

REDAKTSIOON:

Tvk o 11.06.2015 nr 121, vastuvõetud 11.06.2015

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

18. juuni 2009 nr 151

Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine Nõmme linnaosas

Planeerimisseaduse § 23 lg 3 p 3 ja lg 6, § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud "Tallinna linna ehitusmääruse" § 19 lg-te 1, 3 ja 5 alusel ja arvestades nii otsusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega.

- Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt asub planeeringuala osaliselt kalmistute alal. Seega selles osas on planeeringulahendus kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga. Ülejäänud planeeringuala määratleb Tallinna üldplaneering kui metsad, pargid ja looduslikud haljasalad. Nimetatud juhtfunktsioonid on sarnased, sest ei eelda ulatusliku ehitusõiguse andmist, kalmistu ala jääb ka edaspidi ikkagi rohealaks (puid likvideeritakse minimaalselt; looduslik haljasala), kalmistu jääb avalikku kasutusse ning kalmistut on võimalik käsitleda kui rekreatsiooniala (nt jalgrajad jalutamiseks);
- Kuna praegusel kalmistul on olemas vajalik infrastruktuur (kabel ja muud teenindavad hooned) ning planeeringulahendusega soovitakse rajada uus krematoorium, siis kalmistuala laiendamine ei vaja spetsiaalselt uut hoonestust, pigem vastupidi aitab täiustada olemasolevat ning säästa kulutusi;
- Tallinna Linnavolikogu 20. detsembri 2004 määrusega nr 59 kinnitatud "Tallinna Kalmistute arengusuundades aastani 2012" andmete kohaselt on ajavahemikus 2000-2003 toimunud Tallinna kalmistutele aastas keskmiselt 4231 matust, sealhulgas uutele hauaplatsidele 1212 kirstumatust. Praeguse matmise intensiivsuse juures jätkub uuteks kirstumatusteks maad ligikaudu 4 aastaks. Seega on Tallinna linnal reaalne vajadus laiendada olemasolevaid või rajada uusi kalmistuid;
- Liiva kalmistut on võimalik laiendada riigimaa (Kalmistu tee 13) arvel, mis välistab pikaajaliste ja aeganõudvate sundvõõrandamiste menetluste läbiviimist eraisikutele kuuluva maa korral. Seejuures riigivara valitseja Keskkonnaministeerium (kinnistu omanik on Eesti Vabariik) on planeeringu kooskõlastanud;

- Linnaehituslikult on arvestatud sellega, et piirkonnas asub kalmistu, see tähendab, et lähiümbrusesse ei ole planeeritud hoonestust, mis võiks kalmistu rahu rikkuda, samuti on harjunud lähiümbruse elanikud, aga ka inimesed kaugemalt, et siin on kalmistu ning seetõttu kalmistu laiendamine üldsuse silmis on mõistetav;
- Kalmistut ei kasuta matmiseks mitte ainult Tallinna elanikud, vaid ka mitmed lähivallad (nt Saku vald ja Rae vald), seega ei ole kalmistu laiendamine ainult Tallinna linna huvides;
- Eestis elab mitmeid teistest rahvustest kogukondi, kelle usulised tõekspidamised ei luba teostada tuhamatuseid ega olemasolevatele pereplatsidele pealematmisi. Lähitulevikus täituvad Rahumäe kalmistul juutide matmiseks ja Liiva kalmistul tatarlaste matmiseks reserveeritud alad. Nende kalmistute, eriti Rahumäe kalmistu territooriumi laiendamise võimalus on minimaalne;
- Ajalooliselt väljakujunenud matmiskiirkondadest ja traditsioonidest lähtuvalt on aastaid olnud suurim koormus Liiva kalmistul, mis on ainus ilma piiranguteta matmiseks avatud kalmistu Tallinna linna territooriumil. Arvestades rahvastiku migratsiooni ajavahemikus 1945-1985, siis selles ajavahemikus sisserännanutel, põhiliselt Lasnamäe ja Haabersti elanikel, puuduvad varasemast ajast eraldatud perekonna hauaplatsid, seega on oodata lähiaastatel suurenevat vajadust uute hauaplatside järele;
- Planeeringuala on kergesti ligipääsetav hea ühistranspordihenduse tõttu ning planeeritaval alal on piisavalt ruumi ja võimalusi sõidukite parkimise küsimuse lahendamiseks. Parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud kogu planeeringuala lahendusega, et parkimiskohad asuksid ühtlaselt üle kalmistu ning võimalikult lähedal matustelealale.

1. Kehtestada Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide ning lähiala detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07023. Detailplaneeringu eesmärgiks on Nõmme linnaosas 102,02 ha suurusel planeeritaval maa-alal Liiva kalmistule krundi moodustamine koos olemasoleva territooriumi laiendamise ettepanekuga ning ehitusõiguse määramine kalmistute halduskeskuse ja kalmistut teenindavate hoonete rajamiseks. Lisaks on planeeringu eesmärk üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringuga" määratud maakasutuse juhtfunktsiooni metsad, pargid ja looduslikud haljasalad kalmistute alaks.

(Kehtetu osalliselt - Tvk o 11.06.2015 nr 121, vastuvõetud 11.06.2015, sätestatud)

2. Planeeritavate hoonete ja kalmistu kvartalite lahenduse ehitusprojekti koosseisus esitada haljastuse inventeerimine üksikpuude kaupa. Näha ette I ja II väärtusklassi puude kasvutingimuste säilitamine.

3. Likvideeritavate puude hulk täpsustatakse Tallinna Keskkonnaameti poolt korraldatava konkursi tulemusena valitud projekterija poolt konkreetsete hoonete jaoks koostatavate projektide ja kalmistu kvartalite lahenduse projekterimise käigus, kus tehakse haljastuse inventeerimine üksikpuude kaupa.

4. Ehitusloa taotlejal kooskõlastada ehitus- ja haljastusprojektid enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
5. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.
6. 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. juuni 2009
otsuse nr 151
LISA

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse “Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine Nõmme linnaosas“ juurde

Kehtestada Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide ning lähiala detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07023. Detailplaneeringu eesmärgiks on Nõmme linnaosas 102,02 ha suurusel planeeritaval maa-alal Liiva kalmistule krundi moodustamine koos olemasoleva territooriumi laiendamise ettepanekuga ning ehitusõiguse määramine kalmistute halduskeskuse ja kalmistut teenindavate hoonete rajamiseks. Lisaks on planeeringu eesmärk üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud “Tallinna üldplaneeringuga“ määratud maakasutuse juhtfunktsiooni metsad, pargid ja looduslikud haljasalad kalmistute alaks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas Nõmme linnaosas Viljandi maantee, Valdeku tänava ja Mahla tänava vahelises kvartalis. Planeeritav ala piirneb põhjast jäädmaaga; idast Viljandi maanteega; lõunast Valdeku tänava, Valdeku tn 113 ja Valdeku tn 115 kruntidega; edelast Valdeku tn 109d, Valdeku tn 109a ja Valdeku tn 109k kruntidega; läänest Mahla tänavaga; loodest Kalmistu tee 26, Kalmistu tee 30a, Kalmistu tee 30b, Kalmistu tee 32 kruntidega ja Kalmistu teega.

Kalmistu territoorium tervikuna hõlmab kahte eraldiseisvat maa-ala mõlemal pool Valdeku teed. Liiva kalmistu on Kultuuri- ja haridusministri 19. juuli 1995 määrusega nr 19/2 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" tunnistatud ajaloomälestiseks (reg nr 1081). Planeeringuala käsitleb Valdeku tänava põhjapoolseid alasid.

Planeeringuala hõlmab reformimata riigimaad suurusega 486 802 m² (aadressiga Kalmistu tee 34), kus valdavas osas on praegune Liiva kalmistu. Liiva kalmistu on oma tüübilt metsakalmistu ning kalmistut ümbritseb idast ja põhjast mets.

Liiva kalmistu rajamisele pandi alus 25. oktoobril 1933, kui linnavolikogu kinnitas linnavalitsuse ettepaneku avada linna avalikud matmispaigad Kloostrimetsas ja Liival ning võttis vastu Liiva kalmistu põhimääruse. Kalmistu ametlik sisseõnnistamine toimus septembris 1935. Liiva kalmistu oli esimene linna avalik kalmistu Tallinnas, mis ei kuulunud ühelegi kogudusele ning kuhu matmispaiga saamiseks ei pidanud olema ühegi koguduse liige. Matmispaikadeks planeeritud 9 kvartalit kavandati korrapäraselt piki kalmistu kesktelge kabelist lõunasse. Sõjajärgsetel aastatel leidis Liiva kalmistu intensiivset kasutamist ning matuse arvukuse kasvades loobuti algses kalmistu planeeringus ette nähtud põhimõttest säilitada matmispaikadeks ette nähtud kvartalite vaheradadel puutumatu metsamaastikku. Suhteliselt laiad peateed jagavad kalmistu vanema osa nelinurkseteks kvartaliteks, kus valdavalt domineerivad rangete betoonpiiretega ääristatud matmispaigad. 1980. ja 1990. aastatel hakati kalmistu matmisala järk-järgult laiendama Viljandi maantee suunal. Vana kalmistuosa eraldab uuest vahevöö.

Liiva kalmistu regulaarse üleschitusega algne planeering lähtus Kalmistu tee sihile klombitud paest ehitatud uusklassitsistlike elementidega funktsionalistlikust kabelihoonest. Maastikku sulandunud hoone tahukalisele saaliosale liitub ühel nurgal õpetajatoa ja surnukambriga madal tiib, teisel eri kõrgusi ühendav piirdega

terrass. Kabeli esisele alale oli kavandatud avar lääne-ida suunal väljavenitatud nelinurkse põhiplaani väljak, mille kirdenurgas paiknesid aedniku elumaja, kasvuhoone ja kuur. Hooned võeti kasutusse 1935. aastal. Liiva kalmistu kabel on Kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 25 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" tunnistatud kultuurimälestiseks (registri nr 8159).

Kabelist põhja pool paikneb hoonete kompleks, kuhu kuuluvad kontorihoone, garaa, peiemaja ja WC-d. Kontorihoonele ja garaaile on 27. oktoobril 2000 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt Tallinna Kommunaalameti taotlusel väljastatud ehitusluba nr 24960 olemasoleva ehitise seadustamiseks. Peiemajale on 21. augustil 2008 väljastatud ehitusluba nr 24638.

Liiva kalmistu alale jääb kultuuri- ja haridusministri 19. juuli 1995 määrusega nr 19/2 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" ajaloomälestiseks tunnistatud Sõjavangide ühishaud (reg nr 1099; siia on maetud 164 nõukogude sõjavangi, kes hukkusid Tallinna pommitamisel märtsis 1944) ja Terroriohvrite matmispaik (reg nr 1100; siia on maetud 114 aastatel 1940-1941 kommunistliku reiimi poolt hukatud isikut).

Lisaks jääb alale puurkaev nr 15157 sanitaarkaitsealaga 30 meetrit ja mitu polügonomeetria punkti.

Planeeringualale jääb ka Kalmistu tee 15a kinnistu, mille suurus on 4692 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 50% tootmis- ja 50% ärimaa. Kinnistu hoonestuse moodustavad endine aedniku elumaja, mis algselt oli ühekordne krohvitud ja lubjaga värvitud telliskiviehitis. Praegu on krundi lõunaküljel 2-korruseline viilkatusega elamu ja 1-korruseline matusebüroo hoone. Krundi sisemuses aga 2-korruseline abihoone.

Kalmistu tee 13 kinnistu suurus on 25,1 ha ja maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu omanik on Eesti Vabariik ja riigivara valitsejaks on määratud Keskkonnaministeerium. Hoonestamata kinnistu jääb planeeringuala põhjapoolsele küljele. Krundil kasvab mets, millest valdava enamuse moodustavad männid. Tegemist on tüüpilise pohlamännikuga, mille puitosa ei ole eriti liigirikas ning seetõttu ei esine enamasti ka märkimisväärsete parameetritega kodumaiseid liike.

Planeeringuala on tervikuna selle suurus, asukohta ning funktsioone arvestades oluline ökoloogiliselt ja funktsionaalselt antud asukohas ning Tallinna haljastussüsteemis tervikuna. Ala on eeskätt osa Ülemiste järve ümbritsevast rohevööndist ning Ülemiste järvest lõuna suunda jäävast haljasmassiivist. Samas on see osa kalmistust mets on Liiva kalmistu miljöö üks põhikujundajaid. Tiheda matmise tõttu on kalmistu metsailmelisele puistule iseloomulik alustaimestik matmisaladelt kadunud. Looduslik metsaala on säilinud kabeli ümbruses ja Kalmistu tee 13 kinnistul.

Planeeringualale jääb ka nõukogudeaegse maaeralduse alusel moodustatud Kalmistu tee 15b maaüksus, mis asub Kalmistu tee 15a krundist kirdes. Maaüksusel on varasemalt ladustatud lähedalasuva kivitöötlemise ettevõtte töötlemise jäägid.

2. Kontaktvööndianalüüs

Planeeringuala kontaktvööndit võib pidada polüfunktsionaalseks alaks. Varieeruvad nii kruntide maakasutuse sihtotstarbed (elamu-, äri-, sotsiaal-, tootmis- ja ärimaa jt) kui ka hoonete kõrgused. Planeeringuala kontaktvöönd hõlmab Nõmme linnaosa ja osaliselt Kesklinna ala.

Kesklinna haldusterritoorium jääb planeeringualast vastaspoole Viljandi maanteed, kontaktvööndi kirdeossa. Tegemist on hoonestamata, kõrghaljastusega kaetud Ülemiste järve äärsel alaga (osa Ülemiste järve ümbritsevast rohevööndist).

Kontaktvööndi kaguosas, vastaspoole Valdeku teed ja Viljandi maantee äärde jääb Raku kvartal, millest suurema osa hõlmab endine Raku karusloomakasvatuse ala. Maakasutuse sihtotstarve siinsetel kruntidel on äri- ja tootmismaa või tootmismaa. Hoonestus on eriilmeline, valdavalt 1-korruselise, seevastu Piibri tn 22a krunt on hoonestatud 4-korruselise hoonega. Kvartali Valdeku tänava poolsele küljele jääb elamumaa maakasutusega piirkond, kus hoonestus on kuni 5-korruselise (Valdeku tn 164).

Kontaktvööndi lõunapoolsesse ossa jääb 402 208 m² suurune Valdeku tn 134 krunt, mis moodustab teise osa Liiva kalmistust. Sarnaselt planeeritava Liiva kalmistu osaga on tegemist tüübilt metsakalmistuga.

Planeeringuala idapoolse osa (Männiku tee ja Mahla tänava vaheline kvartal) krundid on valdavas osas kasutuses elamumaana. Erandiks on Männiku tee 101 ja 101a ning Männiku tee 89 ärimaa maakasutuse sihtotstarbega krundid. Piirkonna tänavatel ühtne väljakujunenud ehitusjoon puudub, hooned paiknevad nii tänavapoolsel küljel (nt Männiku tee 85a ja Männiku tee 79a) kui ka krundi sisemuses (nt Mahla tn 20).

Planeeringualast loodesse jääb endine nn Liiva ladude territoorium. Endise Liiva juurviljabaasi ala hoonestus ja tehnovõrgud on rajatud ühe tervikuna ja moodustavad suure tööstusmaastikuna ühtse linnaehitusliku struktuuri. Hoonete mahud on pindalalt suured, valdavalt on tegemist 12-korruseliste laohoonetega. Laokompleksi ja Mahla tänava äärsel elamukvartali vahele jääb ca 200 meetri laiune raudteede alla jääv maa, mis on praegu tühermaa. Kogu Liiva ladude ala ulatuses on menetluses mitu detailplaneeringut. Näiteks Tallinna Linnavalituse 13. oktoobri 2004 korraldusega nr 1985-k on algatatud "Kalmistu tee 26e ja 26f kinnistute ning külgneva maa-ala detailplaneering", mille eesmärgiks on Kalmistu

tee 26e krundil asuv hoonestus lammutada ja rajada 2-korruselise äri- ja tootmishoone. Seega nõukogudeaegne tööstusmaastik on asendumas kaasaegsema ning korrastatuma äri- ja tootmishoonete kompleksiga, mis parandab ka piirkonna üldilmet.

Kontaktvööndisse jäävad tiheda liiklusega Männiku tee ja Viljandi maantee, kus sõidab ühistransport buss ja liinitakso. Mõnevõrra väiksema liikluskoormusega on Valdeku tänav, mille äärde jäävad ka planeeringuala lähimad ühistranspordi peatused. Kvartalisised tänavad on väikese liikluskoormusega, sest neid kasutavad peamiselt piirkonna elanikud.

Praeguse Liiva kalmistu põhjakülge ning Viljandi maantee ja Ülemiste järve vahelist ala läbib Tallinna üldplaneeringu järgne haljaskoridor. Piki Mahla tänavat kulgeb haljastuse arengukava järgne rohekoridor. Nii Liiva kalmistu ala kui Ülemiste järve äärne piirkond moodustab ühtse osa ülelinnalisest rohevõrgustiku tuumalast.

Planeeringuala kontaktvööndis on lisaks ülalmärgitule algatatud Tallinna Linnavalituse 17. septembri 2003 korraldusega nr 2055-k “Raku kvartali II osa detailplaneering“, eesmärgiga planeeritava alal olevate kruntide jagamiseks, uute kruntide moodustamiseks, uusehituse võimaluse selgitamiseks ja planeeritava ala kruntide ehitusõiguse määramiseks ja Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2005 korraldusega nr 1810-k kehtestatud “Pohla tn 7 // Puraviku tn 8 kinnistu detailplaneering“, eesmärgiga kavandada 1 elamumaakrunt kahe 2-korruselise üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks jt.

3. Tallinna üldplaneering, üldplaneeringu muutmise põhjendused ja Nõmme linnaosa ehitusmäärus

Tallinna üldplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3. Tallinna üldplaneeringuga on reformimata riigimaa (Kalmistu tee 34) määratud kalmistute alaks. Seejuures üldplaneeringu maakasutusplaan ei kirjelda täpsemalt kalmistute maakasutuse juhtfunktsiooni.

Planeeringuala ülejäänud osa määratleb Tallinna üldplaneering metsa, pargi ja loodusliku haljasalana. Tegemist on puhkeotstarbelise alaga, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks (v.a Ülemiste järve kaitsemets); alale võib ehitada üksikuid väiksemaid spordi- või puhkeehitisi.

Planeering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu kehtestamisel muudetakse Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioon metsad, pargid ja looduslikud haljasalad kalmistute alaks.

- Tallinna Linnavolikogu 20. detsembri 2004 määrusega nr 59 kinnitati “Tallinna Kalmistute arengusuunad aastani 2012“. Arengusuundade koostamiseks tellis Tallinna Kommunaalamet firmadelt OÜ Entec ja AS Tallmac üksikasjalised uurimused ja analüüsid, toimunud matuste, hauaplatside ja matuseliikide jagunemise kohta, samuti kalmistute territooriumide täituvuse ja väga mitmete muude tuleviku visioonide ja vajalike tegevuste kohta. Analüüsi ühe tulemina selgus, et praeguste (s.o 2003.2004. aasta) matuste intensiivsuse juures jätkuks vaba maad uuteks kirstumatusteks ca 3,8 aastaks. Seega on Tallinna linnal reaalne vajadus laiendada olemasolevaid või rajada uusi kalmistuid;
- Käesoleval juhul on võimalik olemasolevat Liiva kalmistut laiendada riigimaa (Kalmistu tee 13) arvel, mis välistab pikaajaliste ja aeganõudvate sundvõõrandamiste menetluste läbiviimist eraisikutele kuuluva maa korral. Kalmistut ei kasuta matmiseks mitte ainult Tallinna elanikud, vaid ka mitmed lähivallad (nt Saku vald ja Rae vald), seega ei ole kalmistu laiendamine ainult Tallinna linna huvides;
- Kuivõrd praegusel kalmistul on olemas vajalik infrastruktuur (kabel ja muud teenindavad hooned) ning planeeringulahendusega soovitakse rajada uus krematoorium, siis kalmistuala laiendamine ei vaja spetsiaalselt uut hoonestust, pigem vastupidi aitab täiustada olemasolevat;
- Lähiumbruse elanikud, aga ka inimesed kaugemalt on harjunud, et siin on kalmistu ning seetõttu kalmistu laiendamine üldsuse silmis on mõistetav;
- Linnaehituslikult on arvestatud sellega, et piirkonnas asub kalmistu, see tähendab, et lähiumbrusesse ei ole planeeritud hoonestust, mis võiks kalmistu rahu rikkuda;
- Planeeringuala on kergesti ligipääsetav hea ühistranspordiühenduse tõttu ning planeeritaval alal on piisavalt ruumi ja võimalus sõidukite parkimise küsimuse lahendamiseks;
- Analüüsid Tallinna üldplaneeringuga määratletud maakasutuse sihtotstarbeid, siis kalmistu maakasutuse juhtfunktsiooniga sarnaneb enim just juhtfunktsioon metsad, pargid ja looduslikud haljasalad. Seda seetõttu, et mõlemad juhtfunktsioonid ei eelda ulatusliku ehitusõiguse andmist, kalmistu ala jääb ka edaspidi ikkagi rohealaks (puid likvideeritakse minimaalselt; looduslik haljasala), kalmistu jääb avalikku kasutusse ning kalmistut on võimalik käsitleda kui rekreatsiooniala (nt jalgrajad jalutamiseks).

Arvestades eelpooltoodut on antud asukohas Tallinna üldplaneeringu muutmine linnaehituslikult põhjendatud.

Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 määrusega nr 36 kinnitatud “Nõmme linnaosa ehitusmääruse“ (edaspidi *Nõmme ehitusmäärus*) järgi, kuulub planeeritav ala V ehituspiirkonda (rohealad). See tähendab, et kruntide võimalikud kasutusotstarbed võivad olla: avalikud metsapargid, spordiehitised, puhkeehitised, kalmistud.

Nimetatud määruse kohaselt kruntide suurim lubatud täisehituse protsent määratakse detailplaneeringuga. Põhihoone suurim lubatud kõrgus tohib olla 13 meetrit ja maksimaalne täiskorruste arv on ette nähtud 2. Abihoone tohib olla 1-korruseline ning selle maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla 4 meetrit.

4. Kehtiv detailplaneering

Praegu kehtib planeeringualal osaliselt (planeeringu põhijoonisel märgitud kruntpositsioon 6) Tallinna Linnavalitsuse 27. aprilli 2005 korraldusega nr 787-k kehtestatud “Viljandi maantee ja Kalmistu tee vahelise maa-ala detailplaneering“. Nimetatud lahendusega nähti ette Viljandi maantee ja Kalmistu tee ühendustänav (kahesuunaline 11 sõidurida ja kergliiklustee).

Kruntpositsioon 6 on planeeringualasse hõlmatud planeerimisseaduse § 22¹ lg 2 tuleneva nõude täitmiseks (planeering peab hõlmama kogu loodavat võrguühendust).

Võrreldes Tallinna Linnavalitsuse 27. aprilli 2005 korraldusega nr 787-k kehtestatud planeeringuga käesoleva planeeringuga muudatusi ei kavandata.

Planeerimisseaduse § 26 lg 6 sätestab, et planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Kuna varem kehtestatud detailplaneeringut ei ole realiseeritud ja varasemalt ette nähtud lahendus on linnaehituslikult aktsepteeritav ning arvestades asjaoluga, et samal ajal ei saa ühele maa-alale kehtida kaks erinevat detailplaneeringut kehtestatakse käesoleva detailplaneeringuga krundi pos 6 osas varasem (Tallinna Linnavalitsuse 27. aprilli 2005 korraldusega nr 787-k) planeeringulahendus uuesti.

5. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringu lahendusega on kavandatud 6 krunti.

Krundi positsioon 1 (edaspidi lühendatult pos; aadress Kalmistu tee 13) suurus on 250 944 m². Krunt hõlmab olemasolevat Kalmistu tee 13 kinnistut, mille piire planeeringulahenduse kohaselt ei muudeta.

Planeeringuga kavandatakse krundile Liiva kalmistu laiendamist. Tallinna Linnavalitsus on 15. veebruari 2006 kirjas nr LV-1/833 selgitanud, et käesolevaks ajaks on enamusel Tallinna kalmistutel, välja arvatud Liiva kalmistu uute kirstumatuste väljaandmiseks vaba maa praktiliselt ära kasutatud. Kirstumatuseid on võimalik korraldada olemasolevatel pereplatsidel või korduvkasutusse võetud akteeritud hauaplatsidel.

Tallinna Linnavolikogu 20. detsembri 2004 määrusega nr 59 kinnitatud "Tallinna Kalmistute arengusuundades aastani 2012" andmete kohaselt on ajavahemikus 20002003 toimunud Tallinna kalmistutele aastas keskmiselt 4231 matust, sealhulgas uutele hauaplatsidele 1212 kirstumatust. Praeguse matmise intensiivsuse juures jätkub uuteks kirstumatusteks maad ligikaudu 4 aastaks.

Tallinna lähieümbruse valdadest puuduvad kalmistud: Saku, Kiili ja Saue vallal ning Saue linnal. Nende piirkondade elanikud matavad oma surnuid põhiliselt Tallinna kalmistutele.

Eestis elab mitmeid teistest rahvustest kogukondi, kelle usulised tõekspidamised ei luba teostada tuhamatuseid ega olemasolevatele pereplatsidele pealematmisi. Lähitulevikus täituvad Rahumäe kalmistul juutide matmiseks ja Liiva kalmistul tatarlaste matmiseks reserveeritud alad. Nende kalmistute, eriti Rahumäe kalmistu territooriumi laiendamise võimalus on minimaalne.

Ajalooliselt väljakujunenud matmispiirkondadest ja traditsioonidest lähtuvalt on aastaid olnud suurim koormus Liiva kalmistul, mis on ainus ilma piiranguteta matmiseks avatud kalmistu Tallinna linna territooriumil. Lähtuda tuleb eelkõige rahvastiku migratsioonist ajavahemikus 19451985. Selles ajavahemikus sisserännanutel, põhiliselt Lasnamäe ja Haabersti elanikel, puuduvad varasemast ajast eraldatud perekonna hauaplatsid, seega on oodata lähiaastatel suurenevat vajadust uute hauaplatside järele.

Liiva kalmistul on üks osa vabast maast reserveeritud tundmatute isikute matmiseks.

Seega arvestades väljakujunenud olukorda, kus Tallinna kalmistutel laienemiseks vaba maa praktiliselt puudub ning olemasolevat linnaehituslikku situatsiooni (olemasoleva kalmistu laiendamine), on matmiseks uute alade kasutuselevõtt hädavajalik.

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" § 6 punkti 13 kohaselt, on sotsiaalmaa maa, millelt ei taotleta kasumit. Sotsiaalmaa

jaguneb ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa sihtotstarbe alaliigiks. Sotsiaalmaa sihtotstarbe määramisel tuleb ära määrata ka sihtotstarbe alaliik. Sama punkti alapunkt 2 sätestab, et üldkasutatav maa on avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sh kalmistu maa.

Kuna krunt võetakse kasutusele kalmistuna, siis senise 100% maatulundusmaa muutmine sotsiaalmaaks, alaliigiga üldkasutatav maa, on õiguslikult põhjendatud.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt on tellitud OÜ-lt ARTES TERRAE muinsuskaitse eritingimused (edaspidi lühendatult *eritingimused*) Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide detailplaneeringu koostamiseks (kooskõlastatud Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poolt novembris 2007). Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt kalmistu laiendamiseks metsaalale muinsuskaitselisi piiranguid ei ole.

Kuna planeeringu realiseerimiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, mille tingimuste kohaselt tuleb arvestada krundi loodusliku olukorraga (reljeef ja puistu), siis täpsem krundi lahendus nähakse ette hilisemas projekteerimisstaadiumis. Samas tuleb arvestada eritingimustes sätestatuga, mille kohaselt:

- 1) Olemasoleva ja uue kalmistuosa vahele peab jääma matmisplatsideta üleminekuala.
- 2) Uus kalmistuosa tuleb tsoneerida vastavalt kalmistu üldkujundusele ja looduslikele eripärasustele.
- 3) Kvartalite tsoneerimisega tuleb sätestada hauaplatside kujundamise põhimõtted.
- 4) Uued planeeritavad kvartalid tuleb teineteisest eraldada matmisplatsideta metsailmelise alaga.

Hilisemas projekteerimisstaadiumis koostatava haljastusprojekti mahus tuleb lahendada kalmistu kvartaliteks jagamine, kergliiklusteede ja prügikonteinerite täpne asukoht.

Krundi kaguossa, Viljandi maantee poolsele küljele, on planeeritud hoonestusala kalmistu väravahoone rajamiseks. Selline hoonestusala paigutus vastab eritingimustele, mille kohaselt väravahoone on lubatud rajada kavandatava Kalmistu tee 13 ja 34 krunte eraldama hakkava uue kalmistu peatee Viljandi maantee poolsesse otsa.

Hoone alune pind võib olla maksimaalselt 200 m² ja hoone maksimaalne kõrgus maapinnast 5 meetrit, mis vastab Nõmme ehitusmäärusele. Uue hoonestuse välisviimistluses tuleb kasutada looduskivi. Väravahoone esisele alale on võimalik parkida 14 sõidukit.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", peavad rajatavad hooned vastama tulepüsivusklassile TP-1.

Planeeritavat krunti põhja-lõuna suunaliselt läbiv tee muudetakse tupikteeks. Tee on vajalik, et inimesed saaksid vajaduse korral sõidukitega ligemale kalmistu sisemusse jäävatele hauaplatsidele. Samas olemasoleva tee laiendamine on haljastuse säilitamise koha pealt parim lahendus. Tupiktee planeerimine on taotluslik, et vältida kalmistut läbiva liikluse tekkimist (nt ümberkaudsed elanikud kasutavad teed juurdepääsuteena) ning ei häiriks kalmistu rahu. Tupiktee lõppu on ette nähtud laiem teosa, et sõidukid saaksid ümber pöörata, tee on ka vastava laiusega võimaldamaks kahesuunalist liiklust. Ühele poole teed on kavandatud kergliiklustee ja teisele poole parkimiskohad maksimaalselt 59 sõidukile. Täpne ja lõplik parkimiskohtade arv selgub kalmistu kujundusprojektis.

Muudatusena on ette nähtud planeeringuala ida-lääne suunaliselt läbiva (pea)tee laiendamine. Seetõttu kavandatakse krundi lõunaküljele kergliiklustee.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" ei ole sätestanud kalmistute parkimisnormatiivi. Seepärast on planeeringualas parkimiskohtade arvutamisel aluseks võetud väikese külastajate arvuga asutuste kohta kehtiv äärelinna norm (punkt 4.1.8). Sellise lahenduse on kooskõlastanud Tallinna Transpordiamet. Seega on parkimiskohtade normatiiv Kalmistu tee 34 krundil 4 parkimiskohta. Parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud kogu planeeringuala lahendusega, et parkimiskohad asuksid ühtlaselt üle kalmistu ning võimalikult lähedal matustealale. Samas tuleb arvestada kalmistu krundi eripäraga, et periooditi (surnuaiapäevad, hingedepäev, jõulud) on suur parkimiskohtade vajadus. Kokku on krundile ette nähtud 73 parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimiskohtade arv tagatud.

Juurdepääs krundile on tagatud Viljandi maanteelt ja Kalmistu teelt.

Krundi pos 2 (aadressi ettepanekuga Kalmistu tee 34a) suurus on 677 113 m². Krunt moodustatakse reformimata riigimaast, mis jääb planeeringuala lõunapoolsesse ossa. Krunt hõlmab praegust Liiva kalmistu ala, kuhu hoonestusest jääb Liiva kalmistu kabel.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleb Tallinna Linnavaraamet krundi munitsipaalomandisse.

Kuna tegemist on kalmistu alaga määratakse Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" kohaselt krundi maakasutuse sihtotstarbeks sotsiaalmaa, alaliigiga üldkasutatav maa.

Olemasoleva olukorraga võrreldes nähakse krundi Viljandi maantee poolsesse ossa hoonestusala kuhu on võimalik rajada väravahoone. Väravahoonesse on kavandatud ka matusetarvikute müügikiosk, kalmistu infopunkt ja tualetid. Rajatav hoone peab moodustama krundi pos 1 kavandatava hoonega sarnase hoonete ansambli.

Hoonete alune pind võib olla krundil maksimaalselt 450 m². Rajatava hoone esisele alale on võimalik parkida 13 sõidukit.

Rajatav hoone peab vastama tulepüsivusklassile TP-1.

Kalmistu keskselt peateelt planeeritakse uus 5 meetri laiune juurdepääs krundile pos 3. Kavandatava tee äärde nähakse ette parkimiskohad 45 sõidukile. Krundi põhja poolsele küljele, laiendatava kalmistu sisese tee äärde rajatakse parkimiskohad maksimaalselt 197 sõidukile. Lisaks on planeeritud 66 parkimiskohta krundi lõunapoolsele küljele, planeeringualast välja jääva Valdeku tn 113 krundi idapoolsele küljele. Täpne ja lõplik parkimiskohtade arv selgub kalmistu kujundusprojektis, arvestades maksimaalse kõrgjalastuse säilitamise vajadusega.

Parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud sellega, et Viljandi maantee ja Valdeku tänava äärde ei ole võimalik täiendavaid parkimiskohti liiklusohutuse tagamiseks rajada.

Tallinna parkimise korralduse arengukava kohaselt ei ole kehtestatud kalmistutele parkimisnormatiivi. Aluseks võetud äärelinna normile tuleb krundil tagada 8 parkimiskohta. Sarnaselt krundiga pos 1 on normatiivse parkimiskohtade arvutamise aluseks võetud väikese külastajate arvuga kehtiv äärelinna norm. Planeeringulahenduse kohaselt saab krundil parkida maksimaalselt 321 sõidukit, kuigi täpne parkimiskohtade arv selgub kalmistu kujundusprojektis on normatiivne parkimiskohtade arv igal juhul võimalik saavutada. Seega on nõutav parkimiskohtade arv tagatud.

Juurdepääs krundile on ette nähtud Valdeku tänavalt, Kalmistu teelt ja Viljandi maanteelt.

Krundi pos 3 (aadressiga Kalmistu tee 15a) suurus on 4692 m². Tegemist on kinnistuga, mille piire ei muudeta. Krundil paikneb 3 hoonet.

Planeeringulahendusega on tehtud ettepanek muuta senist 50% äri- ja 50% tootmismaa maakasutuse sihtotstarve 40% äri- ja 60% tootmismaaks. Detailplaneeringu menetluse käigus on planeeritava kinnistu omanik avaldanud soovi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks. Kuivõrd planeeritaval krundil juba teostatakse tootmistegevust (hauakivide valmistamine) ning kalmistu laiendamisel on alust arvata tootmistegevuse intensiivistumist, siis on maa sihtotstarvete osakaalu muutmine põhjendatud.

Planeeringulahendusega antakse võimalus rajada märgitud hoonestusalale lisaks olemasolevatele hoonetele veel üks hoone. Seega võib krundil olla maksimaalselt 4 hoonet ja hoonete alune pind võib olla kokku 2000 m². Rajatav hoone võib olla maksimaalselt kuni 2-korruseline ja 10 meetri kõrgune.

Rajatav hoone peab vastama tulepüsivusklassile TP-1.

Tallinna parkimise korralduse arengukava kohaselt tuleb krundil tagada 67 parkimiskohta. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võetud väikese külastajate arvuga kehtiv äärelinna norm. Et säilitada maksimaalselt haljastust, planeeringulahendusega krundile parkimiskohti ei kavandata.

Parkimine on tagatud krundil pos 2 ette nähtud parkimiskohtadel (mida on planeeritud normatiivist kordades rohkem). Tähelepanuta ei saa jätta ka asjaolu, et ajal mil surnuaia kasutamine on intensiivseim (jõulud, hingedepäev), siis üldjuhul piirkonnas äri- ja tootmistegevust ei toimu. Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.6 kohaselt peavad määratud normatiivsed parkimiskohad üldjuhul paiknema ehitise krundil, kokkuleppel Tallinna Transpordiametiga ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga võib parkimisnormatiivi täita linna territooriumil asuvate üldkasutatavate parkimiskohtadega. Mõlemad ametid on planeeringulahenduse heaks kiitnud. Seega on nõutav parkimine tagatud.

Krundi pos 4 (aadressi ettepanekuga Kalmistu tee 34) suurus on 6039 m². Krunt moodustatakse reformimata riigimaast ning krundile jääb olemasolev kalmistut teenindav hoonete kompleks (kontorihooned, garaa, peiemaja ja WC-d), kokku kuue hoonega.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleb Tallinna Linnvaraamet krundi munitsipaalomandisse.

Kuna moodustuvale krundile jääb kalmistut teenindav hoonestus, siis vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrusele nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" tuleb moodustuvale krundile määrata maakasutuse sihtotstarbeks sotsiaalmaa, alaliigiga ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeringulahendusega antakse võimalus olemasolevat hoonestust laiendada. Hoonete alune pind võib olla maksimaalselt 550 m². Hooneid võib laiendada üksnes põhijoonisel tähistatud hoonestusala ulatuses. Kuna krundi mitu hoonet paikneb vahetult krundi piiril, siis olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb piirile rajatav hoone sein ehitada tulemüürina.

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla 8,5 meetrit. Tulenevalt Nõmme ehitusmäärusest võib hoone olla maksimaalselt kuni 2-korruseline ja 13 meetrit maapinnast. Seega vastab lahendus Nõmme ehitusmäärusele.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 peavad hooned vastama tulepüsivusklassile TP-1.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" kohaselt tuleb krundil tagada 12 parkimiskohta. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võetud väikese küllastajate arvuga kehtiv äärelinna norm.

Kuivõrd krundi puhul on tegemist hästi funktsioneeriva kalmistu halduskeskusega ning arvestades asjaoluga, et täiendavaid parkimiskohti saab rajada krundile üksnes väärtusliku kõrghaljastuse arvel, samas kui krundile pos 2 on parkimise normatiiv mitme kordselt ületatud, siis parkimiskohti krundile ei ole planeeritud. Tagamaks paremat ühendust planeeringualale ette nähtud parkimiskohtadele on kavandatud uus juurdepääs krundi põhjapoolselt küljelt. Seega on nõutav parkimiskohtade arv tagatud.

Juurdepääs krundile on planeeritud Kalmistu teelt ja kalmistu sisese tee kaudu Viljandi maanteelt.

Krundil pos 5 (aadressi ettepanekuga Kalmistu tee 32a) suurus on 28 159 m². Krunt moodustatakse reformimata riigimaast ning see jääb planeeringuala läänepoolsele küljele.

Planeeringulahendusega määratakse kruntidel hoonestusala, kuhu on võimalik rajada kalmistu halduskeskus, peietalituse ruumid, uus kabel ja krematoorium kokku maksimaalselt 7 hoonet. Hoonestusala kavandamisel on arvestatud eritingimustega, mille kohaselt on nimetatud hoonestusele hoonestusala lubatud planeerida Kalmistu tee 34 krundile, kalmistu A kvartalist põhja poole, Kalmistu tee 30b krundi ja Kalmistu tee vahelisele alale.

Uushoonestuse ja Kalmistu tee vahele peab jääma kõrghaljastusega ala.

Hoonestusala kaugus naaberkruntidest (Kalmistu tee 26, Kalmistu tee 30a, Kalmistu tee 30b ja Kalmistu tee 32) on 20 meetrit. Kuna kõik nimetatud krundid on kas tootmismaa või tootmis- ja ärimaa maakasutuse sihtotstarbega, siis uushoonestus ei mõjuta oluliselt naaberkruntide senist kasutust.

Uue hoonestuse projekteerimiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss.

Kuivõrd moodustuvale krundile rajatakse kalmistut teenindav hoonestus, siis vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrusele nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" tuleb krundile määrata maakasutuse sihtotstarbeks sotsiaalmaa, alaliigiga ühiskondlike ehitiste maa.

Hoonete alune pind võib olla maksimaalselt 2500 m².

Eritingimuste kohaselt:

1) uushoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda kaitsealusest kabelihoonest. Kalmistule juurde kavandatud hoonetemahud ei tohi ületada kaitsealuse kabeli mahtu rohkem kui poolteist korda. Kavandatud hooned ei tohi olla kõrgemad kui kaitsealune kabelihoone, välja arvatud uue kabeli kellatorni osa;

2) uue hoonestuse kujundus ei tohi konkureerida kaitsealuse kabelihoonega;

3) uue hoonestuse välisviimistluses tuleb kasutada looduskivi;

4) pleki kasutamine fassaadidel ei ole uue hoonestuse kavandamisel lubatud.

Kuivõrd planeeringu kohaselt on kavandatav hoonestus võib olla kuni 2-korruselise, maksimaalse kõrgusega 8,5 meetrit ja kellatorni kõrguseks kuni 20 meetrit, siis lahendus arvestab eritingimustega.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" peavad rajatavad hooned vastama tulepüsivusklassile TP-1.

Hoonestusala ja Kalmistu tee vahelisele alale nähakse ette 120 parkimiskohta (parkla 74 46 kohta). Sellise lahendusega on arvestatud ka Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 20062014" tulenevaid normatiivseid nõudeid (83 parkimiskohta). Parkimiskohtade arvutamise aluseks võetud väikese küllastajate arvuga kehtiv äärelinna norm. Seega on nõutav parkimine tagatud.

Juurdepääs krundile on tagatud Kalmistu teelt.

Krundi pos 6 (aadressiga Viljandi mnt ja Kalmistu tee vaheline ühendustee) suurus on 9155 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunt on moodustatud Tallinna Linnavalitsuse 27. aprilli 2005 korralduse nr 787-k alusel (seletuskirja punkt 4) ning selles osas muudatusi ei kavandata. Krundile on ette nähtud nimetatud detailplaneeringu lahenduse kohaselt Viljandi maantee ja Kalmistu tee ühendustänav (kahesuunaline 1 1 sõidurida ja kergliiklustee). Krunt on kaasatud planeeringualasse planeerimisseaduse § 22¹ lg 2 tuleneva nõude täitmiseks (planeering peab hõlmama kogu loodavat võrguühendust).

Eritingimused on seadnud nõuded ka teekattematerjalidele. Need on järgmised: kalmistu peateedel tuleb kombineeritult kasutada asfaldi ja looduskivi; kalmistu kõrvalteedel tuleb eelistada graniitsõelmeid; kalmistu väljakutel tuleb kasutada looduskivist plaati ja munakivisillutist; kalmistu teedel ei ole lubatud kasutada betoonkivi.

Planeeritaval maa-alal on läbi viidud paikneva kõrghaljastuse inventariseerimine ja antud väärtushinnang olemasoleva kõrghaljastuse kohta. Dendroloogilise hinnangu on andnud OÜ ARTES TERRAE (projektijuht S. Nurme, dendroloogia I. Sibul) novembris 2006. Enamus planeeringualast katab mets või metsailmeline puistu (sõltuvalt sellest, kas tegemist on loodusliku metsaga või sellest kujundatud matmisaladega). Kuigi matmisaladel on seoses tiheda matmisega praktiliselt hävinud metsale omane alustaimestik, on säilinud tänu kasvama jäetud kõrghaljastusele metsamiljöö. Valdava enamuse kasvavatest puudest moodustavad peaaegu sajabrotsendilise männi enamusega erineva vanusega palumetsa-tüüpi puistu. Metsaosas ja kalmistuosas on olnud algselt mõlemad valdavalt pohla-kasvutüübi männikud. Lisaks männile on arvukaim puuliik (ca 1%) harilik haab. Alusmetsana või järelkasvuna üksikpuudena või vähearvukate rühmadena on ka arukaske, harilikku tamme, raagremmelgat, harilikku vahtrat, toomingat. Alusmets metsaosas on hõre või puudub. Kogu ala on rahuldavalt hooldatud, kaasa arvatud kalmistuga piirnev mets.

Planeeringuala dendrooloogilisel inventeerimisel lähtuti olemasoleva metsa ning olemasoleva kalmistuala inventeerimisel erinevatest lähtekohtadest, mistõttu metsaosas ja kalmistuosas inventariseeriti eraldiseisvalt. Metsaosas jagati metsaosas füüsilisest paiknemisest lähtuvalt kolmeks eraldi alaks. Kalmistuosa jagati olemasolevaid teid, radasid ja looduses selgelt eristuvaid joonelemente arvestades 108 eraldiseks. Inventariseerimise käigus määrati igal eraldisel eraldi kõigi seal kasvavate puittaimede süstemaatiline kuuluvus nende haljastuslik väärtusklass ning kodumaisus. I väärtusklassipuud tähistati eraldi.

Kuna planeeringualale kavandatud hoonestusele parima lahenduse saamiseks korraldatakse arhitektuurikonkurss, mille käigus selgub hoonete asukoht, siis täpne likvideeritavate puude arv ja väärtusklass selgub arhitektuurikonkursi järgselt ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti on alal, selle erandliku suuruse tõttu, dendroloogiline inventariseerimine läbi viidud puude gruppide kohta. Seetõttu detailplaneeringu menetlemise staadiumis ei saa likvideeritavate puude arvu määratleda.

Planeeringulahenduse realiseerimisel likvideeritakse 3,6% olemasolevast III väärtusklassi puudest.

Tallinna Keskkonnaamet on 15. jaanuari 2009 kirjas nr 6.1-4.2/123 selgitanud, et käesoleva detailplaneeringu mahus ei tule erandina esitada likvideeritavate puude asendusistutuse hulka, vaid esitatakse andmed ehitiste ja rajatiste alla mineva maa puittaimestiku olukorra ja väärtuse kohta. Likvideeritavate puude hulk täpsustatakse konkreetsete hoonete jaoks koostatavate projektide ja kalmistu kvartalite lahenduse projekteerimise käigus, kus tehakse haljastuse inventeerimine üksikpuude kaupa.

Dendroloogilise inventariseerimise kohaselt kuulub krundil pos 5 ja krundil pos 2 määratud hoonestusala III väärtusklassi puistu alale. Krundile pos 2 määratud hoonestusala kuulub III ja osaliselt IV väärtusklassi puistu alale. Järelikult likvideeritaks peamiselt III või IV väärtusklassi puid.

Läbiviidud haljastusliku hinnangu käigus on antud ka ettepanekud haljastuse säilitamiseks ja hoolduseks. Need on järgmised: välja selgitada olemasolevas puistus tekkinud kahjustuskollete tekkepõhjused ning sellele vastavalt valida edasiseks tegevuseks sobivad meetodid; likvideerida murdunud ja kuivanud puud. Hooldusraietel säilitada eelkõige harilikku mändi, kui antud kasvukohale iseloomlikku liiki; uute matmiskvartalite teostatavate raiete käigus ei oleks sobiv täiust langetada alla 60%; uusistutuse kavandamisel lähtuda pohla kasvutüübile omasest liikidest.

Eritingimustega on seatud täiendavad nõuded haljastusele. Need on järgmised: kalmistu peab jääma tüübilt metsakalmistuks; liivase pinnase tõttu tuleb haljastuses kasutada põuakindlaid, männimetsa all kasvavaid liike; hauaplatside pinnakattematerjalina tuleb uues kalmistuosas eelistatavalt kasutada muru; hoonete ümbruses ja kvartalivaheliste teede ääristamisel on lubatud kasutada madalaid hekke.

Kokkuvõtvalt: muudetakse Kalmistu tee 13 kinnistu senine 100% maatulundusmaa sihtotstarve 100% sotsiaalmaaks (alaliigiga üldkasutatav maa) Liiva kalmistu laiendamise planeerimiseks ja määratakse ehitusõigus kalmistu väravahoone rajamiseks; muudetakse Kalmistu tee 15a kinnistu maakasutuse sihtotstarvet 40% äri- ja 60% tootmismaa (senine 50% äri ja 50% tootmismaa) ja antakse võimalus kuni 2-korruselise hoone rajamiseks. Reformimata riigimaast (aadressiga Kalmistu tee 34) moodustatakse:

6039 m² suurune sotsiaalmaa sihtotstarbega (alaliigiga ühiskondlike ehitiste maa) krunt olemasoleva hoonestuse teenindamiseks; 677 113 m² suurune 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega (alaliigiga üldkasutatav maa) krunt olemasolevale Liiva kalmistule ning määratakse ehitusõigus kalmistu väravahoone rajamiseks; 28 159 m² suurune 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega (alaliigiga ühiskondlike ehitiste maa) krunt ning määratakse hoonestusala, kuhu on võimalik rajada kellatorn, kalmistu halduskeskus, peietalituse ruumid ja krematoorium. Nähakse ette kokku 514 parkimiskohta (normatiivne 174 parkimiskohta). Arvestades planeeringuala erandlikku suurust ja sellel kasvavate puude hulka ja asjaolu, et hoonete asukohad krundile selguvad arhitektuurikonkursi käigus, siis täpne likvideeritavate puude arv ja asendusistutuse maht selgub hilisema projekteerimise käigus.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 28. aprilli 2006 avaldusega Tallinna Keskkonnaamet.

Tallinna Linnavalitsus esitas 15. veebruaril 2006 taotluse (kiri nr LV-1/833) Keskkonnaministeeriumile riigimaa kasutamiseks Tallinna kalmistute laiendamiseks. Kirjas selgitati, et uue kalmistu väljaehitamiseks linna territooriumil sobivat maad ei leidu ning Tallinna üldplaneeringus kalmistute laiendamist ei ole ette nähtud.

Sellest tulenevalt käivitas Tallinna Linnavalitsus 2003. aastal üheaegselt kaks projekti: jätkas 1992. aastal alustatud ja vahepealsetel aastatel peatunud läbirääkimisi Saku Vallavalitsusega uue kalmistu rajamiseks; Tallinna Kommunaalamet esitas Nõmme Linnaosa Valitsusele taotluse nende poolt koostatavas linnaosa üldplaneeringus näha ette Kalmistu tee äärses männikust osa maad (ca 28 ha) Liiva kalmistu laiendamiseks.

Kuna planeeringu koostamine oli teadmata ajaks peatunud soovis Tallinna Kommunaalamet algatada detailplaneeringu Liiva kalmistu laiendamiseks. Koostatud lähteülesannet Maa-amet ei kooskõlastanud ja nimetatud ala jäeti riigi omandisse.

Samas kirjas märgiti, et 1. juunil 2005 toimus nõupidamine Tallinna Linnavalitsuse, Maa-ameti ja Keskkonnaministeeriumi esindajate osavõtul, kus otsustati, et eelkõige tuleb võimaluste piires laiendada Liiva kalmistu territooriumit.

Maa-amet vastas 4. aprilli 2006 kirjaga nr 6.2-3/2619, et toetab taotlust detailplaneeringu algatamiseks Liiva kalmistuga piirnevatel aladel. Lisaks märgiti, et soovitatakse detailplaneeringu eesmärki näha veidi laiemana, kui üksnes riigi omandis olevate maatükkide liitmine olemasoleva kalmistustruktuuriga.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet pöördus 9. mai 2006 kirjaga nr 21-/1588-3 Tallinna Maa-ameti poole seisukoha saamiseks Liiva kalmistu territooriumi laiendamiseks laekunud detailplaneeringu algatamise taotluse osas.

Tallinna Maa-amet nõustus 22. mai 2006 kirjas nr 4-13/2390 Liiva kalmistu territooriumi laiendamiseks vajaliku detailplaneeringu algatamisega ja märkis, et kuna Liiva kalmistu laiendamine on kavandatud riigi omandis olevale Kalmistu tee 13 kinnistule, siis on detailplaneeringu algatamine vajalik kooskõlastada ka Keskkonnaministeeriumiga.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet küsis 9. mai 2006 kirjaga nr 2-1/1588-3 Nõmme Linnaosa Valitsuse seisukohta Liiva kalmistu territooriumi laiendamiseks laekunud detailplaneeringu algatamise taotluse kohta.

Nõmme Linnaosa Valitsus vastas 24. mai 2006 kirjaga nr 1-5/491, et linnaosa on teadlik Liiva kalmistu laiendamise vajadusest ning detailplaneeringu algatamise taotlusega on tutvunud ka Nõmme linnaosa halduskogu. Selles kirjas leiti, et tagamaks kalmisturahu ja elementaarset kaugust äri- ja tootmishoonetest, võiks laiendamine toimuda Kalmistu tee suunas kuni esimeste Liiva ladude hooneteni. Arvestades metsa säilimise vajadusega, peeti õigeks detailplaneeringu koostamisel arvestada võimalusega ehitada kalmistule krematoorium ja müür urnide paigaldamiseks.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 7. juuni 2006 korraldusega nr 1203-k. Nimetatud korralduse punkti 2 kohaselt algatati Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide ning lähiala detailplaneering ilma eskiisita.

Detailplaneeringu on koostanud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt välja kuulutatud riigihanke võitnud K-Projekt Aktsiaselts.

Detailplaneeringu koostamise käigus on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimisel OÜ ARTES TERRAE koostanud Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide puittaimestiku dendrooloogilise inventeerimise. Planeeringu koostaja K-Projekt Aktsiaseltsi poolt on tellitud OÜ-lt ARTES TERRAE muinsuskaitse eritingimused Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Nõmme Linnaosa Valitsus, Nõmme linnaosa halduskogu, Keskkonnaministeerium, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Muinsuskaitseamet, Tervisekaitseinspektsiooni Tallinna tervisekaitsetalitus, Põhja-Eesti Päästekeskus, AS Eesti Gaas, Elion Ettevõtted AS, Kalmistu tee 15a kinnistu omanik Osühing Kiviraidur juhatuse liige Margus Loogna kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

OÜ Jaotusvõrk kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

- 1) tööjoonistes konkretiseerida tehnilised tingimused;
- 2) tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Esitatud tingimustega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Tallinna Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste märkustega:

- 1) kuna planeeringuala hõlmab reformimata riigimaad, siis detailplaneeringu tugiplaanile palume kanda reformimata maa osas endis(t)e kinnistu(te) piirid ja kinnistu(te) numbrid. Märkus on täidetud, sest detailplaneeringu tugiplaanile on lisatud märkus, et kogu planeeringuala jääb endise kinnistu "Kurna mõis" piiridesse;
- 2) detailplaneeringuga moodustatakse reformimata riigimaast üldmaa sihtotstarbega krunt pos 2. Pärast detailplaneeringu kehtestamist taotleb Tallinna Maa-amet krundi Kalmistu tee 34 munitsipaalomandisse;
- 3) detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva Liiva kalmistu laiendamist Eesti Vabariigi omandis olevale Kalmistu tee 13 kinnistule. Palume detailplaneering kooskõlastada Maa-ametiga. Märkus on täidetud, sest planeering on Maa-ametiga kooskõlastatud;
- 4) detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on krundi pos 3 parkimine lahendatud omal krundil. Põhijoonisel ei ole tähistatud krundile pos 3 planeeritavaid parkimiskohti. Palume detailplaneeringu materjalid vastavusse viia. Märkus on täidetud, sest viidatud vastuolu on korrigeeritud.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

- 1) näha ette I ja II väärtusklassi puude kasvutingimuste säilitamine. Kuna detailplaneeringu koostamise käigus läbiviidud dendroloogilise inventariseerimise käigus alal kasvavaid puid eraldi ei inventariseeritud

(seletuskirjas toodud põhjendustel), siis see tingimus sätestatakse käesoleva detailplaneeringu kehtestamise otsuses;

2) lõpetada jäätmete käitlemine kalmistu territooriumil. Jäätmed käidelda vastavalt "Tallinna jäätmehoolduseeskirjale". Tingimus on täidetud, sest planeeringulahendusega ei nähta ette jäätmete käitlemist planeeringualal. Jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2008 määrusele nr 36 "Tallinna jäätmehoolduseeskiri".

3) Ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga. Esitatud tingimused täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1) tänava alale planeeritud vee- ja kanalisatsiooni torustikule näha ette isiklik kasutusõigus AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI. Tingimus on täidetud;

2) Viljandi maantee ümber tõstetud reovee kanalisatsiooni survetorustiku ja olemasoleva kraavide vahel näha ette puhas vahekaugus 1,5 meetrit. Tingimus on täidetud;

3) järgnevat projekteerimisstaadiumite (hoone vee-, kanalisatsiooni ehitusprojekti) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Esitatud tingimustega arvestatakse järgnevat projekteerimisstaadiumites.

Maa-amet jättis 8. oktoobri 2007 kirjaga nr 6.2-3/6443 detailplaneeringu kooskõlastamata, millele Tallinna Linnaplaneerimise Amet 13. veebruari 2008 kirjaga nr 2-1/3053 esitas omapoolsed seisukohad. Maa-ameti põhjendused ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad olid kokkuvõtvalt järgmised:

1) Maa-amet leidis, et planeeringulahendus on Tallinna üldplaneeringut muutev ja seetõttu ei ole planeerimisettepanek vastavuses algatamisotsustuses sätestatuga, kuna kalmistu maana tsoneeritud maa-alad ei ole võrdsustatud puhkeotstarbeliste aladega. Samuti on planeerimisettepanek vastuolus Nõmme Linnaosa Valitsuse ja Nõmme linnaosa halduskogu ettepanekutega (24. mai 2006 kiri nr 1-5/491 ja Maa-ameti seisukohtadega (4. aprilli 2006 kiri nr 6.2-3/2619).

Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustus Maa-ametiga, et menetletava detailplaneeringu puhul on tegemist Tallinna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning seda menetletakse edaspidi Tallinna

üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Kuna ajalisel hiljem on Nõmme Linnaosa Valitsus (27. septembri 2007 kirjaga nr 2.1.3/712) ja Nõmme linnaosa halduskogu (22. augusti 2007 otsusega nr 35) detailplaneeringu tingimusteta kooskõlastanud, tuleb asuda seisukohale, et eelnimetatud on oma varasematest ettepanekutest loobunud ning detailplaneering tuleb lugeda kooskõlastatuks.

2) Maa-amet märkis, et kuna Kalmistu tee 34 maaüksust taotletakse Tallinna Maa-ameti poolt koostatud asendiplaani alusel munitsipaalomandisse, kuid ei ole käesoleva ajani moodustatud ega registreeritud, siis on planeeringu nimetus ebatäpne.

Vastusena selgitati, et vältida tekkida võivaid segadusi ja arusaamatusi ning võimaldada teineteisest eristada menetluses olevaid ning minimaliseerides omavahelist segi ajamist tulevikus menetlevate detailplaneeringutega antakse Tallinna linna haldusterritooriumil igale detailplaneeringule nimi. Detailplaneeringule nime andmine võimaldab avalikkusel paremini aru saada detailplaneeringuga hõlmatavast maa-alast, et avalikkust efektiivsemalt otsustamise protsessi kaasata. Lisaks võimaldab, see näiteks avalikest andmebaasidest otsitavat detailplaneeringut kergemini üles leida. Suure tõenäosusega ei täidaks detailplaneeringu tähistamine kirjeldatud eesmärki kui detailplaneeringut nimetada lihtsalt mõne abstraktse sümboliga (täht, number või mingi omavaheline kombinatsioon).

Samas ei tähenda, et juhul kui detailplaneeringule on antud mingi aadressiga seotud nimi, siis ilmingimata ka see maaüksus, mille aadress nimes kajastub peaks olema detailplaneeringu menetlemise alustamise ajaks moodustatud. Näiteks menetletakse mitmeid planeeringuid nimega, mille täienduseks on "lähiala". Samuti esineb olukordi, kus planeeringuala hõlmab ka alasid, kus krunte ei ole veel üldse moodustatud ning planeeringuala eesmärk ongi kruntide moodustamine. Oluline on, et avalikkusel ja eelkõige lähieümbruse elanikel, oleks võimalik aru saada kus planeeringuala asub. Kuivõrd planeeringuala paikneb Kalmistu tee ääres ning eksisteerivad krundid Kalmistu tee 30 ja 32, siis on igati loogiline, et moodustatava krundi aadressiks saab Kalmistu tee 34. Seega ei ole tegemist eksitava või mitmeti mõistetava teabega.

Tähelepanuta ei saa jätta ka asjaolu, et kuivõrd detailplaneering on juba koostamise staadiumis, siis nime muutmine pigem tekitab segadust kui muudab olukorda paremaks. Vähetähtis pole ka tõsiasi, et Kalmistu tee 34 on läbi aastate olnud Liiva kalmistu nn postiaadress ja tänasel päeval asutuse Tallinna Kalmistud juriidiline aadress. Nime puhul pole põhimõttelist vahet kas kasutada mõistet „krunt“ või mõnda sünonüümi nt „maatükk“, „maaüksus“.

Seega saab kokkuvõtvalt väita, et detailplaneeringule nime andmine kannab eelkõige informatiivset eesmärki ning kuivõrd planeeringuala asub Kalmistu tee ääres ning planeeringu üheks eesmärgiks on moodustada uus krunt, mis aadressi kohaselt järgneb Kalmistu tee 32 krundile, siis tekkiva krundi käsitlemine Kalmistu tee 34 nimega on igati loogiline ja arusaadav.

3) Maa-amet väitis, et tugiplaanile ei ole kantud Kalmistu tee 34 krundi piire.

Tallinna Linnplaneerimise Amet selgitas, et detailplaneeringu tugiplaanile Kalmistu tee 34 maaüksuse piiri kanda ei saa, sest Kalmistu tee 34 maaüksust/krunti pole praeguseks olemas, see moodustatakse alles käesoleva detailplaneeringuga. Teatavasti on tugiplaan kaart, kuhu kantakse planeeringuala olemasolev olukord. Küll aga on tugiplaanile kantud juba fikseeritud piiridega naaberkinnistutest (nt Valdeku tn 113) ümbritsetud ala piir, mis ühtlasi on uue moodustatava kinnistu piiriettepanek.

4) Kalmistu tee 34 krundile (suurusega 711 311 m²) on planeeritud kokku 473 parkimiskohta, mille planeerimise vajadus jääb selgusetuks. Olemasolevast metsa-alast kokku 2365 m² suuruse ala kavandamine parkimisplatside rajamiseks on põhjendamatu.

Vastusena märgiti, et Tallinna linnas on parkimise normatiivsed nõuded sätestatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014". Kuna kalmistute parkimisnormatiivi kehtestatud pole, siis on planeeringualas parkimiskohtade arvutamisel aluseks võetud väikese küllastajate arvuga asutuste kohta kehtiv äärelinna norm (punkt 4.1.8). Seega on parkimiskohtade normatiiv Kalmistu tee 34 krundil (pos 2) 58 parkimiskohta. Nimetatud krundile parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud sellega, et Viljandi maantee ja Valdeku tänava äärde ei ole võimalik täiendavaid parkimiskohti (liiklusohutus) rajada. Samas tuleb arvestada kalmistu krundi eripäraga, et periooditi (surnuaiapäevad, hingepäev, jõulud) on suur parkimiskohtade vajadus.

Parkla asukoht on kavandatud põhimõttega, et parkimiskohad asuksid ühtlaselt üle kalmistu ning võimalikult lähedal matustealale. Seepärast on parkimiskohtade rajamine kalmistu keskele igati loogiline ja põhjendatud.

Käesolevas planeeringulahenduses on arvestatud suurima võimaliku parkimiskohtade arvuga (mida on ka pisut korrigeeritud 441 kohta) ning täpne, lõplik parkimiskohtade arv selgub kalmistu kujundusprojektis, kuid normatiivne arv on igal juhul võimalik saavutada. Seega on detailplaneeringus küll näidatud

maksimaalne parkimiskohtade arv ja potentsiaalsed asukohad. Kuid lõplik arv selgub hilisema projekteerimise käigus.

5) Kalmistu tee 13 krundile on planeeritud projekteerimismõõtmega vastuolus tupiktee (9 meetri laiune ja 380 meetri pikkune). Samuti ei nähtu planeerimisettepanekust krundile 82 parkimiskoha rajamise eesmärk ja vajadus, kuivõrd sellega kaasneb märkimisväärses ulatuses olemasoleva metsa maha võtmine.

Kuivõrd Kalmistu tee 13 krundile kavandatakse kalmistu laiendust, saab see krunt üheks laiendatud kalmistu osaks. Järelikult ei ole tegemist reeglipärase ja liikluses harjumuspärase tupikteega. Niisuguse tupiktee kavandamine krundile pos 1 on taotluslik, et vältida kalmistult läbiva liikluse tekkimist (nt ümberkaudsed elanikud kasutavad teed juurdepääsuteena) ning ei häiriks kalmistu rahu. Samas nn tupiktee lõppu on ette nähtud laiem teeosa, et sõidukid saaksid ümber pöörata ning tupiktee on ka vastava laiusega võimaldamaks kahesuunalist liiklust.

6) I väärtusklassi puud ei määratleta plaanil ligikaudse asukohaga, vaid puud mõõdistatakse üheselt arusaadavas asukohas detailplaneeringu alusplaanile.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et planeeritava ala puhul dendroloogiline inventeerimine on toimunud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord" nõudeid silmas pidades. Nimetatud korra kohaselt võib planeeringualale dendroloogilise hinnangu anda erinevaid meetodikaid kasutades. Võimalik on hinnata igat kasvavat puud eraldi või määrata väärtushinnang puude grupile (puistu e ühtlase iseloomuga metsaosas). Käesoleval juhul on kasutatud viimast varianti. Planeeringu kaustas oleva "Tallinn, Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide puittaimestiku dendroloogiline inventeerimine" kohaselt on takseerimisel jaotatud metsaosas kolmeks eraldi (1 metsaosas, 2 metsaosas ja 3 metsaosas) alaks. Vahemärkusena tuleb lisada, et planeeringualas on kolm I väärtusklassi puud ning kõik vaidlusalused I väärtusklassi puud jäävad 1. metsaosas alasse.

Inventeerimisele kuuluv kalmistuosa jagati 108 eraldiseks, võttes aluseks olemasolevad teed, rajad või looduses selgelt eristuvad joonelemendid. Samuti määrati igal eraldisel eraldi kõigi seal kasvavate puittaimede süstemaatiline kuuluvus, nende haljastuslik väärtusklass ning kodumaisus. Tulenevalt ülalmainitud uurimuse seletuskirjast ning nähtuvalt Detailplaneeringu põhijooniselt paiknevad I väärtusklassi puud (eraldises nr 43, 36 ja 63), puude asukoht nähtub ka põhijooniselt, kuigi seal ei ole eraldisi välja toodud. I väärtusklassi puud on puistu plaanil (joonis nr 2) ka eraldi tähistatud. Samuti on puude nimetus kajastatud uurimuses (eraldises nr 36 kasvab harilik mänd, eraldises nr 43 hiibapuu ja

eraldises nr 63 muhumänd). Lisaks on kõik puud fotografeeritud.

Kõik I väärtusklassi puud on nõuetekohaselt tähistatud nii kaardimaterjalil kui kirjeldatud uuringu seletuskirjas ning ka fotografeeritud. Seega on ilmeksimatult kõik I väärtusklassi puud fikseeritud. Tähelepanuta ei saa jätta siinkohal ka asjaolu, et puu likvideerimine saab toimuda üksnes raieloa alusel, mille saamiseks tuleb eraldi menetlus läbi viia ning mille käigus vastava eriala spetsialist annab likvideeritavale puule igakordselt eraldi hinnangu (välistatakse väärtuslike puudelikvideerimine).

7) Planeeringumaterjalide juurde tuleb lisada Liiva kalmistu kabeli ja ülejäänud võimalike õiguspäraste ehitiste omandiõigust tõendavad dokumendid.

Planeeringu kausta vahele on lisatud Liiva kalmistu kabeli ja planeeringualal asuvate teiste ehitiste omandiõigust tõendavad dokumendid.

8) Tallinna Linnavolikogu 18. detsembri 2003 otsusega on taotletud munitsipaalomandisse Valdeku tn 134 maaüksust (suurusega 40,7760 ha). Harju maavanem ei ole aga aktsepteerinud munitsipaalomandisse taotlemist, kuna puudusid ehitiste omandiõigust tõendavad dokumendid.

Vastuskirjas selgitati, et kuna Valdeku tn 134 ei ole haaratud käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala hulka, ei oma iseseisvat õiguslikku tähendust küsimus, kas selle maaüksuse osas on munitsipaliseerimine läbi viidud või missuguse hinnangu on andnud Harju maavanem. Küll aga võib kinnitada, et maatükk aadressiga Valdeku tänav 134 (Raku aleviga külgnev ala, pindalaga 407 760 m²) on Harju maavanema 26. novembri 2006 korraldusega nr 2188-k antud munitsipaalomandisse. Katastris registreerimise avaldus on esitatud 3. detsembril 2007, seega on selle krundi osas munitsipaliseerimise menetlus lõpu faasis.

Tallinna Linnavalitsuse 11. märtsi 2009 korraldusega nr 375-k Valdeku tn 134 krundile määratud 100% üldkasutatava maa maakasutuse sihtotstarve.

9) Tallinna Linnavalitsus on 15. veebruari 2006 kirjaga nr LV-1/833 põhjendanud taotlust Liiva kalmistuga liita Kalmistu tee äärne riigi reservmaa kinnistu asjaoluga, et saada juurde uusi kirstumatuste kohti kuni uue kalmistu asutamiseni. Maa-amet on juhtinud Tallinna Linnavalitsuse tähelepanu, et kalmistule täiendava maa taotlemisele eelnevalt tulnuks olemasolev kalmistumaa munitsipaliseerida ja olemasolevad ning reserveeritud hauaplatsid nõuetele vastavalt kaardistada ning kalmisturegistris registreerida. Samas on Tallinna kalmistuid tutvustaval veebilehel info, et osa kalmistu territooriumist üle Valdeku tee idas on

säilinud veel puutumata ja korrastamata metsaalana ning “Tallinna Kalmistute arengusuunad aastani 2012“ kohaselt on kalmistu pindalaks 90,5 ha (vaba maad 18 375 m², 29 500 m² planeeringuteta ala jne). Samuti ei saa õigeaks pidada planeeringus esitatud väidet, et praeguse matmise intensiivsuse juures jätkuks vaba maad uuteks matmisteks parimal juhul 2008. aasta alguseni.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustus väitega, et erinevad viidatud dokumendid (nt Tallinna Linnavolikogu 20. detsembri 2004 määrus nr 49) ja veebilehed (nt www.kalmistud.ee) kajastavad Liiva kalmistu suurust erinevalt. Osalt tuleb see sellest, et informatiivse sisuga veebilehel on osaliselt ebaõiged ja osaliselt vananenud andmed. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Liiva kalmistu esindajate vahel toimus 31. jaanuaril 2008 nõupidamine ning selles osalenud Liiva kalmistu esindaja kinnitas, et andmed on osaliselt ebaõiged ning lubas need korrigeerida.

Samas jääb käesoleva detailplaneeringu menetluses, eriti Maa-ameti poolse kooskõlastuse tingimusena selgusetuks küsimus, miks Tallinna linn ei ole kalmistute maad munitsipaliseerinud. Praeguses menetluses Kalmistu tee 34 krunti (kui ühte kalmistu osa) alles moodustatakse, mida saab hiljem munitsipaliseerida.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile teadaolevalt ei ole ühtegi õigusakti, mis kohustaks olemasolevaid või reserveeritud hauaplatside kaardistama ning kalmisturegistris registreerima. Kalmistu registrit tänase päeva seisuga asutatud ei ole, seega puudub võimalus kanda andmeid olematusse registrisse. Küll aga on olemas Tallinna Linnavalitsuse tellimisel loodud elektrooniline tarkvara matmiste registreerimise arhiivi pidamiseks. Sellesse kantakse igapäevaselt sisse kalmistute kaupa kõik toimunud matused ja salvestatakse varem registreeritud matusetoimingud vanadelt paberkandjatelt. Praegu toimub arhiivandmete sidumine kalmistute digitaalse kaardiga ja jätkub tarkvara väljatöötamine, loodava andmekogu veebipõhiseks muutmiseks ja registri asutamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 20. detsembri 2004 määrusega nr 59 kinnitati “Tallinna Kalmistute arengusuunad aastani 2012“. Arengusuundade koostamiseks tellis Kommunaalamet firmadelt OÜ Entec ja AS Tallmaci 17 üksikasjalised uurimused ja analüüsid, toimunud matuste, hauaplatside ja matuselike jagunemise kohta, samuti kalmistute territooriumide täituvuse ja väga mitmete muude tuleviku visioonide ja vajalike tegevuste kohta. Analüüsi ühe tulemina selgus, et praeguste (s.o 2003.2004. aasta) matuste intensiivsuse juures jätkuks vaba maad uuteks kirstumatusteks ca 3,8 aastaks (seega 2008. aasta alguseni; vt “Tallinna Kalmistute arengusuunad aastani 2012“ punkt 2.1). Kalmistul on aktiivselt akteeritud (korduvkasutusse võtnud) hooldamata hauaplatsed, mis ühelt poolt on oluliselt aidanud pikendada kalmistute täismatmist, teisalt on

pidevalt tõusnud inimeste teadlikkus oma esivanemate mälestuse säilitamise osas ja hooldamata hauaplatside arv on pidevalt vähenenud. Kõikides Tallinna Linnavalitsuse ametite poolt varasematel aastatel Keskkonnaministeeriumile kui Maa-ametile saadetud kirjades on lähtutud 2003/2004 AS Tallmaci ja OÜ Entec poolt läbiviidud uurimuste andmetest, selles kirjeldatust tegelikust olukorrast Liiva kalmistul. Järelikult, vastavalt prognoosile ongi vaba maa prognoositud ajal otsa saanud. Seega on läbi viidud spetsiaalne uuring selgitamaks kalmistu laiendamise vajadust ning olemas on adekvaatsed andmed, millele tuginedes saab hinnata, millal praeguse kalmistu võimalused ammenduvad ning vajadus kalmistuala laiendamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet juhtis tähelepanu ebatäpsusele seoses hinnangule kalmistu täiendatavuse kohta. Nimelt on leitud, et Liiva kalmistul on vaba maad 18,8 ha kuigi hilisema arvestuse aluseks on võetud 18 850 m² (tegelikult 18 850 m² on 1,8 ha).

Lisaks on Maa-amet jätnud tähelepanuta, et kogu kalmistu territooriumist on tänaseks päevaks põhiliselt kasutamata alad, kuhu ei ole erinevatel põhjustel võimalik tavamatusteks uusi hauaplatse välja anda: veeseadusest tulenevad kitsendused ja sõja ajal siberi katku surnud hobuste matuseala (maapinda ei tohi kasutada sada aastat). Samuti on kaks kvartalit reserveeritud tatarlaste matmiseks, kes tulenevalt oma usulistest tõekspidamistest, ei teosta pealematmisi ega urnimatuseid ja tundmatute isikute kirstumatuste kvartalid (ainus kalmistu Tallinnas, kuhu üle linna tundmatuid on maetud ja maetakse edaspidi, keskmiselt 272 tundmatut aastas).

Seega on Liiva kalmistu laiendamine Detailplaneeringus kavandatud ulatuses põhjendatud.

10) Põhjendatud ja asjakohane on keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine kalmistule juurdetaotletaval alal.

Keskkonnamõju hindamise õiguslikud alused ja korra sätestab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus. Nimetatud seaduse § 6 lg 1 loetleb (34 punkti), milline tegevus on olulise keskkonnamõjuga. See loetelu ei sisalda kalmistu (matmispaiaga) rajamist või selle laiendamist. Seega seaduse kohaselt keskkonnamõjude hindamist läbi viia ei tule. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tuleb kohustuslikus korras analüüsida kindlate kriteeriumide alusel, kas kavandatav tegevus, võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Tallinna Keskkonnaameti põhimääruse § 6 lõike 6 kohaselt on Tallinna Keskkonnaameti ülesandeks planeeringutele keskkonnakaitseõuete esitamine ning seatud keskkonnakaitse tingimuste ja nõuete täitmise kontrollimine. Seega Tallinna linnas otsustab planeeringu menetluses keskkonnamõju hindamise vajaduse Tallinna Keskkonnaamet, kus töötavad vastava eriala spetsialistid. Tallinna Keskkonnaamet ei ole 13. augusti 2007 detailplaneeringu kooskõlastavas kirjas nr 6.1-4.2/2045 viidanud vajadusele läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Veelgi enam, käesoleva detailplaneeringu algatamise korralduse seletuskirja kohaselt on Tallinna Keskkonnaamet märkinud detailplaneeringu koostamise tingimusena, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei vaja antud detailplaneeringu koostamine keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Samas detailplaneeringut kooskõlastades on nad keskkonnamõjude hindamise küsimust kindlasti arutanud ning leidnud, et antud juhul seda läbi viia ei ole vaja. Juhul kui hiljem siiski selgub, on vaja (nt mingid uued asjaolud), siis on keskkonnamõjude strateegilist hindamist võimalik läbi viia ka detailplaneeringu kehtestamise järgselt, ehk ehitusloa või kasutusloa menetluse staadiumis. Tulenevalt Tallinna Keskkonnaameti kirjast peab ehitusprojekti nendega kooskõlastama.

Maa-amet teatas 4. detsembri 2008 kirjas nr 6.2-3/1864, et nõustub esitatud planeeringulahendusega järgnevatel märkuste ja ettepanekutega arvestamisel, mis olid järgmised.

1) Tallinna Linnavalitsuse 7. juuni 2006 korralduse nr 1203-k punkti 2 kohaselt ei muudeta Tallinna üldplaneeringut. Samas on praeguseks ajaks selgunud, et tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning seetõttu tuleb nimetatud korralduse punktis 2 tulenev vastuolu kõrvaldada.

Kuna Tallinna Linnavalitsuse korralduse puhul, millega algatatakse detailplaneering ei ole Riigikohtu praktika põhjal tegemist haldusaktiga (toiming), siis pole õiguslikku vajadust algatamise korralduse punkti kehtetuks tunnistamiseks. Samas on käesolevat detailplaneeringut menetletud koostamise staadiumis ja menetletakse ka edaspidi kui Tallinna üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. See tähendab, et detailplaneering on tulenevalt planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 alusel edastatud Harju maavanemale kooskõlastamise vajaduse määramiseks riigiasutuste või Harjumaa keskkonnateenistusega.

Käesolevas korralduses on eraldi välja toodud ka Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused. Järelikult puudub vajadus Tallinna Linnavalitsuse 7. juuni 2006 korralduse nr 1203-k punkti 2 kehtetuks

tunnistamiseks.

2) Maa-amet märkis, et asjaolu, kas Liiva kalmistule Nõukogude Liidu ajal eraldatud maaüksuse (krundi) aadressiks oli Kalmistu tee 34 või mingi muu aadress, ei oma käesolevas planeeringumenetluses tähtsust. Küll aga ei saa Maa-amet nõustuda väitega, et Liiva kalmistul Nõukogude Liidu aegne maaeraldus üldse puudus. Kalmistute piirid olid looduses maha märgitud ja vastavad aktid vormistatud. Kalmistu aadress määrati looduses eraldatud krundi aadressi järgi. Seega saab Kalmistu tee 34 krundi piirid planeeringu tugiplaanile kanda.

Tingimus on täidetud.

3) Planeeringust ei selgu kui suur osa planeeritavast krundist pos 2 on käsitletav maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maana.

Maareformi seaduse § 31 lg 2 sätestab, et maa, mida ei tagastata, erastata ega anta munitsipaalomandisse või mis ei ole jäetud riigi omandisse paragrahvi 1. lõike alusel, on samuti riigi omandis.

Tallinna Maa-amet on 3. detsembri 2007 kirjas nr 4-13/5152 märkinud, et pärast detailplaneeringu kehtestamist taotleb Tallinna Maa-amet krundi Kalmistu tee 34 (pos 2) munitsipaalomandisse. Sama märkus on lisatud detailplaneeringu seletuskirja. Järelikult on tingimus täidetud.

4) Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised tuleb viia vastavusse 1. novembril 2008 jõustunud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrusega nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

Tingimus on täidetud ning detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist on vastavalt täiendatud.

5) Osa ettenähtud parkimiskohtadest oleks otstarbekas planeerida Kalmistu tee äärde. Seejuures planeeringualasse jäävale Kalmistu tee lõigule moodustada eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Kuna planeeringulahendusega on juba kogu planeeringuala ulatuses kavandatud normatiivsest rohkem parkimiskohti, siis täiendavate parkimiskohtade planeerimine Kalmistu tee äärde ei ole põhjendatud.

Maa-ameti halduse all oleva maaregistri kohaselt on Kalmistu teele krunt juba moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt Kalmistu tee T2. Seega puudub vajadus Kalmistu teele käesoleva detailplaneeringuga krundi moodustamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 17 lõike 3 punktile 2 määrab üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule riigiasutuse või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse maavanem.

Vastavalt Harju maavanema 19. märtsi 2008 kirjale nr 2.1-13k/1029 määras Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide ja lähiala detailplaneeringu täiendavaks kooskõlastamiseks Harjumaa keskkonnateenistusega ja Põhja-Regionaalse Maanteeametiga.

Harjumaa keskkonnateenistus kooskõlastas detailplaneeringu märkides, et kooskõlastavad esitatud lahenduse ning asusid seisukohale, et detailplaneeringu raames ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Põhja-Regionaalne Maanteeamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste märkustega.

- 1) Ristmikud täpsustada teeprojektiga. Esitatud tingimustega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.
- 2) Viljandi maantee kalmistu ühendustee ristmikul vasakule pöördrajast näha ette sõiduraja laiend vastavalt projektkiirusele 80 km/h. Tingimus on täidetud.
- 3) Liiklusskeem ja põhijoonis vastuolulised Viljandi maantee äärse kergliiklustee osas, sõidutee ja kergliiklustee vaheline kaugus peab olema vähemalt 7 meetrit. Praeguseks on selgunud, et planeeringulahendusega varasemalt Viljandi maantee äärde kavandatud kergliiklustee täpne asukoht lahendatakse Viljandi maantee laiendusprojekti koostamise käigus. Seetõttu käesolevas planeeringus kergliiklustee asukohta ei määrata. Järelikult on tingimus täidetud.
- 4) Viljandi maantee ümber tõstetud reovee kanalisatsiooni survetorustiku ja olemasoleva kraavide vahel näha ette puhas vahekaugus 1,5 meetrit. Tingimus on täidetud.
- 5) Kalmistu ühendusteel laia tee mulje vältimiseks liigendada üks pikk teeäärne parkla haljastuse ja teevalgustusega eraldatud mitmeks 5 kuni 15 kohaga, soovitavalt mitte üle 25 meetri pikkuseks parklaks. Parkimiskoha ja sõidutee vahele jätta 1,5 kuni 4 meetri laiune ohutusala (parkla sügavus sõidutee äärest 6,5 kuni 10 meetrit).

Kalmistu tee ühendustee äärde kavandatud parkimiskohad on liigendatud. Samuti on detailplaneeringu põhijoonisel märkus, et kalmistu kujundusprojektis nähakse ette parkimiskohtade haljasribad väärtuslike puude säilitamiseks. Järelikult on tingimus täidetud.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et nõue jätta parkimiskoha ja sõidutee vahele ohutusala ei ole põhjendatud. Seda seetõttu, et kalmistu sisetee ääres puudub vajadus ohutusalaks, sest sõidukite liikumise kiirused ei ole suured ning ohutusalade kavandamisel tuleb likvideerida oluliselt rohkem väärtuslikku kõrghaljastust.

6) Kalmistul, vähemalt parklate ulatuses võiks olla teevalgustus. Esitatud tingimustega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 25. märtsi 2009 korraldusega nr 463-k

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 16. aprillist 2009 kuni 30. aprillini 2009 Nõmme Linnaosa Valituses ja Tallinna Linnavalitsuse teenindusbüroos. Sellekohane teade ilmus 9. aprilli 2009 ajalehes Postimees.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Planeerimisseaduse § 23 lg 3 p 3 sätestab, et järelevalve teostaja pädevuses on nõusoleku andmine liigilt üldisema kehtestatud planeeringu muutmiseks temale esitatud, liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut sisaldava planeeringu kehtestamisel.

Viidatud sätte alusel edastas Tallinna Linnavalitsus 13. mai 2009 kirjaga nr LV-1/3276 Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide ning lähiala detailplaneeringu Harju maavanemale, koos põhjendustega Tallinna üldplaneeringu muutmiseks.

Harju maavanema 22. mai 2009 kirjaga nr 2.1-13/2853 anti Kalmistu tee 13 ja 34 kruntide ning lähiala detailplaneeringule planeerimisseadusest tulenev heakskiit.

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõike 3 alusel kehtestab detailplaneeringu, mille puhul teostatakse planeerimisseaduse kohast järelevalvet või millega määratakse miljööväärtusega hoonestusala, linnavolikogu oma otsusega. Kõnealuse planeeringu puhul on teostatud planeerimisseaduse kohast järelevalvet, kuna detailplaneering muudab kehtivat

üldplaneeringut.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees