



HARJU MAAVALITSUS

Hr Edgar Savisaar
Tallinna Linnavalitsus
Vabaduse väljak 7
15199 TALLINN

07.06.2007 nr 2.1-13/2259

Sõpruse pst 201/203 ja 203a ning J.Sütiste tee 1a ja 5a kinnistute detailplaneeringu järelevalve

Tallinna Linnavalitsus esitas 12.04.2007 kirjaga nr LV-1/1623 maavanemale heakskiidu saamiseks ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul ülesjäänud vastuväidete lahendamiseks Sõpruse pst 201/203 ja 203a ning J.Sütiste tee 1a ja 5a kinnistute detailplaneeringu.

Planeeringu materjalidest nähtuvalt asub ca 1,8 ha suurune planeeritav maa-ala Sõpruse puiestee ääres Mustamäe korterelamute piirkonnas. Planeeritaval maa-alal asuvad Magistrali kaubanduskeskus, maa-alune garaaz ja alajaam. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Magistrali kaubanduskeskuse kuni 3-korruselisele (16 meetri kõrgusele) juurdeehitusele, sihtotstarbe muutmine ärimaaks, juurdeehituse alla jäävate tehnovõrkudele uute asukohtade leidmine, samuti soovitakse katastriüksuste liitmist ja maa-aluse garaazi lammutamist. Detailplaneeringuga on planeeritavale maa-alale kavandatud 1 ärimaakrunt, 1 tootmiskaakrunt ja 1 transpordimaa krunt.

Planeeringu materjalidest nähtuvalt esitasid detailplaneeringu avalikul väljapanekul (09-23.01.2007) planeeringulahenduse kohta vastuväiteid KÜ Sütiste tee 5 elanikud oma 23.01.2007 ühiskirjaga nr 1-12/165. Nende vastuväidete arvestamises ei jõudnud kohalik omavalitsus ja vastuväiteid esitanud isikud kokkuleppele.

Vastuväidete sisu ja kohaliku omavalitsuse vastuste kokkuvõte

a) Vastuväidete esitajad leidsid, et detailplaneeringuga rajatav ehitus varjab oluliselt osade J.Sütiste tee 5 korterite loomuliku valguse (so päevalguse). Nende kortermaja on planeeritud selliselt, et köök ja elutuba asuvad maja ees (detailplaneeringu poolisel küljel) ning vaid magamistuba asub maja taga. Kuna kortermaja poole jäävale keskuse osale on planeeritud ka väljarenditavad ruumid, siis hakkavad sundvalgus ja müra segama keskuse lahtiolekuajal kella 9-22 kodudes olevaid inimesi.

Vastuväidete esitajad ei olnud rahul planeeritava liiklusskeemiga, kuna nende arvates ei ole arvestatud kaubanduskeskuse taha jäävate kinnistutega, kellele see on ainus juurdepääsutee (kool, lasteaed, Sütiste tee 5 kortermaja). Vastuväidete esitajad juhtisid tähelepanu asjaolule, et kaubanduskeskuse laiendamisega suureneb osaliselt ka kaasnev logistika (küllastajate arvu suurenemine, autode juurdevoolu kasv kaubanduskeskusesse, kavandatavasse parklasse sisse- ja väljasõit jms) ning et selline liiklusskeem koormaks juurdepääsuteed ja saaks olema liiklusohtlik. Samuti leidsid vastuväidete esitajad, et nimetatud liikluskorraldusega kaasneb ka rida väiksemaid probleeme, nagu tuletõrje- ja päästemetiautode, kiirabi, invataks, prügifirma auto juurdepääs majale jms. Olulise probleemina tõid vastuväidete esitajad välja seniste parkimiskohtade vähenemise, millega kaasnevad parkimisprobleemid ka J.Sütiste tee 5 maja taga oleval lasteaial.

Vastuväidete esitajad juhtisid tähelepanu ka planeeringu elluviimisega kaasnevale täiendavale müra, õhusaaste jms elukeskkonnale negatiivsetele mõjudele. Samuti sooviti teada, kuidas tagatakse detailplaneeringu elluviimisega nende kinnistute tulenevatest kitsendustest tekkiva kahju hüvitamine.

TALLINNA LINNAPLANEERINGU AMET
SISSE-TULNUD

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

11.06.2007
Nr.2.1/288.....

08.06.07
UP-1/1623
7

b) Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi TLPA) ei nõustunud esitatud vastuväidetega, leides oma 01.02.2007 kirjas nr 2-1/288, et need ei ole põhjendatud. TLPA täpsustas, et detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse Magistrali kaubanduskeskuse 3-korruseline (osaliselt 2-korruseline) osa J.Sütiste tee 5 hoonest 25 m kaugusele. Rajatava kaubanduskeskuse laienduse ja elamu vahele jääb teemaa ja haljasala, kuhu istutatakse kõrghaljastus. Niisugune hoonete vaheline kaugus tagab igal juhul piisava loomuliku valgustuse olemasolu ka J.Sütiste tee 5 hoone esikülje kõigile korteritele.

Planeeritava liiklusskeemi kohta vastas TLPA, et J.Sütiste tee 5 maja taga asuval lasteaial ja pisut kaugemal asuval Tehnikagümnaasiumil on olemas täiesti iseseisev juurdepääs J.Sütiste teelt ning lisaks sellele ka Magistrali kaubanduskeskuse kõrvalt, Lepistiku pargi poolisel küljel olevalt avalikult kasutatavalt teelt. Seetõttu ei ole J.Sütiste tee 5 hoone esine tee ainus juurdepääs lasteaiale ja koolile. Kavandatavasse parklasse sissesõiduks paigaldatakse vastavad sissesõitu tähistavad viidad ning ei ole alust arvata, et parklasse suunduvad autod hakkavad kasutama J.Sütiste tee 5 hoone esist teed.

TLPA teatas oma kirjas, et lisaks on võimalik tarvitusele võtta täiendavad abinõud, nt paigaldada teele ülekäigurada, piirata sõidukite liikumiskiirust vm. Selleks, et tagada elamut teenindatavatele autodele (päästeautod, kiirabi, prügiauto jt) majale juurdepääs, on võimalik J.Sütiste tee 5 hoone ette paigutada parkimist keelavad liiklusmärgid. Kuna kaubanduskeskusele planeeritakse piisavalt suur parkla, siis puudub alus arvata, et külastajad hakkaksid kasutama parkimiseks just J.Sütiste tee 5 maja esist. Parkimisprobleemi lahendamiseks on planeeritava kinnistu omanik lubanud omal kulul rajada J.Sütiste tee 5 majaelanikele teemaa arvelt täiendava 26-kohalise parkla.

TLPA juhtis vastuväiteid esitanud isikute tähelepanu sellele, et detailplaneeringu menetlemise käigus on läbi viidud liiklusring Akukon OY Eesti filiaali poolt septembris 2006, millest selgub, et kaubanduskeskuse laiendamisega seoses müratase oluliselt ei suurene.

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 mittenoostuv seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

Vastavalt PlanS § 23 lg 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 10.05.2007 Sõpruse pst 201/203 ja 203a ning J.Sütiste tee 1a ja 5a kinnistute detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine.

Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisele tulid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele kohale TLPA esindaja Mare Lõhmus, K-Projekt AS-st Inga Hansar, Svendsen Kinnisvara AS-st Erlend Tammenurm, Mustamäe Halduskogu liige Urmas Reinsalu ning vastuväiteid esitanud isikute esindaja Terje Teder.

Arutelule kohale tulnud vastuväiteid esitanud isikute esindaja ja kohaliku omavalitsuse esindaja ei jõudnud kokkuleppele kõikide vastuväidete arvestamise osas. Taolisel juhul, käsitleb järelevalve teostaja avalikul väljapanekul esitatud vastuväited ülesjäänud vastuväidetena ja annab tulenevalt PlanS § 23 lõikest 4 nende kohta oma kirjaliku seisukoha.

Järelevalve teostaja seisukoht vastuväidete kohta

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

1. Vastuväidetest ilmneb, et vastuväiteid esitanud isikud ei nõustu osaliselt planeeringulahendusega, kuna leiavad, et see halvendab nende senist elukeskkonda valgustingimuste halvenemise näol.

Siinkohal märgin, et omandiõigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sh naaberkinnisasja omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel tekib kindlasti huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Naaberkinnistute omanike suhteid reguleerivaks üldseaduseks on asjaõigusseadus (edaspidi AÕS). Selle seaduse § 89 lg 1 esimese lause kohaselt on omanikul õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. AÕS § 143 ei reguleeri nn negatiivsete, s.h varjavate mõjutuste lubatavust. Negatiivsete varjavate mõjutuste all tuleb mõista sääraseid mõjutusi, mille puhul takistatakse aine, lainete või kiirguse pääs naaberkinnisasjale, nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade. Ehitisega põhjustatud varjav mõjutus võib osutada keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt AÕS § 89 lõikele 1, kui see kahjustab teise isiku omandiõigust ja ehitise ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega.

Riigikohtu Halduskolleegium on otsuses nr 3-3-1-42-03 punktis 16 leidnud, et „tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel”. Samas otsuses on leitud, et varjavad mõjutused (nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade) võivad kujutada endast ka põhiseaduslikult kaitstud omandi vaba kasutamise õiguse riivet (PS § 32 lg 2 esimene lause). Oluliste ja ettenähtavate varjavate mõjutuste täielik välistamine põhiseadusliku omandiõiguse kaitsealast võiks sattuda vastuollu PS § 11 teises lauses sätestatuga, sest omaniku jaoks pole olemuslikku vahet, kas oluline kahju tekitatakse aine, lainete või kiirguse levitamise või levimise tõkestamisega. Samas on otsuse p 18 märgitud, „iseenesest ei tähenda, 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”.

Seega tulebki antud konkreetsel juhul kindlaks teha, kas tegemist on üldse kahjuliku mõjutusega ning kui on, kas siis seda saab detailplaneeringu lahenduse muutmise teel vältida. Valgustustingimusi, mille vähenemisele on protestis seoses detailplaneeringu realiseerimisega viidatud, reguleerib Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrus nr 38 „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine”. Selle määrus punkt 5 sätestab, et eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval kõrgil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Mõiste „piisav loomulik valgus” on määratlemata õigusmõiste. Viidatud Riigikohtu otsuses on Halduskolleegium sedastanud, „on ilmselge, et määruse [Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrus nr 38] andja soovis jätta määruse rakendajale - kohalikele omavalitsusele - planeeringute kehtestamisel ja ehituslubade andmisel hinnanguruumi, et igal konkreetsel juhtumil oleks võimalik kaaluda, milline valgustus on eluruumi jaoks piisav ja võimalik”. Järelikult ei ole õiguslikult määratletud missugune on piisav valgustuse tase ei ajalises (tund, minut) ega ka kvalitatiivses (päikesevalgus) tähenduses. Seda tuleb igal konkreetsel juhul eraldi analüüsida ja otsustada, kas tagatud on piisav päevavalguse tase.

Üldmärgitud riigikohtu lahendi punktist 27 tuleneb, et „igale aknale ei pea ega saagi langeda loomulikku päikesevalgust. Selle võib välistada juba akna paiknemine ilmakaarte suhtes. Kuid iga olemasoleva akna suhtes valguse varjamisel tuleb kaaluda, kas varjamine on proportsionaalne ning jätab korteri olulisemates ruumides alles küllaldase valgustuse”. Riigikohtu halduskolleegium on otsuses nr 3-3-1-42-03 punktis 25 märkinud, et „Piirkondades, nt linnakeskustes, kus ehitised paiknevad valdavalt lähestikku, võib uute hoonete ehitamisel lugeda piisavaks ka valgustust, mida iseloomustab varasemast normatiivist väiksem insolatsioon kestus. Kui isik valib elukohaks linnakeskuse või muu kõrge ja tiheda hoonestusega piirkonna, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema loomuliku valguse hulgaga ja sellisele elukeskkonnale vastava vaatega. Seega on piisava loomuliku valgustuse tagamisel oluline ka ehitise ümbruskonnas valitsev elamute tavaline valgustus”.

Vastuväidete esitajad on möönnud, et insolatsiooni normide täitmisel maja tagumisel küljel probleemi ei ole. Seega tuleb piisava insolatsiooni olemasolu hinnata maja esimesel küljel, ehk detailplaneeringu poolset küljel.

Kuivõrd J. Sütiste tee 5 hoone paikneb kirde-edela suunaliselt, siis vaidlusalune maja esikülg jääb lääne-loode suunale. Teatavasti päike tõuseb idast ja loojub läänes. Seega maja esiküljele langeb loomulik otsene päikesevalgus üksnes õhtutundidel. Sedagi küsitavas ulatuses, sest õhtupäikese varjavad tõenäoliselt eemalasuvad (Sõpruse pst 209) 9-korruselised korterelamud. Arvestada tuleb ka sellega, et kevadisel ja sügisel ajal paistab päike madalamalt kui suvel.

Võttes aluseks detailplaneeringu materjalide juurde lisatud kontakivõõndi kaardi (leht nr 2) leian, et lähiumbruses asuvate hoonete J.Sütiste tee 11 ja 13, J.Sütiste tee 6 ja Sõpruse pst 209, Vilde tee 53 ja 57 vaheline kaugus on väiksem kui 25 meetrit ning need hooned on tunduvalt kõrgemad (5- ja 9-korruselised).

Ülalmärgitud seisukohtadele tuginedes ning arvestades Riigikohtu poolt kajastamist leidnud arvamust leian, et detailplaneeringuga rajatav Magistrali kaubanduskeskuse laiendus ei halvenda J. Sütiste tee 5 korterelamu insolatsiooni tingimusi võrreldes mitmete ümbruskonna elamute tavalise valgustatusega. Planeeringu materjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus valiku tegemisel kaalunud mitmeid lahendusvariante, mille tulemusel on planeeringut mitmel korral täpsustatud. Sellest tulenevalt on kohalik omavalitsus leidnud, et antud detailplaneeringu lahendus on sinna piirkonda sobilik.

2. Järelevalve teostaja nõustub Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohaga, et kaubanduskeskuse laiendamine ei ole nii ulatuslik, et selle ehitamise tagajärjel suureneks asustistihedus antud piirkonnas sedavõrd oluliselt, et see halvendaks ümerkaudsete elanike elukvaliteeti ning teravneksid parkimisprobleemid. Kuna Magistrali kaubanduskeskuse laiendamisega rajatakse ka uus maa-alune parkla, siis puudub ostukeskust külastavatel inimestel vajadus kasutada parkimiseks muud kohta kui kaubanduskeskuse parkla. Selleks, et klientide autod ei pargiks kinni päästeautode ligipääsuks vajalikku teed, saab J. Sütiste tee 5 hoone ette paigutada parkimist keelavad liiklusmärgid. Planeeringulahendusega ei ole ette nähtud kaubanduskeskuse külastajatele maa-alusesse parklasse sissesõitu mööda Lepistiku pargi ja kaubanduskeskuse vahele jäävalt olemasolevalt teelt. Kaubanduskeskust teenindavate autode seniseid juurdepääsuteid ei muudeta. Antud detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud ka Põhja-Eesti Päästkeskus oma 24.08.2006 otsusega nr 3706.

Planeeringu lahendusega on ette nähtud linna omandisse kuuluval J.Sütiste tee 5A kinnistul Magistrali kaubanduskeskuse laiendamiseks senise parkimisala likvideerimine, mida on kasutanud oma sõidukite parkimiseks J.Sütiste tee 5 korterelamu elanikud. Antud linnale kuuluv kinnistu on kavas planeeringu materjalidest nähtuvalt vahetada Svendsen Kinnisvara AS-le kuuluva Lepistiku pargi poolset küljel asuva olemasoleva tee aluse maa vastu, tagamaks selle tee avalik kasutatavus.

Tallinna Linnavalitsus on planeeringu koostamisel olnud teadlik J. Sütiste tee 5 korterelamu parkimisprobleemidest ja üritanud neid koostöös planeeringu finantseerijaga lahendada, hoolimata sellest, et J.Sütiste tee 5 kinnistu ei kuulu planeeringualasse.

Planeeringu materjalide hulka on lisatud AS Svendsen Kinnisvara poolt 26.02.2007 antud kirjalik nõusolek 26-kohalise parkla rajamise kohta J.Sütiste tee 5 majaelanikele. Selles kirjalikus nõusolekus on lisaks kinnitatud, et kaubanduskeskuse laienduse valmimisel võimaldatakse majaelanikele parkimiskohad soodustatud tingimustel kaubanduskeskuse kinnises parklas kaubanduskeskuse suletud ajal (kell 22.00 - 08.00). Seega on planeeringuga lahendatud (vähemalt osaliselt) parkimise küsimus J. Sütiste tee 5 elanikele. On selge, et see lahendus ei rahulda kõikide J.Sütiste tee 5 majaelanike soovitatavat parkimiskohtade vajadust, kuid siinjuures tuleb arvestada sellega, et nõukogude ajal korterelamute planeerimisel nägid tollaegsed parkimismäärused ette tunduvalt vähem parkimiskohti, kui praegused ning seetõttu valitseb parkimiskohtade nappus praktiliselt kõikides Tallinna magalarajoonides.

3. Planeeringu materjalidest nähtuvalt on Akukon OY Eesti filiaali poolt detailplaneeringu menetluse käigus läbi viidud 2006 septembris liiklusmürauring. Liiklusmürauringu arvutused tehti kolmel erineval alusel:

olemasolev olukord, olukord planeeritava laiendusega ning planeeritud olukord tulevikus kavandatava liiklusskeemiga. Uuringust nähtub, et kaubanduskeskuse laiendamise seoses müratase oluliselt ei suurene. Kokkuvõtvalt tõdetakse, et liiklusest põhjustatud müra ei ületa välismüra piirtaset. Kaubanduskeskuse naabruses olevate majade juures jääb müra ekvivalenttase lubatud piiridesse. Seega vähemalt liikluse müra kaubanduskeskuse laiendamisega ei suurene. Osadel korteritel müratase koguni langeb, sest juurdeehitus mõjub müratõkkena. Detailplaneeringu seletuskirjas on käsitlemist leidnud ka tingimused projektide koostamiseks. Need on muuhulgas järgmised: maa-aluse parkimiskorruse ventilatsioonisüsteemide kavandamisel tuleb tagada korruselamute elanike elukeskkonna säilimine. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada müra ja saasteainete emissioonide kontrollarvutused; edaspidisel projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvesse võtta kaubalaadimistööde müra, kaubanduskeskuse kompleksi tehnoseadmete, eriti ventilatsiooni ja jahutusagregaatide müra, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvate teenuste müra. Valminud objektidel peab teostama vastavad müramõõtmised, mis tõestaksid KÜ Sütiste 3 ja KÜ Sütiste 5 välisterritooriumidel müraolukorra vastavust Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 nõuetele.

Eeltoodust tulenevalt leian, et vastuväidete esitajate poolt osundatud müraprobleeme on detailplaneeringu koostamisel käsitletud ning pakutud välja lahendusskeemid. Tallinna Tervisekaitsetalitus, kelle pädevusse kuulub tervisekaitse nõuete (sh normatiivse mürataseme ning välisõhu puhtuse taseme) tagamise jälgimine, on antud juhul kooskõlastanud detailplaneeringu oma 20.09.2006 otsusega nr 6-1/792A. Sellest tulenevalt leian, et antud planeeringu lahendus ei ole vastuolus tervisekaitse nõuetega. Planeeringu koostamisel on arvesse võetud vajalikud meetmed viimaks lähedalasuvate korterelamute häirimise võimalus miinimumini.

4. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse üle järelevalve käigus õigusliku hinnangu andmine ei ole maavanema pädevuses. Ka Riigikohus on oma 13.03.1998 tehtud otsuses haldusasja nr 3-3-1-9-98 kohta leidnud, et kohaliku omavalitsuse planeerimisotsused alluvad kohtulikule kontrollile piiratud ulatuses. Kohus ei saa otsustada planeerimisotsustuste otstarbekuse üle. Seda enam ei saa planeerimisotsustuste otstarbekuse üle otsustada maavanem. Planeeringulahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama omavalitsus, kelle pädevusse kuulub kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältima detailplaneeringu lahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist, kuid kuna kohaliku omavalitsuse peaeesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Riigikohtu 20.12.2001 otsuse kohtuasjas nr 3-3-1-15-01 punktist 31 tuleneb, et planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende huvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku väljapaneku tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse- ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist. Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata põhjendatud planeerimisotsustuse korral Sõpruse pst 201/203 ja 203a ning J.Sütiste tee 1a ja 5a kinnistutele ka teistsugune ehitusõigus, kui praegu planeeringuga määratud, kuid see on kohaliku omavalitsuse otsustada.

Siinjuures pean vajalikuks juhtida tähelepanu sellele, et Riigikohtu 14.10.2003 otsuse nr 3-3-1-54-03 punktist 17 tulenevalt ei määrata 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. Lõplikuks otsuseks ettepanekute ja vastuväidete suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus vastuväidetele ja ettepanekutele.

Kuna maavanema järelevalve alla kuuluva detailplaneeringu peab kehtestama kohaliku omavalitsusüksuse volikogu, siis otsustab antud juhul Tallinna Linnavolikogu, kas Sõpruse pst 201/203 ja 203a ning J.Sütiste tee 1a ja 5a kinnistute detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid (sh ka vastuväiteid esitanud isikute huvisid). Vastuväiteid esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal (sh ka volikogu liikmetel) on võimalik saada ülevaadet vastuväidete sisust.

6. Järelevalve teostamise tulemusena saan asuda seisukohale, et Sõpruse pst 201/203 ja 203a ning J.Sütiste tee 1a ja 5a kinnistute detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Sõpruse pst 201/203 ja 203a ning J.Sütiste tee 1a ja 5a kinnistute detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud PlanS §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on planeeringu materjalidest nähtuvalt teiste asutuste hulgas kooskõlastatud ka Tallinna Tervisekaitsetalitusega, Tallinna Transpordiametiga ning Põhja-Eesti Päästkeskusega. Nimetatud asutuste poolt esitatud märkustest on planeeringu koostamisel lähtunud.

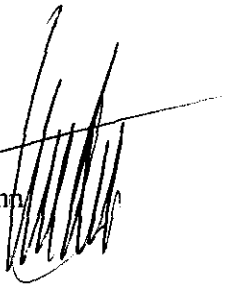
Kehtiva Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt on antud planeeringuala määratud osakeskuste maaks, millel võivad asuda ärid, avalikud teenused, kultuuriobjektid, perearstipunktid jms, kusjuures hoonestatavast alast kuni 25% ulatuses on lubatud korruselamumaa olemasolu. Seega ei ole detailplaneeringu lahendus vastuolus kehtiva Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks PlanS § 23 lõike 6 annan oma heakskiidu Sõpruse pst 201/203 ja 203a ning J.Sütiste tee 1a ja 5a kinnistute detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks.

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

Lugupidamisega

Väinö Lootsmann
Maavanem



Ärakerjad:

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Vabaduse väljak 7, 15198 TALLINN
2. Hr Ilmar Kaljurand, Harjumaa Keskkonnateenistus, Viljandi mnt 16, 11216 TALLINN
3. AS Svendsen Kinnisvara, Sõpruse pst 201/203, 13419 TALLINN
4. K-Projekt AS, Ahtri tn 6A, 10151 TALLINN
5. Pr Terje Teder, KÜ Sütiste tee 5, J. Sütiste tee 5-38, 13419 TALLINN

Margit Kartau 6118 795