § 7 lg 6 kohaselt on suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta 8. Detailplaneering on koostatud Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute kohta (planeeritava ala suurus on 0,6 ha), mitte 1,7 ha suurusega Valdeku-Astri-Kerese-Nelgi kvartali kohta. Planeeringus on pos 1 – Valdeku tn 79 krundi suurus 2582 m<sup>2</sup>, mis jagatakse maksimaalse korterite arvuga – 4 korterit võrdub 645. Pos 2 – Valdeku tn 81 krundi suurus 2523 m<sup>2</sup> jagatud maksimaalse korterite arvuga – 4 korterit võrdub 630. Seega detailplaneeringu lahendus vastab Nõmme linnaosa ehitusmääruse § 7 lg 2 korterelamu koormusindeksile ja § 7 lg 6 soovitavale korterite arvule. Nõmme linnaosa ehitusmääruse § 7 lg 3 punkti 3 kohaselt on muude hoonete, sh korterelamute kruntide täisehituse suurimaks protsendiks

057038

Roosikrantsi 12  
15077 TALLINN  
Tel 6 118 701  
Fax 6 118 602

12-2006

12-1/4429

15.12.06  
4239

lubatud kuni 20%. Detailplaneeringu lahenduses on mõlemate kruntide täisehituse protsendiks 13%. Vastavalt detailplaneeringu kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi joonisele on lähiümbruses täisehituse protsent 7,4% kuni 24%. Seega on detailplaneeringu lahendus piirkonda sobiv.

#### Vastuväidete menetlemine

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

Vastavalt PlanS § 23 lg 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 03.11.2006 Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isiku ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine, millel osalemiseks saadeti kutsed välja ka kohalikele omavalitsusele ja vastuväiteid esitanud isikule. Kutses paluti Jaan Uustalul teavitada arutelu toimumisest protestikirjadele alla kirjutanud elanikke.

Nõupidamisele tulid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele kohale Mari Suvi ja Mare Lõhmus Tallinna Linnaplaneerimise Ametist, planeeringu projekteerimisfirma TTV Projekt & Ehitus OÜ esindaja Heli Ernesaks, planeeringu tellija Ilmar Loite, vastuväiteid esitanud Jaan Uustalu, Astri tn 16 elanikud Arvo Kuningas, Indrek Kuningas ja Katrin Kuningas ning P.Kerese 42 omaniku esindaja Väino Uueda.

Vastuväiteid esitanud isik ja kohaliku omavalitsuse esindajad arutelul kokkuleppele vastuväidete arvestamise osas ei jõudnud. Taolisel juhul, käsitleb järelevalve teostaja avalikul väljapanekul esitatud vastuväited ülesjäänud vastuväidetena ja annab tulenevalt PlanS § 23 lõikest 4 nende kohta oma kirjaliku seisukoha.

#### Järelevalve teostaja seisukoht vastuväidete kohta

1. Nõmme linnaosa ehitusmääruse (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 28.10.2004 määrusega nr 36) § 1 lõike 1 kohaselt on ehitusmääruse eesmärgiks kehtivatele planeerimis- ja ehitusala õigusaktidele tuginedes anda Nõmme linnaosa iseärasustest tulenevaid põhimõtteid ja nõudeid planeerimise ja ehitamise osas. Nõmme linnaosa ehitusmääruse (edaspidi NEM) § 1 lõike 2 järgi on ehitusmääruse järgimine oluline eeldus hea ehitustava kujunemiseks Nõmmel ja Nõmme säilitamiseks valdavalt miljööväärtusliku metsalinnana ning Nõmme linnaosa keskkonna- ja miljöomadustele tugineva kinnisvaraväärtuse stabiilseks säilimiseks ja kestvaks kasvuks. NEM § 1 lõike 3 kohaselt on ehitusmäärus aluseks üld- ja detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel Nõmmel.

Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringuga planeeritav ala jääb NEM-i kohaselt II ehituspiirkonda (põhiline eramute ala). NEM § 7 lg 1 punkti 1 kohaselt võivad selle ehituspiirkonna kruntide võimalikuks kasutusotstarbeks olla ka elamud (eramud, korterelamud). NEM § 7 lõike 2 järgi on korterelamute koormusindeks (KKKI) selles ehituspiirkonnas 600 m<sup>2</sup>. KKKI on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu (NEM § 3 lg 1 punkt 20). Kortere lamu kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks on 20%. (NEM § 7 lg 3 punkt 3). II ehituspiirkonnas on lubatud ehitada ainult kuni kahekorruseliseid elamuid 11 m ehituskõrgusega (NEM § 7 lg 5 punkt 1). NEM-i § 7 lõike 6 kohaselt on suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta 8. NEM § 4 lg 11 punkti 1 kohaselt tagatakse krundil soovitatavalt vähemalt kaks parkimiskohta sõiduautodele korterelamu korteri kohta.

Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringu põhijoonise (DP-4) kohaselt on planeeringualal moodustatud kaks elamukrunti.

Valdeku tn 79 krundi (pos nr 1) pindalaks on 2582 m<sup>2</sup>. Krundile on lubatud ehitada üks kahekorruseline 4-korteriga elamu (ehituskõrgus maapinnast 11 m). KKKI on 645,5. Valdeku tn 79 krundi maksimaalseks täisehituse protsendiks on 13 ning krundile on ette nähtud 8 parkimiskohta.

Valdeku tn 81 krundi (pos nr 2) pindalaks on 2523 m<sup>2</sup>. Krundile lubatud ehitada üks kahekorruseline 4-korteriga elamu (ehituskõrgus maapinnast 11 m). KKKI on 630,75. Valdeku tn 81 krundi maksimaalseks täisehituse protsendiks on 13 ning krundile on ette nähtud 8 parkimiskohta.

Võrreldes Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringu lahendust NEM-i regulatsiooniga ilmneb, et detailplaneeringus on NEM-s sätestatud tehniliste normidega arvestatud. Nii Tallinna Linnavalitsus kui ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet on oma kirjades põhjendatult leidnud, et detailplaneeringu lahendus vastab Nõmme linnaosa ehitusmäärusele.

2. Planeeringu seletuskirja punkti 2.3 "Linnaruum" kohaselt on piirkonnas ajaloo vältel välja kujunenud terviklik miljöö ja hoonestuse mastaap. Hoonestuslaad ja elukeskkond tervikuna on lõhutatud 4-5 korruseliste korterelamute rajamisega, mis küll ei domineeri tänu rohkele kõrghaljastusele. Lisaks 4-5 korruseliste korterelamutele on lähipiirkonnas kauplus ja kaks lasteaiahoonet. Ühtne ehitusjoon puudub. Iseloomulik Valdeku tänava ääres antud planeeringualaga otseselt külgnevatel kruntidel on krundi sügavikku rajatud 2-korruselised üksikelamud. Kontaktvööndi hoonestus ei ole traditsiooniline Nõmme aedlinnale – hoonestuslaad korterelamute näol ja hoonestuse maht on tavapärasest erinev. Rajatav hoonestus vastab Nõmme linnaosa ehitusmääruse II-1 ehituspiirkonna nõuetele, moodustades samas ka sujuva üleminekumahu korruselamutelt üksikelamutele.

Planeeringuala kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsist lähtuvalt saan asuda seisukohale, et Valdeku tn 79 ja 81 kinnistutele planeeritud korterelamud ei eristu oma tehniliste näitajate poolest: ebaproportsionaalselt planeeringuala kontaktvööndisse jäävatest hoonetest. Maavanemale järelevalve teostamiseks esitatud detailplaneeringu materjalidest saab ülevaate planeeringuga seotud piirkonna arhitektuurilisest ilmest ning planeeringualale kavandatava hoonestuse laadist ja eripärast.

Planeeringu kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi jooniselt (DP-2) nähtuvalt varieerub Valdeku, Astri, P.Kerese ja Nelgi tänavate vahelises kvartalis kruntide täisehituse protsent 7,9%-lt (P.Kerese tn 40) kuni 24%-ni (Astri tn 24). Valdeku, Astri, P.Kerese ja Nelgi tänavate vahelise kvartali kinnistute planeerimisel Astri tn 24 krundil asuvast 5-korruselisest korterelamust ning selle tehnilistest näitajatest lähtumine ei ole järelevalve teostaja hinnangul päris kohane, kuna 5-korruselist korterelamut ei saa pidada miljööväertusliku väikeelamuteala traditsioonilisele hoonestuslaadile vastavaks hoonetüübiks. Samas nähtub jooniselt DP-2, et Valdeku, Astri, P.Kerese ja Nelgi tänavate vahelises kvartalis on täisehituseprotsent planeeritavatest Valdeku tn 79 ja 81 kruntidest (täisehitusprotsent 13%) suurem näiteks Nelgi tn 20 kinnistul - 16,2%.

Valdeku tn 79 krundi Astri tänava poolse ehitusjoone määramisel on lähtutud P.Kerese tn 38 elamu ehitusjoonest. Detailplaneeringus on elamukruntide parkimine lahendatud elamukruntide siseselt, Astri ega Valdeku tänavatele planeeritavate korterelamute parkimise korraldamiseks parkimiskohti ette nähtud ei ole. Planeeringuala paikneb ka piirkonnas, millele on olemas ligipääs ühistranspordi sõidukitega (nt bussiliin nr 33). Seega ei pea planeeritud korterelamute elanikud ja külalised, vältimatult just autodega sinna sõitma.

Kohalik omavalitsus on detailplaneeringus esitanud põhjendused detailplaneeringu lahenduse kohta. On mõistetav, et kuna kohaliku omavalitsuse põhjendused põhimõtteliselt ei vasta mitmete naaberkiinnistute elanike taotlustele, siis on need põhjendused naaberkiinnistute elanike seisukohalt nende subjektiivseid õigusi ja avalikke huve mitteamestavad. Samas ei saa aga ainuüksi sellele asjaolule tuginedes asuda seisukohale, et detailplaneeringu lahenduse ettepanek oleks kohaliku omavalitsuse poolt põhjendamata.

Detailplaneeringu on teiste asutuste hulgas ka kooskõlastatud Tallinna Tervisekaitsetalitus, Tallinna Keskkonnaamet, Harjumaa Päästeteenistus ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Nimetatud asutused ei ole

leidnud, et Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringu lahendus oleks vastuolus tervisekaitse-, keskkonnakaitse-, tuleohutuse- või miljööväärtusekaitse alaste nõuetega.

3. Riigikohtu 13.06.2003 otsuses (kohtusasi nr 3-3-1-42-03) on öelnud, et tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkiinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Riik ja omavalitsused ei tohi võimaldada isikutel enda omandiõiguse teostamisel kahjustada piiramatult teiste isikute ja avalikke huve. Ehitusloa andmisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri vara väärtuse vähenemine uue ehitise tõttu. Ka naabri omandiõigus ei ole piiramatu. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane.

Riigikohtu 20.12.2001 otsuse kohtuasjas nr 3-3-1-15-01 punktist 31 tuleneb, et kuigi planeeringu-lahendusega võivad kaasneda negatiivsed mõjud omandiõigustele - subjektiivselt tajutavate elamistingimuste halvenemise näol, tuleb arvestada, et nende omandiõiguste teostamisvabadus on omakorda piiratud kehtestamisele mineva detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõigustega ja planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohtadega. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende huvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Naaberkiinnistute omanike suhteid reguleerivaks üldseaduseks on asjaõigusseadus (edaspidi AÕS). Selle seaduse § 89 lg 1 esimese lause kohaselt on omanikul õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Seda sätet täpsustavad AÕS §-d 143 ja 144. Gaasi, suitsu, auru jms levitamist oma kinnisasjale võib omanik keelata vaid juhul, kui see kahjustab oluliselt tema kinnisasja kasutamist või kui levitamine on vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõlemal juhul peab kahju olema suurem, kui mõjutuse kõrvaldamise kulud. AÕS § 143 ei reguleeri nn negatiivsete, s.h varjavate mõjutuste lubatavust. Negatiivsete varjavate mõjutuste all tuleb mõista sääraseid mõjutusi, mille puhul takistatakse aine, lainete või kiirguse pääs naaberkiinnisasjale, nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade. Ehitisega põhjustatud varjav mõjutus võib osutada keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt AÕS § 89 lõikele 1, kui see kahjustab teise isiku omandiõigust ja ehitis ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega.

Varjavad mõjutused võivad kujutada endast ka põhiseaduslikult kaitstud omandi vaba kasutamise õiguse riivet (Põhiseaduse § 32 lg 2 esimene lause). Oluliste ja ettenähtavate varjavate mõjutuste täielik välistamine põhiseadusliku omandiõiguse kaitsealast võiks sattuda vastuollu Põhiseaduse § 11 teises lauses sätestatuga, sest omaniku jaoks pole olemuslikku vahet, kas oluline kahju tekitatakse aine, lainete või kiirguse levitamise või levimise tõkestamisega. Eelnev ei tähenda iseenesest, et kõik varjavad mõjutused on keelatud, vaid eelkõige seda, et ka varjavaid mõjutusi tuleb avalikul võimul ehitamise reguleerimisel silmas pidada ning kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältida. Ehitamisega kaasnevatest mõjutustest tingitud huvide ja õiguste konfliktid tuleb lisaks asjaõigusele lahendada ka ehitamist reguleerivate üldnormide ning konkreetsete kinnisasjadega seoses planeeringute ja ehituslubadega.

AÕS seadus ei reguleeri täpselt negatiivsete mõjutuste lubatavust. Subjektiivselt tajutavate naabusõiguste, kinnisasja omaniku omandiõiguste ning avalike huvide vahekorra proportsionaalsuse hindamine ei kuulu seetõttu maavanema pädevusse. Järelevalve teostaja on antud juhul seisukohal, et Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringu lahendust silmas pidades puudub alus arvata, et planeeringust tuleneksid naaberkiinnistutele ülemääraselt negatiivsed keskkonnamõjud või muud negatiivsed mõjutused või et planeeringuala ümbritsevate kinnisasjade sihipärane kasutamine oleks kuidagi moodi takistatud.

Samas märgin, et kuna negatiivsed mõjutused on ikkagi subjektiivselt tajutavad, siis ei saa väita, et ümberkaudsetele elanike seisukoht detailplaneeringuga nende elamistingimuste halvenemise kohta oleks väär ja ei kuuluks üldse kaalumisele. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältima detailplaneeringu lahenduse kujundamisel ka subjektiivselt tajutavate

naabusõiguste riivamist. Valdeku tn 79 ja 81 kinnistutele oleks võimalik kindlasti määrata ka teistsugune ehitusõiguse ulatus, kuid see on kohaliku omavalitsuse otsustada.

Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning detailplaneeringuga konkreetsete ehitustingimuste määramisel otsustajaks kohalik omavalitsus. Maavanem ei saa otsustada kohaliku omavalitsuse planeerimisotsuse otstarbekuse üle linnaruumi kujundamisel. Ka Riigikohus on oma 13.03.1998 otsusega haldusastjas nr 3-3-1-9-98 leidnud, et kohaliku omavalitsuse planeerimisotsused alluvad ka kohtulikule kontrollile piiratud ulatuses. Kohus ei saa otsustada planeerimisotsustuste otstarbekuse üle.

Planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Põhiseaduse § 154 sätestab, et kõiki kohaliku elu küsimusi otsustavad ja korraldavad kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt.

Riigikohtu 14.10.2003 otsuse nr 3-3-1-54-03 punktist 17 tulenevalt ei määra planeeringust huvitatud isikute vastuväidetele antud kohaliku omavalitsuse vastused veel lõplikult, millisel kujul planeering kehtestatakse. Vastus ei ole haldusakt. Planeeringu lahendusest huvitatud isikute ettepanekutele ja vastuväidetele vastamine on osa nende isikute ja kohaliku omavalitsuse avalikust diskussioonist tulevase planeeringu üle. Kohalik omavalitsus võib pärast ettepaneku tagasilükkamist seda planeeringu kehtestamisel siiski arvesse võtta.

Seega lõplikuks otsuseks ettepaneku suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus vastuväidetele ja ettepanekutele. Antud juhul otsustab Tallinna Linnavolikogu, kas planeeringulahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused linnaruumi kujundamisel. Jaan Uustalu 19.07.2006 kirjale lisatud protestikirjad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal (sh linnavolikogu liikmel) on võimalik saada ülevaadet vastuväidete sisust.

Järelevalve teostamise tulemusena saan asuda seisukohale, et käesoleva detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid tagamisele järelevalve teostaja poolt.

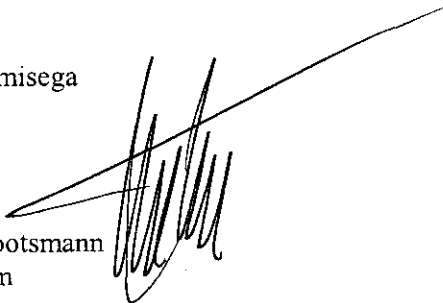
Kohalikul omavalitsusel palun enne planeeringu kehtestamist täpsustada planeeringuala haljastuse lahendust. Planeeringu põhijoonisel DP-4 on ära fikseeritud, millised olemasolevad planeeringuala okas- ja lehtpuud kuuluvad säilitamisele, millised mahavõtmisele. Samas on põhijoonise märkuste punktis 3 öeldud, et puude mahavõtmise vajadus täpsustatakse mahulise projekteerimise käigus. Järelevalve teostaja ei pea tulenevalt PlanS § 9 lg 2 punktist 5 sellist märkust põhjendatuks, kuna selle sõnastus muudab planeeringuga ettenähtud haljastuse lahenduse õigustühjaks, millest ei pruugi projekteerimisel lähtuda. Ebavajalike arusaamatuste välistamiseks palun kohalikul omavalitsusel haljastuse lahendamist mitte jätta projekteerimisstaadiumisse ning juhindudes planeeringuga ettenähtud ehitusõiguse lahendusest kindlaks määrata juba enne planeeringu kehtestamist, millised puud ikkagi kuuluvad planeeringualal säilitamisele ja millised mahavõtmisele.

**Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks PlanS § 23 lõike 6 annan Valdeku tn 79 ja 81 kinnistute detailplaneeringule oma heakskiidu tingimusel, et käesoleva kirja eelmises lõigus esitatud järelevalve teostaja märkusega arvestatakse ja tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks.**

Kohalikul omavalitsusel on võimalik järelevalve teostaja seisukohaga mittedõustumisel esitada eriarvamus Siseministeeriumile vastavalt PlanS § 23 lõikele 5. Planeeringulahendusega jätkuvalt mittedõustumisel on vastuväiteid esitanud isikul võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikega kohtuväliselt kokkuleppele mittejõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 26 lg 1.

Lugupidamisega

Värner Lootsmann  
Maavanem



#### Ärakiirjad

1. Hr Igor Volkov, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Vabaduse väljak 7, 15198 TALLINN
2. Hr Jaan Uustalu, Nelgi tn 20, 11215 TALLINN
3. Perekond Kuningas, Astri tn 16, 11211 TALLINN
4. Hr Väino Uueda, P.Kerese tn 42, 11212 TALLINN
5. Pr Heli Ernesaks, TTV Projekt & Ehitus OÜ, P.Süda tn 1, 10118 TALLINN
6. Hr Rene Paal, P & R Investment OÜ, Mai 11, 11621 TALLINN
7. Hr Ilmar Loite, AALE Ehituse OÜ, Laada 6b, 44310 RAKVERE
8. Hr Ilmar Kaljurand, Harjumaa Keskkonnateenistus, Viljandi mnt 16, 11216 TALLINN