

## TALLINNA LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tallinn

16. juuni 2005 nr 187

Vana-Viru tn 13 /Aia tn 4 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 23 lg 6 ja § 24 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lg 1, lg 2, lg 3 ja lg 5 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ning arvestades juurdelisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kaalutlusi,

Tallinna Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistu detailplaneering, OÜ Arhitektuuribüroo KOSMOS töö, millega on Kesklinnas 0,3 ha suurusel maa-alal asuvale Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistule määratud muinsuskaitse eritingimuste alusel ehitusõigus kuni viiekorruselise äripindadega mitme korteriga elamu ehitamiseks ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks.
2. Detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 12. mail 2005 sõlmitud lepingule nr TT-9/K.
3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlike teadaandeid.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut  
Tallinna Linnavolikogu esimees

LISA

Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005

otsusele nr 187

### **Seletuskiri**

Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõu  
Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas juurde

Kehtestada Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistu detailplaneering, OÜ Arhitektuuribüroo KOSMOS töö, millega on Kesklinnas 0,3 ha suurusel maa-alal asuvale Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistule määratud muinsuskaitse eritingimuste alusel ehitusõigus kuni viiekorruselise äripindadega mitme korteriga elamu ehitamiseks ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks.

Detailplaneeringu kehtestamine, mille puhul Planeerimisseaduse kohane järelevalve planeeringu koostamise üle on kohustuslik või millega määratakse miljöövärtuslik hoonestusala, kuulub volikogu ainupädevusse vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 33 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõikele 3.

Detailplaneeringu algatamist taotles Osühingu Manutent esindaja J. Kaasik 26. aprillil 2002. Kooskõlas Planeerimisseaduse § 10 lg 6 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 21 on detailplaneeringu tellija Tallinna Linnaplaneerimise Amet. 8. jaanuaril 2004 sõlmitud lepinguga on detailplaneeringu koostamise ja koostamise rahastamise kohustus üle antud Osühingule Manutent.

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 10. detsembri 2003 korraldusega nr 2870-k. Teade detailplaneeringu algatamise kohta ilmus ajalehes Postimees 15. detsembril 2003.

Detailplaneeringu koostas OÜ Arhitektuuribüroo KOSMOS. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 10. detsembri 2003 korraldusega nr 2870-k kinnitatud lähteülesandega nr 1996 ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega ning muinsuskaitse eritingimustega. Tallinna linna ehitismääruse § 16 lõikes 1 ja lähteülesandes määratud isikud ja asutused, sh Muinsuskaitseamet ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, on detailplaneeringu kooskõlastanud. Kooskõlastajate esitatud nõuded on täidetud.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 8. detsembri 2004 korraldusega nr 2564-k. Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 14. detsembril 2004.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 29. detsembrist 2004 kuni 12. jaanuarini 2005. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 18. detsembril 2004. Teade väljapaneku toimumise ja selle tulemusi tutvustava arutelu läbiviimise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 27. jaanuaril 2005. Avaliku väljapaneku ajal esitati detailplaneeringu kohta kaks vastuväidet: Eesti Arhitektide Liidu liikmelt Toomas Pakrilt ja Aia tn 6 omaniku Henno Korjuse esindajalt Jüri Karemäelt. Vastuväidete esitajatele edastati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad tähtsaadetisena edastatud kirjadega 19. jaanuarist 2005.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 10. veebruaril 2005. Arutelul selgitas arhitekt kohalviibinud vastuväidete esitaja Henno Korjuse esindaja Jüri Karemäele ja teistele osalejatele detailplaneeringuga seonduvaid küsimusi, sh insolatsiooni, tuletõkete, uue hoone kõrguse ja parkimise kohta. Arutelu tulemustest teatati ajalehes Postimees 17. veebruaril 2005. Protestides esitatud vastuväiteid saadud vastuste ja selgituste põhjal tagasi ei võetud ja planeeringuvaidlus jäi lahendamata.

Detailplaneering esitati Harju maavanemale järelevalveks Tallinna Linnavalitsuse kirjaga 17. märtsist 2005. Kooskõlas Planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktiga 5 kutsus maavanem planeeringuvaidlusele lahenduse leidmiseks 14. aprillil 2005 kokku planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute, planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja Harju Maavalitsuse ühisenõupidamise. Nõupidamisel kõikide vastuväidete arvestamise osas kokkuleppele ei jõutud. Kirjaga 29. aprillist 2005 edastas maavanem oma seisukoha vastuväidete kohta ning andis Planeerimisseaduse § 23 lg 6 alusel detailplaneeringule heakskiidu.

12. mail 2005 sõlmitud lepinguga nr TT-9/K võttis OSAÜHING PITEK ARENDUS endale kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ning vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise.

#### Haldusakti põhjendused

Detailplaneeringu algatamist taotles Osahing Manutent, kes soovis ehitusõiguse määramist vähemalt 4-korruselise polüfunktsionaalse hoone ehitamiseks. Detailplaneering algatati ja lähteülesanne kinnitati eesmärgiga rajada lisaks olemasolevale ajaloolisele hoonestusele uus äripindadega elamu vastavalt muinsuskaitsele eritingimustele. Detailplaneeringu koostamisele eelnes arhitektuurivõistlus parima hoonestusettepaneku saamiseks.

Planeeritud maa-ala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal, Vana-Viru ja Aia tänava nurgal. Tallinna üldplaneering määrab planeeringuala vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega kaitstud alaks.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritud kinnistul, Aia ja Vana-Viru tänava nurgal, asuvad ajaloolised hooned. Vana-Viru tänava vastasküljel asuvad 3-korruselised hooned, sh Tallinna Linnavolikogu hoone. Tänav alguses paikneb arhitektuurse dominandina ajalooline pritsimaja. Aia tänava vastasküljel asuvad Eugen Sachariase projekteeritud 5-korruselised funktsionalistlikud mitme korteriga elamud. Mere puiestee poolisel naaberkrundil on 1923-ndal aastal ehitatud kirik. Vana-Viru 13 / Aia tn 4 kinnistu maakasutuse praegune sihtotstarve on elamu- ja ärimaa. Kinnistul on ajalooliselt kujunenud kaootiline hoonestus: 1870-ndate aastate esimesel poolel ehitatud puitelamu, töökojad ning 1879 aastal tehtud kivist juurdeehitus on tänaseks oluliselt ümber ehitatud ja suures osas amortiseerunud. Hooneid on ümber ehitatud oskamatult, eri aegadel ja lähtudes vaid hetkevajadusest. Aia tänava poolne hoonestus moodustab ühtse tänavafrondi. Esile tõstmist väärib Aia ja Vana-Viru tänava nurgal olev 2-korruselise kõrge sokliga ajalooline puithoone. Põhjaküljel olev väheväärtuslik hoonestus lammutatakse. Krundil kasvavad põlispuud, Vana-Viru tänava ääres on säilinud fragmendid vanast hariliku pärna alleest.

Lammutatava hoonestuse asemele on kavandatud ehitada kuni 5-korruselise orienteeruvalt 21 korteri ja äripindadega mitme korteriga elamu. Planeeringuala täisehituse protsent on ligi 80% ja kavandatud hoonestustihedus 2,8. Uus ehitusmaht koondub põhiliselt krundi põhja- ja idaservale, sobitundes sidusalt keskkonda. Tänavatasandilt vaadeldes ei ole uushoonestus dominantne ja liigselt kõrgustesse pürgiv.

Korterid külgnevad suurte terrassidega ja loovad kesklinnas linnaeramu laadse tüpologia. Hoone

tänavatasapind on aktiivselt linnaga seotud läbi kaubanduspindade ja kohviku. Kavandatud uus hoone sobib mahult ja kujunduselt antud asukohta.

Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 krundi ehitusõiguse ulatus on määratud muinsuskaitse eritingimuste alusel. Säilitatud on Aia tänava ja Vana-Viru tänava nurgal olev puidust elumaja ja hoone fassaadid on ette nähtud restaureerida. Aia tänava poolsete hoonete kõrgus ja arhitektuurne lahendus on säilitatud, et mitte muuta Aia tänava äärset ühtset katkematut tänavaf fronti, mis määrab antud koha miljöö. Hoonete siseplaneeringut on lubatud muuta ning ehitada ajaloolise tänavakraani taha uus hoone. Säilitatud on hoonete polüfunktsionaalsus, mis lisaks miljöö säilitamisele on oluline ka piirkonna turvalisuse seisukohast. Kavandatud hoone välisviimistluses on lubatud kasutada naturaalseid ehitusmaterjale nagu puit, kivi, klaas jm. Uushoonestuse lubatud kõrguse määramisel on lähtutud ümbritsevast keskkonnast: Mere pst 3 kiriku harjajoone kõrgusest ja tänavaf ronis Vana-Viru tn 13 ajaloolise puithoone kõrgusest. Uus hoone on mitmetasandiline, mitte ületades Vana-Viru ja Aia tänava nurgal asuva ajaloolise hoone kõrgust Aia ja Vana-Viru tänavate poolsetes külgedes. 5-korruseline hoone maht on planeeritud krundi sügavusse. On püütud säilitada vaateid vanalinnale. Uus hoonestus on sobiva mastaabi saavutamiseks kavandatud liigendatuna. Kinnistu põhjakülje hoonestus on planeeritud kinnistu piiril tulemüüri-ekraanina. Põlispuud säilitatakse maksimaalselt. Likvideeritakse kaks puud ja juurde istutatakse üks.

Hoonestuse esimestele korrustele on kavandatud kaubanduspinnad, mis eraldatakse omavahel kergkonstruktsioonis vaheseintega. Vana-Viru tänava poolsesse külge tuleb kohvik, mis on avatud nii tänavale kui sisehoovi. Aia ja Vana-Viru tänavate nurgal renoveeritavasse puithoonesse on planeeritud ülejäänud hoonestusest autonoomselt töötav restoran. Hoone neljal ülemisel korrusel on luksuskorterid. Hoone liigendatuse ja mitmetasapinnalisuse tõttu on iga korteri juurde võimalik ehitada suur ja privaatne terrass, mis kompenseerib rekreatsiooniala puudumist õue tasapinnal. Katuseterrassid on ette nähtud haljastada. Krundi siseõue eraldamiseks tänavaruumist on ette nähtud kasutada olemasolevat ajaloolist malmpiiret. Sissesõit krundile on kavandatud Vana-Viru tänavalt. Parkla on ette nähtud hoone keldrikorrusele. Planeeritud parkimiskohtade arv on suurem kui linna keskusesse lubab Eesti Standard EVS 843:2003: normatiivne arv on 18, kavandatud on 30 parkimiskohta. Arvestades, et lähikvartalites on normist tunduvalt vähem parkimiskohti, võib niisuguse lahendusega nõustuda.

Hoone soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Prügi ja jäätmete ladustamiseks on hoone keldri tasapinnas ette nähtud prügiruum. Alal olevad hooned on erineva tulepüsivusklassiga. Kuna hoonete kujud on rohkem kui 4 m, aga vähem kui 8 m, on tehnilise tingimusena määratud nõue ehitada hooned

sprinklersüsteemiga ja automaatse tuletõrje signalisatsiooniga. Hoone põhjaküljele, vastu Aia tn 6 krunti, on kavandatud Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 krundile tulemüür, millesse ei ole lubatud projekteerida avasid.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud Toomas Pakri ja Henno Korjuse esindaja Jüri Karemäe vastuväited jäid rahuldamata.

Toomas Pakri väitis, et planeeringuala hoonestuse arhitektuurne lahendus on keskpärane, vanalinnale ja kesklinnale iseloomuliku tänavaäärse hoonestuse asemel on põhimahud planeeritud kinnistu sügavusse ja kavandatud hoonestus ei loo traditsioonilist linnakeskuse sobivat keskkonda. Detailplaneeringus esitatud ekspressiivne arhitektuurilahendus sobivat loodusparki, kuid vanalinna kaitsetsoonis on see võõrkeha. T. Pakri toetas 1930-ndatel aastatel alustatud perimetraalse hoonestuslaadi jätkamist. Ta esitas oma nägemuse planeeringuala hoonestamise kohta, mille kohaselt ei ole õigustatud olemasolevate madalate hoonete säilitamine, vaid pigem väärtuslike hoonete või detailide sulandamine uude hoonestuskõrgusse. T. Pakri pidas vajalikuks koostada vanalinna kaitsetsooni osaüldplaneering ja alles seejärel detailplaneering.

Aia tn 6 omaniku Henno Korjuse esindaja Jüri Karemäe väitis, et Vana-Viru tn 13/ Aia tn 4 kavandatud hoone halvendab valgustustingimusi Aia tn 6 krundil ja soovis, et tulemüüri Aia tn 6 ja Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistu piiril ei kavandataks ühtegi avaust.

Vastuväited, välja arvatud tulemüüri avade kavandamine, jäid rahuldamata järgmistel kaalutlustel:

Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistu detailplaneeringut on koostatud paljusid oma ala asjatundjaid kaasates. Detailplaneeringu koostamisele eelnes arhitektuurivõistlus krundi hoonestamise võimaluste selgitamiseks. Võidutöö autorid said õiguse koostada detailplaneering. Muinsuskaitse Nõukogu alaline arhitektuurimälestiste ekspertnõukogu tutvus detailplaneeringu eskiisiga ja pidas 15. märtsil 2004 lahendust hoonestuse paigutuse, mahtude ja kõrguse osas vastuvõetavaks. 18. mail 2004 oli detailplaneeringu eskiis arutusel Tallinna Arhitektuurinõukogus. Töö väärtuseks peeti julget kontrastiprintsiibil lahendust. Planeeringu autorid ei ole sekkunud uushoonestusega Aia tn ja Vana-Viru tn ajalooliselt väljakujunenud tänavaf fronti ja tänapäevase hoone kavandamine sisekvartalisse on õnnestunud. Toomas Pakri ettepanekut koostada vanalinna kaitsevööndile osaüldplaneering kaaluti, kuid selle koostamiseks lähiajal pakiline vajadus puudub. Tallinna vanalinna muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndisse ehitamine on piisavalt õigusaktidega reguleeritud ning koostamisel on ka kesklinna ehitusmäärus, mille abil saab linnakeskuse kujunemist suunata.

Eestis ei ole kehtestatud kvantitatiivseid miinimumnorme insolatsiooni ehk päikese otsekiirguse osas. Detailplaneeringus on siiski kontrollitud insolatsioonitingimuste muutumist Aia tn 6 hoonetes. Analüüs on tehtud akende kaupa ja näitab, et insolatsioonitingimused Aia tn 6 hoonetes ei muutu. Piisavat loomulikku valgustust tagavaid muid tegureid kavandatud hoone ei mõjuta. Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond, kelle vastutusalas on jälgida kavandatud ehitiste tervisekaitsenõuetele vastavust s.h valgustustingimusi, on detailplaneeringu läbi vaadanud märkusteta. Tulemüüri avasid ei kavandata.

Detailplaneering esitati Harju maavanemale Planeerimisseaduse § 23 lg 1 p 2 alusel järelevalveks ja heakskiidu saamiseks. Maavanem andis oma seisukoha planeeringu seadustele vastavuse ja vastuväidete kohta. Jüri Karemäe vastuväidete kohta märkis maavanem, et Eestis ei ole kehtestatud kvantitatiivseid miinimumnorme insolatsiooni osas. Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrus nr 38 Eluruumidele esitatavad nõuded sätestab nõude, et eluruumil peab olema vähemalt üks aken, mis tagab ruumis piisava loomuliku valgustuse. Mõiste piisav valgustus on määratlemata õigusmõiste, mis annab erinevaid võimalusi selle tõlgendamiseks. Riigikohus on 13. juuni 2003 otsuse punktis 25 kohtuasjas nr 3-3-1-42-03 öelnud, et Eluruumidele esitatavate nõuete punktis 5 praegu sisalduvat määratlemata õigusmõistet piisav loomulik valgustus ei või täielikult samastada sätte varasemas redaktsioonis sisaldunud jäiga kvantitatiivse nõudega. On ilmselge, et määruse andja soovis jätta määruse rakendajale - kohalikule omavalitsusele - planeeringute kehtestamisel ja ehituslubade andmisel hinnanguruumi, et igal konkreetset juhul oleks võimalik kaaluda, milline valgustus on eluruumi jaoks piisav ja võimalik. Üldnimetatud riigikohtu otsuse punktis 16 on öeldud, 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. Riik ja omavalitsus ei tohi võimaldada isikutel enda omandiõiguse teostamisel kahjustada piiramatu teiste isikute ja avalikke huve. Ehitusloa andmisel ei saa olla takistuseks igasugune naabri vara väärtuse vähenemine uue ehitise tõttu. Ka naabri omandiõigus ei ole piiratu. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane.

Toomas Pakri vastuväidetele planeeringulahenduse mittesobivuse kohta märkis maavanem, et antud detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitseamet ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet on planeeringu kooskõlastanud ja jälgivad, et vanalinna muinsuskaitsealale uute hoonete ehitamisel arvestataks muinsuskaitsealade nõuetega. Maavanem leidis, et planeeringuga ettenähtud hoonete sobivuse kohta järelevalve käigus subjektiivse hinnangu andmine ei ole maavanema pädevuses. Järelevalve tulemusena asus maavanem seisukohale, et Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistu detailplaneeringu

koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Planeerimisseaduse § 23 lg 6 alusel andis Harju maavanem Vana-Viru tn 13 / Aia tn detailplaneeringule heakskiidu.

Maavanema järelevalve käigus tehtud tehnilised märkused planeeringu seletuskirja kohta on täidetud. Seletuskirja on sisse viidud lause, et uus tulemüür ehitatakse Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistule.

Arvestades eeltoodut, on Tallinna Linnavolikogule esitatud otsuse eelnõu Vana-Viru tn 13 / Aia tn 4 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas.

Toomas Vitsut  
Tallinna Linnavolikogu esimees