



PLANEERIMISKOMISJONI KOOSOLEKU PROTOKOLL NR 6

Tallinn, Pirita Linnaosavalitsuse saal, 14. september 2022
Algus kell 17.10, lõpp 18.25
Korraline koosolek

JUHATAJA esimees Erik Vest

PROTOKOLLIJA liige Erik Vest

OSALESID komisjoni liikmed Aat Purje, Jelena Petriläinen, Lea Nilson, Raivo Tabri

PUUDUSID komisjoni liikmed Kristofer Robin Kirsiste, Tiina Paalberg

PÄEVAKORD:

Kinnitati järgmine päevakord (5 poolt, 0 vastu, 0 erapooletut):

1. Arvamuse andmine Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõule „Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Pirita linnaosas“.
2. Arvamuse andmine kinnistute Pirita tee 15 ja Pirita tee 15A detailplaneeringu algatamisettepanekule.
3. Arvamuse andmine kinnistut Merivälja tee 80 hõlmava projekteerimistingimuste eelnõule.

ARUTELU JA OTSUSED

1. Arvamuse andmine Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõule „Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Pirita linnaosas“.

Ettekandja esimees Erik Vest

Arutelu

Pirita linnaosakogule esitati arvamuse andmiseks Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõu „Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Pirita linnaosas“.

Planeeritav ala asub Pirita linnaosas Laiaküla asumis, Kloostrimetsa tee, Laiaküla tee ja Piipheina tee vahelisel alal. Lähedusse jäävad teletorn, botaanikaaed, Pirita jõeoru maastikukaitseala ja Pärnamäe kalmistu.

Kinnistust põhja poole, teisel pool Kloostrimetsa teed, asuvad Udeselja, Sirptiiva ja Sinitiiva valdavalt kahekorruseliste individuaal- ja ridaelamutega asumid. Ida suunda jäävad kaks kahekorruselist eramaja krunti ja kuni Pärnamäe teeni ulatuv okaspuu metsaga kaetud ala.

Kinnistust lõuna suunas asub Põdrakanepi tee individuaalelamute asum ja naaberkinnistud, mis on samuti loodud individuaalelamute rajamiseks. Kinnistust edelasse jääb Lepiku asumi keskusena toimiv piirkond, kus asuvad kuni kolmekorruselised äri- ja eluhooned;

- Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringus on planeeritava ala juhtotstarbeks 2/3 osas määratud segafunktsiooniline ala ja 1/3 osas kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala. **Segafunktsioonilisele alale võib kavandada kaubandus- ja teenindustegevõtteid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus- ja teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalasisid, mängu- ja spordiväljakuid jms.**

Kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute alale on lubatud kavandada väikeelamuid ja lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehnoehitisi, parke, haljasalaseid, mängu- ja spordiväljakuid jms;

- planeeringuga on segafunktsioonilisele alale kavandatud kuni 3-korruselised äripindadega korterelamud ja korterelamud, kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute alale ei ole planeeringuga hoonestust ette nähtud ja see jääb puhvertsooniks uute hoonete ja kõrval asuva, varem kehtestatud detailplaneeringu alusel üksikelamutega hoonestatava ala vahele;

- äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile positsioon 1 on lubatud ehitada kokku kuni kuus kuni 11 m kõrgust hoonet ning üks kuni 5 m kõrgune ja 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihoone, näiteks prügihoone, või prügikonteinerite varjualune.

Hoonete ehitisealune pind kokku on lubatud kuni 2640 m². Korteriite arv on kavandatud kuni 62. Hoonete maa-alusele korrusele on ette nähtud panipaigad, rattahoiualad jms.

Hoonestatava krundi täisehituse protsendiks kujuneb 11% ja hoonestustiheduseks 0,34, haljastuse osakaaluks on kavandatud 60%;

- normatiivne sõiduautode parkimiskohtade arv korruselamute alal on 97, kuid krundi pos 1 hoovialale on kavandatud 94 parkimiskohta. Munitsipaalomandisse kuuluva Kloostrimetsa tee äärde on kavandatud 15 avalikult kasutatavat parkimiskohta, mis on kavandatud avalikult kasutatavale transpordimaa krundile Kloostrimetsa tee T6 ja teenindavad ka kavandatud äripindade külastajaid;

- detailplaneeringus on määratud vajadus lahendada jalgrataste parkimine ehitusprojekti koostamisel.

Linnaosakogu planeerimiskomisjoni liikmed on tutvunud arvamuse avaldamiseks esitatud materjalidega ja on arvamisel, et detailplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõu lisas toodud detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivides ja kaalutlustes ei ole käsitletud mitmeid väga olulisi aspekte, mis on välja toodu alljärgnevalt:

1. Pirita üldplaneeringu järgi tuleb üle 2 ha tervikalaga detailplaneeringus ette näha avalikult kasutatava sotsiaalmana haljastu (mängu- ja spordiväljakutega vms) rajamiseks umbes 5% (ca 1266m²) planeeritavast alast – DP lahenduses ei ole moodustatud ühtegi sotsiaalmaa sihtotstarbega krundi, millele oleks tagatud avalik juurdepääs ning kasutus ja ette nähtud mängu- ja spordiväljakute ehitamise võimalus. Detailplaneeringuga on kavandatud hoopis krundi piiramine piirdeaiaga.

2. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 – 17.09.2020 kehtestatud “Tallinna parkimiskohtade arvu normid” tuleb äärelinna vööndis rajada planeeritavate korterelamute parkimiskohtadest 2/3 hoone mahtu – Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 otsusega nr 74 ehk oluliselt hiljem kui oli kehtestatud uued Tallinna parkimiskohtade arvu normid. Detailplaneeringus on kõik parkimiskohad lahendatud maapinnal hoonevälistena hõlmates koos parkimiskohale ligipääsuks vajalike liikluspindadega ca 3000m² ehk ca 12% planeeritava ala pindalast. Hoone mahus parkimine ei tähenda alati ja ainult maa-alust või soklikorrusega lahendatud parkimist, vaid ka eraldiseisva parkimismajana saab seda lahendada nii nagu linnavalitsus on seda nõudnud kümnetelt teistelt arendajatelt üle Tallinna.

3. Pirita üldplaneeringu kohaselt on lubatud segahoonestusalale elamuid, mille alakorrusel paiknevad äri- ja teenindusruumid – antud detailplaneeringuga on alale ettenähtud 4 korterelamut, millel kõrvalfunktsioon puudub, ehk siin on vastuolu kehtiva üldplaneeringuga, mis ei näe ette monofunktsionaalsete korterelamute rajamist segahoonestusalale. Kõikidele hoonetele vähemalt 1/3 ulatuses kõrvalfunktsiooni ettenägemine tähendab, et kogu hoonestuse maapealsest brutopinnast peaks min 33% olema kõrvalfunktsioon ehk antud juhul äri- teenus või sotsiaalfunktsioon.

4. Detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isiku teadmisel teostati 2015 aasta detsembris, (ehk ca 8 kuud peale DP algatamisavalduse linna poolt menetlusse võtmist) planeeritava alal ebaseaduslik raie, millega seoses võeti maha 61 korralikku männipuud. Sellise omavoli eest trahvis Keskkonnainspeksioon maa omanikku sümboolse summaga, kuid samas teenis raie teostamine hoopis eesmärki, hiilida kõrvale linnas kehtivast asendusistutuse kohustusest, mis kaasneks detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel. Miks linnavalitsus tolereerib sellist, teadlikku pettust jääb arusaamatuks, samuti jääb arusaamatuks miks ebaseaduslikult mahavõetud puude kohta ei arvutatud tagantjärele asendusistutuse kohustust ning miks seda kohustust rahalises vääringus ei ole linn siiani planeeringus huvitatud isikult välja ei nõutud.

5. Ühele krundile mitme eraldiseisva eluhoone planeerimine – DP kehtestamise eelnõu selgitavatest materjalidest ei tule välja ühtegi argumenti, miks linn peab mõistlikuks ühele krundile lubada ehitada mitu elufunktsiooniga hoonet, samas teades, et sellega kaasneb kõiki hooneid hõlmava korteriühistu loomise kohustus.

See aga omakorda tekitab pingeid erinevates hoonetes kortereid omavate inimeste vahel, sest hooned ei lagune ühesuguse kiirusega ja ka hoonet hoiavad erinevad inimesed erinevalt.

Ka mitmed juriidilised tegevused näevad siis ette kogu korteriühistu liikmete kaasamist. Selliste probleemidega maadlevad kõik omavalitsused üle Eesti ja arusaamatuks jääb, miks Tallinna Linnaplaneerimise Amet sihilikult soovib probleeme juurde tekitada kui võimalikku probleemi oleks saanud vältida ka seeläbi, et koostatakse detailplaneering kus iga eluhoone oleks asunud omaette krundil.

6. Segafunktsiooniga hoonestusala hoonete kasutusfunktsioonid 10% äri ja 90% elu -

Pirita üldplaneeringu kohaselt on tegemist Lepiku ja Laiaküla asumi keskusalaga mille oluline roll on läbi segafunktsiooni luua kodulähedasi äri-, sotsiaal-, vaba-aja ja haridusega seotud tegevuskohti. DP kehtestamise eelnõu selgitavast osast ei selgu millistele uuringutele / analüüsidele tuginedes on Tallinna Linnaplaneerimise Amet jõudnud seisukohale, miks just 90% elufunktsiooni ja 10% ärifunktsiooni loob kõige parema võimaluse keskusalala loomiseks. Pirita on kahekümne aasta jooksul olnud ruumilises arengus selgelt kreenis elamuarenduse suunas. Pirital puudub piisavalt kodulähedasi töökohti, samuti ka koolikohti ning vaba aja veetmise võimalusi. Pirita on muutunud magalaks ja antud planeeringuga soovitakse seda veelgi enam kinnistada.

Jääb arusaamatuks miks linnavalitsuse ametid ei kaalunud isegi Kloostrimetsa tee äärde, kus on tavapärasest oluliselt suurem liikluskoormus ja kõrgem õhusaaste rajatavatele hoonetele ainult äri- ja ühisonklikku funktsiooni. Segahoonestusala keskusalana eeldaks, et ükski planeeritavate hoonete kasutusfunktsioonidest ei oleks domineeriv. Antud lahendus aga on taas selgelt kaldu elamuarenduse suunas ehk ei teeni Pirita üldplaneeringuga kokkulepitud kokukondlikku ja avalikku huvi.

7. Kortere lamute rajamine väikeelamute kõrvale – hea linnaruumi planeerimise kohaselt ei kavandata üksikelamute kõrvale korterelamuid, vaid lahendatakse see üleminekuna kas paaris- või ridaelamutena. Antud detailplaneering näeb aga ette planeeritavast alast kagusse jääva Piipheina tee üksikelamute kõrvale vaid korterelamute rajamise võimaluse, kus kohati paikneb hoone vaid 10 meetri kaugusel krundi piirist, ehk hakkab tulevikus oluliselt mõjutama Piipheina tee elanike privaatsust. Kuivõrd planeeritava ala kontaktvööndisse on planeeritud / ehitatud väikeelamud, mis vastavad ka Pirita üldplaneeringus Laiaküla asumi kruntide ehitusõigusele, siis korterelamud vahetult üksikelamute kõrvale ei kanna endas hea linnaruumi loomise väärtust.

Millist väärtust toob endaga kaasa korterelamute ehitamine antud asukohta jääb samuti selgusetuks?

Otsustati mitte toetada (5 poolt, 0 vastu, 0 erapooletut)

Mitte nõustuda arvamuse avaldamiseks esitatud Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõus „ Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Pirita linnaosas“ tooduga.

Pirita Linnaosakogu planeerimiskomisjon teeb Linnaosakogule ettepaneku nõuda Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt detailplaneeringu lahenduse vastavusse viimist Tallinnas kehtivate õigusaktidega ja Pirita üldplaneeringuga ning oluliselt täiendada ja täpsustada detailplaneeringu kehtestamise eelnõu lisas olevaid põhimotiive ja kaalutlusi.

2. Arvamuse andmine kinnistute Pirita tee 15 ja Pirita tee 15A detailplaneeringu algatamisettepanekule.

Ettekandja esimees Erik Vest

Arutelu

Planeeringu algatamisettepanekuga ala asub Pirita linnaosas Pirita asumis piirnedes Pirita teega, eraomandis olevate Pirita tee 17, Masti tn 12, Masti tn 14, Purje tn 4 kinnistutega ja linnale kuuluva Pirita tee 13 üldmaa kinnistuga. Kahe kõrvuti asetseva krundi pindala kokku on 4092m². Kruntide maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa. Ala on kõrghaljastusega park. Alale ei ole varasemalt koostatud detailplaneeringut. Planeeritavalt alalt puudub mootorsõidukite väljapääs Pirita teele ja ka avalikult kasutatavale Masti tänavale.

Detailplaneeringu algatamise avaldusest lähtuvalt soovib arendaja rajada kahte hoonemahtu galeriiga ühendava, 1000m² suuruse maapealse ehitusaluse pindalaga ning 1400m² maa-aluse ehitusaluse pindalaga hoone, millel on 3 maapealset ja 2 maa-alust korrust. Hoone oleks suhtelise kõrgusega kuni 12m. Arendaja soov on detailplaneeringuga määrata liidetavatele kruntidele ehitusõigus 25% ühiskondliku- ja 75% ärifunktsiooniga ärikeskuse rajamiseks.

Linnaosakogu planeerimiskomisjoni liikmed on tutvunud arvamuse avaldamiseks esitatud materjalidega ja on arvamusel, et antud asukohta hoone kavandamine ei vasta avalikule huvile kuivõrd antud ala on pargialana kasutuses olnud juba ligi 60 aastat. Samuti ei suuda olemasolevad ja kitsad Purje ja Masti tänav hakkama saada juba täna olemasoleva liiklusvooga, ning arvestades, et Masti tänav ääres on veel kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid mida ei ole asutud ellu viima, siis juba sealt lisandub niivõrd palju uut liiklusvoogu, mis ületab Masti tänav läbilaskevõimet oluliselt. Planeeritava ala kontaktvööndis on mitmed arhitektuuriselt kõrget väärtust omavad hooned (Purje tn 4 ja Pirita tee 17), millede vahele ca 3000m² maapealse brutopinnaga kaasaegse ärikeskuse rajamine kuidagi ei sobi. Ala väärtus seisneb olemasolevas pargilikus miljööis ja seda tuleb ka sellisel kujul säilitada.

Otsustati mitte toetada (5 poolt, 0 vastu, 0 erapooletut)

Mitte nõustuda arvamuse avaldamiseks esitatud kinnistute Pirita tee 15 ja Pirita tee 15A detailplaneeringu algatamise ettepanekuga ning mitte algatada detailplaneeringu koostamist.

3. Arvamuse andmine kinnistut Merivälja tee 80 hõlmava projekteerimistingimuste eelnõule.

Ettekandja esimees Erik Vest

Arutelu

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, sealhulgas täpsustada büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Hoone kasutamise otstarvet lubatakse projekteerimistingimustega muuta keskusehooneks, milles on kauplus (Maxima) ja muud äripinnad (terviseklubi, toitlustus, apteek, kontor);

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi milleks on hoone välisviimistlust puudutavad nõuded.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringus käsitletud haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid lubades hoonele kavandada maa-alune korrus parkimise jaoks.

Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele.

Linnaosakogu planeerimiskomisjoni liikmed on tutvunud arvamuse avaldamiseks esitatud Merivälja tee 80 projekteerimistingimuste eelnõuga ning selle juurde kuuluvate lisadega.

Komisjoni liikmetele jääb arusaamatuks, kuidas saab linnavalitsus menetleda projekteerimistingimusi Merivälja tee 80 kinnistu kohta, kui samal ajal on menetluses ka antud kinnistut puudutava detailplaneeringu koostamine.

Samuti jääb arusaamatuks kuidas saab projekteerimistingimusi koostada olukorras, kui projekteerimistingimustega täpsustatav detailplaneering oli selle koostamise ajal Pirita üldplaneeringut muutev. Siin on tegemist selge vastuoluga Ehitusseadustiku § 27 lõike 3 punktiga, mille kohaselt ei anta projekteerimistingimusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks.

Lisaks eelnevale jääb arusaamatuks, kuidas Maxima kaubanduskeskus hakkab täitma piirkonna keskushoone funktsiooni nii nagu seda projekteerimistingimuste eelnõus on välja toodud, kui hoone on kogu hoone brutopinnast ca 90% ulatuses planeeritud Maxima kaupluse vajadustest lähtuvalt ja vaid 10% pinnast on muud ärid.

Kuivõrd keskushoone oma olemuselt peaks olema polüfunktsionaalne kus lisaks kaubandusele on ka muud teenused ja vaba-aja veetmise ning elanike sotsialiseerumist soodustavad tegevused, siis kindlasti ei saa nõustuda sellega, et antud juhul oleks tegemist keskushoone funktsiooni kandva lahendusega.

Antud asukohta kaubanduskeskuse rajamine võtab ära võimaluse väga heas asukohas olevale kinnistule kvaliteetset linnaruumi luua ning see ei vasta ka avalikule huvile, mille väljaselgitamiseks korraldas Pirita linnaosavalitsus 2021 aasta jaanuaris elanike küsitluse ja mille tulemuseks oli selge "EI" sellise konseptsiooniga hoone antud asukohta rajamisel.

Antud ala tuleb käsitleda tervikuna koos teisel pool Merivälja teed asuva Merivälja tee 33 kinnistu arendusega, kus samuti on hoone teenusfunktsioonidena toodud välja söögikoht ja apteek.

Komisjoni liikmed eeldavad, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet lähtub linnaruumi planeerimisel siiski teadlikust tegevusest ehk omab ülevaadet kui palju kaubandus- ja teeninduspinda ühe piirkonna (antud juhul siis Pirita-Viimsi) elaniku kohta on ja kui palju on samas kodulähedaste töökohtade, vaba-aja veetmise ja kultuuriliste tegevuste läbiviimiseks pinda ühe inimese kohta. Need andmed võiksid linna poolt olla avalikud ja nendest andmetest võiks lähtuda ka keskushoone planeerimisel.

Otsustati mitte toetada (5 poolt, 0 vastu, 0 erapooletut)

Mitte nõustuda arvamuse andmiseks esitatud, kinnistut Merivälja tee 80 hõlmava projekteerimistingimuste eelnõus tooduga kuivõrd eelnõus toodu on vastuolus kehtivate seadustega ning kavandatavad tegevused ei teeni avalikku huvi ega võimalda rajada alale keskushoonet.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Vest

Esimees

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Vest

Liige