**Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas**

[**Planeerimisseaduse**](https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017004?leiaKehtiv)**§ 139 lg 1, § 140 lg 8 ja § 142 lg 1,**[**kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse**](https://www.riigiteataja.ee/akt/123032015108?leiaKehtiv)**§ 22 lg 1 p 33 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „**[**Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine**](https://www.riigiteataja.ee/akt/407102021004)**“ §-ga 2, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „**[**Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas**](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001)**“ § 2 lg 6 p-ga 6 ja § 32 lg-ga 3, arvestades otsuse lisas toodud ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:**

**- planeeritud ala asub Kesklinnas Ülemiste järve asumis, Järvevana tee ja Ülemiste järve vahelisel alal. Juurdepääs alale on Järvevana teelt;**

**- planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud**[**Tallinna üldplaneeringu**](https://www.riigiteataja.ee/akt/412092013004)**kohane juhtotstarve on eriotstarbeline ala, mis on suuremate tehnilise infrastruktuuri ehitiste ala. Juhtotstarve on määratud veepuhastusjaama läheduse tõttu. Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna üldplaneeringu kohane eriotstarbelise ala juhtotstarve planeeritud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks. Ettevõtluse segahoonestusalal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Kavandatud muudatus on piirkonda sobiv ning mitmekesistab linnaruumi. Planeeritud alal asub praegugi ettevõte, millel ei ole veepuhastusjaamaga seost. Planeeritud ala jääb väljapoole Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala. Üldplaneeringukohane Järvevana tee äärne rohekoridor jääb toimiv ja ühendatud Ülemiste järve ümbruse metsaga;**

**- planeeritud maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „**[**Tallinna riskianalüüsi 2016**](http://www.tallinn.ee/Tallinna-riskianaluus-2016)**“ kohasele Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale ja raudtee ohtlike vedude ohutsooni. Riskianalüüsis on riski tõenäosust hinnatud väga väikeseks;**

1.Kehtestada Kesklinnas asuva 1,14 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi ka *detailplaneering*, RUUM JA MAASIK OÜ töö nr 02/15. Detailplaneering on koostatud eesmärgil:

1.1kavandada kinnistute piiride muutmise teel üks ärimaa sihtotstarbega, üks tootmismaa sihtotstarbega, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt;

1.2määrata ehitusõigus:

1.2.1ärimaa sihtotstarbega krundil oleva 6-korruselise ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 40 m kõrguse kuni 12 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega osaga ning 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismajaga;

1.2.2tootmismaa sihtotstarbega krundile 1-korruselise alajaama ehitamiseks;

1.2.3üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile haljasala rajamiseks;

1.2.4transpordimaa sihtotstarbega krundile teede rajamiseks ja korrastamiseks.

2.Detailplaneeringuga muudetakse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](https://www.riigiteataja.ee/akt/412092013004) kohane maakasutuse juhtotstarve eriotstarbeline ala planeeritava ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks.

3.Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate sõidu- ja kergliiklusteede, tänavavalgustuse ja üldkasutatava haljastuse valmis ehitamine tagatakse vastavalt 13. märtsil 2020 sõlmitud lepingule nrTKA356.

4.Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud käesoleva otsuse punktis 3 nimetatud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

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

**Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused**

**1.Olemasolev olukord**

1.1Planeeritud ala asub Kesklinnas Ülemiste järve asumis, Järvevana tee ja Ülemiste järve vahelisel alal. Juurdepääs alale on Järvevana teelt.

1.2Planeeritud alal asuvad:

1.2.1Järvevana tee5, ärimaa sihtotstarbega kinnistu, mille omanik on AS Maru. Kinnistu on hoonestatud büroohoone ja alajaamaga;

1.2.2Järvevana tee5a, tootmismaa sihtotstarbega kinnistu, mille omanik on ASMaru. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel bassein. Bassein on amortiseerunud ja seda ei kasutata.

1.2.33Järvevana tee5g, sihtotstarbeta maa, mille omandi ulatus on selgitamisel.

1.2.4Planeeritud maa-ala jääb Tallinna linnapea 3.jaanuari2017 käskkirjaganrLSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüsi 2016](http://www.tallinn.ee/Tallinna-riskianaluus-2016)“ (edaspidi ka: riskianalüüs) kohasele Järvevana tee3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale ja raudtee ohtlike vedude ohutsooni. Riskianalüüsis on riski tõenäosust hinnatud väga väikeseks. Riski ennetavate ja tagajärgi leevendavate meetmetena on märgitud muuhulgas erinevate ohutusnõuete täitmist ja järelevalve tõhustamist, sh riskidega arvestamist ruumilisel planeerimisel. [Kemikaaliseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/110112015002?leiaKehtiv) § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualale jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel. Detailplaneering esitati Päästeametile, kes kooskõlastas detailplaneeringu märkusteta. Planeeritud ala kohale ulatub Tallinna lennuvälja läänepoolse õhukoridori algusosa.

1.2.5Lisaks jääb planeeritud ala riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse. Kaitseministeerium on planeeringu kooskõlastanud.

**2.Tallinna üldplaneering**

2.1Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](https://www.riigiteataja.ee/akt/412092013004) kohane juhtotstarve on eriotstarbeline ala, mis on suuremate tehnilise infrastruktuuri ehitiste ala. Juhtotstarve on määratud veepuhastusjaama läheduse tõttu.

2.2Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna üldplaneeringu kohane eriotstarbelise ala juhtotstarve planeeritud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks. Eriotstarbeline ala on mõeldud suuremate tehnilise infrastruktuuri ehitistele. Ettevõtluse segahoonestusalal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Kavandatud muudatus on piirkonda sobiv ning mitmekesistab linnaruumi. Planeeritud alal asub praegugi ettevõte, millel ei ole veepuhastusjaamaga seost. Planeeritud ala jääb väljapoole Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala. Üldplaneeringukohane Järvevana tee äärne rohekoridor jääb toimiv ja ühendatud Ülemiste järve ümbruse metsaga**.**

**3.Kehtiv detailplaneering**

3.1Planeeritud ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

**4.Detailplaneeringus kavandatu**

4.1Asukohta sobivaima linnaruumilise ja arhitektuurilise lahenduse leidmiseks viidi läbi arhitektuurivõistlus. Võidutööks valiti Kadarik Tüür Arhitektid OÜ koostatud töö „Kivi maja“, milles pakutud lahenduse kohaselt on hoone külgnevatest hoonetest kõrgem, omanäoline ja selle kujundamisel on kontseptuaalne seos piirkonna legendidega. Detailplaneeringus on määratud nõue, et kavandatud hoone projekteerimisel tuleb aluseks võtta arhitektide O. Kadariku ja M. Tüüri eskiis „Kivi maja”. Olemasolev amortiseerunud rajatis (bassein) on ette nähtud lammutada, selle kehandisse on kavandatud parkimismaja.

4.2Planeeritud alale on kavandatud 4krunti:

4.2.1ärimaa sihtotstarbega krunt positsioon 1 on ette nähtud moodustada Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a kinnistust ning Järvevana tee 5g katastriüksuse osast. Ärimaa sihtotstarbega Järvevana tee5 krundil olev 6-korruseline ärihoone on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada kuni 12maapealse ja 1 maa-aluse korrusega osaga, mille kõrgus maapinnast on kuni40m ning 3maapealse ja 2maa-aluse korrusega parkimismajaga. Maapinnale rajatavat haljastust on planeeritud vähemalt 20%ulatuses. Lisaks on ette nähtud haljastada parkimismaja katus ja ärihoone osi ühendava galerii katus. Krundi kujunev hoonestustihedus on 1.77.

4.2.2transpordimaa sihtotstarbega krunt positsioon 2 on ette nähtud moodustada Järvevana tee 5g katastriüksuse osast. Krundil olevad teed, mille kaudu on juurdepääs Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnistul asuvatele elamutele ja krundile positsioon 1, on ette nähtud korrastada ja rajada kergliiklustee. Jäätmekonteinerite varjualune, mida kasutavad naaberelamute elanikud on ette nähtud alles jätta. Krunt positsoon 2 koos sõidu- ja kergiiklusteedega määratakse avalikult kasutatavaks. Krunt positsioon 2 taotletakse linna omandisse.

4.2.3üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt positsioon 3 on ette nähtud moodustada Järvevana tee 5g katastriüksuse osast. Krundile on planeeritud haljasala. Tegemist on kõrghaljastusega alaga hoonete ja Järvevana tee vahel. Võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust on ette nähtud säilitada. Uusistutusena on kavandatud kõrghaljastus Järvevana tee äärde. Kõrghaljastus toimib muu hulgas ka müra tõkestavalt. Krunt positsioon 3 määratakse avalikult kasutatavaks. Krunt positsioon 3 taotletakse linna omandisse.

4.2.4tootmismaa sihtotstarbega krunt positsioon 4 on ette nähtud moodustada Järvevana tee 5g katastriüksuse osast. Krundile on kavandatud ühekorruseline alajaam. Alajaama krunt on ette nähtud moodustada Maa-ameti ettepanekul. Krundi hoonestustihedus on 0.57.

4.3Parkimislahendus on koostatud lähtudes Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud põhimõtetest. Kavandatud on 206 parkimiskohta. Normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud. Sõidukite ja kergliiklejate juurdepääs planeeritud alale on tagatud Järvevana teelt (Ülemistele suunduvalt suunalt). Kavandatud on terviklik lähiala teedevõrguga seotud jalgteede ja kergliiklusteede võrgustik. Tallinna Transpordiamet on antud lahendusega nõustunud.

**5.Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud**

5.1Dendroloogilise hinnangu on planeeritud alal ja selle lähiümbruses koostanud dendroloog K. Kõllamaa. Puittaimestiku haljastuslik hinnang on tehtud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 43 “[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/429052019055)”, mis kehtis 19. juunini 2020. Planeeritud alal ja lähiümbruses kasvab II –IV väärtusklassiga puittaimi. Säilitada tuleb kindlasti haljastuslikult väärtuslik mänd ja võimalusel muid olulisi puid. 20. juunist 2020 kehtib Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/417062020004)“. Likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine asendusistutustega on arvutatud vastavalt 25. veebruarini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 “[Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/429122020080)“. Alates 26. veebruarist 2021 kehtib Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/423022021005)”. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist.

5.2Hüdrogeoloogilise uuringu koostas AS MARU EHITUS. Uuringu eesmärk oli anda ekspertarvamus hüdrogeoloogiliste tingimuste kohta ja soovitused hoone konstruktiivse lahenduse projekteerimiseks. Põhjavee kõrgema taseme järgi on tase küllaltki ühtlane. Kuna vaiseinast või sulundseinast läbi tuleva vee kogus on marginaalne ning setted sellest läbi ei tule, siis ei ole olulist mõju põhjavee režiimile ega eelvoolu vastuvõtuvõimele. Olemasolevatele hoonetele ei teki ka püsivusprobleeme.

5.3Geotehnilised uuringud tegi Aktsiaselts Geotehnika Inseneribüroo G.I.B (praeguse nimega Osaühing Geotehnika Inseneribüroo G.I.B). Eesmärk oli selgitada pinnaseomadused 11-korruselise hoone ehitamiseks. Geotehnilised tingimused on hoone rajamiseks head tänu tihedale liivakompleksile. Ülemiste liiklussõlme rajamisega on ala pinnaseveetase alanenud ja sellega seoses liivapinnaste tugevusomandused paranenud. Vähe ja keskmiselt kokku surutavate liivapinnaste levik geoloogilise lõike ülaosas annab võimlause hoone rajamiseks madalvundamendiga tihedale keskliivale.

5.4TLÜ Ökoloogia keskus (Tallinna Ülikooli Loodus- ja terviseteaduste instituut) on teinud uuringu georadariga Järvevana tee 5a territooriumil oleva 1000 mm diameetriga veetoru asukoha leidmiseks. Eesmärk oli saada tõepärased andmed hoonestusala määramiseks.

5.5Mürahinnangu on koostanud Adepte Ekspert OÜ (praeguse nimega LEMMA OÜ). Eesmärk oli analüüsida kavandatava ärihoone fassaadideni ulatuva liiklusmüra taset. Mudelist selgus, et kavandatava ärihoone Järvevana tee poolsete külgedeni ulatub müra, mille tase ületab keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027?leiaKehtiv)” kohaseid III kategooria ala sihtväärtusi. Selletõttu tuleb ehituslike võtetega vähendada müratasemeid siseruumides ja edasisel projekteerimisel arvestada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded“. Nõuded mürataseme vähendamiseks siseruumides, mida tuleb ehitusprojekti koostamisel rakendada, on planeeringus määratud.

5.6OÜ FASSAADIPROJEKT koostas „Järvevana tee 5 - 5a kinnistute detailplaneeringu“ insolatsioonianalüüsi. Kavandatud hoone põhjustatud insolatsiooni kestuse muutumist on hinnatud 31 detsembrini 2021 kehtinud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” järgi. Praegu lähtutakse detailplaneeringute koostamisel insolatsiooni kestuse hindamisel Majandus‑ ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendist [Insolatsiooni kestuse arvutamise juhend (2020)](https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid" \l "lepingute-juhendid-j" \o "https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#lepingute-juhendid-j" \t "_blank), mis sisult ei erine Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Analüüsist järeldus, et Järvevana tee 3f asuvais eluruumides jääb insolatsiooni kestus Eesti standardile vastavaks. Enamikus eluruumides insolastiooni kestus ei vähene.

**6.Detailplaneeringu menetlus**

6.1Detailplaneeringu algatamisettepaneku tegi OÜ Urban Management esindaja J. Kurm 9. aprillil 2015. Detailplaneeringu algatamise taotluses sooviti ehitusõiguse määramist kuni 11 maapealse korrusega büroohoone ja kuni 3 korruselise parkimismaja ehitamiseks. Olemasolevad hooned oli kavas säilitada. Lisaks sooviti muuta kinnistute piire.

6.2Detailplaneeringu on koostanud RUUM JA MAASTIK OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes algatamise korraldusest ja on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/416042013036)“.

6.3Tallinna Linnaplaneerimise Amet (*edaspidi* TLPA), RUUM JA MAASTIK OÜ ja AS Maru, keda esindab volikirja alusel OÜ Urban Managment (*edaspidi* huvitatud isik) sõlmisid 14. augustil 2015 halduslepingu nr 3-6/172.

6.4Detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 22. juuni 2016 korraldusega nr 1114-k „[Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=134108&fd=1&leht=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp)“. Detailplaneering algatati eesmärgil muuta kinnistute piire ning määrata ehitusõigus kuni 6-korruselise või maapinnast kuni 40 meetri kõrguse ärihoone ja kuni 3-korruselise parkimismaja ehitamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

6.5Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 30. juunil 2016, ajalehes Pealinn 15. augustil 2016 ja Tallinna veebilehel.

6.6Tallinn, Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f korteriühistu (edaspidi Järvevana KÜ) esitas 23. märtsil 2017 pretensioonid, milles toodi välja, et kavandatav hoone hakkab varju heitma ühistu korteritele. Samuti sooviti teada, kuidas saavad ühistu elanikud hakata tegema vasakpööret kogujateele ning sooviti selgitust, mille põhjal otsustati, et planeering ei vaja keskkonnamõju hindamist, kui ala asub Tallinna linna peamise joogiveeallika sanitaartsoonis.

6.7TLPA selgitas 4. mai 2017 vastuses märgukirjale insolatsiooni kestuse norme ja kinnitas, et planeeringule lisatakse planeeritava hoone põhjustatud insolatsiooni kestuse muutumise analüüs. Selgitati, et Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnistu juurest kogujateele viiv tee ei asu Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnistul vaid jätkuvalt riigi omandis oleval maatükil. Seega ei ole ühistul tee kasutamiseks eelisõigust. Märgiti, et ristmiku läbilaskvust hinnatakse ja vajadusel nähakse ette fooriristmik või muud liikluskorralduslikud meetmed. Samuti selgitati kinnisvara väärtust mõjutavaid tegureid ning et keskkonnamõjude strateegilise hindamise läbiviimise vajadust hindab Tallinna Keskkonnaamet (praegune Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), kes vastas selles küsimuses 8. juunil 2017.

6.8Järvevana KÜ palus 5. märtsi 2018 märgukirjas selgitust insolatsiooni kestuse kohta Järvevana tee 3e elamu kolmandal korrusel pärast Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatava hoone ehitamist. Teiseks sooviti selgitust prügimaja ehitamise võimaluse kohta jätkuvalt riigi omandis olevale maale.

6.9TLPA selgitas 4. aprilli 2018 vastuses, et insolatsiooni analüüsid tehakse tavapäraselt kavandatavale hoonele lähimate elamute kõige alumise korruse eluruumide kohta. Kui neis jääb insolatsiooni kestus Eesti standardile vastavaks, siis jääb see vastavaks ka kaugemale jäävates hoonetes ja kõrgematel korrustel asuvates eluruumides. Kavandatavate hoonete suhtes jääb Järvevana tee 3e elamu kaugemale kui Järvevana tee 3c ja Järvevana tee 3f elamu. Seega puudub vajadus Järvevana tee 3e elamu kohta analüüsi teha. Kui Eesti standardi kohane insolatsiooni kestus on tagatud Järvevana tee 3c ja Järvevana tee 3f elamu esimesel korrusel asuvates eluruumides on see igal juhul tagatud ka Järvevana tee 3e elamu kolmandal korrusel asuvates eluruumides. Lisaks selgitati märgukirja esitajale veelkord insolatsiooni analüüsi tegemise põhimõtteid ja insolatsiooni kestuse norme ning et prügimaja ehitamise asjus annab selgituse Tallinna Kesklinna Valitsus. Prügimaja on kavandatud elanike soovitud asukohta, transpordimaa sihtotstarbega krundile.

6.10E. Eensalu esitas 12. juulil 2018 märgukirja väites, et planeeringu koostamise ajal ei ole Järvevana KÜga koostööd tehtud ning planeeringu koostaja on tutvumiseks andnud moonutatud jooniseid. Märgukirja esitajale jäi arusaamatuks, miks peab rajama ärihoone Ülemiste järve sanitaaralale, keskkonnaohtliku kloorilao piirkonda ja mürarikkale alale. Talle tegi muret kavandatud hoone ehitamise mõju lähialal asuvate hoonete konstruktsioonidele. Kirja esitaja leidis, et kavandatud hoone ehitamiseks tuleb likvideerida liiga palju puid, mis on elupaigaks paljudele looma ja linnuliikidele (lisatud oli linnuliikide loetelu) ning hävitab enamuse praegusest ökosüsteemist hoone ümbruses.

6.11TLPA selgitas 19. juulil 2018 E. Eensalule, et planeeringu koostamise ajal peetud TLPA ja ühistu liikmete vaheline kirjavahetus k.a arvatud tema kiri on planeerimisseaduse mõistes koostöö tegemine. TLPA on kõigile pöördumistele vastanud ja oma seisukohti selgitanud. Vastuses selgitati lisaks, et detailplaneeringu koostamise ajal on võimalik töös oleva detailplaneeringuga Tallinna planeeringute registris tutvuda ja vaadata, mida planeeringu dokumendid ja lisad sisaldavad. Veelkord selgitati insolatsiooni kestusega seonduvat. Samuti selgitati, et Tallinna riskianalüüsi kohaselt on kloorilaol 3,4 km raadiusega ohutsoon (sel ajal kehtinud redaktsioonis), mis ulatub linna keskusest Tallinna laheni. Riskianalüüsist ei tulene ohutsooni ehitamise keeldu. Planeeritud ala ei jää Ülemise järve veehaarde sanitaarkaitsealale. Järvevana tee 5 kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa. Põhimõtteliselt on kõigil kinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Naaberkinnisasja omanik ei saa üldjuhul takistada omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Järvevana tee 5a kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Tootmismaale võib ehitada tootmisettevõtteid. Selle kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks on vastuvõetav. Ärihoone mõju ümbritsevale keskkonnale on tootmishoone omast leebem. Planeeringu lisades on geotehniline uuring. Selle kokkuvõttes on märgitud, et geotehnilised tingimused hoone rajamiseks on head tänu tihedale liivakompleksile. Uuringutes on antud soovitused, mida tuleb rakendada, et naaberhoonete püsivus oleks tagatud. Planeeringus määratakse soovituste järgi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Lisaks määratakse nõue, koostada enne planeeritud hoonete ehitamist ehitusekspertiis lähialal olevate hoonete kohta. Tavaliselt teeb ehitaja, seda ka planeeringusse kirjutamata tingimuseta, et vältida põhjendamata nõudeid. Valdav osa hoonestatavast alast on puudeta. Autode hulga ülemäärase kasvu vältimiseks ei ole Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014“ määratud normist rohkem parkimiskohti kavandatud. Planeeringu menetluse käigus on kavandatud parkimiskohtade arvu muudetud ja vajadus arvutatud Tallinna Transpordiameti ettepanekul Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

6.12Tallinna linna ja ASi Maru vahel on 13. märtsil 2020 sõlmitud haldusleping nr TKA432. Lepinguga võttis AS Maru endale kohustuse tagada lepingu ja väljastatud ehituslubade alusel Tallinnas detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate sõidu- ja kergliiklusteede, tänavavalgustuse ja üldkasutatava haljastuse ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

6.13TLPA esitas 11. mail 2020 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määramiseks. Rahandusministeerium ei pidanud 1. juuni 2020 vastuses vajalikuks kaasata rohkem ametkondi, kuna planeeringu menetluse käigus on kaasatud piisavalt ametkondi. Ministeerium juhtis tähelepanu, et kuna detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, tuleb enne kehtestamist esitada see Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks.

6.14Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 10. augustil 2020, ajalehes Pealinn 28. septembril 2020 ja Tallinna veebilehel. Avalik väljapanek toimus 24. augustist 22. septembrini 2020 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

6.15Tallinna Kesklinna Valitsus teavitas 29. septembril 2020 planeeringust huvitatud isikuid detailplaneeringu eelnõu avalikust arutelust, mis toimus 29. oktoobril 2020 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

6.16Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal, 22.septembril2020, esitas arvamuse E. Eensalu. Ta ei pidanud piisavaks detailplaneeringus ehitusprojekti koostamiseks määratud tingimust, et kahe või enama maa-aluse korruse ettenägemise puhul tuleb tellida ehitusprojekti staadiumis hüdrogeoloogiline ekspertiis ning oli seisukohal, et Tallinna puhta veega varustamise ohutuse hindamiseks oleks tulnud hüdrogeoloogiline ekspertiis teha enne detailplaneeringu avalikustamist. Arvamuse esitaja väitis, et detailplaneeringu koostamise ajal ei ole temaga koostööd tehtud. Tema arvates ei mõju positiivselt ja ei ole kooskõlas Tallinna rohelise linnakeskkonna arendamisega järjekordse parkla-büroohoone rajamine Tallinna veevarustuse vahetusse lähedusse olukorras, kus arenenud maailm liigub üha enam kaugtöö ja loodusharmoonia suunas. Ta oli arvamusel, et kavandatavate rajatiste ehitamisega rikutaks jäädavalt kõrvalkruntide kõrghaljastuse veerežiim. Lisaks soovis pöörduja teada, kuidas tagatakse naaberkruntidel kasvava kõrghaljastuse säilimine peale ehitiste valmimist. Talle jäi detailplaneeringust selgusetuks, milles väljendub kavandatud hoone arhitektuurse lahenduse huvitavus.

6.17TLPA vastas arvamuse esitajale 14. oktoobril 2020, milles selgitati, et planeeringule on lisatud geotehnilised uuringud, milles on hinnatud pinnasevee taset planeeritud alal. Uuringu koostamise ajal asus pinnasevesi Järvevana 5a krundil 8,6–9,1 m sügavusel. Maa-alused parklakorrused ulatuvad ca 5 m sügavusele. Hoone rajamiseks vajalik ehitussüvend ei ulatu pinnaseveeni. Ülemiste järv on valdavalt pinnaseveetoiteline. Geotehnilisest uuringust selgus, et geotehnilised tingimused hoone rajamiseks on head tänu tihedale liivakompleksile. Geotehnilise uuringu tulemused on piisavad selleks, et hinnata kavandatud hoone ehitamise ohutust Ülemiste järvele. Koostöö kohta selgitati, et planeeringu koostamise ajal peetud TLPA ja arvamuse esitaja vaheline kirjavahetus on planeerimisseaduse mõistes koostöö tegemine. Kõigile märgukirjadele on vastatud ja seisukohti selgitatud. Uue büroo ehitamise otstarbekust põhjendati. Järvevana tee 5 kinnistul asub ka praegu büroohoone ja avaparkla. Ei saa taunida ettevõtja soovi oma töötajate töötingimusi parandada või ettevõtet laiendada. Uus büroo ehitatakse tänapäeva energiatõhususe ja teistele keskkonna säästmiseks seatud nõuetele vastav. Kõiki töid ei ole võimalik kaugtööna teha. Ümbritseva loodusega harmoneerumiseks on parklahoone ette nähtud katta katusehaljastusega. Parkimiskohtade hulk lubati üle vaadata ja viia vastavusse Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 5 tuginedes ei kohaldata haldusmenetlust reguleerivaid õigusnorme, mis on muutunud menetluse ajal, menetlustele, mis on alanud enne õigusnormi muutumist. Tulenevalt Tallinna Transpordiameti 13. aprillil 2018 esitatud tingimusest on parkimiskohtade vajadus arvutatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi. Normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud.

6.18Naaberkruntidel kasvava kõrghaljastuse säilimise kohta selgitati, millised meetmed on planeeringus ehitamise ajal puude kaitsmiseks määratud. Kavandatud hoone arhitektuuri huvitavuse kohta märgiti, et põhjendus, miks valiti arhitektuurivõistluse võidutööks Kadarik Tüür Arhitektid OÜ koostatud hoonete arhitektuurne lahendus „Kivi maja“ on planeeringu seletuskirjas ja see on järgmine: Hoone mõjub maamärgina, on omanäoline ja kujundusel on seos piirkonna legendidega. Legendide all on silmas peetud looduskaitsealuse Linda kiviga seotud legende. Hoone kuju on inspireeritud Linda kivist. Huvitava arhitektuuriga hoone loob kohale ainulaadsuse ja äratuntavuse. Arhitektuuri kui ehituskunsti nagu iga teisegi kunstiteose iseloomustamiseks sobib kasutada sõna huvitav, kuigi tegemist on subjektiivse hinnanguga.

6.19Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimumise teade ilmus ajalehes Kesklinna sõnumid 21. oktoobril 2020, ajalehes Eesti Päevaleht 25. septembril 2020 ja ajalehes Pealinn 28. septembril 2020.

6.20Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku avalik arutelu toimus 29.oktoobril2020. Arutelust võtsid osa Järvevanatee3eelanike esindaja, Järvevanatee3f elanike esindaja, RUUM JA MAASTIKOÜ esindaja, Urban ManagmentOÜ esindaja ja Tallinna Kesklinna Valitsuse esindajad. Huvitatud isiku esindaja tutvustas detailplaneeringut ning vastas selgitusega kohal viibinud korteriühistu liikmetele liikluse, kõrghaljastuse ja loodavate parkimiskohtade osas.

6.21Detailplaneeringu on koostanud RUUM JA MAASTIKOÜ, töönr02/15. Detailplaneering on koostatud lähtudesTallinna Linnavalitsuse 22.juuni2016 korraldusestnr1114-k „Järvevana tee5 kinnistu, Järvevana tee5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas“ ja on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri2012 määruseganr52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/416042013036)“.

6.22Detailplaneeringu algatamise korralduses olevaid lähteseisukohti ja lisanõudeid on arvestatud. Määratud on nõue, et kavandatud hoone projekteerimisel tuleb aluseks võtta arhitektide O.Kadariku ja M.Tüüri eskiis „Kivi maja”. Kavandatud hoone lubatud kõrgus maapinnast on kuni 40m, mis võimaldab ehitada kuni 12-korruselise hoone ning seega on kavandatav hoone sama kõrge, kui detailplaneeringu algatamisel on lubatud. Kavandatud on transpordimaa krunt (positsioon2), millelt on juurdepääs Järvevana tee3b// 3c// 3d// 3e//3f kinnistule ja krundile positsiooniga1. Teise juurdepääsutee (kogujateelt) alune maa on ette nähtud liita Järvevana tee5 ja Järvevana tee5a kinnistuga. Juurdepääsuteede äärde on ette nähtud kergliiklusteed. Järvevana tee ääres säilib olemasolev kõrghaljastusega ala. Kavandatud hoone ja Järvevana tee äärse kergliiklustee vahele on planeeritud uut kõrghaljastust. Hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud vähemalt 20%ulatuses maapinnale rajatavat haljastust. Sademevesi on ette nähtud hajutada maksimaalselt planeeringuala haljasalale, ülejääv osa on ette nähtud juhtida sademe- ja drenaažvee pealevoolu sademeveekanalisatsiooni. Sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Jäätmekogumismahutid on planeeritud krundile positsiooniga 1 krundile, rekonstrueeritava ärihoone ja planeeritud parkimismaja vahelisele alale, vajadusel võib mahutid paigutada hoone esimesele korrusele. Liiklusmüra olukorra välja selgitamiseks planeeringualal tehti müratasemete arvutused. Müraleevendusmeetmed on määratud.

6.23Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](https://www.riigiteataja.ee/akt/122122015012?leiaKehtiv)” § 3 punktides 1, 2, 4, 10 ja 12 nimetatud asutustega ning Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21„[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/426062021026)“ (vana redaktsioon kehtis kuni 30. juunini 2021 ning määrus on alates 1. novembrist 2021 kehtetu) § 14 lõikes 2 loetletud isikute ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutab, arvamust on küsitud § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt ja detailplaneering on kooskõlastatud § 15 lõikes 7 loetletud asutustega.

6.24Muinsuskaitseamet kooskõlastas detailplaneeringu lahenduse ja lisas, et detailplaneeringualal ei paikne kultuurimälestisi ega Muinsuskaitseametile teadaolevaid kultuuriväärtusega objekte. Lähim kultuurimälestis, 1925-1927. a pärit Tallinna Filterveevärk ja selle 50 m laiune kaitsevöönd asuvad väljaspool planeeringuala. Järvevana tee piirkonnast on varem leitud Teise maailmasõja aegseid matuseid. Kui kaevetöödel avastatakse inimtegevusega seonduvaid objekte (nt inimluud jne) on tööde tegija [muinsuskaitseseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019013?leiaKehtiv) § 31 lõikest 1 ja § 60 tulenevalt kohustatud tööd katkestama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja/või TLPA muinsuskaitse osakonda. Vastav nõue on detailplaneeringu seletuskirjas määratud.

6.25Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Kesklinna linnaosakogu, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Transpordiamet, Kaitseministeerium, Päästeamet ja planeeringust huvitatud isik kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

6.26Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu ja lisas mõningad märkused, millega on detailplaneeringu seletuskirjas arvestatud.

6.27Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kooskõlastas detailplaneeringu märkusega, mis puudutas [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019104?leiaKehtiv) (PlanS) §130lõike1 alusel sõlmitavat halduslepingut. Haldusleping on sõlmitud. Teiseks esitati tehniline märkus põhijoonise vormistuse kohta. Joonist on vastavalt märkusele täpsustatud. Keskkonnakaitse osas sooviti, et tagatakse alleepuude positsioonidega 35 ja 36 säilimine ja selleks muudetakse kõvakattega ala lahendust. Paluti põhjendada III väärtusklassi puu pos nr 41 likvideerimist. Planeeringut muudeti nii, et kõik nimetatud puud jäävad alles. Koostöö käigus esitatud teisi märkusi on arvestatud.

6.28Lennuamet (praegu Transpordiamet) kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et hoone ehitamisel kasutatava ehitustehnika (kraana) püstitamise ja eemaldamise aeg, samuti valgustus- ja märgistustingimused kooskõlastatakse Lennuametiga (praegu Transpordiamet), kui tehnika absoluutkõrgus ületab 83,5 meetrit.

6.29Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja AS Gaasivõrgud (praegu AS Gaasivõrk) kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja arvestamiseks ehitus- ja tööprojektide koostamisel.

6.30Lisaks on detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Tallinn, Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f korteriühistuga ja E. Eensaluga.

6.31Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 09. septembri 2021 otsusega nr 100 „[Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](https://teele.tallinn.ee/documents/105393/view#preview)“ eesmärgil kavandada kinnistute piiride muutmise teel üks ärimaa sihtotstarbega, üks tootmismaa sihtotstarbega, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt; määrata ehitusõigus: ärimaa sihtotstarbega krundil oleva 6-korruselise ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 12 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega osaga, mille kõrgus maapinnast on kuni 40 m ning 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismajaga; tootmismaa sihtotstarbega krundile 1-korruselise alajaama ehitamiseks; üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile haljasala rajamiseks; transpordimaa sihtotstarbega krundile teede rajamiseks ja korrastamiseks ja määrata kõigi kruntide kasutamise tingimused.

6.32Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Pealinn 13. septembril 2021, ajalehes Eesti Päevaleht 13. septembril 2021 ja Tallinna veebilehel.

6.33Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 11. oktoobrist kuni 09. novembrini 2021 Tallinna Kesklinna valitsuses. Sellekohane teade ilmus ajalehes Pealinn 27. september 2021, ajalehes Kesklinna Sõnumid 29. septembril 2021, ajalehes Eesti Päevaleht 22. septembril 2021 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringust huvitatud isikuid teavitati avalikust väljapanekust 21. septembril 2021.

6.34Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas kirjalikud vastuväited 5. novembril 2021 E. Eensalu, T. Saar ja K. Meelimäe, 7. novembril 2021 E. Aasa, V. Tsõganov ja M. Saar, 8. novembril 2021 H. Niit, R. Hallik, Ü. Vilba ja K. Rannu, 9 novembril 2021 A. Hallik, M. Nõlvak, I. Keskla, D. Keler ja E. Ehtjen. Peale avaliku väljapanekut esitasid vastuväited 10. novembril 2021 I. Lemešev, 7. detsembril 2021 T. Sulakatko, 8. detsembril 2021 A. Saar ja H. Sutt. Kõigi kirja sisu oli identne.

6.34.1Sarnase sisuga vastuväite esitajad leidsid, et detailplaneeringus ei ole lähtutud Tallinna üldplaneeringus linna haljastute süsteemi kujundamiseks määratud tingimusest ja tsiteeriti üldplaneeringu seletuskirja peatükki 8.1, mille kohaselt tuleb haljastute süsteem kujundada rohelise võrgustikuna, mis koosneb ulatuslikest linna keskusest äärealadele suunduvatest puhkealadest ning nendega ristuvatest rohelistest koridoridest, mis võimaldavad taime- ja loomaliikide rännet linnas, looduslike taime- ja loomaliikide levikut, tõstavad linnamaastiku liigilist mitmekesisust ja ökoloogilist stabiilsust, tugevdades ökosüsteemide vastupidavust inimtegevuse negatiivsetele mõjudele, võimaldades samuti linnaelanike liikumist linnamaastikust loodusse.

6.34.2Sooviti selgitust kuidas linna arengusuunad sobivad Ülemiste järve sanitaarkaitsealaga.

6.34.3Detailplaneeringus tehtud ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohane eriotstarbelise ala juhtotstarve planeeritud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks toob kaasa Ülemiste järve ümbruse Järvevana tee äärse roheala likvideerimise ja ohustab järveäärset looduskeskkonda.

6.34.4Toodi välja küsimus, miks on vaja järjekordset T1 laadset projekti.

6.34.5Vastuväitjad leidsid, et planeering ei täida linnaruumilise arengu eesmärki kujundada kvaliteetne linnaruum. Põhjendusena toodi, et ette on nähtud likvideerida 28 puud. Olemasolev keskkond saab häiritud, sest nö kasutusest väljasolev krunt annab praegu järve ümbruses elutsevatele loomadele koha looduses.

6.34.6Vastuväitjate arvates peaks detailplaneeringule olema lisatud hüdrogeoloogiline ekspertiis rajatava hoone mõju kohta.

6.34.7Sooviti selgitust kas detailplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 lõpus olev tingimus, et enne planeeritud hoonete ehitamist tuleb teha ehitusekspertiis lähialal olevate hoonete kohta, kehtib ka JÄRVEVANA TEE 3 KORTERIÜHISTU elamute kohta.

6.35R. Hallik esitas 8. novembril 2021 täiendavalt eraldi ka enda arvamuse, millest tundis muret, et

6.35.1talle kuuluva eluruumide aknast paistvad puud on kõik kavandatud likvideerida ja nende asemele rajatakse parkimiskoone, millest on võimalik tema pere tegevust jälgida;

6.35.2 kaob õhtune otsene päikesekiirgus;

6.35.3kavandatud hoonete ehitamise tõttu langeb talle kuuluva kinnisvara hind.

6.36TLPA kaalus sarnase sisuga esitatud vastuväiteid ja vastas 25. novembril 2021, milles selgitati, et

6.36.1et lisaks Tallinna üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1 kirjeldatud üldistele põhimõtetele on peatükis 8.2 kirjeldatud üldplaneeringus määratud rohekoridoride süsteemi. Kirjeldust täiendab haljastuste skeem joonis 29. Üldplaneeringus ei ole täpsemalt määratud haljaskoridoride laiust ega üksikute lõikude täpset kirjeldust. Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringul on puutumus üldplaneeringukohase Järvevana tee äärse rohekoridori osaga ja Ülemiste järve ümbruse metsaga. Järvavana tee äärde on jäetud rohekoridor seal kasvava kõrghaljastusega. Rohekoridorist on ette nähtud küll likvideerida kolm puud, mis kasvavad olemasoleva veetorustiku kaitsevööndis. Tegemist on suuremat piirkonda teenindava torustikuga. Puud on vaja likvideerida avariiohu vältimiseks ja torustiku töökindluse tagamiseks. Samas on ka rohekoridori ette nähtud istutada uusi puid. Järvevana tee äärse rohekoridori seotuse tagamiseks Ülemiste järve äärse metsaga on säilitatud rohekoridor Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a olemasoleva ja planeeritud hooneosa ning Järvevana tee 3f elamu vahel. Sidususe parandamiseks lubati teha planeeringusse muudatus ja näha ette likvideerida Järvevana tee 5 olemasoleva hoone ja Järvevana tee 3f elamu vahel olevad 7 parkimiskohta. Nende asemele lubati kavandada haljastus ja tehnovõrkudest vabale alale uusi puid.

6.36.2[Veeseaduse¹](https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001?leiaKehtiv) § 150 lg 1 punkti 2 kohaselt on pinnaveehaarde sanitaarkaitseala ulatus veekogu akvatoorium vähemalt koos 90 meetri laiuse vööndiga veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest maa poole, kui vett võetakse maismaa seisuveekogust. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib pinnaveehaarde sanitaarkaitseala ulatus olla väiksem kui 90 meetrit veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest, kui ajalooline sanitaarkaitseala piir on asunud veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonele lähemal kui 90 meetrit. Keskkonnaamet on oma 27. juuli 2009 otsusega nr HJR 7-8/22004-2 „Ülemiste veehaarde sanitaarkaitseala piirist“ kehtestanud Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala piiri aktsiaseltsi MAVES 2007‒2009. a. töö nr 7003 „Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala projekt“ (edaspidi Sanitaarkaitseala projekt) alusel kooskõlas tol ajal kehtinud veeseaduse redaktsiooniga. Sanitaarkaitseala piir on detailplaneeringu põhijoonisel vastava leppemärgiga kujutatud. Järvevana tee 5 kinnistu ja Järvevana tee 5a kinnistu ei jää Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitsealale ja planeeringus ei ole tehtud ettepanekut sanitaarkaitseala vähendamiseks. Sanitaarkaitseala piir on määratud enne detailplaneeringu koostamise algatamist ja sellest on ka lähtutud.

6.36.3Eriotstarbeline ala on Tallinna üldplaneeringu mõistes ala, mis on mõeldud suuremate tehnilise infrastruktuuri ehituste alaks. (näiteks suurem alajaam, pumpla, joogivee käitlemiseks mõeldud hoone vms.) See tähendab, et ala on mõeldud hoonestamiseks. Ettevõtluse segahoonestusalal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmina. Alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Järvevana tee 5 kinnistu praegune sihtotstarve on 100% ärimaa ja Järvevana tee 5a kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmine detailplaneeringus käsitletud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks ei too kaasa rohealaks määratud ala vähendamist vaid võimaldab alale ehitada elamute naabrusesse sobivama otstarbega hooneid, kui seda on suuremad tehnilise infrastruktuuri ehitised ja on ka kooskõlas Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a tegeliku sihtotstarbega. Järvevana tee 5 kinnistu on ka praegu hoonestatud ja Järvevana tee 5a kinnistul asub kasutusest väljalangenud ja amortiseerunud reservuaar.

6.36.4vastuväidete esitajate kavandatud hoone võrdlus T1 keskusega ei ole asjakohane. T1 keskus oli kavandatud kaubandus ja meelelahutus keskuseks. Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a kinnistule on kavandatud toimiva ettevõtte büroo. Põhimõtteliselt on kõigil kinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Naaberkinnisasja omanik ei saa üldjuhul takistada omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Ei saa taunida ettevõtja soovi oma töötajate töötingimusi parandada või ettevõtet laiendada. Uus büroo ehitatakse tänapäeva energiatõhususe ja teistele keskkonna säästmiseks seatud nõuetele vastav. Kõiki töid ei ole võimalik kaugtööna teha.

6.36.5 Hoonestusala uute hooneosade ehitamiseks on määratud valdavalt haljastusest vabale alale, et linnaruumi kvaliteedi huvides säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Planeeritud alalt likvideeritavast 23 üksikpuust ja ühest puuderühmast kasvab 18 olemasoleva tehnovõrgu kaitsevööndis sh 9 ühisveevarustuse magistraaltoru kaitsevööndis. Avariiolukordade vältimiseks tuleb kaitsevööndis kasvavad puud likvideerida, et nende juurestik ei saaks tehnovõrke kahjustada. Kaitsevööndite ulatus on määratud majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määruses nr 73 [Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/128062015004?leiaKehtiv). Määruse § 9 lõike 1 kohaselt on kaitsevööndiga ehitise omanikul õigus raiuda kaitsevööndis kasvav ja kaitsevööndiga ehitist ohustav puu, põõsas ja oks sellest kinnisasja omanikku eelnevalt teavitades. Kinnisasja omanik ei tohi takistada kaitsevööndis puu, põõsa ja oksa raiumist. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus on määratud keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määruses nr 76. Toimivad tehnovõrgud on kvaliteetse linnaruumi osa. Valdav osa parkimiskohti on kavandatud mitmekorruselisse parklasse, et võimalikult suur osa kinnistust jääks haljastusele. Linnaruumi kvaliteedi huvides on parkimismajale ette nähtud rajada katusehaljastus. Rohevõrgustiku sidususe parandamiseks lubati teha planeeringusse muudatus ja näha ette likvideerida Järvevana tee 5 olemasoleva hoone ja Järvevana tee 3f elamu vahel olevad 7 parkimiskohta. Nende asemele lubati kavandada haljastus ja tehnovõrkudest vabale alale uusi puid. Kvaliteetne linnaruum ei tähenda üksnes haljastust vaid ka head juurdepääsetavust jalgsi, kergliiklusvahendiga kui ka autoga. Planeeritud alale on hea juurdepääs igal nimetatud viisil. Ette on nähtud piisav arv jalgrataste parkimiskohti. Teedele on ette nähtud valgustus. Vähe tähtsust ei oma ka hoone arhitektuurne kujundus sõltumata sellest, milline kellegi esteetiline eelistus on.

6.36.6Arvamuse kohta selgitati, et valdavas osas on planeeritud hoonele kavandatud üks maa-alune korrus. Kaks maa-alust korrust on kavandatud krundi ossa, kus praegu asub amortiseerunud bassein (Järvevana tee 5a). Planeeringule on lisatud geotehnilised uuringud, milles on hinnatud pinnasevee taset planeeritud alal. Uuringu koostamise ajal asus pinnasevesi Järvevana 5a krundil 8,6 – 9,1 m sügavusel. Maa-alused parklakorrused ulatuvad *ca* 5 m sügavusele. Hoone rajamiseks vajalik ehitussüvend ei ulatu pinnaseveeni. Ülemiste järv on valdavalt pinnaseveetoiteline. Linna veehaardesüsteemi maa-ala on väga lai. Ülemiste järve juhitakse vett väljastpoolt tema looduslikku valglat, isegi Liivi lahe vesikonnast. 1990. aastate alguses alanud veetarbimise vähenemise tõttu on Järve madalaim ja keskmine veetase varasemaga võrreldes nüüd kõrgem ning vähenenud on veetaseme aastasisesed kõikumised. Kuna hoone rajamiseks vajalik ehitussüvend ei ulatu pinnaseveeni ei kujuta see ohtu ka Ülemiste järve veetasemele ja Tallinna linna varustamisele joogiveega. Geotehnilisest uuringust selgus, et geotehnilised tingimused hoone rajamiseks on head tänu tihedale liivakompleksile. Geotehnilise uuringu tulemused on piisavad selleks, et hinnata kavandatud hoone ehitamise ohutust Ülemiste järvele. Hüdrogeoloogilise uuringu tulemuste alusel määratakse täpsemalt planeeritud hoone vundamentide konstruktsioon ja rajamise meetod. On piisav, kui hüdrogeoloogiline uuring tehakse ehitusprojekti koostamiseks.

6.36.7Vastuses selgitati, et tingimus kehtib ka JÄRVEVANA TEE 3 KORTERIÜHISTU elamute kohta. Tingimust lubati täpsustada ja lisada, et kavandatud hoonete ehitamisel ei või kasutada rammvaiu ja kõik ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitamise algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus.

6.37TLPA kaalus R. Halliku esitatud vastuväiteid ja vastas 25. novembril 2021, milles selgitati, et

6.37.1 tegelikult on parkimishoone kavandatud kasutusest väljalangenud amortiseerunud reservuaari asemele ja valdavas osas puudest vabale alale. Kõik Järvevana tee 3f elamuesise juurdepääsu tee kõrval kasvavad puud jäävad alles. Järvevana tee äärse haljaskoridori ja Ülemiste järve ümbruse metsaga sidususe parandamiseks ja elamute eraldatuse suurendamiseks parkimiskohtadest lubati planeeringusse muudatus ja näha ette likvideerida Järvevana tee 5 olemasoleva hoone ja Järvevana tee 3f elamu vahel olevad 7 parkimiskohta. Nende asemele lubati ette näha haljastus ja tehnovõrkudest vabale alale uusi puid. Elamute eraldatuse suurendamiseks lubati lisada parklahoone projekteerimiseks tingimus, et parkimismaja maapealse osa Järvevana tee 3f elamu poolsesse fassaadi ei või avasid ette näha. Privaatsuse puhul on tegemist pigem tunnetusliku kui faktilise mõistega. Privaatsus on suhteline ja inimesed tajuvad seda väga subjektiivselt. Kui isik on valinud elukohaks linna või muu tiheda asustusega ala, siis on ta valiku tegemisel juba tegelikult loobunud teatud osas oma privaatsusest ja oma valikuga tuleb leppida.

6.37.2Eestis hinnatakse valgustustingimusi ja insolatsiooni piisavust eluruumides Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” alusel. (kehtis vastuse koostamise ajal) Standardid kui asjakohased ehitamisega seotud nõuded, mis ei ole küll õigusaktidega kehtestatud, on osa heast tavast. Standardi punkti 4.3.3 kohaselt tuleb planeeringute koostamisel hoonete orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5 tunnine katkematu insolatsioon või 3 tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3 toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enam tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas või kui 2tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2 ja 3toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas ning 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Planeeringule lisatud isolatsiooni analüüsist on näha, et normitud ajavahemikul väheneb insolatsiooni kestus ainult ühes Järvevana tee 3f esimese korruse korteris ja sedagi vaid 3%. Seejuures jääb kestuseks 5 tundi ja 31 minutit. Detailplaneering on Eesti standardiga kooskõlas. Varjav mõjutus võib osutuda keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt AÕS § 89 lg-le 1, üldjuhul vaid siis, kui ehitis ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega ning sellega rikutakse teise isiku omandiõigust.

6.37.3hind on mõiste, mida kasutatakse vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa väljendamiseks. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja müüja poolt varale omistatavat suhtelist väärtust. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ning erihuvide tõttu võib vara hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale omistavad. Hinda mõjutavad olulisemad tegurid on nõudlus ja pakkumine, korteri kvaliteet, maa maksumus, müüja tuluootus, elatustase, intressid, laenuperioodid ja veel muugi. Kuna hind on suhteline ja sõltub konkreetsest müüjast ja ostjast ning väga paljudest muudest teguritest, siis on Teie väide hüpoteetiline. Ehitamise aegsed häiringud on ajutised ja nendega tuleb leppida.

6.38Mihkel Tüür esitas 22. novembril 2021 ettepanekukäsitleda planeeritud maapealset suletud brutopinda tervikuna, kuna parklat teenindavad tehnoruumid ja parklaga seotud avatud aatrium on ühtne hoonetekompleks. Ta põhjendas oma seisukohta väites, et kompleksi ruutmeetrite kaupa eraldi osadeks jagada on võimatu. Ta palus põhijooniselt ära jätta kolme tärniga toodud täpsustava märkuse „maapealse suletud brutopinna hulka on arvestatud ka parkimismaja kolm korrust, ilma parkimiseta on maapealne suletud brutopind 10761 m2“.

6.39TLPA vastas 22. novembril 2021 M. Tüürile, et parkimiskohtade vajaduse arvutuse juures on vaja määrata hoonekompleksi äriruumide suletud brutopind k.a parklaosaga ühiselt kasutatavad ruumid, mille järgi on arvutatud parkimiskohtade vajadus. Nõustuti, et põhijoonise tabeli juures oleva märkuse sõnastust muudetakse ja tuuakse välja orienteeruv parkimiskohtade tarbeks kavandatud maapealne suletud brutopind lisades, et seda võib ehitusprojektis täpsustada kogu kompleksi maapealse osa suletud brutopinda suurendamata. Seejuures tuleb kompleksile tagada normikohane arv parkimiskohti. Ettepaneku vastuses lubatud täpsustus on planeeringusse tehtud.

6.40TLPA vastas peale avaliku väljapanekut esitanud vastuväidete esitajatele 9. detsembril 2021, ja selgitas lisaks sisulistele küsimustele, et kuna märgukirjad esitati pärast avalikku väljapanekut, siis ei käsitleta neid arvamusena planeerimisseaduse § 87 lõike 2 ega § 135 lõike 2 mõistes.

6.41Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 21. detsembril 2021 läbi Teamsi keskkonna. Selle kohane teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 18. novembril 2021, ajalehes Kesklinna Sõnumid 24. novembril 2021, ajalehes Pealinn 22. novembril 2021 ja Tallinna veebilehel.

6.4221. detsembril 2021 toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustavast avalikust arutelust võtsid osa huvitatud isiku esindaja, detailplaneeringu koostaja, Järvevana tee 3 korteriühistu elanikud, arvamuse või vastuväite esitanud ning linnaosa valitsuse ametnikud. Detailplaneeringu koostaja ja huvitatud isiku esindaja selgitasid detailplaneeringu koostamise eesmärki, andsid ülevaate planeeringulahendusse pärast avalikku väljapanekut sisse viidud muudatuste osas ning vastasid küsimustele planeeringuala pinna- ja põhjaveerežiimi, reeperite abil tuvastatava kahju hüvitamise, insolatsiooni ning Järvevana tee 3 korterite võimaliku turuväärtuse muutumise osas seoses naaberkinnistule kavandatavate hoonetega.

6.43Detailplaneeringu avalikul arutelul varem esitatud vastuväidetest ei loobutud.

6.44Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu kohta ilmus teade ajalehes Eesti Päevaleht 3. jaanuaril 2022, ajalehes Pealinn 17. jaanuaril 2022 ja Tallinna veebilehel.

6.45Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta üldplaneeringu kohane eriotstarbelise ala juhtotstarve planeeritud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud kõikide vastuväidete ja ettepanekutega ei arvestatud, esitati detailplaneering 1. märtsil 2022 kirjaga nr 1-2/422- 1 järelevalveks Rahandusministeeriumile.

6.46 Rahandusministeeriumis toimus osapoolte ärakuulamine 13. aprillil 2022.

6.47Rahandusministeerium vastas 27. aprillil 2022 kirjaga nr 15-3/2112-5, milles puudutas järgnevat:

6.47.1Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohaselt on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Põhiseaduse järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Riigikohus on naabrusõiguste osas leidnud, et kuigi planeeringulahendusega võivad kaasneda negatiivsed mõjud subjektiivselt tajutavatele omandiõigustele, on naaberkinnistute omanike omandiõiguste teostamisvabadus samuti 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 erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad [RKHKo 3-3-1-15-01](https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=3-3-1-15-01" \o "https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=3-3-1-15-01" \t "_blank).

6.47.2Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvesse võtmise ja tasakaalustamise, mis on omakorda planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljöösse sobivuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

6.47.3Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist.

6.47.4PlanS § 9 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. Antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest planeerimisseaduses ette nähtud korras teavitatud ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. 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. Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on puudutatud isikuid ja vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega on arvamusi esitanud isikud planeeringulahendusest teadlikud olnud ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab arvamuskirjade esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamusi esitanud isikute ettepanekute kohta on kohalik omavalitsus oma seisukoha andnud.

6.47.5Kokkuvõtvalt ei oledetailplaneeringu koostamisel antud juhul rikutud arvamusi esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

6.48Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõu Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailpülaneering Kesklinna linnaosakogule seisukoha võtmiseks. Kesklinna linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul ......... 2022 koosoleku protokolli nr ... päevakorrapunktiga nr ...

6.49Planeerimisseaduse § 131 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

6.50Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 13. märtsil 2020 sõlmitud haldusleping nr TKA432 määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduses § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.51Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Tulenevalt planeerimisseaduse § 91 lõikest 1 kehtestab üldplaneeringu Tallinna Linnavolikogu. Kuna Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, siis kehtestab detailplaneeringu Tallinna Linnavolikogu.

6.52Planeerimisseaduse § 139 lõike 6 punktide 1 ja 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Järvevana tee 3b // 3c // 3d // 3e // 3f kinnistu omanikke, Urban Managment OÜ, RUUM JA MAASTIK OÜ, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Maa-amet, Kadarik Tüür Arhitektid OÜ, E. Eensalu, T. Saar, K. Meelimäe, E. Aasa, V. Tsõganov, M. Saar, H. Niit, R. Hallik, Ü. Vilba, K. Rannu, A. Hallik, M. Nõlvak, I. Keskla, D. Keler, E. Ehtjen, I. Lemešev, T. Sulakatko, A. Saar ja H. Sutt.