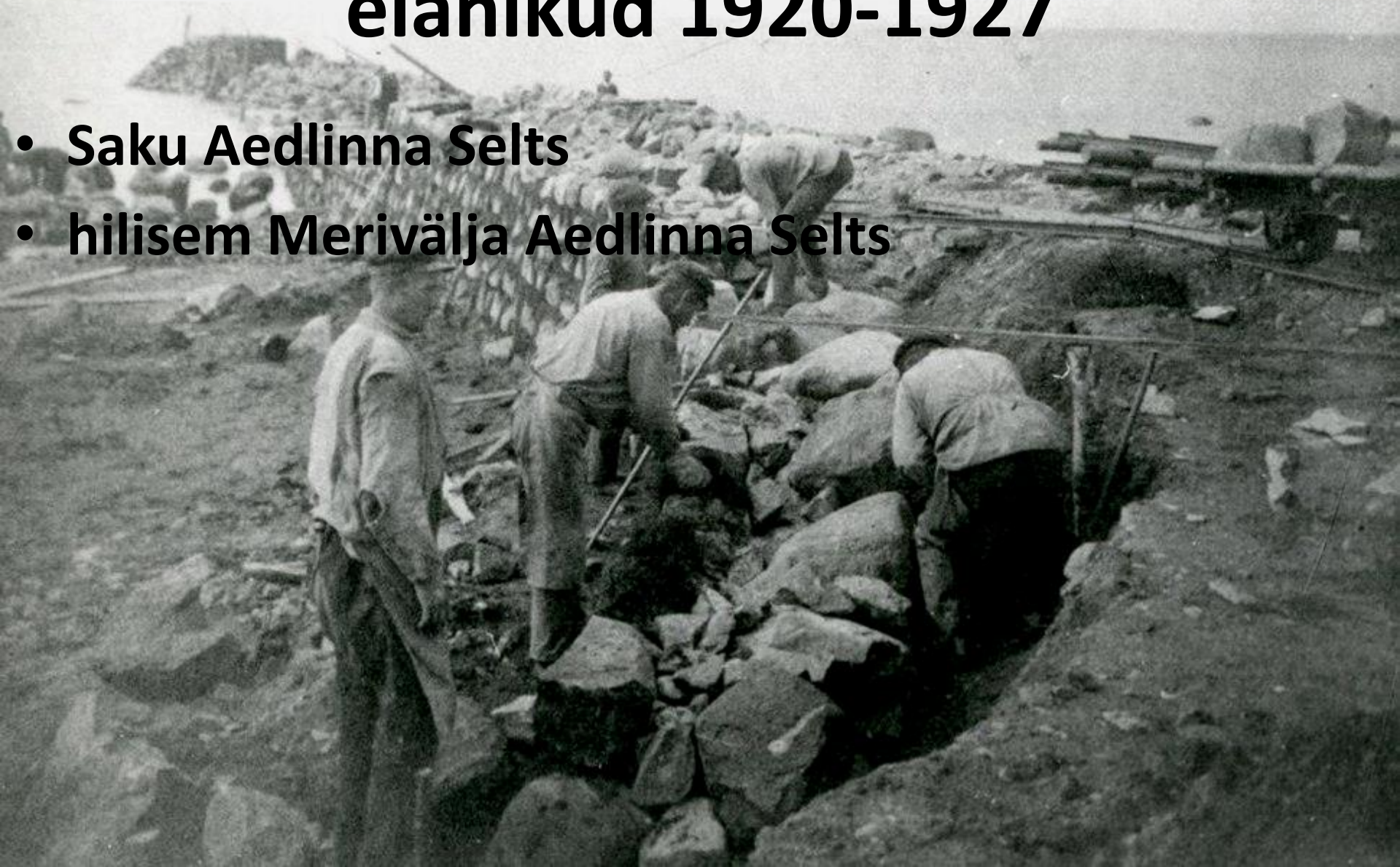


Muuli/sadama rajasid Merivälja elanikud 1920-1927

- Saku Aedlinna Selts
- hilisem Merivälja Aedlinna Selts



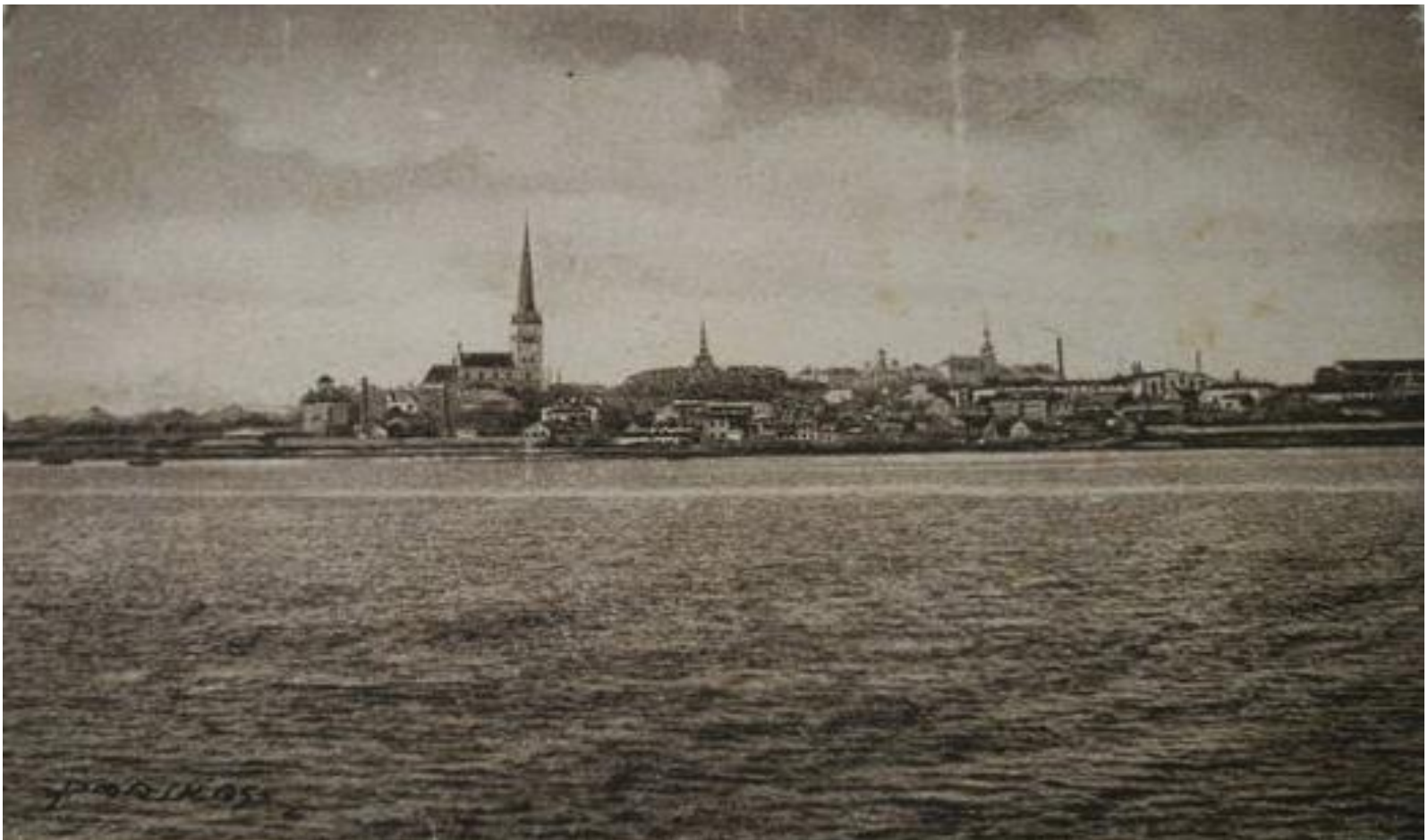
1929...



TLA.1465.1.6524

Eesti Vabariigi aegne “kilukarbivaade”

1920-1930 E. Kühnert ja R. Natus koostasid Merivälja hoonestuskavandi, mida iseloomustas tänavate orienteeritus meresuunaliste vaadetele ja Oleviste kirikule



Planeeritav ala:

~20% eraomand, sadamaala

**~80% avalik ruum,
Läänemeri, ei ole
sadamaala**

100%

- **unikaalsete kaugvaadetega linnaruum**
- **loodusliku rannikualaga linnaruum**
- **kohaliku identiteedi ja ajalooga seotud linnaruum**
- **Tallinna kohamärgiga seotud linnaruum**

Pirita üldplaneering

- Merivälja muudavad ahvatlevaks:
 - mereäärne asukoht
 - supelranna lähedus
 - mere poole langev reljeef
 - ilusad vaated

Müügikuulutus kinnisvaraportaalis 23.03.2018

Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Ranna tee
18

Kirjeldus:

Parima vaatega eramu Tallinnas!

ASUKOHT

Eksklusiivne valmimisjärgus eramu asub Tallinnas väga hinnatud Pirita linnaosas, mida elanikkond hindab roheluse, kauni arhitektuuri, väljakujunenud taristu ja maailma mastaabis ainulaadselt kauni mereäärt pidi lookleva kodutee tõttu.

Maja asub Pirita ja Merivälja linnaosa piiril, imelise vaatega Tallinna linna panoraamile!

Väga kaunis ja kvaliteetne eramu pakub uuele omanikule kõiki maja ja merelinna eeliseid ühes!

Tallinna kuulus kilukarbivaade oma kodust iga päev!

Pirita üldplaneeringu eesmärgid

- asendist tuleneva linnaosa prestiiži säilitamine
- miljöö eripära säilitamine
- avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine
- looduskaunite kohtade säilitamine
- muinsusväärtuse säilitamine
- Ranna tee ääres haljaskoridori säilitamine

Millistest asukohaväärtustest kõneleme?



“Kilukarbivaade”



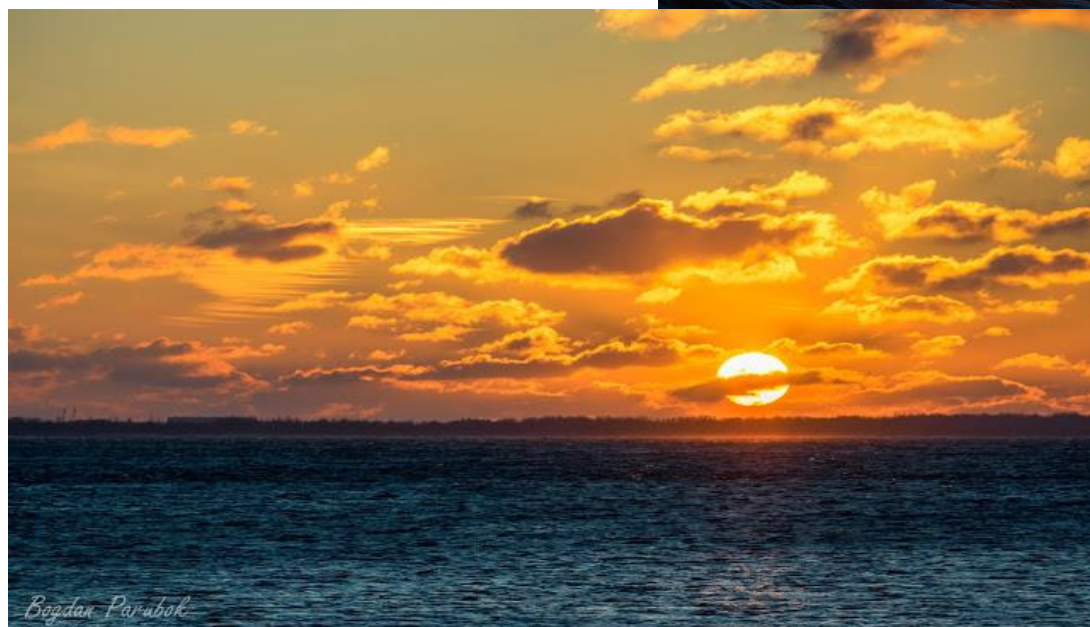
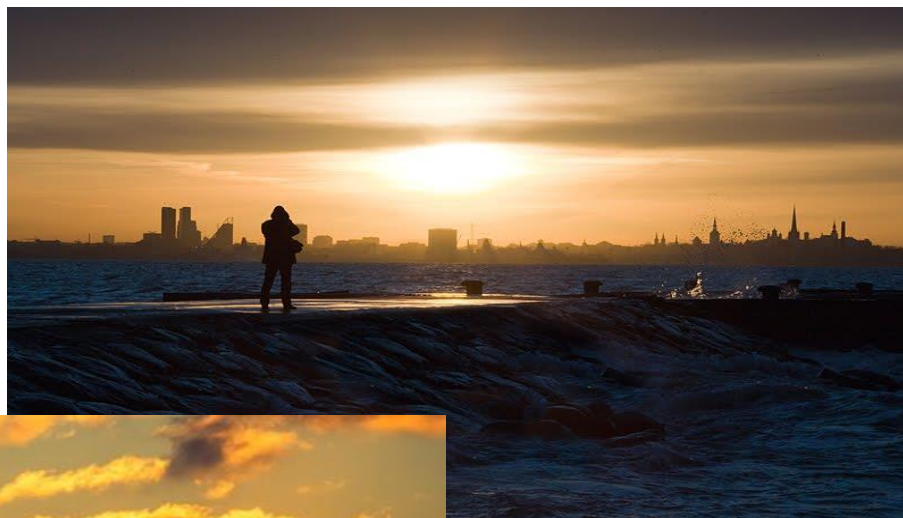
“Kilukarbivaade”



Tallinna siluett



Päikeseloojangu teekond



Päikeseloojangu teekond



Tallinna ja Merivälja kohamärk



Tormi vaadeldavus



Kaugvaated



Kaugvaated



Kaugvaated



Looduslik rannik



Looduslik rannik



Rändrahn



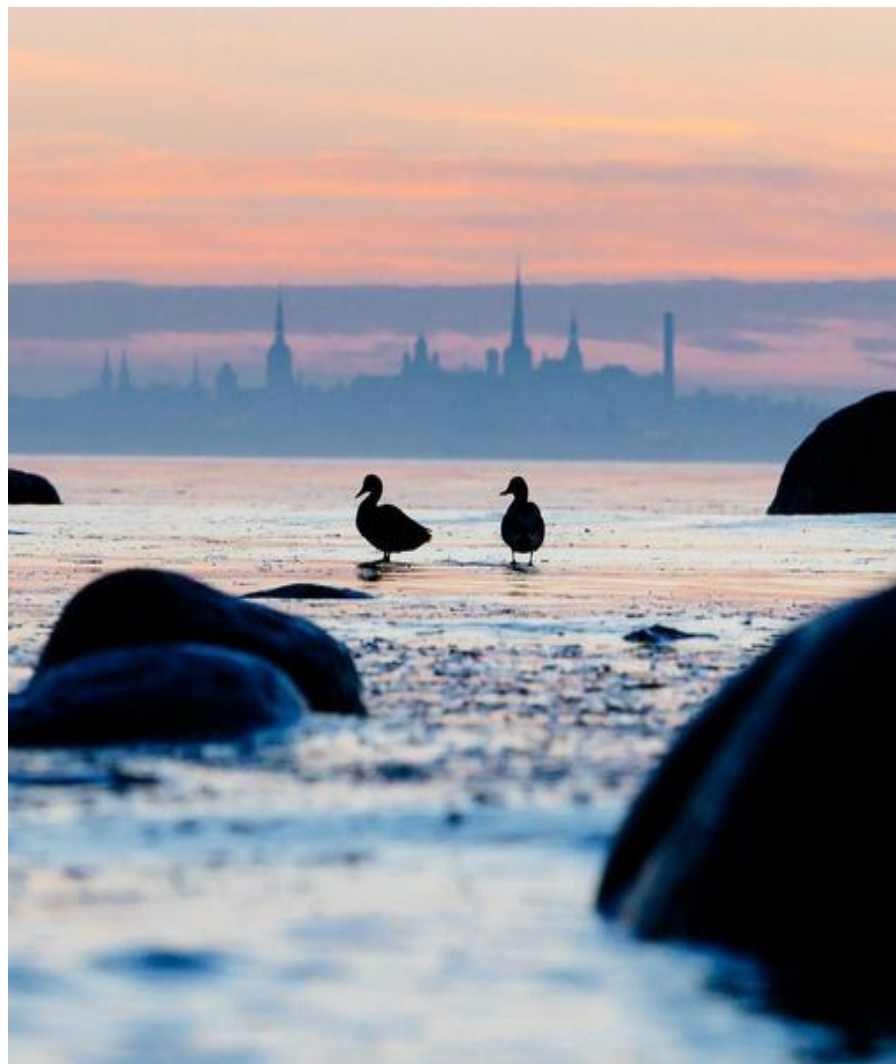
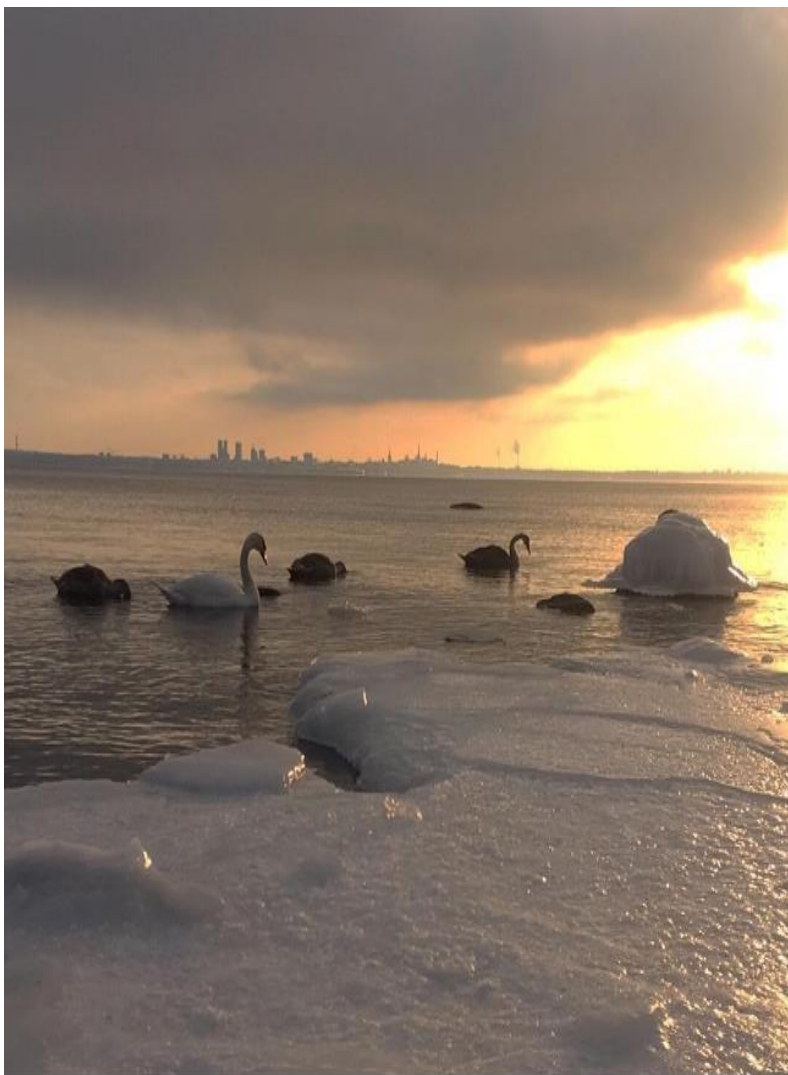
Veelinnud



Veelinnud



Veelinnud



Kohalik elu

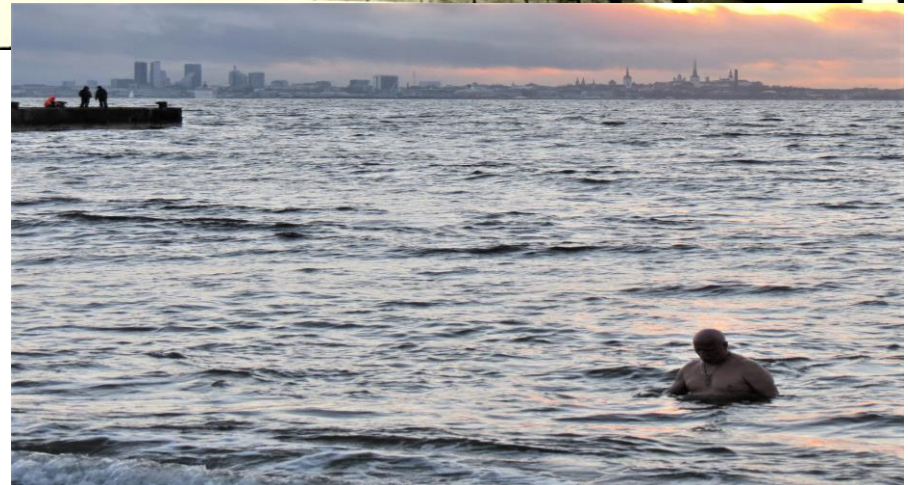
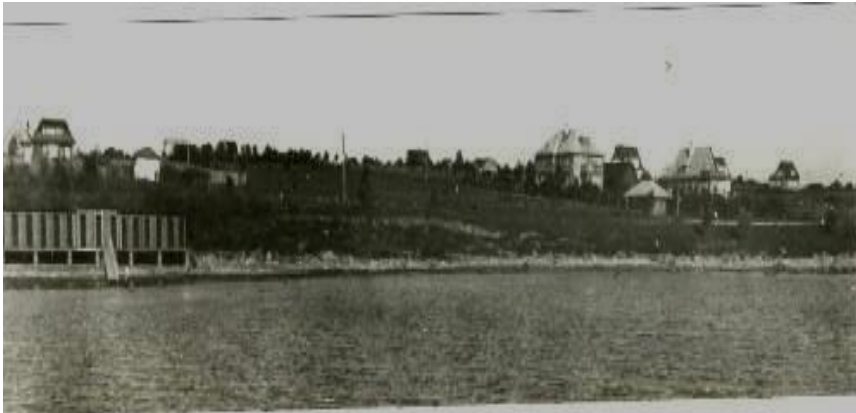




kohalik supluskoht



kohalik supluskoht



talisuplus



kohalik elu







Kalastamine



kalastamine



muinastulede öö



aastavahetetus

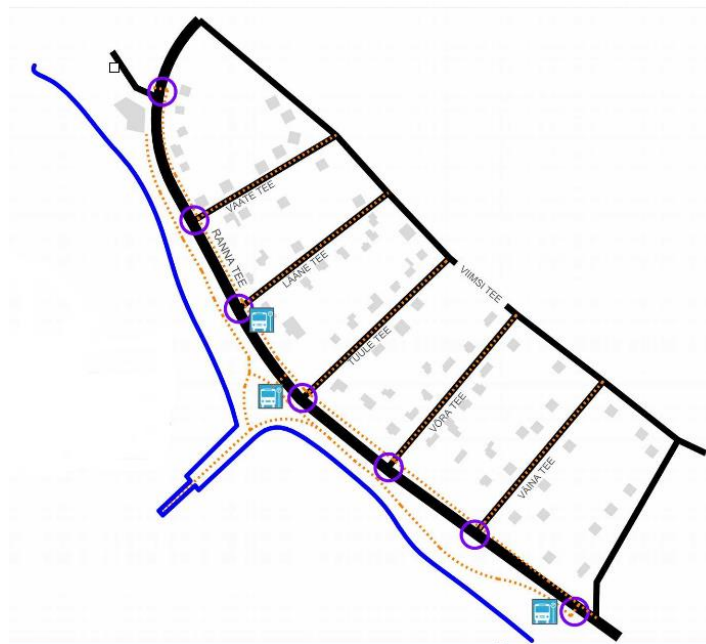


Mis kaitseb neid väärtusi?

- KeÜS § 23 lg 1 – igaühel on õigus heaolule, millega on tal oluline puutumus.
- Piritä üldplaneering
- Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd ja vaatesektor
- Muinsuskaitse eritingimused
- LKS ehituskeeluvöönd 50 m, kus hoonete ja rajatiste ehitamine on keelatud.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus § 8

- tagada vanalinna silueti vaadeldavus vanalinnasuunalistelt tänavatelt



Muinsuskaitse eritingimused

- Eritingimuste eesmärk on tagada, et muudatused ei mõjutaks muinsuskaitseala vaadeldavust, sh **kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust**



Õigustatud ootused avaliku ruumi planeerimisel

- avalik kokkuleppe
- ülene on avalik huvi
- planeeritakse vastavalt üldplaneeringule ning erandid üksnes sellest üksnes avalikul vajadusel
- miljööväärtusliku piirkonna elanikel lisaks põhjendatult kõrgendatud ootus olemasoleva keskkonna säilimisele.



TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

3. juuni 2015 nr 844 -k

Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamise algatamine ja

6. Algatada Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal on detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

6.1 detailplaneeringuga kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tegevust – jahisadama rajamist, millega kaasneb merepõhja süvendamine ja sadama kaitserajatisteks tahkete ainete merre uputamine. Veekogu süvendamisel ja tahkete ainete kaadamisel alates pinnase mahust 10 000 m³ on tegemist olulise keskkonnamõjuga tegevusega. Merepõhja setted võivad sisaldada reostust;

6.2 detailplaneeringuga kavandatakse tegevust väärtuslikule ja tundlikule ranniku- ja merealale ning planeeritav tegevus võib mõjutada negatiivselt nii mereelustikku kui piirkonna linnustikku;

6.3 planeeritava tegevusega kaasneb ranna- ja mereala täitmise teel rannajoone ja loodusliku rannaastangu muutmine, millega mõjutatakse eeldatavasti ka rannikuprotsesse;

6.4 detailplaneeringu elluviimine võib avaldada olulist visuaalset mõju ja mõju kultuuriväärtustele. Planeeritav ala paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, kus tuleb välistada vanalinna silueti vaadeldavust takistavate või häirivate ehitiste rajamist. Kuna kavandatav tegevus kujundab ümber rannikuala, muudab olemasolevat maakasutust ning rajatakse suuremahuline ja kõrge hoonestus, mõjutab see oluliselt piirkonna linnaruumi, sh kaasneb mõju eelkõige lähialal asuvale Merivälja miljööväärtuslikule hoonestusalale ning rannikuvaadetele.

kasutust ja hoones kavandatavaid tegevusi;

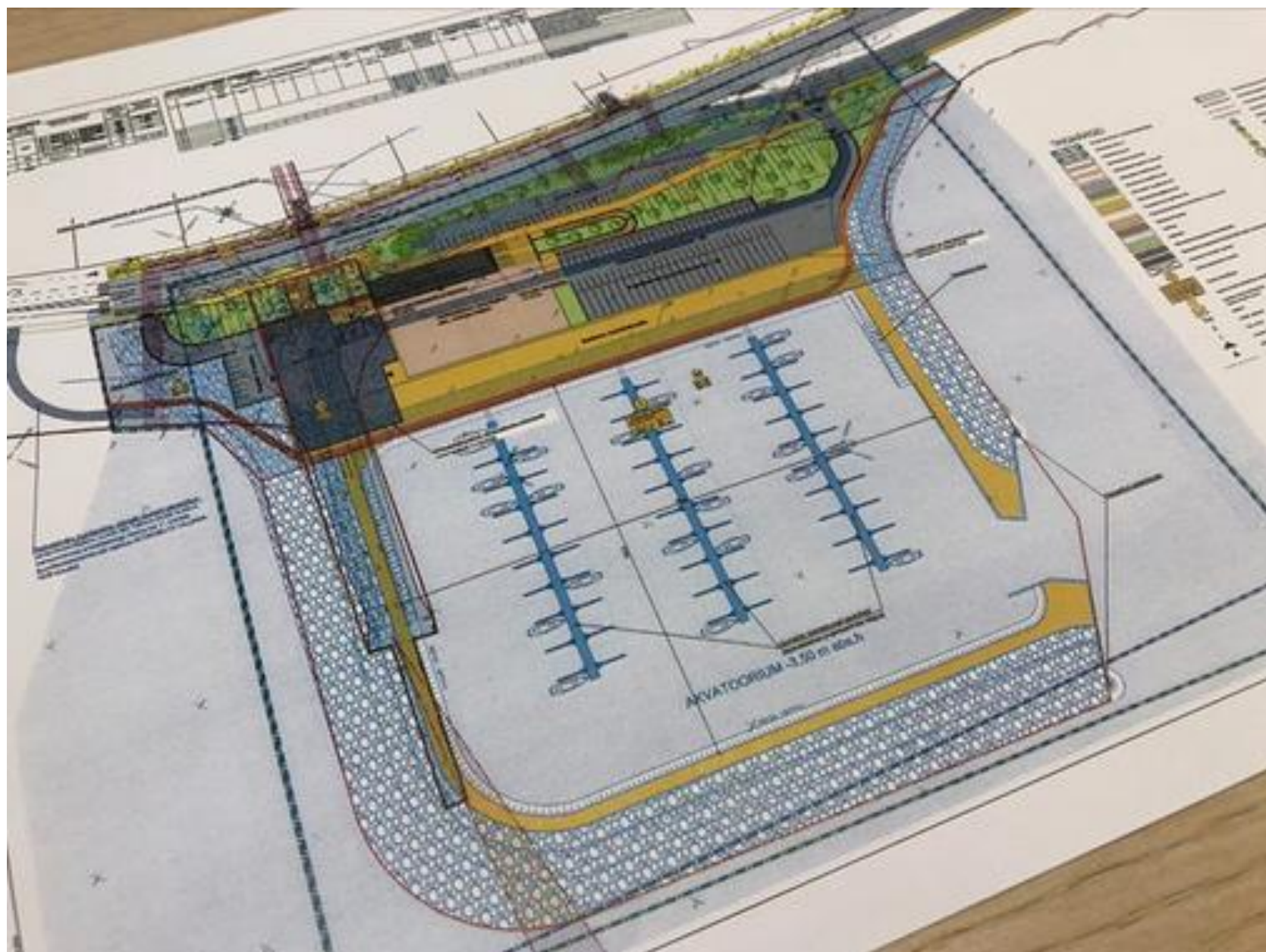
3.2 tagada inimeste vaba liikumine piki veepiiri;

3.3 Ranna tee äärde kavandada kergliiklustee ja kõrghaljastus;

3.4 määrata hoone projekteerimiseks arhitektuurivõistluse nõue;

3.5 jahisadama teenindamiseks vajalik parkla kavandada kogu ulatuses jahisadama krundile.

Parkimiskohtade kavandamisel arvestada ka planeeritava puhkeala kasutajate jaoks vajalike



Detailplaneeringu algatamine

on võimalik keelduda,
kuid linn ei keeldunud,

järelikult:

- elluviimine on linna arvates põhjendatud ja võimalik?
- vastassuunaline äratuntav avalik huvi vähemtähtis?

FAKT - tegu on tormise alaga



FAKT –
tormine ala vajab kõrgeid lainemurdjad



FAKT- rajatakse betoonbassein ehk akvatoorium



FAKT-lainemurdjad varjavad oluliselt kaugvaateid



FAKT – alla 1.50 m inimene ei näe
midagi



FAKT- hooajaline sadam ei tasu ära



FAKT -turvalise sadama rajamine nõuab suuri
investeeringuid. Mis on arenduse tegelik
eesmärk?



FAKT-kalli arenduse eesmärk on võimalikult suur
hoone kaldal (eskiis 2015)
Kas edaspidi ka kortermajad sadamahoone ja NOA
vahele?





TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

3. juuni 2015 nr 844 -k

Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamine Pirita linnaosas

Planeerimisseaduse § 10 lg 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 17, § 33 lg 1 p 3, § 35 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 ja 4, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 11 p 1, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus” § 11 lg 2 ja § 12

4. Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja Pirita Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Linnavaraameti, Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Ettevõtlusameti, Veeteede Ameti ja Tehnilise Järelevalve Ametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

planeeritava maa-ala suurus on 7,91 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine jahisadama rajamiseks ja ühe kuni 11 m kõrguse sadamahoone ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisetepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 planeeringus kavandada sadamat teenindav hoone, kirjeldades võimalikult täpselt selle kasutust ja hoones kavandatavaid tegevusi;

3.2 tagada inimeste vaba liikumine piki veepiiri;

3.3 Ranna tee äärde kavandada kergliiklustee ja kõrghaljastus;

3.4 määrata hoone projekteerimiseks arhitektuurivõistluse nõue;

3.5 jahisadama teenindamiseks vajalik parkla kavandada kogu ulatuses jahisadama krundile. Parkimiskohtade kavandamisel arvestada ka planeeritava puhkeala kasutajate jaoks vajalike

KOOSTÖÖ

- **PLS § 9** Planeerimismenetlus on avalik ning linn peab avalikkust menetlusse piisavalt kaasama
- toimunud üks avalik arutelu (16.03.2016), mille järgselt lubati alternatiivseid lahendusi
- tänases lahenduses ei kajastu ükski elanike seisukoht peale lõkkeplatsi kaotamise

Jüri Pihl valiti Pirita halduskogu esimeheks

Erakorralisel halduskogu koosolekul valiti linnaosa halduskogu juhtima endine siseminister ja tagasikutsumist toetas seitse liiget. Umbusalduse sisse andnud haldusko-



Kes Publica halduskogu liikmeid koosolekul ei olnud.

Arutelul tutvustati kavandatavat sadamat



märtsil toimus. Pirita sadamale pole motelli ja restorani vaj

„Fassaadid korda“ ootab taotlusi

Esitada saab taotlusi projektis Sisekaitseakadeemia uue õppehoone püstitamiseks koostatud projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku. Projekteerimistingimuste eelnõuga saab tutvuda 18. aprillist – 2. maini 2016 Pirita Linnaosa Valitsuses, Kloostri tee 6 toas 128, igal tööpäeval tööpäeva ulatuses. Kase tn 61 kinnistu suurus on 14,1 ha. Taotluse kohaselt kavandatakse olemasolevate hoonete Kase tn 61, 61/8 ja 61/15 lammutamist ning uue õppehoone püstitamist lammutatava Kase tn 61/8 hoone kohale. Uue hoone põhimäht võib olla kõrgusega kuni 11 m, spordisaali osa kuni 15 m. Säilitatakse olemasolev haljastus ja kavandatakse täiendava haljastuse rajamine. Sisekaitseakadeemia on uue õppehoone ehitamiseks parima lahenduse saas

Ümberkaudsed elanikud, kes koosolekul osalesid, ei pidanud sadama ideed heaks. Muuhulgas toodi välja, et kavandatav parkla on liiga suur, sadamaalale pole motelli ja restorani vaja, aluste mastid varjavad merevaate, kaob kohalike supluskoht ja võimalus seal jalutada.

aga heaks. Muu hulgas toodi välja, et kavandatav parkla on liiga suur, jahisa-

Pirita üldplaneeringu järgi on Ranna tee 1 puhul tegemist sadamamaaga.

Pirita Majandusgümnaasium kutsub osalema 16. korda kavandataval ülinnallisel taastu-



TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

3. juuni 2015 nr 844 -k

Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamine Pirita linnaosas

Planeerimisseaduse § 10 lg 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 17, § 33 lg 1 p 3, § 35 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 ja 4, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb

7. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

7.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive (sh sadamahoone paigutus, mere täitmise ja rannajoone muutmise lahendus), selgitama planeeringualale sadamarajatiste ja hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

7.2 hindama planeeringu elluviimise (jahisadama, hoonestuse jm rajatiste ehitamine ja kasutamine) mõju mere- ja rannikualale, sh elustikule, kõrghaljastusele ja rohevõrgustikule, linnaruumile, kultuuriväärtustele, piirkonna elanikkonnale.

2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisetepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähtesisukohti ja lisatingimusi:

3.1 planeeringus kavandada sadamat teenindav hoone, kirjeldades võimalikult täpselt selle kasutust ja hoones kavandatavaid tegevusi;

3.2 tagada inimeste vaba liikumine piki veepiiri;

3.3 Ranna tee äärde kavandada kergliiklustee ja kõrghaljastus;

3.4 määrata hoone projekteerimiseks arhitektuurivõistluse nõue;

3.5 jahisadama teenindamiseks vajalik parkla kavandada kogu ulatuses jahisadama krundile. Parkimiskohtade kavandamisel arvestada ka planeeritava puhkeala kasutajate jaoks vajalike

Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu eskiislahenduse
ja keskkonnamõju strateegilise hindamise
programmi tutvustava avaliku arutelu protokoll

Pirita

16.märts 2016

Algus kell 16.00, lõpp kell 17.30
Koosolekust võtsid osa: loetelu registreerimislehel
Protokollijad: Elge Lind, Andre Hanimägi

Heinsoo – praegu ei teegi, aga et saavutada see, on see praegu võimalus. Kõik, mis linna jaoks
vaja ehitada, pannakse väga selgesti kirja, antakse kohustused. Vaatame külalissadama
nõudeid. Hotelli ei pea külalissadam sisaldama

Eva-Liisa Lille – Mis kindlus on elanikel, et poolik lahendus ei tule? Näiteks jääb ehitus
seisma ja on olukord veel inetum kui praegu.

Heinsoo – tuleb kindlasti ka sellele mõelda ja arvestada. Ei saa alustada hoone ehitamisest.
Me kindlasti kohtume veel. Keeruline teema.

Kroon – TLPA seisukoht, et kaaluda mahu vähendamist?

Heinsoo – just, kaaluda alternatiive, kirjas, et avaliku huvi kaardistamine. Kui suur huvi
avalikuks restoraniks jms.

E. Müür – Miks peame pakkuma eraomanikule riigimaad juurde? Nii ei tohiks teha. Miks

Planeerimistegevuse konflikt

- planeeringu ja KHS koostaja ja tellija on K-PROJEKT AS ning Vironia Keskus OÜ
- KSH aruandes on kirjas, et alternatiividena mõistetakse arendaja seatud eesmärgi saavutamise erinevaid võimalusi
- planeeringu (sh KSH) koostamise tellimist ei või üle anda, kui soovitakse muuta üldplaneeringut (PLS)

FAKT-KSH kajastab tellija ehk arendaja huve

Jrk nr	Asutus, kirja kuupäev ja number	Seisukoht KSH programmi kohta	KSH eksperdi kommentaar seisukohaga arvestamise kohta
5.	Pirita Linnaosa Valitsus, 28.12.2015 kiri nr 2-1.1/526	Pirita Linnaosa Valitsus nõustub KSH programmi eelnõus esitatuga ja ei esita täiendavaid ettepanekuid.	Võetud teadmiseks.
6.	Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 08.01.2016 kiri nr 3-2/15/3970-2	Peame vajalikuks lisada KSH programmi kaalumiseks kolmas alternatiiv poole väiksema sadama kavandamisega, sh pooles mahus parkimisala, pooles mahus mere täitmine, poole väiksem hoone. Alternatiivide kaalumine peab andma selguse, millise suurusega sadam on keskkonnakaitse seisukohalt kõige mõistlikum. Lisaks peab KSH andma vastuse, milline sadama akvatooriumi lahendus on keskkonna seisukohast parim.	Ei arvestata. Puudub põhjendus, miks on vaja väljapakutud kolmandat alternatiivi, ja teave, kes selle alternatiivse planeeringu-lahenduse mõju hindajale esitab. Alternatiivide võrdlemiseks KSH käigus tuleb kõik alternatiivid välja töötada võrdses mahus ja täpsusastmes. KSH eksperdile teadaolevalt seda ülesannet DP koostajal ei ole. Keskkonnamõju hindamise puhul mõistetakse alternatiividena arendaja seatud eesmärgi saavutamise erinevaid võimalusi. KSH läbiviimisel hinnatakse <u>reaalseid</u> (*) alternatiive. Kui hindamise käigus selgub, et DP-na kavandatava tegeviseena

alternatiivsed lahendused

- täna puuduvad
- mõju inimese heaolule pole hinnatud
- arutatakse üksnes maksimumvarianti
- sadama vajaduse analüüsi ei ole
- majandusliku mittetasuvuse risk, äriplaan puudub
- rajatiste üksnes osaliselt väljehitamise risk

Planeerimisseadus § 10;12

- linn peab tasakaalustama erinevaid huve
- kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas teiste ruumilist aspekti väljendavate dokumentidega.
- planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke lahendusi

Riigikohtu otsus 3-3-1-62-02

- IGAÜHEL ON SUBJEKTIIVNE ÕIGUS NÕUDA HÜVEDE ÕIGLAST KAALUMIST

Eesti vanasõna

9 korda mõõda ja üks kord lõika



KAALUMINE



- **Kas olemasolev olukord halveneb või paraneb?**
- **Kas olulisem on miljöö ja vaadete säilimine või eraomaniku majandushuvi?**

Kas pakutav lahendus parandab elukeskkonda?

PLS § 8 Elukeskkonna parendamise põhimõte
tuleb luua eeldused kogukondlikke väärtusi kandvaks ruumiks, säilitades olemasolevaid väärtusi



- **Kalevipoeg linnale ei sobinud, sest see...**
 - looks uue visuaalse dominandi Tallinna vanalinna kaitsevööndisse kilukarbivaate ette
 - varjaks vaateid



Kuidas parandada vead kaasamisel?

- eelmise menetlusetapi kordamine on lubatud
- avaliku väljapaneku ja arutelu kordamine on lubatud

ETTEPANEK

- korraldada uus eksiislahenduse väljapanek ja sellele järgnev avalik arutelu, kuivõrd
 - 1) kaasamine on olnud ebapiisav
 - 2) tegu on üldplaneeringut muutva detailiga
 - 3) tegu on väärtusliku alaga, mille suhtes on oluline avalik huvi
 - 4) seniseid elanike ettepanekuid ei ole arvestatud

Paigaldada infotahvel

- (3¹) KOV on kohustatud kuu aja jooksul pärast algatamist panema **detailplaneeringualal nähtavale kohale informatsioonitahvli vähemalt kuuks ajaks (PLS § 12)**



Alternatiivsed menetlusettepanekud

- lõpetada avaliku ala suhtes detailplaneerimise menetlus, vajadusel jätkata menetlust üksnes eraomaniku ala suhtes
- alustada Pirita üldplaneeringu teemaplaneeringuga kogu Ranna tee äärde jääva rannikuala suhtes kuni NOA restoraniini

Täname tähelepanu eest!

Merivälja Aedlinna Selts

märts 2018