



Hr Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 17.09.2019 nr 14-11/2368-14

**Seisukohad Nõmme linnaosa üldplaneeringu
keskusaladele seatud tingimustega seotud
ettepanekute ja vastuväidete osas**

Austatud linnapea

Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas 04.04.2019 kirjaga nr 3-1/1037-1 Nõmme linnaosa üldplaneeringu (edaspidi ka üldplaneering) Rahandusministeeriumile Vabariigi Valitsuse seaduse § 105¹² lõike 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhRSR) § 1 lõike 1 ja kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS v.r) § 23 alusel järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Menetluskäik

Üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 22. veebruari 2001 otsusega nr 46 „Nõmme linnaosa üldplaneeringu algatamine”. Planeering hõlmab kogu Nõmme linnaosa territooriumit. Üldplaneeringu eesmärgiks on linnaosa arengu suunamine selliselt, et säiliks ka edaspidi iseloomuliku metsalinna, st. loodusliku männimetsaga ümbritsetud hoonetega linnaosa miljöö. Piirkondade eripära arvesse võttes on määratud maakasutuse juhtfunktsioonid ja ehitustingimused. Planeering oli põhiosas koostatud 2002. aastaks, kuid kuna tekkisid teede- ja transpordilahenduste teemalised erimeelsused, siis planeeringu koostamine katkestati. 2008. aastal jätkati Nõmme üldplaneeringu koostamist, võttes aluseks 2002. aasta versiooni, sh sellest eraldi osana kehtestatud Nõmme ehitusmääruse.

Üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) avalik väljapanek toimus 21. aprillist kuni 5. maini 2009. Üldplaneeringu materjalid, sh KSH aruanne, olid avalikkusele paberil kättesaadavad kahes kohas: Tallinna Linnavalitsuses ja Nõmme Linnaosa Valitsuses. Teadaanne avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus ajalehes Postimees 21. aprillil 2009. Materjalidega sai tutvuda ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti veebilehel. Üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH avalik arutelu toimus Rahumäe põhikoolis 5. mail 2009. Täiendavad üldplaneeringu eskiislahenduse tutvustused ja arutelud toimusid 17. novembril 2009 ja 6. oktoobril 2010 Rahumäe põhikoolis ning 17. novembril 2010 Nõmme Linnaosa Valitsuses.

Üldplaneering on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga, Harku, Saue ja Saku Vallavalitsustega, Tallinna Transpordiametiga, Haabersti, Kristiine, Mustamäe ja Nõmme

linnaosade valitsustega, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Linnvaraametiga, Tallinna Ettevõtlusametiga, Tallinna Haridusametiga, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga (praegune Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond) ning Tallinna Spordi- ja Noorsooametiga. Enamiku esitatud märkuste ja ettepanekutega on arvestatud ja planeeringut vastavalt täiendatud.

Lisaks saadeti üldplaneering kooskõlastamiseks vastavalt Harju maavanema 21.06.2011 kirjas nr 2.1-13k/2306 määratud kooskõlastajatele: Terviseamet, Maa-amet, Maanteeamet, Põhja-Eesti Päästkeskus. Kooskõlastamisel esitatud märkustega on arvestatud ja planeeringut vastavalt täiendatud.

2012. aastal koostati Nõmme linnaosa tellimisel üldplaneeringule ekspertiis, mille põhiliste järelduste ja ettepanekutega on arvestatud.

2015. aastal muudeti ja täiendati oluliselt üldplaneeringu lahendust. Sellest tulenevalt esitati 2016. aastal üldplaneering uuesti eelpooltoodud ametitele kooskõlastamiseks. Enamiku esitatud märkuste ja ettepanekutega on arvestatud ja planeeringut vastavalt täiendatud. Kooskõlastamisel ei jõutud Maa-ametiga pika aja jooksul kompromisslahenduseni, mistõttu otsustas TLPA käsitleda Maa-ameti vastavaid ettepanekuid üldplaneeringule esitatud vastuväidetena.

Üldplaneeringu koostamine toimus paralleelselt Nõmme linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamisega, mis algatati 19. septembril 2007 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1627-k „Nõmme linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”. KSH koostas osaühingu Alkranel tööriühm ning aruandes esitatud tulemuste alusel täiendati üldplaneeringut. Keskkonnaamet kiitis KSH aruande heaks 13. juuli 2010 kirjaga nr HJR 6-8//15788.

Nõmme linnaosa üldplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 04.05.2017 otsusega nr 47. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 29.05-31.08.2017 Tallinna Linnavalitsuses ja Nõmme Linnaosa Valitsuses ning elektrooniliselt Tallinna veebileheküljel. Vastavad teated ilmusid ka ajalehtedes Postimees, Pealinn ja Nõmme Sõnumid. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete avalikud arutelud toimusid 12. ja 26.10.2017, 21, 22, 28, 29.11.2017 ja 14.02.2018 Nõmme majas. Teated avalike arutelude kohta ilmusid ajalehtedes Postimees, Pealinn ja Nõmme Sõnumid. Samuti ilmusid teadaanded avaliku väljapaneku ja avalike arutelude toimumise kohta Tallinna linna veebileheküljel.

TLPA on Nõmme linnaosa üldplaneeringut heakskiidu saamiseks esitamisel toonud välja, et lahenduseta on 23 avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidet ning 4 avalike arutelude ajal esitatud täiendavat vastuväidet.

VVS § 105¹² lõike 1, EhRSR § 1 lõike 1 ja PlanS v.r § 23 lõike 3 punkti 5 alusel on Rahandusministeeriumi pädevuses planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud. Tulenevalt eeltoodust puudub Rahandusministeeriumil seaduslik alus anda oma seisukoht väljaspool üldplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisaega saadetud ettepanekute ja vastuväidete ning kohaliku omavalitsuse vastuste osas.

Tulenevalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktist 5 korraldati Rahandusministeeriumi Harju talituses 15.08.2019 üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi või vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine, kus oli päevakorras segahoonestusaladele, keskusaladele ja korterelamute aladele seatud tingimustega seotud ettepanekute ja vastuväidete arutamine.

Tulenevalt asjaolust, et ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud ei ole loobunud kõigist oma esitatud ettepanekutest ja vastuväidetest, annab järelevalve teostaja lähtudes PlanS v.r § 23 lõikest 4 lahendamata jäänud vastuväidete osas oma kirjaliku seisukoha. Vastavalt PlanS v.r § 23 lg 3 punktile 1 kuulub järelevalve teostaja pädevusse ka planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Käesolevas kirjas annan seisukohad Nõmme linnaosa üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud keskusaladele seatud tingimusi puudutavate ettepanekute ja vastuväidete osas.

- 1) Nõmme Seltside Koostöökoja esindaja Ülle Mitt ning Nõmme Tee Seltsi esindajad Kadi Alatalu ja Toomas Parve teatasid nõupidamisel arutatu tulemusena, et peaaegu kõigi segahoonestusaladele, keskusaladele ja korterelamute aladele seatud tingimustega seotud ettepanekute ja vastuväidete osas on TLPA andnud ammendava vastuse ja nende osas vastuväiteid ei ole. Lahendusega jäi vaid ettepanek muuta Hiiu endise elevaatori ala Pärnu mnt ja Vääna tänava vaheline segahoonestusala ettevõtlusalaks, kuhu elamute kavandamine pole lubatud. Osadest vastuväidetest loobumist kinnitas ka Ülle Mitti poolt 15.08.2019 Nõmme Seltside Koostöökoja seltside ja organisatsioonide nimel saadetud kiri.

TLPA ei nõustunud muutma Hiiu endise elevaatori ala vaid ettevõtlusalaks (tootmis-, laondus-ettevõtete kõrvalfunktsiooniga), kuhu elamute planeerimine/kavandamine pole lubatud. Kohalik omavalitsus täiendas Hiiu keskuseala tingimusi, et Peeter Suure merekindluse ringdepoo lähipiirkonnas, kus elamud on lubatud, peab liiklusprobleemide analüüsiks detailplaneeringu koosseisus koostama ka piirkonna liiklusuuringu. Samuti on nimetatud piirkonnas elamud lubatud vaid suurema ala planeerimisel ning tingimustel, et elufunktsiooni osakaal ei ole üldjuhul suurem kui 50% brutopinnast (elufunktsiooni lubamine tagab tulevikus ka selle, et ala on ööpäevaringselt aktiivses kasutuses ning turvaline, mis on ka üks oluline eeldus kogu ala järk-järgulisele avamisele Nõmme katele, segahoonestusala juhtfunktsioon võimaldab alale rajada ka kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone).

Rahandusministeeriumi (edaspidi järelevalve teostaja) hinnangul on kohaliku omavalitsuse selgitused piisavad. Järelevalve teostaja juhib tähelepanu, et üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes peab kaaluma kõiki avalikke ja erahuvisid ning leidma nende vahel tasakaalu. Antud juhul on kohalik omavalitsus kaalunud esitatud ettepanekut ja leidnud, et üldplaneeringus pakutud lahendus on antud piirkonna arenguks sobilik.

- 2) Serva Arendus OÜ esindaja Allan Kompus tegi ettepaneku määrata hetkel tootmismaa sihtotstarbega Serva 28 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala asemel korterelamute ala. Põhjendusena tuuakse, et tootmishoonetega krunti on avaldaja hinnangul majanduslikel põhjustel võimalik arendada Nõmme piirkonna miljöösse sobivaks ainult juhul, kui võimaldada korterelamute ehitamine.

TLPA ei nõustunud ettepanekuga. Kohalik omavalitsus on seisukohal, et Serva tn 28 kinnistu korterelamute alaks määramine ei ole kuidagi põhjendatud. Üldplaneeringu kooskõlastamisel Nõmme Linnaosa Valitsusega ja kohalikele elanikele tutvustamisel on tagasisidena pidevalt rõhutatud, et kindlasti ei tohiks uusi korterelamuid valdavalt pereelamutega hoonestatud väljakujunenud miljöoga aladele lubada. Seega peab kohalik omavalitsus endiselt kõige sobivamaks lahenduseks, et ala maakasutuseks on pereelamute ala, mis tagab, et ala perspektiivne uushoonestus on ümbritseva hoonestuslaadiga maksimaalses kooskõlas. Kinnistu on võimalik jagada kolmeks krundiks, kuhu on võimalik kavandada kuni 2 korteriga elamuid.

Järelevalve teostaja hinnangul on kohaliku omavalitsuse selgitused piisavad. Järelevalve teostaja juhib tähelepanu, et üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes peab kaaluma kõiki avalikke ja erahuvisid ning leidma nende vahel tasakaalu. Antud juhul on kohalik omavalitsus kaalunud esitatud ettepanekut ja leidnud, et üldplaneeringus pakutud lahendus on antud piirkonna arenguks sobilik.

- 3) Ravila 3 OÜ esindaja Raul Keba esitas ettepaneku võimaldada Ravila tn 3 kinnistu koormusindeksiks erandina 295. Kinnistul on ajalooliselt paiknenud 30 korteriomandiga hoone, mis on TLPA poolt 06.07.2006 väljastatud ehitusloa ning 18.07.2016 kasutusloa alusel ümber ehitatud 8 korteriga korterelamuks.

TLPA selgitas, et üldplaneeringu tingimuste kohaselt määratakse krundi maksimaalne lubatud korterite arv koormusindeksi alusel, mis on väikeelamuala juhtotstarbega aladel 600 st antud juhul 4731 m² suuruse krundi puhul kuni 8 korterit. Koormusindeksi eesmärk on säilitada Nõmme linnaosas iseloomulik asustustihedus. Ravila tn 3 korterelamusse on lubatud väljastatud ehitusloa ja kasutusloa alusel rajada kaheksa korterit, kuid need on projekteeritud selliselt, et iga korteri saab faktiliselt kaheks jagada. See tähendab, et arendaja eesmärgiks oli lubamatuid võtteid rakendades saavutada tingimustest suures osas erinev lahendus.

Ravila tn 3 on juriidilises mõttes 8 korteriga korterelamu, sellisele lahendusele on väljastatud ehitusluba ja kasutusluba ning pole mingit põhjust anda võimalust üldplaneeringuga lubatust kaks korda suurema arvu korterite legaliseerimiseks üldplaneeringu tingimusi muutes.

Vastupidiselt otsustades antakse signaal, et ebakorrektselt tegutsedes on võimalik lõpuks ikkagi saavutada rohkem, kui korrektselt kõigile võrdselt kehtivaid tingimusi järgides.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse argumentidega. Rahandusministeeriumi hinnangul peab üldplaneering kehtestama üldised reeglid maakasutuse ja ehitustegevuse osas. Järelevalve teostaja juhib tähelepanu, et üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes peab kaaluma kõiki avalikke ja erahuvisid ning leidma nende vahel tasakaalu.

- 4) Garaažikooperatiiv Lombi-13 (likvideerimisel) esindaja Andres Shapura esitas ettepaneku muuta maakasutusplaani Värssi tn 37 kuni Värssi tn 67a avalikult kasutatavate ja

sotsiaalobjektide alast segahoonestusalaks, kuhu võib kavandada kuni 4-korruselisi korterelamuid ja väikeseid lähipiirkonda teenindavaid kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist ning kultuuri- ja spordiasutusi.

Kompromissina pakuti, et Värsi tn 37 kuni Värsi tn 67a kavandatavat juhtfunktsiooni muudetakse ja määratletakse konfliktalana, mille hoonestusvõimalus selgitatakse välja peale kogu maa-ala osas linnaehitusliku analüüsi teostamist ja linnaruumilise mõju ulatuse väljaselgitamist vastavuses Nõmme linnaosa linnaehituslikule struktuurile ning peale laiemaulatavale mõjude ja arengupotentsiaali analüüsi.

TLPA ei nõustunud esitatud ettepanekuga. Kuigi antud ala kinnistute sihtotstarbeks on määratud elamumaa, on kehtivas Tallinna üldplaneeringus määratud ala maakasutuseks liiklusala. Sellest tulenevalt puudub kinnistu omanikel õigustatud ootus, et alale võiks kavandada elamuid. Alal paiknevad garaažid, mis tänaseks on valdavalt kasutuseta. Garaažid on ehitatud endisesse liivakarjääri, mis enne ja pärast Teist maailmasõda oli veega täitunud kasutusel ka puhkealana. Mitmed kinnistud on juba ka linna omandis (Värsi tn 40a, 41, 49, 63).

Omanikel on võimalik kasutada kinnistutel paikevaid ehitisi senise funktsiooni kohaselt kuid perspektiivis peab kohalik omavalitsus oluliseks, et ala kasutus muutuks. Alale tuleks anda uus terviklik lahendus ning kohalik omavalitsus leiab, et asukohta sobiks kõige paremini just avalik funktsioon. Seda enam, et antud funktsioonis on ala ka kunagi kasutusel olnud. Elufunktsioon korterelamute näol antud kohta ei sobi kuna paikneb pereelamute ala keskel ja vahetult raudtee ääres.

Järelevalve teostaja hinnangul on kohaliku omavalitsuse selgitused piisavad. Järelevalve teostaja juhib tähelepanu, et üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes peab kaaluma kõiki avalikke ja erahuvisid ning leidma nende vahel tasakaalu. Antud juhul on kohalik omavalitsus kaalunud esitatud ettepanekut ja leidnud, et üldplaneeringus pakutud lahendus on antud piirkonna arenguks sobilik.

Kokkuvõte

PlanS v.r § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna või valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist.

PlanS v.r § 8 lõige 3 sätestab, et üldplaneeringu ülesanne on muuhulgas valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, kavandatava ruumilise arenguga kaasnedes võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine, samuti maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe määramine.

Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Kohalik omavalitsus peab kaalutusõiguse alusel hindama, milline on otsuste mõju kinnistu omaniku õigustele, sh omandiõigusele ning kas piirangute seadmine on põhjendatav ülekaaluka avaliku huviga. Kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsustuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid planeeringulahendusi. Rõhutan, et võimalik õiguste piirang peab olema proportsionaalne ja otsus peab vastama võrdse kohtlemise põhimõttele. Järelevalve teostaja ei välista seda, et üldplaneeringu lahendus ei võiks osutada linnaruumi planeerimise ning kohaliku omavalitsuse seisukohalt kõige sobivamaks lahenduseks, kuid sellele järeldusele jõudmiseks peab kohalik omavalitsus oma seisukohti igakülgset põhjendama, analüüsides põhjalikult nii erinevate kinnistuomanike huvisid kui ka avalikku huvi.

Rahandusministeerium on seisukohal, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet on Nõmme linnaosa üldplaneeringu koostamisel esitatud ettepanekuid piisavalt kaalunud. Kaalutluse alused on esitatud üldplaneeringu materjalides.

Võttes arvesse, et riigihalduse minister peab andma oma seisukoha ka teiste Nõmme linnaosa üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidete osas, mille osas ei ole saavutatud kokkulepet, siis otsustab minister PlanS v.r § 23 lõike 6 alusel Nõmme linnaosa üldplaneeringu kehtestamisele heakskiidu andmise võimalikkuse üle eraldi kirjaga.

Riigihalduse minister teavitab oma lõplikust otsusest üldplaneeringu heakskiitmise osas kõiki menetlusosalisi kirjalikult.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab
riigihalduse minister

Lisaadressaadid:

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
MTÜ Nõmme Seltside Koostöökoda
Nõmme Tee Selts
Serva Arendus OÜ
Ravila 3 OÜ ja OÜ Vintselle volitatud esindaja Raul Keba
Garaažikooperatiiv Lombi-13 (likvideerimisel) volitatud esindaja Andres Shapura

Alan Rood 715 5805
Alan.Rood@fin.ee