

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

16. juuni 2011 nr 112

Tatari tn 24 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

Planeerimisseaduse § 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 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 Tatari asumis Tatari, P. Süda, Sakala ja Liivalaia tänava vahelises kvartalis. Tallinna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna juhtotstarve kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;
- Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine kohaselt asub planeeritud maa-ala Tatari 2. ehituspiirkonnas, kus krundi hoonestustihedus ei või olla suurem kui 0,7 ning hoone kõrgem kui 3 korrust, kus 3. korrus on katusekorrus või arhitektuurselt liigendatud korrus. Krundi suurimaks lubatud hoonestatuse protsendiks on 40% ja krundile on lubatud ehitada 1-2 hoonet. Haljastuse osakaal peab olema 30%, sh kõrghaljastusega ala 20% krundi pinnast. Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga;
- Tatari tn 24 kinnistul tänava ääres asuv hoone on ette nähtud tervikuna säilitada ja rekonstrueerida. Krundi hoovipoolsesse ossa on kavandatud uus hoone. Kaks hoonet ühendatakse klaaspaneelidest galeriiga. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud krundil eelnevalt paiknenud hoovihoone asukohaga ja krundil ajalooliselt paiknenud hoonete summaarse maapealse brutopinnaga;
- detailplaneeringus on seatud tingimus, mille kohaselt peab Tatari tn 24 krundil asuma kaks selgelt erineva arhitektuurse lahendusega hoonet: vana säilitatav tänava äärne hoone ning uus kaasaegse arhitektuurse lahendusega hoovimaja;
- planeeringulahenduse elluviimisel taastatakse Tatari tn 24 kinnistul ajalooliselt paiknenud hoovihoone ning säilib Tatari tänaval ajalooliselt välja kujunenud hoonete struktuur;
- Tatari tn 24 kinnistu äri- ja elamumaa maakasutuse sihtotstarvet muudetakse ja uueks sihtotstarbeks määratakse sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa), kuna planeeritud hoonetesse on ette nähtud haridus- ja kultuuritegevuseks vajalikud ruumid, katoliku kabel ning kasumi saamise eesmärgita ühiselamu tüüpi ruumid. Arvestades planeeritud maa-ala kontaktvööndi polüfunktsionaalsust, on kavandatavate hoonete funktsioon piirkonda sobiv;
- detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014.

1. Kehtestada Kesklinnas asuva 0,19 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tatari tn 24 kinnistu detailplaneering, KMK Stúdio OÜ töö nr 0907, milles on ette nähtud muuta Tatari tn 24 kinnistu äri- ja elamumaa sihtotstarve sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maaks) ning määrata ehitusõigus krundil olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks haridus- ja kultuurikeskuseks ning kuni kolme maapealse korrusega (3. korrus on katusekorrus) ja ühe maa-aluse korrusega samaotstarbelise hoone ehitamiseks ja krundi kasutamise tingimused.
2. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011
otsuse nr 112
LISA

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse Tatari tn 24 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas juurde

Esitada Tallinna Linnavolikogule kehtestamiseks Kesklinnas asuva 0,19 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tatari tn 24 kinnistu detailplaneering, milles on ette nähtud muuta Tatari tn 24 kinnistu äri- ja elamumaa sihtotstarve sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maaks) ning määrata ehitusõigus krundil olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks haridus- ja kultuurikeskuseks ning kuni kolme maapealse korrusega (3. korrus on katusekorrus) ja ühe maa-aluse korrusega samaotstarbelise hoone ehitamiseks ja krundi kasutamise tingimused.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Tatari asumis Tatari, P. Süda, Sakala ja Liivalaia tänava vahelises kvartalis.

Planeeritud maa-alal asub äri- ja elamumaa sihtotstarbega Tatari tn 24 kinnistu, mis kuulub BALTI HARIDUS- JA KULTUURIÜHINGULE. Lisaks jääb planeeritud maa-alale ka osa transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusest Allika tänav // Lätte tänav // Sakala tänav T2 // Tatari tänav T1.

Tatari tn 24 kinnistul asub elamu, millel on maa-alune korrus ja kolm maapealset korrust, millest kolmas on katusekorrus. Lisaks paikneb krundil lammutatud hoone vundament.

Planeeritud maa-alal kasvab kaheksa II väärtusklassi ja viis III väärtusklassi üksikpuud, lisaks kasvab alal üks III väärtusklassi kuuluv põõsasterühm ja üks V väärtusklassi kuuluv puuderühm. Alale ulatuvad ka nelja naaberkiinnistutel kasvavate II väärtusklassi puude võrad.

Planeeritud maa-ala paikneb kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 Kultuurimälestiseks tunnistamine arheoloogiamälestiseks tunnistatud II at eKr 16. sajandist pärineval asulakohal. Asulakoht on piiritletud Kentmanni tänava, Liivalaia tänava, Tatari tänava, Pärnu maantee ja Sakala tänavaga. Lisaks ulatuvad planeeritud alale kultuuriministri 21. novembri 2002 käskkirjaga nr 207 Kultuurimälestiseks tunnistamine arhitektuurimälestiseks tunnistatud Tatari tn 21a, Tatari tn 26, Tatari tn 28 ja Allika tn 4 hoonete kaitsevööndid ning kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 Kultuurimälestiseks tunnistamine arhitektuurimälestiseks tunnistatud Tatari tn 21b elamu kaitsevöönd.

2. Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvööndi ala on polüfunktsionaalne, kuid valdavalt paiknevad piirkonnas äriruumidega elamud. Turvalisuse aspektist on see väga oluline, sest nii on tagatud inimeste kohalolek ja kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt. Piirkonnas on ühtlaselt arenenud sotsiaalse infrastruktuuri võrk ning ühistranspordi ühendus linna teiste piirkondadega on väga hea. Mitmed kontaktvööndis paiknevad hooned on tunnistatud arhitektuurimälestiseks. Hooned asuvad valdavalt krundi tänavapoolsel piiril tajutaval ehitusjoonel. Hoonestustihedus kontaktvööndis on vahemikus 0,5-7,5.

Süda, Tatari ja Allika tänavate ääres asuvad väikeste sisehoovidega nii lahtisel kui ka kinnisel ehitusviisil rajatud kultuurilist ja ajaloolist väärtust omavad valdavalt 2-4-korruselised elamud. Madalate viilkatustega ja suhteliselt kõrge sokliga hooneid eraldavad teineteisest üldjuhul tulemüürid või kitsad õuealad.

Kentmanni ja Liivalaia tänava ääres paiknevad valdavalt äriruumidega elamud ja ärihooned, mis pärinevad erinevatest ajastustest. Hoonete korruselisus jääb vahemikku 2-12 korrust.

Tallinna Linnavolikogu 18. septembri 2008 otsusega nr 183 Tatari tn 23 // 25 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas on kehtestatud detailplaneering, milles on ette nähtud liita Tatari tn 23 // 25 ja Tatari tn 23a kinnistud ning määratud moodustatavale äri- ja elamumaa krundile ehitusõigus kuni 6 maapealse korrusega eluruumidega ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu lahendust on asunud ellu viima.

3. Tallinna üldplaneering ja teemaplaneering Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna juhtotstarbeks kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine kohaselt asub planeeritud maa-ala Tatari 2. ehituspiirkonnas, kus krundi hoonestustihedus ei või olla suurem kui 0,7 ning hoone kõrgem kui 3 korrust, kus 3. korrus on katusekorrus või arhitektuurselt liigendatud korrus. Krundi suurimaks lubatud hoonestatuse protsendiks on 40% ja krundile on lubatud ehitada 1-2 hoonet. Haljastuse osakaal peab olema 30%, sh kõrghaljastusega ala 20% krundi pinnast.

Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 4.1.8 kohaselt on üheks miljööväertuslike hoonestusalade planeerimise põhimõtteks seatud taastada hävinud hoonestus kvartalisse sobivas suuruses. Seletuskirja punkti 4.7.3 alusel tuleb hoonestuse planeerimisel arvestada, et kui krundil on olnud hoonestust, mis on mingil põhjusel hävinud, siis samale asukohale hoonete rajamise korral võib ehituspiirkonna üldisi näitajaid ületada, nii krundil olevate hoonete arvu, hoonestatuse protsendi ja hoonestustiheduse osas ning samas võib jääda haljastusprotsendi nõue madalamaks. Planeeringu kohaselt on ette nähtud taastada krundil Tatari tn 24

ajalooliselt paiknenud hoone. Kinnistu Tatari tn 24 hoonestustiheduseks on kavandatud 0,83. Hoonete arv, korruselisus, krundi hoonestatuse protsent ning haljastatud ala osakaal krundi pinnast vastavad teemaplaneeringus toodud näitajatele.

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringu eesmärk on muuta Tatari tn 24 kinnistu äri- ja elamumaa sihtstarve sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maaks) ning määrata ehitusõigus krundil olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks haridus- ja kultuurikeskuseks ning kuni kolme maapealse korrusega (3. korrus on katusekorrus) ja ühe maa-aluse korrusega samaotstarbelise hoone ehitamiseks ja krundi kasutamise tingimused. Tatari tn 24 kinnistu piire ei muudeta.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks määratakse sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa), kuna hoonetes on ette nähtud haridus- ja kultuuritegevuseks vajalikud ruumid, katoliku kabel ning kasumi saamise eesmärgiga ühiselamu tüüpi ruumid.

Tatari tn 24 kinnistul tänava ääres asuv hoone on ette nähtud tervikuna säilitada ja rekonstrueerida. Hoone räästas tuleb säilitada olemasoleval kõrgusel, kuid katuseharja võib hoone põhiosas erandkorras tõsta kuni 1 meetri. Hoone maa-alusele korrusele on lubatud rajada abiruume. Tänavapoolse vintskapi praegune kuju ja kõrgus peab säilima. Hoonele on juurde kavandatud kaetud sissekäik, mille kõrgus maapinnast võib olla kuni 3,5 meetrit. Krundi hoovipoolsesse ossa on kavandatud uus kuni kolme maapealse (3. korrus on katusekorrus) ja maa-aluse korrusega hoone. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 12,9 meetrit. Kaks hoonet ühendatakse maapealse ja maa-aluse korrusega galeriaga, mille kõrgus maapinnast võib olla kuni 4 meetrit. Selleks, et galerii mõjuks õhulisena ja Tatari tänava äärne maja jääks hoovi poolt vaadeldav, on planeeringus ette nähtud tingimus projekteerida galerii klaaspaneelidest. Teemaplaneeringus Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine lubatud krundi täisehitust ei ületata. Krundi täisehituseks kujuneb 39%.

Hoonestuse kavandamisel on arvestatud krundil eelnevalt paiknenud hoovihoone asukohaga ja krundil ajalooliselt paiknenud hoonete summaarse maapealse brutopinnaga. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 0,83.

Detailplaneeringus on seatud tingimus, mille kohaselt peab Tatari tn 24 krundil asuma kaks selgelt erineva arhitektuurse lahendusega hoonet: vana säilitatav tänava äärne hoone ning uus kaasaegse arhitektuurse lahendusega hoovimaja.

Planeeringulahenduse elluviimisel taastatakse Tatari tn 24 kinnistul ajalooliselt paiknenud hoovihoone ning säilib Tatari tänavale omane hoonete struktuur. Juurdepääs krundile Tatari tänavalt säilitatakse.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata arengukavas määratud parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis või miljöövärtuslikul hoonestusalal. Planeeritud ala jääb arheoloogiamälestise alale, arhitektuurimälestiste kaitsevööndisse ning Tatari miljöövärtuslikule hoonestusalale. Detailplaneeringus on kavandatud kinnistu Tatari tn 24 hoovi 3 parkimiskohta ja hoone maa-alusele korrusele 2 kohta. Detailplaneering on arengukavaga kooskõlas.

Planeeringulahenduse kohaselt on ette nähtud Tatari tn 24 krunt heakorrastada. Olemasoleva tulemüüri ja planeeritud hoone vahele jääv III väärtusklassi puu, hoone maa-aluse osa ehitamiseks määratud hoonestusala ääres kasvav III väärtusklassi puu ja endise hoovimaja vundamendi ümbruses kasvav V väärtusklassi puude rühm on ette nähtud likvideerida. Likvideeritav haljastus on ette nähtud kompenseerida asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 Puu raie- ja hooldusloa andmise tingimused ja kord tingimustele. Arvutuste kohaselt tuleks detailplaneeringu lahenduse kogu ulatuses elluviimisel likvideeritavate puude asemele istutada 8 uut puud. Arvutusega saadud puude arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustumisel järgnevates projekteerimisstaadiumides muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist. Teemaplaneeringus Tallinna Keslinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine kohaselt peab Tatari miljöövärtuslikul alal olema haljastuse osakaal vähemalt 30% krundi pinnast. Detailplaneeringu kohaselt on haljastuse osakaal 37% krundi pinnast, sh kõrghaljastuse osakaal 30%. Kavandatud haljastuse osakaal vastab teemaplaneeringule.

Planeeritud maa-ala ei asu Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisa Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus kohaselt kaugkütte piirkonnas ning seetõttu on hoonete soojaga varustamine ette nähtud gaasikütte baasil.

6. Avaliku väljapaneku tulemused

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul detailplaneeringu kohta vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud ning detailplaneeringut ei olnud vaja esitada planeerimisseaduse § 23 lg 2 punkti 1 kohaselt maavanemale kohustuslikuks järelevalveks.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 14. veebruaril 2007 registreeritud avaldusega BALTI HARIDUS- JA KULTUURIÜHINGU esindaja H. Figueroa, kes soovis Tatari tn 24 kinnistu sihtotstarbe muutmist ja ehitusõiguse määramist, et rajada 3-korruseline kultuurikeskus. Planeeringu koostamise õiguse üleandmiseks on 11. märtsil 2010 sõlmitud leping nr 2-5/48 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, KMK Stuudio OÜ ja BALTI HARIDUS- JA KULTUURIÜHINGU vahel.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 1. aprilli 2009 korraldusega nr 512-k Tatari tn 24 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine eesmärgiga muuta Tatari tn 24 kinnistu äri- ja elamumaa maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaaks ning määrata krundile ehitusõigus olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja maa-aluse ja kolme maapealse korrusega hoone ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused.

Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 4. aprillil 2009, ajalehes Pealinn 10. jaanuaril 2011 ja ajalehes Kesklinna Sõnumid 28. jaanuaril 2011. Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 20.-21. aprillini 2009. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 22. aprillil 2009. Eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus teade ajalehes Postimees 14. aprillil 2009.

Detailplaneeringu koostas KMK Stuudio OÜ. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 1. aprilli 2009 korraldusega nr 512-k ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringule on lisatud Tatari tn 24 kinnistu puittaimestiku haljastuslik hinnang, mille on koostanud

O. Abner.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tallinna Kesklinna halduskogu, Tallinna Kesklinna Valitsus, Muinsuskaitseamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Põhja-Eesti Päästkeskus ja aktsiaselts Eesti Gaas kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et enne kaevetöid kinnistul tuleb läbi viia arheoloogilised eeluuringud. Vastav tingimus on detailplaneeringus määratud.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimustel, et lammutus- ja ehitusprojektid koos haljastuskavaga esitatakse kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonnaametile enne ehitusloa taotlemist; Osaihingu Eesti Geoloogiakeskus radooniriski levilate kaardi alusel võib planeeringualal esineda kõrge radoonisaldusega pinnaseid, enne ehitusprojekti koostamist teha radooniuuringud. Radoonimõõtmistest lisada ehitusprojektile protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmise meetodikat, mõõtmise aega, mõõtmiseks kasutatud aparadi nimetust ja kalibreerimise kohta märget ning mõõtja pädevust. Vajadusel lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

Peale detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastas Tallinna Keskkonnaamet detailplaneeringu täiendavalt III väärtusklassi kuuluva puu likvideerimise osas, kuna vastuvõetud lahenduses säilitatavana ette nähtud puu kasvutingimused osutusid täiendaval kaalumisel siiski ebapiisavaks. Vastavad muudatused on planeeringusse sisse viidud.

Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitus (praegu Terviseameti Põhja talitus) märkis, et detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu ja palus taotleda järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vee- ja kanalisatsioonitrassi ehitusprojektide) koostamiseks AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Vastav nõue on detailplaneeringus määratud.

Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kooskõlastas detailplaneeringu ja palus tööjoonised täiendavalt kooskõlastada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga. Vastav nõue on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaselts KH Energia - Konsult kooskõlastas detailplaneeringu ja palus tööprojekti kooskõlastada täiendavalt Aktsiaseltsiga KH Energia - Konsult. Vastav nõue on detailplaneeringus määratud.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu ja palus tööjooniste koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused, projekti koosseisus esitada: seletuskiri, lõiked, mahud, spetsifikatsioon ja vertikaalplaneerimise joonis; tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

Üks Tatari tn 26 kinnistu hoonestusõiguse omanikest, AS Süda Maja esindaja, on detailplaneeringu kooskõlastatud.

Tatari tn 24 kinnistu omaniku BALTI HARIDUS- JA KULTUURIÜHINGU esindajad on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Detailplaneeringu lahendust tutvustavad materjalid on saadetud tutvumiseks Korterühistule TATARI 18, 20, 22. Korterühistu leidis, et kavandatav Tatari tn 24 krundi hoonestustihedus on oluliselt suurem, kui on lubatud teemaplaneeringus Tallinna Kesklinna miljöövääruslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine (teemaplaneeringus on märgitud suurimaks lubatud hoonestustiheduseks 0,7); detailplaneeringus on korruste arvuks märgitud 3 korrust, kuid teemaplaneeringus on suurim lubatud korruste arv 2; teemaplaneeringu punkti 4.1.5 kohaselt tuleb miljöövääruslike alade planeerimisel säilitada ajaloolises asumis elamisfunktsioon võimalikult suures ulatuses, kuid detailplaneeringu kohaselt muudetakse põhjendamatult Tatari tn 24 kinnistu sihtotstarve elamumaast sotsiaalmaaks ja lisaks asus korteriühistu seisukohale, et hoonetesse kavandatud külaliskorterid ei saa omada sotsiaalset funktsiooni; planeeringus on väga loominguliselt käsitletud Tallinna parkimise korralduse arengukavas toodud parkimiskohtade normatiivi - ei nõustata sellega, et külaliskorterite planeerimisel rakendatav parkimiskohtade normatiiv on sama, mida rakendatakse hotellide ja tervisekeskuste planeerimisel, sama puudutab ka kultuuriasutust. Korterühistu hinnangul halveneb Tatari tänaval parkimise olukord oluliselt detailplaneeringu esitatud kujul elluviimisel. Lisaks avaldas korteriühistu lootust, et kavandatavate hoonete kütmisel maagaasiga arvestatakse kõikide kaasaegsete nõudmistega ja normatiividega ning see ei hakka häirima naaberkinnistute elanikke. Korterühistu leidis, et miljöövääruslikus Tatari tänava piirkonnas on väljakujunenud oma hoonestamise struktuur ja hoonete kasutusotstarve ning eeltoodule tuginedes ei nõustu korteriühistu esitatud kujul Tatari tn 24 kinnistu detailplaneeringuga.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on Korterühistule TATARI 18, 20, 22 vastanud. Detailplaneeringu lahendus vastab teemaplaneeringu Tallinna Keslinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine printsiipidele ning detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014. Tatari tn 24 kinnistu omaniku mittetulundusühingu BALTI HARIDUS- JA KULTUURIÜHING esindaja on selgitanud hoonetesse kavandatud majutusruumide otstarvet järgmiselt: tasuta kasutusse antavate majutusruumide puhul on tegemist sotsiaalse laadi, st ühiskondlikku funktsiooni kandvate kasumi saamise eesmärgita, üliõpilastele ja õppejõududele lühiajalist majutusvõimalust pakkuvate, ühiselamu tüüpi ruumidega, mis asuvad ühiskondlike ehitiste kompleksis.

Kesklinnas asuva 0,19 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tatari tn 24 kinnistu detailplaneering, milles on ette nähtud muuta Tatari tn 24 kinnistu äri- ja elamumaa sihtotstarve sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maaks) ning määrata ehitusõigus krundil oleva hoone rekonstrueerimiseks haridus- ja kultuurikeskuseks ning maa-aluse ja kuni kolme maapealse korrusega (3. korrus on katusekorrus) samaotstarbelise hoone ehitamiseks ja krundi kasutamise tingimused, on vastu võetud Tallinna Linnavalitsuse 29. detsembri 2010 korraldusega nr 2023-k Tatari tn 24 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine.

Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 3. jaanuaril 2011, ajalehes Pealinn 10. jaanuaril 2011 ja ajalehes Keslinna Sõnumid 28. jaanuaril 2011.

Tallinna Keslinna Valitsus teatas 19. jaanuaril 2011 vastavalt planeerimisseaduse § 18 lõikele 5 tähtkirjaga planeeringu avaliku väljapaneku koha ja aja Korterühistule TATARI 18, 20, 22 (Tatari tn 20 // Tatari tn 18 // Tatari tn 22 kinnistu omanike esindaja), P. Süda tn 9 kinnistu omanikele, Tatari tn 26 kinnistu omanikele ja hoonestusõiguse omanikele, Tatari tn 19 kinnistu omanikele, P. Süda tn 11 kinnistu omanikule ja korterihoonestusõiguse omanikele ning P. Süda tn 15a // Tatari tn 28a kinnistu omanikule.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 4. veebruarist 18. veebruarini 2011. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 20. jaanuaril 2011, ajalehes Pealinn 24. jaanuaril 2011 ja ajalehes Keslinna Sõnumid 28. jaanuaril 2011.

Avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud. Kuna detailplaneeringu menetluse käigus lahendamata vastuväiteid ei jäänud, ei olnud vaja esitada detailplaneeringut planeerimisseaduse § 23 lg 2 punkti 1 kohaselt maavanemale kohustuslikuks järelevalveks.

Planeeritud maa-alale ei ole detailplaneeringus ette nähtud avalikuks kasutamiseks kavandatud teid või kõnniteid, samuti ei ole kavandatud rajada üldkasutatavat haljastust ega ehitada üldkasutatavat välisvalgustust ja/või vihmaveekanaliseerimist. Eeltoodust tulenevalt ei ole vajalik sõlmida detailplaneeringust huvitatud isiku või tema poolt näidatud isikuga ehitusseaduse § 13 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõike 1 kohast teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingut. Sellega on nõustunud ka Tallinna Kommunaalamet 21. märtsi 2011 kirjaga nr 3-3/295.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 punktile 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga Tatari tn 24 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul Korterühistut TATARI 18, 20, 22 (Tatari tn 20 // Tatari tn 18 // Tatari tn 22 kinnistu omanike esindaja), P. Süda tn 9 kinnistu omanikke, Tatari tn 26 kinnistu omanikke ja hoonestusõiguse omanikke ja Tatari tn 19 kinnistu omanikke.

Planeerimisseaduse § 10 lõikes 6¹ nimetatud detailplaneeringu kehtestamine kuulub volikogu ainupädevusse vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 33. Kuna planeeritud maa-ala asub kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 Kultuurimälestiseks tunnistamine arheoloogiamälestiseks tunnistatud asulakohal, kultuuriministri 21. novembri 2002 käskkirjaga nr 207 Kultuurimälestiseks tunnistamine arhitektuurimälestiseks tunnistatud Tatari tn 21a, Tatari tn 26, Tatari tn 28 ja Allika tn 4 hoonete kaitsevööndis ja kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 Kultuurimälestiseks tunnistamine arhitektuurimälestiseks tunnistatud Tatari tn 21b elamu kaitsevööndis ning Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine kohaselt Tatari miljööväärtslikul elamualal, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu pädevusse.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees