



HARJU MAAVALITSUS

Hr Taavi Aas
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Teie: 15.03.2017 nr LV-1/783

Meie: 19.04.2017 nr 6-7/774

Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistu detailplaneeringu järelevalve

Tallinna Linnavalitsus esitas 15.03.2017 kirjaga nr LV-1/783 Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi ka *detailplaneering*) maavanemale ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud planeerimisseaduse (PlanS v.r) § 23 alusel järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Planeeritud maa-ala, suurusega 3,71 ha asub Põhja-Tallinnas Kalaranna tänava, Vesilennuki tänava ja Tallinna lahe vahelisel alal. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada Kalaranna tn 28, Vesilennuki tn 4 ja Vesilennuki tänav T2 kinnistute ümberkruntimise teel 4 krunti. Pos 1 krunt on moodustatud Patarei merekindluse ja mortiiapatarei hoonete jaoks. Kasutusotstarbeks on lubatud kuni 30% elamumaa ja vähemalt 70% äri- ja/või ühiskondlike hoonete maa sihtotstarve. Pos 2 krundile on kavandatud vähemalt 50% äri- ja kuni 50% elamumaa sihtotstarve äripindadega korterelamu rajamiseks. Krundile kavandatakse suuremalt osalt ka planeeringuala kõikide kruntide jaoks vajalikud parkimiskohad. Krundile pos 3 kavandatakse ärimaa ja/või ühiskondlike hoonete maa sihtotstarve endise muusikakomando hoone jaoks ning krundile pos 4 on moodustatud ärimaa ja/või ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krunt võimaliku vanglamuuseumi jaoks.

Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud "Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu" (edaspidi ka *rannaala üldplaneering*) kohaselt on planeeritud ala kasutamistingimuste alal 14, mille peamiseks juhtfunktsiooniks on üldkasutatavate ehitiste maa/elamu ja ärihoone maa.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 18.04.2016 – 02.05.2016, mille kestel esitasid MTÜ Telliskivi Selts ja MTÜ Muinsuskaitse selts kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid. Vastavalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punkti 5 kohaselt on järelevalvet teostava maavanema pädevuses avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ära kuulamine ja seisukoha andmine vastuväidete kohta, kui neid vastuväiteid planeeringu koostamisel ei arvestatud. PlanS v.r § 20 lõike 1 kohaselt on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittenõustuv seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

Vastavalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 12.04.2017 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ära kuulamiseks nõupidamine, kus osalesid TLPA, MTÜ Telliskivi Seltsi ja MTÜ Muinsuskaitse Seltsi esindajad ning mitmed planeeringulahendusest huvitatud isikud.

Arutelul lepiti kokku, et detailplaneeringut täiendatakse Telliskivi Seltsi ja Muinsuskaitse Seltsi märkustest tulenevalt järgmiselt:

1. MTÜ Telliskivi Seltsi esindaja Toomas Paaver märkis, et detailplaneeringu krundile pos 2 ja teemaa krundile ulatub olemasolev varjend, mida ei ole detailplaneeringus käsitletud. Palun olemasolev varjend detailplaneeringu dokumentatsioonis kajastada ning selgitada, kas see on kavas säilitada või likvideerida.
2. Toomas Paaver märkis, et detailplaneeringus krundil pos 4 märgitud üldist hoonestuskõrgust saab tõlgendada nii, et ka olemasolevale „koerakuudid“ tähistusega hoonele on peale-

ehitis detailplaneeringuga lubatud. Palun detailplaneeringus täpsustada krundi pos 4 üksikute hoonete lubatud hoonestuskõrgust.

3. Muinsuskaitse Seltsi esindaja Robert Treufeldt märkis, et kruntide pos 1 ja pos 4 vaheline krundipiir ei arvesta goržihooned siseroomide vaheseinte konstruktsioone. Palun detailplaneeringus täpsustada kruntide pos 1 ja pos 4 vahelist krundipiiri nii, et see arvestaks goržihooned siseroomide vaheseinte konstruktsioonidega.
4. Robert Treufeldt tegi detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud kirjas ettepaneku, et säilitatava hilisema vanglapaigaldise mingile lõigule tuleks ette näha memoriaalala. TLPA märkis 31.05.2016 vastuskirjas nr 3-2/927-13, et vajadusel saab selle küsimuse lahendada ehitusprojekti koostamise käigus ning on kohane detailplaneeringu seletuskirjas sellele viidata. Harju Maavalitsuses toimunud arutelul lepiti kokku, et detailplaneeringu seletuskirja peatükki 6 „Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded“ täiendatakse ning märgitakse, et memoriaalala asukoht tuleb vajadusel ette näha ehitusprojekti.
5. Robert Treufeldt märkis arutelul, et tegi avalikul väljapanekul esitatud kirjas ettepaneku viidata detailplaneeringus ka teised planeeringu lähialal asuvad fordiga ajalooliselt seotud ehitised ja kuigi TLPA lubas oma 31.05.2016 vastuskirjas nr 3-2/927-13, et detailplaneeringut täiendatakse ning vastav info kantakse olemasoleva olukorra kirjeldusse, ei ole seda ettepanekut täies ulatuses arvestatud. Eeltoodust tulenevalt palun täiendada detailplaneeringu peatükki 9.1 „Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused“ ning märkida seal ära planeeringu lähialal asuvad fordiga ajalooliselt seotud ehitised.
6. Robert Treufeldt märkis, et tema poolt 2012. aastal koostatud ja praegu kehtivaid Tallinna Kalaranna fort (ka Kaitsekasarm, Patarei) ja Mortiiapatarei reduudi kaponiir konserveerimiseks ning restaureerimiseks antud muinsuskaitse eritingimusi ei ole planeeringumaterjalide hulka lisatud ning detailplaneeringu lahendus ei arvesta nende muinsuskaitse eritingimustega ka 2013. aastal Tallinnas Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks antud muinsuskaitse eritingimuste nõuetega. Palun vaadata üle detailplaneeringule koostatud kõik muinsuskaitse eritingimused, kontrollida detailplaneeringu vastavust muinsuskaitse eritingimustele ning praegu planeeringumaterjalidest puuduvad asjakohased muinsuskaitse eritingimused planeeringumaterjalide hulka lisada.

Vastavalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktile 1 kuulub maavanema pädevusse muuhulgas ka detailplaneeringu vastavuse kontrollimine üldisematele planeeringutele. Detailplaneeringu lahenduse vastavuse hindamiseks Rannaala üldplaneeringule, palun kohalikul omavalitsusel anda oma selgitus järgmistele märkustele:

7. Detailplaneeringu ala asub Rannaala üldplaneeringu joonise „Ehitustingimused“ kohaselt kasutamistingimuste alal nr 14, mis on ettenähtud kohustusliku arhitektuurikonkursi alana. Rannaala üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3.4.3 „Arhitektuurikonkursside koostamise nõuded“ kohaselt tuleb arhitektuurikonkurss läbi viia ka Patarei kaitsekasarmu rekonstrueerimiseks üldkasutatavaks hooneks. Rannaala üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.4.4 „Ehitustingimuste reeglid väiksemate alade kaupa“ on märgitud, et reeglites võib teha muudatusi arhitektuuri konkursi kohustustega aladel vastavalt arhitektuurikonkursi võidutöödele. Üldplaneeringu seletuskirja sama peatüki kohaselt on kohustuslikud arhitektuurikonkurssid toodud seletuskirja peatükis 3.4.3, muudel juhtudel on seletuskirjas esitatud arhitektuurikonkursi nõue soovituslik. Rannaala üldplaneeringu seletuskirjas ptk 3.4.4 kasutamistingimuste alal nr 14 on hoonestusviisiks ettenähtud vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele ja arhitektuuri-ajaloolistele eritingimustele.

8. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 6.3.1 „Üldised arhitektuurinõuded“ kohaselt tuleb avalik arhitektuurivõistlus korraldada ainult uushoonestuse kavandamiseks. Palun kohalikul omavalitsusel selgitada, kas detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 6.3.1 praegu ainult uushoonestuse kavandamiseks sätestatud arhitektuurikonkursi nõue on üldplaneeringu regulatsiooni arvestades piisav või tuleks detailplaneeringus sätestada arhitektuurikonkursi kohustus ka olemasoleva Patarei kaitsekasarmu rekonstrueerimiseks.
9. Rannaala üldplaneeringu kohaselt asub planeeritud ala kasutamistingimuste alal nr 14, mille kohaselt on lubatud ehitiste maksimaalseks kõrguseks maapinnast kaitsekasarmu karniisi kõrgus. Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel märkis R. Treufeldt, et planeeringus on uusehitiste lubatud kõrguse määramisel lähtunud kaitsekasarmu harja kõrgusest.
- Juhin tähelepanu, et PlanS v.r § 9 lõike 7 punkti 2 kohaselt on üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine. Planeeringumaterjalidest jääb praegu ebaselgeks, kui kõrge on kaitsekasarmu karniisi kõrgus ja seega ka rannaala üldplaneeringuga lubatud uushoonestuse kõrgus. Eeltoodust tulenevalt palun detailplaneeringu materjalides täpsustada kaitsekasarmu karniisi kõrgust ning vaadata üle ka detailplaneeringuga kavandatavate ehitiste kõrguse vastavus üldplaneeringu nõudele.
10. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 7.2 „Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule“ on märgitud, et planeeritud ala asub rannaala üldplaneeringu kasutamistingimuste alal 14, mille peamiseks juhtfunktsiooniks on üldkasutatavate ehitiste maa/elamu ja ärihoone maa ning detailplaneering ei sisalda rannaala üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse juhtotstarvete osas.

Märgin, et seletuskirja peatükis 7.2 toodud seisukoht, et detailplaneeringu ala jääb rannaala üldplaneeringuga määratud elamu- ja ärihoone juhtfunktsiooniga maale ei lähtu Rannaala üldplaneeringu joonisel „Tsoneering“ kasutamistingimuste alale 14 määratud üldkasutatavate ehitiste ning elamu- ja ärihoone maade omavahelisest paigutusest. Elamu- ja ärihoone maa juhtfunktsioon jääb üldplaneeringu tsoneeringu joonise kohaselt detailplaneeringu alast välja. Detailplaneeringu ala on tsoneeringu joonisel tähistatud täies ulatuses üldkasutatava ehitise maana (A).

Rannaala üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3.4.1 „Üldplaneeringu tsoneeringukaardi juhtfunktsioonid“ kohaselt võib üldkasutatavale ehitise maale (A) rajada avalikku funktsiooni täitvaid hooneid: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi ning vaba aja veetmisega seotud asutusi. Üldplaneeringu seletuskirja sama peatüki kohaselt võib maakasutuse juhtfunktsioon koosneda ka teistest antud piirkonna sobivatest maakasutuse funktsioonist kuni 50% ulatuses maa-ala pindalast.

Rannaalade üldplaneeringust ei selgu, kas alale nr 14 ette nähtud üldkasutatava ehitise maale elamumaa või ärimaa juhtfunktsioonile vastavate hoonete planeerimist saab käsitleda piirkonda sobiva juhtfunktsioonina. Eeltoodust tulenevalt palun detailplaneeringu seletuskirja peatüki 7.2.2 „Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule“ üle vaadata ning hinnata detailplaneeringu lahenduse vastavust rannaala üldplaneeringu regulatsioonile. Palun detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 7.2.2 selgitada, millistest põhjendustest tulenevalt on kohalik omavalitsus seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatavat elamumaa ja ärimaa ehitusõigust saab käsitleda üldkasutatava ehitise maa maakasutuse juhtfunktsiooniga sobivana rannaala üldplaneeringu tähenduses ning kas 50% ulatuses üldkasutatava ehitise maa juhtfunktsioon on sellisel juhul tagatud.

Juhul, kui detailplaneeringu vastavuse hindamisel rannaala üldplaneeringule selgub, et detailplaneering muudab üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni ja/või hoonestuskõrguse osas ning kohalik omavalitsus soovib jääda praeguse planeeringulahenduse juurde, tuleks detailplaneeringut edasi menetleda

üldplaneeringut muutvana. Muuhulgas tuleks sellisel juhul korrata ka detailplaneeringu avalikku väljapanekut vastavalt PlanS v.r § 19 punktidele 4 kestusega neli nädalat.

Eelpool esitatud märkustega arvestamise järgselt saan otsustada detailplaneeringu menetluse edasise jätkamise (sealhulgas vastuväidetele seisukoha andmise) ja detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu andmise võimalikkuse üle vastavalt PlanS v.r § 23 lõikes 6 sätestatud korrale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Rajasalu
maavanem

Ärakiri:

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, tlpa@tallinnlv.ee
2. K-Projekt AS, kprojekt@kprojekt.ee
3. Riigi Kinnisvara AS, marko.sula@rkas.ee
4. Grete Arro, MTÜ Telliskivi Selts, arro@tlu.ee
5. Eesti Muinsuskaitse Selts, info@muinsuskaitse.ee; robert@castellum.ee

Helen Madison 6118584
helen.madison@harju.maavalitsus.ee