



Küllli Kroon <merivaljaselts@gmail.com>

Merivälja tee 33

Merivälja Aedlinna Selts <merivaljaselts@gmail.com>

14. märts 2022 16:43

Saaja: tpa@tallinnlv.ee

Koopia: silvi.kuld@tallinnlv.ee, Tallinna Linnaplaneerimise Amet <mari.heinsoo@tallinnlv.ee>, maike.heido@tallinnlv.ee, Priit-Friedrich Lillemaa <priit-friedrich.lillemaa@tallinnlv.ee>, Tõnis Liinat <tonis.liinat@tallinnlv.ee>, tiina.paalberg@tallinnlv.ee, Lauri.Matteus@rt.ee, Erik Vest <vest.erik@gmail.com>, Külli Kroon <kylli.kroon@hotmail.com>, Ann Lumiste <annlumiste@gmail.com>, ivari.rannama@tallinnlv.ee, Kalle Vellevoog <kalle@jvr.ee>

Pimekoopia: lillian_210@hotmail.com, Lembe Levo <lembe.levo@gmail.com>

Täname vastuse eest!

(vastus koos eskiisiga on lisatud käesolevale e-kirjale)

Tulenevalt esitame alloleva märgukirja.

MÄRGUKIRI

Projekteerimistingimused nr 2111802/07671 võimaldavad ehitada Merivälja tee 33 kinnistule hoone, mis ei ole vastavuses Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringuga (DP 027030).

Merivälja tee 33 kinnistule hoone projekti koostamise aluseks on Tallinna Linnavolikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering“ (DP 027030). DP seletuskirja peatükis "Hoonestus" on märgitud **hoonestustingimuseks, et esimese korruse ulatus võib olla 50% ehitusalusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ning annab hoonetele läbipaistvust.** Seletuskirjas on selgitatud, et selline ehitusõigus võimaldab püstitada antud asukohale linnaruumiliselt sobiva mahuga ärihoone (p 44). Tallinna Linnavalitsuse otsuse 21. veebruar 2013 nr 18 kohaselt on DP kehtestatud motiividel, et kuna planeeritud maa-ala läheduses paikneb kasutajaterohke Pirita rand ja tervisesportimise võimalustega haljasvöönd, siis puhkepiirkonda teenindava avatud hooneosadega ärihoone rajamine on asukohta sobilik ning see sobib Merivälja tee äärsesse haljasvööndisse.

Eskiisi põhjal on ilmne, et hoone esimese korruse ulatus on oluliselt rohkem kui 50% ehitusalusest pinnast.

Projekteerimistingimustega seotud eskiisi kohaselt on hoone maapealne brutopind 5475 m² ja ehitusalune pind 3182 m². Eskiisis pole küll korruste täpseid pindalasisid esitatud, kuid eeltoodud andmest ja eskiisist on tuletatav, et esimese korruse suurus on vähemalt 2293 m² ja moodustab teisest korrusest 72%. EhS § 27 lg 4 p 2 järgi võib aga PT-ga DP-s ette nähtud hoonestusala tingimusi põhjendatud juhul muuta ainult **kuni 10%**. Kui nõustuda, et muutmine oli põhjendatud, oleks võimalik I korruse pindala ehitusaluse pinna suhtes muuta kuni 55%-ni. PT-ga seotud eskiisil on ületatud maksimaalset lubatud piiri ca 3-kordselt, ehk 31% (72%-55%=17%; 17/55=31%). **Eskiisil näidatud esimese korruse pindala ületab ca 30% võrra seda, mida lubab DP-s kehtestatud hoonestustingimus, mis on vastusolus EhS § 27 lg 4 punktiga 2.**

Lisaks mahule, mis on DP-s täpselt määratud, ei arvesta eskiis ka seda, et hoone pidi olema avatud hooneosadega ja läbipaistev. Selle asemel pakutakse liikumist imavat pikka „tuubi“, mis seletuskirja kohaselt oma pika dünaamilise mahuga haakub hästi kõrvalasuva Merivälja liiklusmagistraaliga. Projekteerimistingimuste taotluse seletuskirja kohaselt on hoone lahendatud kahekorruselise pikliku torukujulise mahuna, mis järgib Merivälja tee liiklussuunda.

Detailplaneering ei näinud ette „tuubi“ ehitamist. Detailplaneeringujärgse lahenduse olemus arvestas rannamänniku osalise vaadeldavusega (tingimuseks oli avatus, läbipaistvus), kuid eskiisi kohase hoonega varjutatakse rannamännik kogu hoone ulatuses täielikult. Projekteerimistingimused võimaldavad vastuolus seadusega detailplaneeringu **olemuslikku muutmist**, kuivõrd võimaldatakse muudatusi, mis omavad visuaalselt

olulist linnaruumilist mõju (rannamännik varjutatakse hoone ulatuses täielikult). Märgime, et kui DP näeb kord juba ette esimese ja teise korruse pindala proportsiooni kindla suhtarvuna (antud juhul siis 50%), et tagada hoone avatus, läbipaistvus ja parem sobituvus olemasolevasse keskkonda, siis antud kriteeriumi muutmine tähendab ilmselgelt DP olulise tingimuse muutmist. Vastupidisel juhul ei oleks antud hoonestustingimust detailplaneeringusse eraldi märgitud ega sellest ka seletuskirjas eraldi räägitud. Siin ei ole isegi põhiküsimus protsentides, vaid selles, kas tagatud on sellised olulised hoonestuse tingimused nagu läbipaistvus ja avatud hoonesad, mis ühel või teisel moel oleksid kaasa aidanud vaadete osalisele säilimisele. **EhS § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.** Seega ei saa valikuliselt välja jätta tingimusi, mis detailplaneeringusse on menetluse käigus peetud vajalikuks sisse kirjutada. **Projekteerimistingimustega seotud eskiis on vastuolus EhS § 27 lõikega 3.**

Täitmata on lisaks ka EhS § 27 lõige 2 p 1 toodud nõue. Eskiis lähtub vaid magistraalist, kuid jätab täielikult arvestamata antud asukoha kõige olulisema keskkonna kujundaja, milleks on rannamännik ja sealt läbi kumav meri. EhS § 27 lõige 2 p 1 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone asukohas väljakujunenud keskkonda.

Märgime, et EhS § 130 lg 2 p 1 kohaselt teostab kohaliku omavalitsuse üksus riiklikku järelevalvet ka selles osas, et ehitusprojekt vastaks detailplaneeringule. Mittevastavuse korral ei ole kohalikul omavalitusel õigust projekti kooskõlastada ega ehitusluba väljastada. Kui amet väljastas varasemalt ehitusloa projektile, mis samuti ei vastanud detailplaneeringule, ei ole see asjaoluks, mis õigustaks järgnevaid eksimusi. Ka varasemad projektid ja ehitusload ei vastanud Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringule. Projekteerimistingimustes nr 2111802/07671 on välja toodud, et 2015 aastal projektide läbivaatamise komisjonis ja selle koosoleku 17.06.2015 protokollis nr 28-5 fikseeriti hoone lubatud esimese korruse pindalana 68% teise korruse pindalast, mis samuti on vastuolus detailplaneeringuga. Ehitusloaga kinnitatud varasem ehitusprojekt ei vastanud samuti detailplaneeringule, kuivõrd oli sisuliselt samasugune kui praegune eskiis (seda kinnitab projekteerimistingimuste seletuskiri).

Merivälja tee 33 detailplaneeringuga ettenähtu rajamine on tänaseks kõrvale jäetud ning uue nägemuse realiseerimine on püütud ellu viia projekteerimistingimuste kaudu, milles olulisi detailplaneeringu tingimusi pisendatakse ning näiliselt „täpsustatakse“. Vastuväidete arvestamata jätmise ning vaiete sisulise läbivaatamata jätmise tõttu on amet lükanud asjakohase sisulise vaidluse edasi menetluse järgmistesse etappidesse ning pikendanud seega ebamäärasust ehitusõiguse realiseerimise suhtes.

Märgukiri on esitatud eskiisi vastavusse viimiseks ja projekti koostamiseks vastavalt Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringule (DP 027030).

Kuivõrd arendaja on teada andnud, et meditsiiniteenuste ja büroopindade funktsioon kavandatakse erameditsiinikeskusele Confido, palume täpsustada projektis ka seda, millise pindalaga kavandatakse hoonesse vastavuses projekteerimistingimustega restoran, apteek, kaubandus- ja teeninduspinnad (ilusalong) ning lastehoid. Kuivõrd DP on kehtestatud puhkepiirkonda teenindava ärihoone motiividel, peab eskiis ja projekt arvestama lisaks ka ärihoone peasissekäiguga puhkeala suunalt.

Küllli Kroon
Merivälja Seltsi esindaja

Erik Vest
Mähe Seltsi esindaja
Pirita Linnaosakogu planeerimiskomisjoni juht

Ann Lumiste
Merivälja Seltsi liige

[Osundatud tekst on peidetud]



4-1_21_1827-39_14022022_338322 (1).asice
4149K