

Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

18. september 2008 nr 183

Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 23 lg 6, § 24 lg 3 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lõigete 1, 3 ja 5 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja arvestades nii otsusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi.

- Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Liivalaia tänava, Tatari tänava, Lätte tänava ja Kentmanni tänava vahelises kvartalis. Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritud maa-ala juhtfunktsiooniks määratud kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

- Detailplaneeringus on ette nähtud liita Tatari tn 23 // 25 ja Tatari tn 23a kinnistud ning määratud moodustatavale krundile ehitusõigus ühe 2‑6‑korruselise eluruumidega ärihoone rajamiseks. Hoonestusala määramisel on arvestatud arhitektuurimälestiseks tunnistatud Tatari tn 21b hoone ehitusjoont, karniiside, eenduvate hoone mahtude, katuse harja jne kõrgust, et säilitada mälestise dominantsus.

- Planeeritud hoone on kavandatud erineva kõrgusega osadest koosnevana. Osade kõrgused on määratud planeeritava alaga külgnevate hoonete karniiside kõrgusest lähtuvalt. Selleks, et kavandatud hoone ei mõjuks teiste Tatari tänaval olevate hoonetega võrreldes liiga pikana, on hoone kavandatud Tatari tänava poolt liigendatuna. Hoone kõrgeim osa ei ületa Tatari tn 27 kõrgust ega ka Tatari tn 21b mälestise kõrgust. Planeeritud hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada välisfassaadis materjale, mille värvitoonid on kooskõlas lähiümbruse hoonestusega. Tatari tn 23 // 25 hoone on kavandatud Tatari tänava miljööd arvestavana.

- Detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida 5 väärtuslikku puud, 3 olulist puud ja 2 väheväärtuslikku puud. Krundi õuealale on ette nähtud istutada 4 puud, et eraldada laste mänguväljak maa-alusesse parklasse viivast sissesõidu teest. Naaberkrundil, Liivalaia tn 23, asuva kooli õuealale on ette nähtud istutada 9 puud.

- Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud avaliku menetluse nõudeid ning lähtutud on planeerimisseaduse §‑s 9 detailplaneeringu sisule esitatud nõuetest.

Tallinna Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneering, Arhitektibüroo Pilter ja Taras OÜ töö nr T‑05-0308, milles on kavandatud liita Kesklinnas 0,4 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvad Tatari tn 23 // 25 ja Tatari tn 23a kinnistud, on määratud moodustatavale krundile 55% ulatuses

äriramaa ja 45% ulatuses elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kuni 6 maapealse korrusega eluruumidega ärihoone ehitamiseks.

2. Detailplaneeringukohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 16. juunil 2008 sõlmitud lepingule nr 2/6‑162.

3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

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

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 18. septembri 2008

otsuse nr 183

LISA

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse “Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneering, milles on kavandatud liita Kesklinnas 0,4 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvad Tatari tn 23 // 25 ja Tatari tn 23a kinnistud, on määratud tekkivale krundile 55% ulatuses äriramaa ja 45% ulatuses elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kuni 6 maapealse korrusega eluruumidega ärihoone ehitamiseks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas Liivalaia tänava, Tatari tänava, Lätte tänava ja Kentmanni tänava vahelises kvartalis.

Tatari tn 23 // 25 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on äri- ja elamumaa. Kinnistu on hoonestatud. Eesti Evangeelsele Luterlikule Kirikule (edaspidi EELK) kuuluv 2‑3‑korruseline büroo- ja ärihoone asub krundi Tatari tänava poolsel piiril. Hoone on pärit 1914. aastast ja praeguseks on suhteliselt amortiseerunud. Hoone on plokistatud ühelt poolt Tatari tn 21b 5‑korruselise korterelamuga ja teiselt poolt Tatari tn 27 6‑korruselise korterelamuga. Olemasoleva hoone korrastamine on seotud suhteliselt suurte rahaliste kulutustega ja ei ole otstarbekas, sest korruste plaanilahenduselt ei sobi hoone bürooks (Tatari tn 23 hoones asus üle-eelmise sajandivahetuse aegu usuharraste tütarlaste klooster). Teise krundina asub planeeritaval maa-alal elamumaa sihtotstarbega Tatari tn 23a kinnistu, kus paikneb 5‑boksiline garaaž. Planeeritaval maa-alal asuvad hooned on kavas lammutada. Käesolevaks ajaks on EELK saavutanud Tatari tn 23a garaaži omanikega kokkuleppe, et viimased ei taotle nimetatud kinnistule ehitusõigust ja on nõus neile kuuluva omandi võõrandama EELK-le. Kokkulepe võimaldab garaažid lammutada ja nende asemele rajada planeeritava elamu juurde vajaliku rekreatsiooniala. Pääs Tatari tn 23 // 25 kinnistu õuealale toimub käesoleval ajal Tatari tänavalt, läbi hoone linnakeskuse poolses tiivas oleva käigu ning Liivalaia tn 21 ja 23 hoonete vaheliselt asfalteeritud sõiduteelt. Tatari tn 23 // 25 kinnistul kasvab 11 lehtpuud, liigiliselt on ülekaalus harilikud saared. Planeeritav maa-ala asub kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 riikliku kaitse alla võetud arheoloogiamälestisel, II at eKr ja 16. sajandist pärineval asulakohal ning arhitektuurimälestiste Tatari tn 21b, Tatari tn 32 ja Tatari tn 34 elamute kaitsevööndis.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala hõlmab Tatari tänavast kirdesse jäävat ala suurusega 0,4 ha. Itta jääb Liivalaia Gümnaasium koos kooli õuealaga, lõunasse Tatari tn 27 korterelamu, loodesse arhitekt Karl Burmani projekteeritud Tatari tn 21b 5‑korruseline üürimaja. Liivalaia tn 21 kinnistul asub 12‑korruseline äriruumidega elamu. Piirkond on polüfunktsionaalne. Alal paiknevad mitmeotstarbelised hooned, mis on turvalisuse aspektist väga oluline, sest nii on tagatud inimeste kohalolek ja kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt. Ühistranspordi ja sotsiaalse infrastruktuuri objektide kättesaadavus on väga hea. Ühendus linna keskusega, linna teiste piirkondadega, elu- ja töökohtadega on

hea. Piirkonda iseloomustavad nii lahtise kui ka kinnise ehitusviisiga rajatud kultuurilist ja ajaloolist väärtust omavad väikeste sisehoovidega elamud, ärihooned ja ametiasutused. Hooned asuvad piirkonnas valdavalt krundi tänavapoolsel piiril. Tajutav on tänava ehitusjoon. Madalate viilkatustega ja suhteliselt kõrge sokliga hooneid eraldavad teineteisest üldjuhul tulemüürid või kitsad õuealad ning ala iseloomustab suhteliselt suur hoonestustihedus.

3. Tallinna üldplaneering

Tallinna üldplaneeringus on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringus on ette nähtud liita Tatari tn 23 // 25 ja Tatari tn 23a kinnistud. Moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud 55% ulatuses ärimaa ja 45% ulatuses elamumaa.

Planeeritaval alal olevad hooned on ette nähtud lammutada. Moodustatavale krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 6 maapealse korrusega eluruumidega ärihoone rajamiseks. Hoone on kavandatud krundi Tatari tänava poolses osas 3#8209;6#8209;korruselisena ja krundi sügavuses 2#8209;korruselisena. Lisaks on hoonele kavandatud 2 maa-alust parkimiskorrust. Kavandatud hoonestustihedus on 2,23 ja korterite arv 48.

Hoonestusala määramisel on arvestatud arhitekt Karl Burmani kavandatud Tatari tn 21b hoone ehitusjoont, karniiside, eenduvate hoone osade, katuse harja jne kõrgust, et säilitada mälestise dominantus ja luua laiema kõnnitee näol piisav hajumisruum kavandatud hoonesse planeeritud äride ja kaupluste ette. Tatari tänavaga risti olevad, õuealasse ulatuvad kaks 6#8209;korruselise hooneosa on planeeritud nii, et need ei ületa oma pikkuselt Tatari tn 21b maja põhiosa. Tatari tn 21b poolse 6#8209;korruselise hooneosa kõrguseks on määratud Tatari tn 21b hoone tulemüüri kõrgus ja Tatari tn 27 poolse 6#8209;korruselise hooneosa kõrguseks on määratud Tatari tn 27 hoone katuseharja kõrgus. Sel viisil on planeeritud olemasolevate hoonetega sobiv hoone ja saavutatud selgelt tajutav, linnaruumi korrastav hoonete rütm.

Selleks, et kavandatud hoone ei mõjuks teiste Tatari tänaval olevate hoonetega võrreldes liiga pikana ja sobituks tänava miljösse, on hoone kavas liigendada Tatari tänava poolt. Siseõue planeeritud hooneosa on korruseline. Sellesse ossa on ette nähtud EELK soovil omaette sissepääsuga ja erineva kõrgusega ruumid. Korruselise hooneosa klaaspindade puudumine avatäidete näol on kompenseeritud vertikaalhaljastusega hooneosa seintel.

Hoone ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue, et välisfassaad tuleb projekteerida nüüdisaja nõuetele vastavatest materjalidest. Imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud.

Tatari tänava poolses osas ei ole krundile ettenähtud piirete rajamist. Planeeritava krundiga külgneva kooli õueala piirile rajatava piirdeaia projekteerimiseks on määratud nõue, et aed tuleb ette näha kantrauast hõreda metallpiirdena sarnaselt kooli olemasoleva piirdeaiaga.

Detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida 5 väärtuslikku puud, 3 olulist puud ja 2 väheväärtuslikku puud. Krundi õuealale on ette nähtud istutada 4 puud, et eraldada laste mänguväljak maa-alusesse parklasse viivast sissesõidu teest ja naaberkrundile, Liivalaia tn 23, asuva kooli õuealale on ette nähtud istutada 9 puud.

Juurdepääsud detailplaneeringus käsitletavale alale on nii Tatari kui ka Liivalaia tänavalt. Juurdepääs Liivalaia tänavalt on kavandatud kvartalisisese umbteena. Kergliiklustee tuleb piki Liivalaia tn 23 kinnistu piiri.

Sõidukitele on kavandatud 12 parkimiskohta krundisiseses avaparklas. Planeeritud hoonesse on kavandatud 72 parkimiskohta. Kokku on planeeritud 84 parkimiskohta. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014" määratud linnakeskuse normile. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. märtsi 2008 otsusega nr 42 parkimise korralduse arengukavas tehtud muudatustele rakendatakse linnakeskuse normatiivi suurima lubatud väärtusena. Normatiivne parkimiskohtade arv on 84, kavandatud on 84 parkimiskohta. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna parkimise korralduse arengukavaga.

Kavandatud hoone soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil, vastates seega Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisas "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna

kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ sätestatule.

Olmejäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil kooskõlas jäätmeseaduse ja Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2007 määrusega nr 6 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga. Konteinerid paigutatakse vastavalt jäätmeliikidele prügiautodele ligipääsetavatesse kohtadesse kummaski hoone mahus.

6. Avaliku väljapaneku tulemused

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldava kirjaliku pöördumise Ü. Pinsel, A. Suik ja Venteri Maja OÜ juhataja M. Teder.

Ü. Pinsel ei nõustunud asjaoluga, et kinnistule Tatari tn 23 // 25 planeeritud hoone oleks Tatari tn 27 elamuga külgnevas osas kõrgem kui 5 korrust 10 meetri ulatuses Tatari tn 27 elamust. Ta leidis, et sel juhul ei saa kasutada Tatari tn 27 hoone 5. korruselise osa katusele rajatud terrassi.

Tatari tn 27 katuseterrass jääb kasutatavaks ka pärast Tatari tn 23 // 25 planeeritud hoone ehitamist. Tatari tn 27 elamuga plokistatud osa maksimaalseks lubatud kõrguseks on määratud 36,19 meetrit merepinnast ja see ei ületa Tatari tn 27 hoone terrassiga osa parapeti kõrgust 36,23 meetrit merepinnast. Vaate säilimiseks terrassilt piki Tatari tänavat Toompea poole on Tatari tn 23 // 25 hoone 6. korruselise osa vastavalt modelleeritud. Insolatsiooni kestust terrassil ehitatav hoone ei mõjuta, sest asub Tatari tn 27 hoonest põhja pool ja jääb terrassi poole nurgaga. 6. korruselise hooneosa jääks ka varjuks külmadele põhjatuultele.

Vastuväite esitaja Ü. Pinsel väitis, et Korterühistu Tatari 27 ja 29 kooskõlastus on planeeringule saadud reegleid rikkudes ja asjasthuvitatud pooltele kogu infot andmata.

Isikute ring, kellega tuleb detailplaneering kooskõlastada, on määratud planeerimisseaduse § 17 lg 3 punktis 3 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16. Planeeringulaga külgnevate kinnistute omanikud sellesse loetellu ei kuulu. Kooskõlastus peab olema kirjalik, kuid reglementeeritud ei ole, missugusele joonisele või seletuskirja leheküljele kooskõlastus kantakse. Kooskõlastus võidakse anda ka kirjana.

Tallinna Linnavalitsus on pidanud detailplaneeringu koostamisel Tatari tn 27 kinnistu omanikke huvitatud isikuteks, kellega tuleks planeeringu koostamisel koostööd teha, et selgitada välja planeeringulahenduse kaalumiseks tähtsust omavad asjaolud. Mitme korteriga elamute puhul on mõistlik planeeringukavatsustest korteriomanikke informeerida läbi ühistute juhataja. Antud juhul seda võimalust ka kasutati.

Detailplaneeringut on koostamise ajal ühistu ettepanekul muudetud Tatari tn 23 // 25 krundile kavandatud

hoone Tatari tn 27 elamupoolse osa kuuenda korruse konfiguratsiooni muudeti ja ehitusalust pinda vähendati just selleks, et Tatari tn 27 katuseterrass oleks paremini kasutatav. Vaatamata sellele, et planeerimisest ei tulene kohustust isiklikult teavitada planeeringualaga külgnevate kinnistute omanikke detailplaneeringu avalikust väljapanekust, on seda antud juhul siiski tehtud. Tallinna Linnavalitsus soovis anda kõigile Tatari tn 27 korteriomanikele võimaluse planeeringulahendusega tutvuda ja arvamust avaldada. Esitatud vastuväitest nähtub, et Tatari tn 27 majaelanikud on saanud planeeringumaterjalidega tutvuda ja on kasutanud ka võimalust planeeringulahenduse kohta arvamust avaldada.

Ü. Pinsel pidas planeeringu puuduseks seda, et seletuskirjas on lahti kirjutamata, kuidas suurte majade naabrusesse ehitamine mõjutab Tatari tn 27 ja 29 veevärgi toimimist ning elektrienergia ja gaasi tarbimist.

Selleks, et uute hoonete ehitamine ei mõjutaks vee, elektrienergia ja gaasi tarbimist, annavad võrguvaldajad detailplaneeringute koostamiseks tehnilised tingimused ning detailplaneeringut kooskõlastades kontrollivad võrguvaldajad tehnilistest tingimustest kinnipidamist. Osühing Jaotusvõrk kooskõlastas planeeringu märkusega, et tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Vastav tingimus ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud. Aktsiaselts Eesti Gaas kooskõlastas planeeringu märkusega, et tehnovõrkude tööjoonised kooskõlastatakse AS‑ga EG Võrguteenus. Vastav tingimus ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud. Aktsiaselts Tallinna Küte kooskõlastas planeeringu märkusega, et tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Vastav tingimus ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud. AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas planeeringu tingimusega, et järgnevate projekteerimisstaadiumite aluseks võetakse tööjoonistele väljastatud tehnilised tingimused. Vastav nõue ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud. Võrguvaldajad kui teenuse pakkujad, vastutavad pakutava teenuse kvaliteedi eest vastavalt iga tarbijaga sõlmitud lepingule. Tatari tn 23 // 25 kinnistu omanik on samuti üks teenuse tarbijatest.

Vastuväite esitaja Ü. Pinsel soovis teada, kuidas kindlustatakse elanikele öörahu ja võimalus puhkepäevadel ennast välja puhata.

Tallinna linnas kehtib Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määrus nr 43 "Tallinna linna avaliku korra eeskiri ja avaliku koosoleku korraldamise nõuded". Eeskirja § 3 kohaselt on keelatud häirida öörahu (kell 23.0007.00), välja arvatud avariiliste tööde või üldkasutatavas kohas Tallinna Kommunaalameti või linnaosa valitsuse loal heakorratööde ja Tallinna Transpordiameti loal teetööde teostamiseks ning Tallinna

Keskonnaameti loal olmejäätmete vedamiseks, välja arvatud 23. juuni ja 31. detsembri ööl. Eeskiri on täitmiseks kohustuslik kõigile Tallinna haldusterritooriumil viibivatele ja/või tegutsevatele isikutele sõltumata sellest, kas neid meetmeid ja keelde on detailplaneeringus kirjeldatud või ei. Kehtivates õigusaktides sätestatud planeeringutesse ümber kirjutada ei ole vaja. Kõiki naaberkrundile ehitamisest tingitud ebamugavusi vältida ei saa, kuid need peaksid siiski kujunema lühiajalisteks ning talutavateks.

Lisaks soovis Ü. Pinsel selgitust, kuidas paigaldatakse lammutus- ja ehitustööde ajaks kaitsepiire või tolmukogumispiire ning kuidas peetakse kinni nõudest tagada hoonete lammutamisel naabermajade konstruktsioonide püsivus ja puutumatus. Samuti leidis Ü. Pinsel, et selgitada tuleks, kuidas toimub korteriomaniikele kahju tekkimisel selle hüvitamine.

Detailplaneeringus määratakse planeerimisseaduse § 9 alusel krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused. Kui neis tingimustes saavutatud kokkulepet väljendav detailplaneering kehtestatakse, koostatakse detailplaneeringu alusel ehitusloa taotlemiseks projekt, keerukamate objektide puhul lisatakse ka ehituse organiseerimise projekt. Hoonete lammutamiseks koostatakse lammutusprojektid. Enne detailplaneeringu kehtestamist on ennatlik nõuda ehituse organiseerimise ja hoonete lammutamise projekti koostamist, sest see toob kaasa kulutusi. Detailplaneeringut võidakse ka mitte kehtestada või kehtestatakse see **avalikul väljapanekul tehtud ettepanekute alusel tehtud muudatuste tõttu tunduvalt erineval kujul**.

Vastavalt Tallinna linna ehitusmääruse § 55 on ehitusettevõtja kohustatud: tagama ehitusprojekti kohase ehitamise; tagama ehitamise nõuetekohase kvaliteedi; tagama ehitamise ohutuse ning ehitise ja ehitusplatsi korrashoiu; vältima keskkonna saastamist; täitma ehitise garantiiga seotud kohustusi. Ehitamise ajal, ka lammutamist loetakse ehitamiseks, tuleb neid tingimusi igal juhul täita.

Vastuväite esitanud A. Suik ei nõustunud Tatari tänavale iseloomuliku arhitektuuriga Tatari tn 23 // 25 hoone lammutamisega ja selle asemele vastuväite esitaja arvates miljööd rikkuva massiivse 6-korruselise hoone ehitamisega. A. Suik leidis, et ühe kinnistu kohta detailplaneeringu koostamine ei taga piirkonnale terviklikku lahendust.

Tatari tänava äärne hoonestus on rajatud väga erineval ajal ja väga erinevates stiilides. Tatari tänava praegune hoonestus on rajatud enam kui saja-aastase perioodi jooksul alal varem olnud hoonete asemele. Planeeritava alaga vahetult külgnev Tatari tn 21b elamu on projekteeritud romantilises juugendstiilis 1911-1912. a, Tatari tn 32 elamu neorenessanss-stiilis 1889. a, Tatari tn 34 praegune hilishistoritsistlik hoone on ehitatud 1905. a varem samal kohal asunud puumaja asemele, Tatari tn 10 on

projekteeritud 1884. a neoklassitsitlikus stiilis, kuid 1990. aastate keskel oluliselt ümberehitatud, Tatari tn 13 äriruumidega elamu on projekteeritud 1922. a heimatstiilis, Tatari tn 21a aga 1910. a juugendstiilis, kuid märgatavad on historitsismi sugemed. Tatari tn 29 asunud korruseline elamu oli projekteeritud 1939. a ja Tatari tn 27 korruseline elamu 2001. a. Tatari tänaval moodustavad hooned ansambleid oma ühtse materjalivaliku ning räästajoone kõrgusega. Samast printsibiist on lähtutud ka Tatari tn 23 // 25 krundi ehitusõiguse määramisel. Hoone on kavandatud erineva kõrgusega osadest koosnevana. Osade kõrgused on määratud planeeritava alaga külgnevate hoonete karniiside kõrgusest lähtuvalt. Selleks, et kavandatud hoone ei mõjaks teiste Tatari tänaval olevate hoonetega võrreldes liiga pikana, on hoone kavandatud Tatari tänava poolt liigendatuna. Hoone kõrgeim osa ei ületa Tatari tn 27 kõrgust ega ka Tatari tn 21b mälestise kõrgust. Planeeritud hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada välisfassaadis kaasaja nõuetele vastavaid materjale, mille värvitoonid on kooskõlas lähiümbruse hoonestusega. Imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud. Tatari tn 23 // 25 hoonestus on kavandatud Tatari tänava miljööd arvestav. Uute hoonete ehitamise keelamine ei ole põhjendatud, sest uusi hooneid on ehitatud ja vanu asendatud asumi kogu eksisteerimise aja jooksul.

Väitega, et ühe kinnistu kaupa planeeringute koostamine ei taga Tatari tänavale terviklikku lahendust, võib teataval määral nõustuda. Tatari tänaval asuvate kruntide kohta on püütud koostada ka planeeringuid, milles käsitletakse rohkem kui ühte krunti. Kahjuks ei ole naabrite vaheliste lahkkelide tõttu nende planeeringute kehtestamiseni jõutud. Olukorra parandamiseks on Tallinna Linnavolikogu 6. märtsi 2008 otsusega nr 44 vastu võtnud teemaplaneeringu "Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine", milles on määratud miljöö kaitsmise linnaehituslikud meetmed sh lubatud maksimaalne hoonestustihedus, hoonete korruselisus jm. Tatari tänava osas on tehtud ettepanek laiendada Tallinna üldplaneeringus määratud miljööväertuslikku elamuala Tatari tn 19, 21a ja 21b kinnistute võrra. Tatari tn 23 // 25 kinnistu miljööväertuslikule alale ei jää.

Venteri Maja OÜ esindaja M. Teder tegi ettepaneku muuta planeeringulahendust selliselt, et säiliks olemasolev juurdepääsutee Tatari tn 21 hoone hoovi ja Tatari tn 21c ja 21d garaažidele läbi Tatari tn 23 // 25 kinnistu.

Asjaõigusseaduse § 156 lg 1 kohaselt on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava

kinnisasja omaniku huve. Tatari tn 21b kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt Tatari tänavalt. Tallinna Linnavalitsuse 11. aprilli 2007 korralduses nr 627 Tatari tn 21d ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise kohta ostueesõigusega erastamiseks punktis 6.2 on märgitud, et juurdepääsude tagamiseks on Tatari tn 21d, Tatari tn 21b ja Tatari tn 23 // 25 kinnisasjade omanikel võimalik sõlmida asjaõigusseaduse § 156 nimetatud kokkulepe või seada servituut asjaõigusseaduse § 172 kohaselt. Kohalik omavalitsus vastavate kokkulepete sõlmimisse ei saa sekkuda ega kinnisasja omanikke mõjutada. Kinnistusregistri andmetel on Tatari tn 23 // 25 kinnistule seatud sõiduteeservituut vaid Liivalaia tn 19a kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Venteri Maja OÜ esindaja M. Teder tegi ettepaneku lisada planeeringule uuring Tatari tn 21b hoonega vahetult külgneva maa-aluse parkla rajamise võimalikkuse kohta.

Esitatud ettepanekuga on nõustatud. Osaihingu Rei Geotehnika poolt on koostatud ehitusgeoloogiauuringu aruanne Tatari tn 23 // 25 kinnistule korruselise maa-aluse parklaga hoone rajamise võimalikkuse kohta ning Osaihingus Johannes Pello IB on koostatud põhimõtteline keldrikorruste rajamise kirjeldus. Mõlemad uuringud on lisatud detailplaneeringu materjalidele ning neist toodud ettepanekud on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas.

Venteri Maja OÜ esindaja M. Teder pidas põhjendamatuks Tatari tn 23 // 25 kinnistule korruselise hoonetiiva kavandamist Tatari tn 21b arhitektuurimälestise kaitsevööndisse ja vaid 20 meetri kaugusele Tatari tn 21b hoonest. Vastuväite esitaja leidis, et hoone võib hakata varjama otsest päikesevalgust Tatari tn 21b hoones.

Detailplaneeringu joonistele on kantud kõigi lähialale jäävate mälestiste kaitsevööndid ning põhijoonise tabelisse ka neist tulenevad kitsendused.

korruseline hoonetiib jääb Tatari tänava hoone hoovitiivast 30 meetri kaugusele ja see on mälestise dominantsuse säilimiseks piisav. Tatari tänava vastaskülgedel asuvate hoonete kaugus Tatari tn 21b hoone kohal on näiteks ainult 18 meetrit. Planeeringule on lisatud OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekti Peep Soopere koostatud insolatsiooni kestuse analüüs, millest selgub, et insolatsiooni kestus Tatari tn 21b hoone hoovipoolse tiiva korterites jääb ka peale Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringu realiseerimist rahuldavaks. Insolatsiooni kestust Tatari tn 21b tänavaäärses hooneosas paiknevates ruumides planeeringus kavandatu ei mõjuta.

Venteri Maja OÜ esindaja M. Teder tegi ettepaneku jätta kavandamata Tatari tn 23 // 25 krundile, tänava äärde, Tatari tn 21b hoonega külgnev, 3‑korruselise hooneosa ehitamiseks määratud hoonestusala.

Esitatud ettepanekuga arvestatud ei ole, kuna see eeldab Tatari tn 21b mälestise ühe seinosa lammutamist või selle jätmist lõpetuseta ja avatuks. Mälestise ühe seinosa lammutamine ei ole vastuvõetav, sest see kahjustaks mälestist. Seinosa jätmise lõpetuseta ei ole vastuvõetav esteetilistel kaalutlustel. Tatari tn 23 // 25 planeeritud hoone ja Tatari tn 21b hoone liitumiskoht lahendatakse tehniliselt detailselt ehitusprojekti. Planeeringus on hoonestusala määratud nii, et ehitusprojekti koostamise staadiumis oleks võimalik kaaluda erinevaid variante parima tehnilise lahenduse leidmiseks, mille puhul Tatari tn 21b mälestis ei saaks kahjustatud ja oleks parimal viisil eksponeeritud.

Arutelul käsitleti detailplaneeringu projekteerija tehtud muudatusi Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringus. Vastuväite esitaja Ü. Pinsel loobus arutelul oma pöördumises esitatud vastuväidetest, A. Suik ja Venteri Maja OÜ esindaja M. Teder esitatud vastuväidetest ei loobunud.

Detailplaneeringu üle järelevalvet teostanud Harju maavanem andis 29. mai 2008 kirjaga detailplaneeringule heakskiidu.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 7. oktoobril 2003 registreeritud avaldusega Mati Maanas, kes soovis Tatari tn 23 // 25 krundile hoonestusõiguse seadmist. Detailplaneeringu koostamise ja koostamise rahastamise õigus on 2. juulil 2004 sõlmitud lepinguga nr DP‑155‑04 üle antud Mati Maanasele.

Detailplaneering algatati ja lähteülesanne nr 1726 kinnitati Tallinna Linnavalitsuse 21. juuni 2004 korraldusega nr 1376‑k Detailplaneeringu eesmärk algatamisel oli selgitada Tatari tn 23 // 25 kinnistule äri-büroohonete ja korterelamute ehitamise võimalus, kaaludes senise hoonestuse lammutamist ning määrata ehitusõigus. Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Postimees 29. juunil 2004. Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 31. maist kuni 1. juunini 2007. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 4. juunil 2007. Teade eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 30. mail 2007.

Detailplaneeringu koostas Arhitektibüroo Pilter ja Taras OÜ. Detailplaneering on koostatud kooskõlas lähteülesandega nr 1762 ja Tallinna Linnavalitsuse 21. juuni 2004 korraldusega nr 1376‑k ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringule on lisatud P. Kummeli koostatud planeeringuala dendroloogiline inventuur ja dendroloog O. Abneri arvamus Tatari tn 23 // 25 alal kasvavatest puudest ning likvideeritavate puude asendamise võimalustest, Osäühing JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB poolt koostatud Tatari tn 23 // 25 kinnistu mürataseme hinnang, Osäühing Rei Geotehnika koostatud ehitusgeoloogiauuringu aruanne ja Osäühing Johannes Pello IB koostatud põhimõtteline keldrikorruste rajamise kirjeldus.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud. Tallinna Kesklinna halduskogu, Tallinna Kesklinna Valitsus, Muinsuskaitseamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Põhja-Eesti Päästkeskus, Tallinna Haridusamet, Tallinna Liivalaia Gümnaasium, Elion Ettevõtte Aktsiaselts ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel lisatingimustel: seletuskirjas kajastada likvideeritava kõrghaljastuse kompenseerimine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kehtestatud korrale; leida võimalus hariliku saare nr 17 säilitamiseks ja kaitseks ehitustööde ajal sissesõidutee konstruktsioon valida selline, et ei likvideeritaks puule eluliselt vajalikke juuri; ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Vastavad nõuded on planeeringus määratud.

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel: kavandatavate uusehitusmahtude tänavapoolsed fassaadid tuleb arhitektuurselt liigendada, kasutada selleks erinevaid materjale ja arhitektuurseid võtteid, pika lintfassaadi kavandamine pole aktsepteeritav. Detailplaneeringu seletuskirjas märkida, et planeeringuala asub mitmete kõrval asuvate kultuurimälestiste (elamud Tatari tn 21b, Tatari tn 32, 34) kaitsevööndis ja arheoloogia mälestise nr 2596 alal, mistõttu kehtivad muinsuskaitseadusest tulenevad piirangud. Enne mistahes kaevetöid krundil tuleb tellida arheoloogilised eeluurimused ja edasiste kaevetööde juures tagada arheoloogiline järelevalve. Olemasoleva hoonestuse kohta tuleb koostada enne selle lammutamist ajalooline õiend ja esitada see Tallinna Kultuuriväärtuste Ametile. Lammutusprojekt kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga. Enne lammutustöid taotleda Tallinna Kultuuriväärtuste Ametilt mälestise kaitsevööndis tööde teostamise luba. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti esitatud märkustega on detailplaneeringus arvestatud ja vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks

määratud.

Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond märkis, et esitatud mürataseme hinnang ei kajasta pakutud liikluslahenduse mõju sisekvartali müraolukorrale, mis kindlasti halveneb pärast suurema ärihoone ehitamist; autoliikluse intensiivistumine koolihoone juures asuva sisetee kaudu suurendab oluliselt koolilaste traumade ohtu.

Mürataseme hinnangut täiendatud ei ole. Kooli krundi ja kvartalisese tee vahel on 1,5 meetri kõrgune piirdeaed. Planeeritava krundi ja kooli krundi vahelisele piirilõigule, kus piirdeaed täna puudub, on ette nähtud rajada olemasolevaga analoogse kujunduse ja kõrgusega piire. Planeeritud hoone välisseinte projekteerimiseks on helipidavuse nõue määratud. Mürataseme hinnangus antud soovitusel on hoone projekteerimiseks määratud nõue näha ette magamistoad elamu hoovipoolsesse külge.

Osaihing Jaotusvõrk kooskõlastas planeeringu märkusega, et tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Vastav tingimus ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaselts KH Energia Konsult kooskõlastas detailplaneeringu märkustega, et tööprojektiga lahendatakse tänavavalgustus ja tööprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Aktsiaseltsiga KH Energia ‑ Konsult. Vastavad tingimused ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaselts Eesti Gaas kooskõlastas planeeringu märkusega, et tehnovõrkude tööjoonised kooskõlastatakse AS‑ga EG Võrguteenus. Vastav tingimus ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaselts Tallinna Küte kooskõlastas planeeringu märkusega, et tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Vastav tingimus ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Elektri madalpingekaabel on planeeritud läbi Tatari tn 36 kinnistu ja läbi Liivalaia tn 21 kinnistu. Korterühistu Liivalaia 21 esindaja J. Mäekivi on detailplaneeringu kooskõlastanud. Tatari tn 36 korteriomandi omanik R. Kiljak kooskõlastas madalpinge kaabli paigalduse olemasolevate kaablite kaitsevööndisse tingimusel, et taastatakse murukate kinnistu piirist olemasoleva kinnistu kõrghaljastuseni.

Planeeritud hoone on ette nähtud plokistada planeeringualaga külgneval, Tatari tn 27, krundil asuva elamuga ning sellest tulenevalt on detailplaneering kooskõlastatud ka Korterühistu Tatari 27 ja 29 esindaja K. Nõuga. Liivalaia tn 19 ja 19a omanik J. Mikk on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tatari tn 23a garaaþibokside omanike esindaja T. Öunap on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Detailplaneering, milles on kavandatud liita Kesklinnas 0,4 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvad Tatari tn 23 // 25 ja Tatari tn 23a kinnistud, on määratud tekkivale krundile 55% ulatuses ärimaa ja 45% ulatuses elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus 2‑6‑korruselise eluruumidega ärihoone ehitamiseks, võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 5. detsembri 2007 korraldusega nr 2125‑k Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 2.‑16. jaanuarini 2008. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 19. detsembril 2007 ning teade väljapaneku toimumisest ja selle tulemusi tutvustava arutelu läbiviimise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 28. jaanuaril 2008. Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldavad kirjalikud pöördumised Ü. Pinsel, A. Suik ja Venteri Maja OÜ juhataja M. Teder. Vastuväidete esitajatele edastati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad tähitud, 30. ja 31. jaanuari 2008 kirjadega.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 8. veebruaril 2008. Kõik protestide esitajad viibisid avalikul arutelul. Käsitleti protestides toodud küsimusi ja planeeringusse tehtud täiendusi. Vastuväite esitaja Ü. Pinsel loobus arutelul oma pöördumises esitatud vastuväidetest, A. Suik ja Venteri Maja OÜ esindaja M. Teder esitatud vastuväidetest ei loobunud.

Tallinna Linnavalitsuse 3. aprilli 2008 kirjaga nr LV‑1/2167 esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 23 lg 1 p 2 ja § 23 lg 3 p 3 ja 5 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 18 lg 13 kohaselt Harju maavanemale järelevalveks. Planeeringuvaidlusele lahenduse leidmiseks kutsus maavanem 21. aprillil 2008 kooskõlas planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktiga 5 kokku planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute, planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja Harju Maavalitsuse ühishõupidamise. Avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikutest osales nõupidamisel M. Teder ja A. Suik. Nõupidamisel vastuväidete arvestamise osas kokkuleppele ei jõutud.

Maavanem edastas planeerimisseaduse § 23 lg 3 p 5 alusel 29. mai 2008 kirjaga nr 2.1‑13/1929 oma seisukoha ning andis planeerimisseaduse § 23 lg 6 alusel detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu. Maavanem asus seisukohale, et Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõudeid ning lähtunud planeerimisseaduse §‑s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

16. juunil 2008 sõlmitud lepinguga nr 209/6/162 võttis Eesti Evangeelne Luterlik Kirik kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise.

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

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees