

RISTAL KEBA PARTNERID

Advokaadibüroo

Lp Eve Härm

Lennundusteenistus

Transpordiamet

Valge 4, 11413 Tallinn

e-post eve.harm@transpordiamet.ee

info@transpordiamet.ee

27.12.2024

Tartu mnt 84 kinnistu ja Tartu mnt 84d kinnistu detailplaneering

RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo kliendiks on Osühing Härjapea Keskus, mille omandisse kuuluvad Tallinnas asuvad Tartu mnt 84 ja 84d kinnistu. Alljärgnevalt pöördume Transpordiameti koosseisu kuuluva Lennundusteenistuse poole, et küsida põhimõttelist seisukohta kui kõrget ehitusõigust peab Transpordiamet võimalikuks Tartu mnt 84d kinnistule lubada.

Oma pöördumist selgitame ja põhjendame alljärgnevate argumentidega.

I Faktilised asjaolud

1. Tartu mnt 84 kinnistu ja Tartu mnt 84d kinnistu detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 14.12.2016 korraldusega nr 1864-k eesmärgiga määrata ehitusõigus Tartu mnt 84 ja 84d kinnistule kuni 14 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega äriruumidega elamute rajamiseks, kõrgusega olemasolevast maapinnast kuni 45 m ja määrata kruntide kasutamise tingimused.
2. Kõrghoonete paiknemine Tallinnas¹ teemaplaneeringu järgi paiknevad Tartu mnt 84 kinnistu ja Tartu mnt 84d kinnistu Sossi kõrghoonete piirkonnas (piirkond 2), mille kohta on määratud järgmised tingimused:
 - *piirkonna maksimaalne hoonestustihedus on 4,2 ning hoonete kõrgus 83 m;*
 - *haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal piirkonnas peab olema kokku vähemalt 10%;*
 - *koos kõrghoonestuse rajamisega või iseseisva terviklahedusena tuleb kavandada kvartalisised haljasalad ja maastiku eksponeerimine;*
 - *piirkonda on soovitatav rajada multifunktsionaalsed kõrghooned, mille kõrgematel korrustel paiknevad eluruumid ning madalamatel korrustel mitteleuruumid (büroo-, teenindus- või kaubanduspinnad), mitte kavandada monofunktsionaalseid kvartaleid;*

¹ Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ Tallinna Õigusaktide andmebaas.

- *tingimata tuleb tagada tänavahaljastuse, st puiesteede (vähemalt üks rida puid kummalgi pool Tartu maanteed) rajamise võimalust Tartu maanteed pidi linnast väljuval suunal ning teiste ala läbivate tänavate äärde.*

3. Tallinna Linnaplaneerimise Amet (Amet) lähtub detailplaneeringu menetluses nõudmisest, et ehitusõiguse saamiseks tuleb Tartu mnt 84 kinnistule rajada avalikult kasutatav väljak, kus maapealseid hooneid ei asu. Kompensatsiooniks nii suure eromandis oleva ala avalikku kasutusse määramise eest, on Amet siiani väljendanud seisukohta, et on nõus lahendusega, kus võimalikult maksimaalne lubatud hoonestutihedus paigutub Tartu mnt 84d kinnistu piiridesse.

Eeltoodu saab realiseeruda üksnes juhul kui Tartu mnt 84d kinnistule saab ehitada kõrgemad hoone kui seda on kuni 45 m.

II Seisukoha küsimine

4. Tartu mnt 84d kinnistu jääb Tallinna lennuvälja lähiümbrusesse.

Lennundusseaduse § 35 lõike 2 kohaselt tuleb lennuvälja lähiümbrust ja maapinnast üle 45 m kõrgust ehitist hõlmavad detailplaneeringud kooskõlastada Transpordiametiga, kellel on õigus enne detailplaneeringu kooskõlastamist teha detailplaneeringule aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertis.

5. Võttes aluseks eeltoodud asjaolud palumegi Transpordiameti koosseisu kuuluvalt Lennundusteenistusest põhimõttelist seisukohta, kas Lennundusteenistus näeb võimalust ehitada Tartu mnt 84d kinnistule kuni 83 m kõrgused hooned, nii nagu seda näeb ette kehtiv teemaplaneering.

Juhul kui Teil on teada mingi kindel kõrgus, mis on siiski kõrgem kui 45 m, kuid millest kõrgem hoone kindlasti Tartu mnt 84d kinnistule tulla ei saa ehk on lennuohutuse tagamiseks juba teada mingi kindel kõrguse piirmäär antud ala või piirkonna kohta tervikuna, siis palume teid esitada ka selles osas oma seisukoht.

6. Osaühing Härjapea Keskus vajab Transpordiameti Lennundusteenistuse põhimõttelist seisukohta kõrguse osas, et otsustada kuidas minna edasi Tartu mnt 84 kinnistu ja Tartu mnt 84d kinnistu detailplaneeringu menetlusega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kelli Ristal

Vandeadvokaat

Osaühing Härjapea Keskus lepinguline esindaja