



HARJU MAVALITSUS

Hr Taavi Aas
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Teie: 28.04.2016 nr 3-1/1335

Meie: 01.09.2016 nr 6-7/4841

Kristiine linnaosa üldplaneeringu järelevalve

Tallinna Linna Linnaplaneerimise Amet esitas 28.04.2016 kirjaga nr 3-1/1335-1 Kristiine linnaosa üldplaneeringu (edaspidi ka *üldplaneering*) maavanemale ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja üldplaneeringu menetlemise ajal kehtinud planeerimisseaduse (PlanS 2003_2015) § 23 alusel järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Kristiine linnaosa üldplaneering on koostatud Tallinna üldplaneeringu täpsustamiseks ja ajakohastamiseks linnaosa territooriumi ulatuses, arvestades viimaste aastate muutusi ja arengutrende linnaehitust ja maakasutust oluliselt mõjutavates valdkondades, sh elamuehituses, ettevõtlusstruktuuris, kaubandus-teeninduses ja liikluses. Samuti arvestades avalikke huve ja linna strateegilistes arengudokumentides sõnastatud üldisi arengueesmärke.

Üldplaneeringuga määratakse kindlaks linnaosa tulevase linnaehitusliku arengu põhisuunad, üldised maakasutus- ja ehitustingimused ning magistraalse infrastruktuuri põhimõtteline paigutus, millest lähtutakse piirkonna edasiseks arenguks vajalike detailplaneeringute ja/või projekteerimistingimuste koostamisel.

Keskkonnaamet andis 06.05.2016 kirjaga nr 6-5/16/127-3 heakskiidu üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele.

Tallinna Linnavolikogu võttis Kristiine linnaosa üldplaneeringu vastu 10.12.2015 otsusega nr 198. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 4. jaanuarist kuni 4. veebruarini 2016. Avaliku väljapaneku ajal esitas 10 isikut vastuväiteid ja ettepanekuid üldplaneeringu täiendamiseks. Kohalik omavalitsus vastas vastuväite kirjadele ning korraldas 16.03.2016 avaliku arutelu. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi ka *TLPA*) selgituse ning avaliku arutelu järgselt loobusid 7 isikut oma vastuväidetest kirjalikult. Üles jäid Gunnar Krivun 04.02.2016 esitatud vastuväited, Peep Lassi 03.02.2016 esitatud vastuväited ning Kaspar Viburi, Ellu Viburi, Margus Friedemani, Annika Vara, Avo Jürise, Kersti Kaldma, Külli Koorbergi, Martti Koorbergi, Maris Kimmeli, Kai Kõlpuse, Eva Viburi, Jüri Viburi ja Valentina Luik 04.02.2016 esitatud vastuväited (*edaspidi ka ühiskiri*), Kaspar Vibur nõustus kohaliku omavalitsuse seisukohaga ning loobus oma vastuväidetest 25.04.2016 kirjaga. Kai Kõlpus loobus oma vastuväidetest 15.06.2016 e-kirjaga. Kuna teised peale Kaspar Viburi ja Kai Kõlpuse ühiskirjale allakirjutanud isikud vastuväidetest eraldi ei loobunud, käsitleb maavalitsus neid üles jäänud vastuväidetena.

Vastavalt PlanS 2003_2015 § 23 lõike 3 punkti 5 kohaselt on järelevalvet teostava maavanema pädevuses avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine vastuväidete kohta, kui neid vastuväiteid planeeringu koostamisel ei arvestatud. PlanS 2003_2015 § 20 lõike 1 kohaselt on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittedõustav seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

Vaadatud läbi üldplaneeringu materjalid esitas palus järelevalve teostaja 08.06.2016 kirjaga nr 6-7/4841 kohalikul omavalitsusel mõningaid asjaolusid täiendavalt selgitada. TLPA vastas 13.07.2016 kirjaga nr 3-1/2120 – 1 ning põhjendas täiendavalt oma seisukohti.

Vastavalt PlanS 2003_2015 § 23 lõike 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 20.06.2016 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine, kus osalesid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele ka TLPA esindaja Olari Kärmas ja vastuväite kirjade esitajad Maris Kimmel, Gunnar Krivun, Margus Friedemann, Annika Vara, Peep Lass ja Arvo Haug.

Võtnud arvesse Harju Maavalitsuses 20.06.2016 toimunud arutelu ning tutvunud järelevalve teostamiseks esitatud üldplaneeringu materjalidega palus järelevalve teostaja 21.06.2016 kirjas nr 6-7/4841 kohalikul omavalitsusel selgitada, kas kohalikul omavalitsusel on kavas 03.05.2001 aastal kehtestatud Sõpruse pst, Räägu tn ja Tüve tn ning Linnu tee vahelise ala detailplaneeringut ellu viia ning Lehe tänava pikendus rajada Lehe tänav T2 linnale kuuluvale maaüksusele või ei pea linn enam seda vajalikuks. Ühtlasi palus järelevalve teostaja kaaluda Gunnar Krivuni tehtud ettepanekut Sõpruse pst ärivööndi ja väikeelamute vahelisel alal oleva Lehe tänav T2 kavandamist haljasalaks ning üldplaneeringu seletuskirjas ning vajadusel joonistel seda vastavalt kajastada.

Eelnimetatud kirjas märkis järelevalve teostaja veel, et Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel tegi vastuväiteid esitanud isik Peep Lass ettepaneku täpsustada väikeelamute alal abihoonete kaugusi naaberkrundist ning seletuskirja tuleks lisada, et abihooned võib rajada krundipiirist kuni 4 meetri kaugusele või vastavalt kokkuleppele naaberkinnisasja omanikuga. Järelevalve teostaja palus kohalikul omavalitsusel kaaluda vastuväiteid esitanud isiku ettepanekut ning üldplaneeringu seletuskirja selles osas täiendada, kui selle ettepanekuga omavalitsus nõustub.

TLPA esitas omapoolsed kaalutlused ja selgitused 28.06.2016 kirjas nr 3-1/1991 – 1, koopiad kirjast edastati ka Peep Lassile ja Gunnar Krivunile. TLPA tõi välja, et Peep Lassi vastuväidete kohaselt täiendatakse seletuskirja tingimusi, et abihoonete kaugust naaberkrundi piirist ei reguleerita, lähtuda tuleb tuleohutusnõuetest, valgustustingimustest. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vajalik naaberkrundi omanike nõusolek. Abihoone naaberkrundiga külgneva räästa kõrgus võib olla maksimaalselt 3,5 m, viilkatuse harja kõrgus kuni 5 m. Ülejäänud vastuväidete osas jäi TLPA oma 03.03.2016 vastuskirjas nr 3-1/4186 toodud seisukohtade juurde.

Gunnar Krivuni toodud ettepaneku kohta märkis TLPA, et üldplaneeringu ärifunktsiooniliste alade magistraaltänavaäärse ärivööndi üldistes maakasutustingimustes on juba mitmed tingimused olemas, kuid üldplaneeringu seletuskirja tingimusi täiendatakse ning lisatakse:

- Haljastus, heakord ja piirded: ärihoonete suured parklad eraldada külgnevatest elamukruntidest haljasekraaniga (soovitavalt vähemalt 6 m laiune kõrghaljastatud puhverala) ning jaotada haljasribadega u 20 autokohaga osadeks.
- Linnaehituslikud lisasuunised: privaatsusvajaduse tagamiseks kavandada külgnevate elamukruntide poole haljasekraan, soovitavalt vähemalt 6 m laiuse kõrghaljastatud puhveralana.

Kuid ettepanekuga planeerida Sõpruse puiestega paralleelselt ärivööndi ja väikeelamuala vahele Lehe tänav T2 kinnistule puhvertsoonina üldkasutatav roheala koos haljasekraaniga TLPA ei nõustunud ning jäi oma 02.03.2016 vastuskirjas nr 3-1/4186 toodud seisukohtade juurde.

Kaspar Vibur loobus oma avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetest juba 25.04.2016 kirjaga ja Kai Kõlpus teatas järelevalve teostajat 15.06.2016 e-kirjaga, et nõustub kohaliku omavalitsuse selgitusega. Kuna ülejäänud vastuväiteid esitanud isikud ja kohalik omavalitsus vastuväidete osas kokkuleppele ei jõudnud, annab järelevalve teostaja tulenevalt PlanS 2003_2015 § 23 lõikest 4 lahendamata jäänud vastuväidete kohta oma kirjaliku seisukoha.

2. Avalikul väljapanekul esitatud vastuväited, kohaliku omavalitsuse ja järelevalve teostaja seisukohad

2.1 Gunnar Krivun tegi kohalikule omavalitsusele ettepaneku planeerida Sõpruse puiestega paralleelselt ärivööndi ja väikeelamute vahelisele piirile Räägu tänava ja Linnu tee vahelisele alale (Lehe tänav T2) puhvertsoonina terves ulatuses üldkasutatava haljasala ehk puhvertsooni koos ärikinnistule rajatava haljasekraaniga, mis eraldaks ärivööndi väikeelamute piirkonnast. Gunnar Krivun asus seisukohale, et üldisemalt tuleks samuti äripiirkonna ja elamualade vahelise piiri-alal näha ette haljasekraan, mis aitaks äri- ja elamupiirkonna alasid sujuvalt eraldada. Gunnar Krivun on leidnud, et üldplaneeringus tuleks täiendada „haljastus, heakord ja piirded“ nõudeid nii, et väikeelamute piirkonnale iseloomulik ja elanike

jaoks väljakujunenud elukeskkond oleks parimal viisil kaitstud ning äritegevusest tingitud häiringud oleks minimaalsed.

TLPA leidis 02.03.2016 vastuskirjas nr 3-1/4186 Lehe tänav T2 puudutava vastuväite kohta, et üldplaneering on üldisem dokument ja kajastab maakasutuse juhtotstarbeid, mitte sellel maa-alal asuvate üksikmääratud maakasutuse juhtotstarvet. Lehe tänav T2 maa-ala paikneb juhtotstarbelt magistraaltänavateäärse ärivööndi ja väikeelamuala piirimaal ning üldplaneeringu kohaselt toimub seal täpse maakasutusotstarbe määramine detailplaneeringuga. Sõpruse pst äärsete ärifunktsiooniliste kinnistute ja olemasolevate Püü tn äärsete pereelamute vahele on 03.05.2001 aastal kehtestatud Sõpruse pst, Räägu tn ja Tüve tn ning Linnu tee vahelise ala detailplaneeringuga perspektiivne tänava kinnistu (Lehe tn pikendus). TLPA leidis, et nimetatud detailplaneeringu lahendus on jätkuvalt asjakohane. TLPA märkis, et konkreetseid mürähäiringuid naaberkiinnistult on põhimõtteliselt võimalik leevendada tänava ehitusprojekti kavandatava kõrghaljastusega, osalt ka kinnistute piirile kinnistuomanike poolt rajatava haljastusega, kuid need küsimused on üldplaneeringu üldistava tasandi jaoks liiga detailsed.

Järelevalve teostaja märgib, et Tallinna linna kinnistutele maakasutuse juhtotstarve liigi määramise üle otsustab kohalik omavalitsus autonoomselt kaalutusõiguse alusel. Kohalik omavalitsus on antud juhul selgitanud seda, miks ta ei pea vastuvõetavaks Lehe tn T2 maa-alale parkide ja üldkasutatavate haljakute juhtotstarbe määramist. Kui vaadata üldplaneeringus määratud alale parkide ja üldkasutatavate haljakute juhtotstarbega maa-alasid, siis need on antud suurematele linna parkidele ja üldkasutatavatele haljasaladele ning kitsamaid haljasalasid (Lehe tn T2 maaüksuse laius on ainult 12 meetrit) üldplaneeringu maakasutusplaani eraldi parkide ja üldkasutatavate haljakute juhtotstarbega aladena ei ole tähistatud. See aga ei tähenda, et teiste juhtotstarvetega maa-aladel (nt segahoonestusala, väikeelamute ala ja ärifunktsiooniline ala) ei oleks üldplaneeringuga kehtestatud nõudeid haljastuse osatähtsusele ja heakorrale. Täpne haljastuse lahendus lähtudes üldplaneeringu põhimõtetest määratakse kindlaks antud alale hiljem koostatavate detailplaneeringute ja ehitusprojektide käigus. Seega üldplaneering ei välista Lehe tn T2 maa-alale haljasekraani rajamist puhvriks naabruses oleva ärikinnistu kasutamisest tulenevate negatiivsete mõjude leevendamiseks. Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse seisukohaga, et arvestades üldplaneeringu üldistusastet ja ülesandeid ei ole sellise detailsusega haljastuse üksikasjade kindlaks määramine üldplaneeringu maakasutusplaani ja seletuskirjas kohustuslik. Kohalik omavalitsus on antud juhul põhjendanud, miks ei nõustunud Sõpruse puistega paralleelselt ärivööndi ja väikeelamuala vahele Lehe tänav T2 kinnistule puhvertsoonina üldkasutatava haljasekraaniga roheala planeerimisega, kuid seletuskirja maakasutustingimusi täiendati ning lisati, et ärihoonete suured parklad eraldada külgnevatest elamukruntidest haljasekraaniga (soovitavalt vähemalt 6 m laiune kõrghaljastatud puhverala) ning jaotada haljasribadega u 20 autokohaga osadeks. Privaatsusvajaduse tagamiseks kavandada külgnevate elamukruntide poole haljasekraan, soovitavalt vähemalt 6 m laiuse kõrghaljastatud puhveralana.

Juhin tähelepanu, et 01.07.2015 kehtima hakanud planeerimisseaduse § 140 lõike 1 kohaselt saab kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist taotleda, kas kohalik omavalitsus või vastav kinnistu omanik. Kohalik omavalitsus on leidnud 02.03.2016 vastuskirjas nr 3-1/4186, et 03.05.2001 aastal kehtestatud Sõpruse pst, Räägu tn ja Tüve tn ning Linnu tee vahelise ala detailplaneering ja selle kohane Lehe tänav T2 pikendus on jätkuvalt asjakohane ja ei ole soovinud seda kehtetuks tunnistada. Maavanim ei saa kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist kohaliku omavalitsuse eest otsustada.

2.2 Peep Lass leidis, et üldplaneeringus tuleks käsitleda konkreetset, lausa objektiti, liiklusintensiivsuse vähendamise vajadust. Autoliikluse arvelt tuleks rajada kergliiklusteid ja tänavahaljastust. Üldplaneeringus tuleks ette näha liiklusvoo ümbersuunamist ja liikluse hajutamist. Kergliiklusteede osas oleks vajalik, et ajapikku loobutaks lahendusest, kus kergliiklus ja jalakäijad on suunatud kokku kõnniteedele. Samuti leidis Peep Lass, et üldplaneering ei käsitle linna tegevust kinnistute senise kasutusotstarbe muutmisel ja uute detailplaneeringute tegemisel, mis oleksid suunatud uute parkide jaoks ruumi ja magistraalteede jaoks uute koridoride reserveerimist ja/või maa omandamist. Ühtlasi märkis Peep Lass üldise märkusena, et ka abihoonete kaugust krundipiirist tuleks reguleerida ning üldine 4 meetrine hoonestuse kaugus krundipiirist võiks kehtida ka abihoonete puhul ning ka hoonete maa-alused osad tuleks reguleerida mingisuguse koefitsiendiga.

Peep Lass märkis, et kui üldplaneeringu koostamist alustati nähti ette ka Lille miljööväärtusliku hoonestusala moodustamine. Madara, Sinika ja Tulbi jt tänavad ja sinna jääv ala on loomulik osa Lille asumist. Seega tuleks kaitse alla tuleks võtta ka kunagised Kunstsarve tehaste ennesõjaaegsed osad Tulika tänaval, algselt Harju Teedevalitsuse tarbeks ehitatud hooned Tulika tänav ja Tulika põigu nurgal. Mistõttu tuleks miljööväärtusliku Lille asumi piire laiendada kuni raudteeni. Ühtlasi leidis Peep Lass, et Lille asumis oli ennesõjaaegse linna ehitusplaani kohaselt krundi täisehitusprotsent 40%, kuid üldplaneeringus on see vähendatud 25-35%ni ning tegi ettepaneku määrata Lille asumis täisehitusprotsendiks endiselt 40% ja krundile tuleks ette näha kahe põhihoone rajamist.

Peep Lass tegi ettepaneku täiendada üldplaneeringut tingimusega, et miljööväärtuslikke hoonestusalasid läbivate või nendega piirnevat tänavate tasapind tuleb remonttöid planeerides ja läbi viies viia algsele tasapinnale. Lisaks tuleks ette näha ka võimalus taastada algest ette nähtud tänavahaljastus.

TLPA nõustus 03.03.2016 vastuskirjas nr 3-1/4186, et Tallinna kui terviku liikluskorraldus võib vajada pragmaatilist muutust liiklusmahtude jagunemise osas erinevate liikumisvõimaluste vahel sh ühistranspordi ja kergliikluse kasuks, kuid konkreetseid muudatusi nt magistraaltänavavõrgustiku ümberkujundamisel, sõiduridade arvu vähendamisel jne on võimalik kavandada ainult kogu linna terviklahendusena. Ühe linnaosa liiklusskeemi oluliste muudatuste mõjud kanduvad reeglina linnaosast kaugemale. Käesolevas üldplaneeringus olulisi liiklusmuudatusi kavandatud ei ole, küll on aga kindlaks määratud ülelinnalise võrgustikuga seonduvad kergliiklusteed, samuti magistraaltänavad, kuhu on tulevikus vajalik rajada tänavahaljastus. Linnaosas paiknevad magistraaltänavad on kas kohe algselt selleks rajatud või täitnud aastakümneid magistraaltänavana ülesandeid ning säilivad ka tulevikus. Sellega seonduvaid häiringuid arvestades on juba nii Tallinna üldplaneeringus kui ka Kristiine linnaosa üldplaneeringus nende äärde kavandatud ja osaliselt juba valmis ehitatud magistraaltänavate äärne ärivöönd, mis kaitseb kvartalite sisemusse jäävaid elamualasid. Üldplaneeringus on määratud ja reserveeritud ka täiesti uue võimaliku magistraaltänavakoridor Viljandi mnt ja Tervise tn ühendusloiguna. TLPA lisas, et üldplaneeringu seletuskirja peatükki 3.11 täiendatakse ning lisatakse põhimõtte, et konkreetsete tänavate rekonstrueerimisel tuleb arvestada vajadusega muuta liikumiskeskond jalakäijasobralikumaks ja turvalisemaks, nähes võimalusel ette kõnni- ja kergliiklustee laiendamise, täiendava tänavahaljastuse rajamist jms.

TLPA lisas veel, et üldplaneeringu koostamise raames vaagiti tõsiselt uute parkide rajamisvõimalusi, mis oli raskendatud sobivate linna või munitsipaalomandusse kuuluvate alade puudumise tõttu linnaosas. Selle tulemusel on määratud uus pargiala Rahumäe tee äärde. Planeeringusse on lisatud ka uute arendusprojektide raames rakendatav haljastatud pinna osatähtsuse nõue.

TLPA märkis oma vastuskirjas, et üldplaneeringus käsitletud täisehituse % koos korruselisusega on oluline mõõdik hoonete suurima maapealse ehitusõiguse määramisel. Maa-alustele parklatele jm hooneosadele see ei laiene. Samas on Kristiine looduslike tingimuste säästmisel oluline kruntide haljastuse % järgimine pinnase immutusvõime säilitamiseks ja äravoolu aeglustamiseks, mille tõttu maapinnaga mitteühendatud nr katusehaljastust ei loeta haljasmaa osaks.

Abihoonete kaugust puudutava ettepaneku osas märkis TLPA, et üldplaneeringus on nõue, et abihoone naaberkrundi poolne räästa kõrgus ei või ületada 3,5 m. Harja kõrguseks võib viilkatuse puhul olla küll 5 m, kuid hari ise jääb naaberkinnistu piirist sellega paralleelse paigutuse korral kaugemale või teisel juhul ulatub piirini ainult väikse kolmnurkse osaga. Mõlemal juhul on varjutuse vm häiringute võimalus suhteliselt väike.

TLPA märkis 03.03.2016 vastuskirjas nr 3-1/4186, et linnaruumiliselt väärtuslikku piirkonna miljööd ei saa kaitsta jättes tähelepanuta linnaruumi moodustavad hooned. Miljöö moodustub kokku paljudest elementidest. Hoone paigutus, suurus, arhitektuurne ilme ja omavaheline sobivus on üks olulisemaid. Ajalooliste hoonete puhul on oluline, et säiliks nende algupärane ilme võimalikult hästi ning kõik hoone kaasajastamiseks tehtud muudatused ja täiendused oleksid algse arhitektuurilise lahendusega kooskõlas. Arhitektuuri puhul on lisaks üldisele mahulisele lahendusele oluline kvaliteet ka detailides, hoonet tuleb vaadata kui tervikut iga pisisajani. TLPA hinnangul on miljööaladele määratud piirangud täiesti mõistlikud ja nendega arvestades on võimalik ajaloolisi hooned igati kaasajastada. Kohalik omavalitsus selgitas, et hoonete mahulised muudatused sh näiteks vintskappide rajamise võimalikkus kaalutakse iga kord, lähtudes üldistest reeglitest, ikkagi maja konkreetsest arhitektuursest lahendusest lähtuvalt läbi. Eesmärgiks on, et täiendused hoone terviklikkust ja väärtust ei kahjustaks. Piirdeaedade kohta lisas

kohalik omavalitsus, et üheltpoolt praktilise eesmärgiga ja samas ka tänavaruumi piiritlevate rajatiste kõrgust ei ole rangelt piiritletud ning on antud vahemik: 1,2-1,5 meetrit. Olenevalt olukorrast, asukohast kaalutakse, millise kujunduse või kõrgusega võiks aed olla. TLPA leidis, et kaitse- ja kasutustingimused on ühtsed ja laienevad võrdselt kõikidele hoonete väärtusklassidele ning seetõttu väärtusklasse (lisa 17) vastavalt ettepanekule ei muudeta.

Kohalik omavalitsus selgitas, et üldplaneeringu eelnevas tööversioonis oli tõepoolest miljööala suurem ning hõlmas ka Madara ja Tulbi tänavate piirkonda, aga miljööalade piire ei ole mõtet liiga suureks kavandada ning mõistlik on välja valida terviklikumad ja väärtuslikumad alad. Küll aga kaalutakse üldplaneeringu täiendamist selliselt, et eeltoodud tänavatel, lisaks ka Sinika, Oksa ja Seebi tn piirkonnas valitakse välja väärtuslikumad hooned, millele laieneksid üldplaneeringu miljööalade hoonete kaitse- ja kasutustingimused.

TLPA selgitas oma vastuskirjas, et asumi väljakujunenud struktuuri vaadates on iseloomulik, et igale krundile on lubatud üks põhihoone ning väljakujunenud täisehitusprotsent jääb valdavas osas tugevalt alla 35%-i. Uute hoonete kavandamisel tuleb lisaks arvestada piirkonnas naabruses väljakujunenud hoonestusviisi, seega võib lubatav täisehitus jääda maksimaalsest määraast ka madalamaks.

Kohalik omavalitsus selgitas, et ala üheks säilitamisväärses rikkuseks on kvartalite sisehoovide terviklik ja rikkalik haljastus. Teise hoone lubamine tihendaks piirkonda ja muudaks senist väljakujunenud olukorda ja suurendaks ka näiteks krundi parkimisvajadust.

TLPA nõustus vastuväite esitajaga, et miljööväärtuslikke hoonestusalasid läbivate või nendega piirnevate tänavate tasapindade osas ja selgitas, et juba aastaid on ameti spetsialistid läbi vaadanud miljööaladel paiknevate tänavate remondi või suurema rekonstrueerimise projekte selle pilguga, et lisaks muule tuleb nõuda vajadusel ka tänavatahapinna kavandamist madalamaks. Tingimus kantakse üldplaneeringusse. Tänavahaljastuse taastamist puudutav märkus kantakse samuti üldplaneeringusse, kuid tingimus kehtib ainult tänavatahapinna suurema rekonstrueerimise mitte väiksemate remonttööde korral.

Järelevalve teostajale arusaadavalt on Peep Lassi avalikul väljapanekul esitatud kirja eesmärgiks üldplaneeringu lahenduse parandamine ning selle eesmärgiga on P.Lass esitanud hulgaliselt soovitusi linnaosa maakasutuse juhtotstarvete ning üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste (sh parkide, haljastuse, munitsipaalmaade kasutamise, miljööalade piiride muutmise, liikluskorralduse, täisehitusprotsentide ning muude ehitusõiguse näitajate) üle vaatamiseks. TLPA on vastanud P.Lassile ja selgitanud oma seisukohta. Järelevalve teostaja märgib, et üldplaneeringu ülesanded on määratud kindlaks PlanS 2003_2015 §-s 8 ning nendest on antud juhul kohalik omavalitsus lähtunud. PlanS 2003_2015 § 8 on andnud üldplaneeringu ülesanded teemade kaupa konkreetselt lahti sisustamata. Seetõttu otsustab kohalik omavalitsus kaalutusõiguse alusel ise, millises ulatuses ja põhjalikkusega igat teemat üldplaneeringus käsitletakse. Samamoodi määrab kohalik omavalitsus ise kindlaks maakasutus- ja ehitustingimuste ulatuse ja iseloomu, millised on linna jaoks kaitsmist vääriavad väärtused ning millised varalised kohustused on linn valmis võtma. Maavalitsus ei saa oma subjektiivse eelistuse põhjal seda kohalikule omavalitsusele ette kirjutada. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate isikute huvide ja ettepanekute arvesse võtmisel planeeringulahenduse ruumilise sobivuse ning ehitus- ja maakasutustingimuste otsustajaks kohalik omavalitsus.

Järelevalve teostaja leiab, et kohalik omavalitsus on põhjendanud oma seisukohti P.Lassi ettepanekutele vastamisel ning üldplaneeringus on kõiki PlanS 2003_2015 § 8 kohaseid üldplaneeringu ülesandeid piisavalt käsitletud. Juhin tähelepanu ka sellele, et Muinsuskaitseamet on üldplaneeringu kooskõlastanud 20.06.2014 kirjaga nr 1-9/161, Maanteeamet on andnud kooskõlastuse 19.08.2014 kirjaga nr 15-4/14-00214/397 ja ka Tallinna Transpordiamet on nõustunud planeeringu liiklulahendusega 26.06.2014 kirjaga nr 6.-2/830-2. Maavanem lähtub oma seisukoha kujundamisel muuhulgas ka Muinsuskaitseame-

ti, Maanteeameti ja Tallinna Transpordiameti kooskõlastustest Maavanemal ei ole põhjust kahelda omas valdkonnas pädevate asutuste poolt antud kooskõlastustes.

Abihoonete kaugust puudutava ettepaneku osas on aga üldplaneeringu seletuskirja täiendatud ning märgitud, et abihoonete kaugust naaberkrundi piirist ei reguleerita, lähtuda tuleb tuleohutusnõuetest, valgustustingimustest. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vajalik naaberkrundi omanike nõusolek. Abihoone naaberkrundiga külgneva räästa kõrgus võib olla maksimaalselt 3,5 m, viilkatuse harja kõrgus kuni 5 m.

2.3 Kaspar Viburi e-maili aadressilt 04.02.2016 esitatud ühispöördumises asusid allakirjutanud isikud seisukohale, et olemasolevatel, kindla hoonete tüübi ning väljakujunenud tihedusega aladel ei ole põhjendatud ridaelamute ega väiksemate kortermajade sisse toomine. See rikuks olemasolevaid Kristiine aedlinna väärtuseid ning suurendaks liikluskoormust. Eeltoodust tingituna tegid allakirjutanud ettepanekud, et väljakujunenud pereelamute alal tuleks välistada (või tsoneerida piirkonniti) ridaelamud ja väiksemad, kuni 6 korteriga korterelamud. Pere- ja paariselamute alal tuleks ette näha korruselisus kuni 2 korrust ning hoonestustihedus võiks olla lubatud mitte rohkem kui 0,4.

Kohalik omavalitsus märkis 02.03.2016 vastuskirjas nr 3-1/4186, et nõustub ühispöördumisele alla kirjutanud isikute ettepanekuga hoonestustiheduse osas ning üldplaneeringus määratakse väikeelamute ala suurimaks lubatavaks hoonestustiheduseks 0,4.

Teiste ettepanekute kohta märkis TLPA, et Kristiine linnaosa üldplaneeringu üheks oluliseks eesmärgiks ja lähtekohaks oli piiritleda konkreetset väikeelamute piirkonna juhtotstarbelised alad ja välistada sinna eeskätt uute 3- ja enamakorruseliste korterelamute kavandamine. Väikeelamualade mõningast tihendamist maksimaalselt kuni 2- korruseliste (+katusekorrus) väikeelamutega loetakse kesklinnalähedases piirkonnas linna piiratud maressurssi ja olemasoleva infrastruktuuri kasutamise seisukohalt põhjendatuks. Kristiine linnaosa väikeelamupiirkonnas on ulatuslikult kompaktsed väikeelamukvartaleid, kus kruntide suurus jääb ligikaudu 600 – 1200 m² vahemikku ja sinna uute rida- või väikeste korterelamute kavandamine on kruntide suuruse tõttu ebatõenäoline. Piirkondades, kus on hajutatult jäänud üksikuid suuremaid krunte on põhimõtteliselt võimalik kavandada ka rida- ja väikeelamuid, jätkates Kristiine väikeelamute alal juba aastakümneid välja kujunenud hoonestustava. Kuna aga suuremad krundid paiknevad niivõrd hajutatult ei pidanud TLPA vajalikuks hakata eristama ainult pere- ja kaksikelamute rajamiseks mõeldud kvartaleid. Vajadusel on seda võimalik teha suuremaid kvartalikogumeid hõlmava detail- või teemaplaneeringuga, mille algatamise taotlus peaks tulema kvartali kinnistuomanikelt. Üldplaneeringu üldisi kasutustingimusi aga täiendatakse ning lisatakse suunised, mis võimaldavad uute hoonete kavandamisel rohkem arvesse võtta olemasolevat ümbritsevat hoonestuslaadi.

Väikeelamute piirkonnas lubatav hoonete korruselisus (2+ katusekorrus) tuleneb eeskätt paljude olemasolevate väikeelamute rekonstrueerimispraktikast, kus soovitakse võtta kasutusele valdavalt 2-korruseliste väikeelamute viilkatuste aluseid ruume. Kuna kõigi väikeelamutüüpide kõrgus on üldplaneeringus ühtselt kindlaks määratud, ei pidanud kohalik omavalitsus katusekorruste ehitusvõimaluse välis- tamist vajalikuks.

Antud vastuväite kirja esitaja Kaspar Vibur on oma vastuväidetest kirjalikult loobunud. Samuti teatas vastuväite kirjale alla kirjutanud Kai Kõlpus, et nõustub kohaliku omavalitsuse selgitusega. Kuna aga teised peale Kaspar Viburi ja Kai Kõlpuse ühiskirjale allakirjutanud isikud vastuväidetest eraldi loobunud ei ole, peab järelevalve teostaja vajalikuks selles kirjas toodud ettepanekuid käsitleda. Ühtlasi märgin, et Harju Maavalitsuses toimunud arutelule teised ühiskirjale allakirjutanud isikud peale Margus Friedemanni ja Annika Vara ei pidanud vajalikuks kohale tulla.

Järelevalve teostaja leiab, et kohalik omavalitsus on vastuväiteid piisavalt kaalunud ja hoonestustihedust puudutava ettepanekuga on arvestatud. Kirjas toodud ettepanekutele on kohalik omavalitsus sisulise vastuse andnud. Kohalik omavalitsus on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohaliku elu küsimusi, k.a territoriaalplaneerimist. Rõhutan, et oma seisukoha kujundamisel on kohalik omavalitsus lähtunud eeskätt piirkonna säästvast ja tasakaalustatud arengust tervikuna, mistõttu ei ole tal alati võimalik oma territooriumi planeerimisel lähtuda kõikide piirkonna elanike soovidest.

3. Kokkuvõte

PlanS 2003_2015 § 8 lõike 3 sätestab, et üldplaneeringu ülesanne on muuhulgas valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine, samuti miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine ning teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukohta ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine. Nõustun kohaliku omavalitsuse seisukohtadega esitatud vastuväidete osas ning juhin tähelepanu PlanS 2003_2015 § 4 lõike 2 punktile 2, mille 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.

Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse üle järelevalve käigus subjektiivse hinnangu andmine ei ole maavanema pädevuses. Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

PlanS 2003_2015 §-s 3 sätestatud planeerimise põhimõtete kohaselt on planeeringute koostamine avalik. Avalikustamine on kohustuslik, et tagada huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku arutelu tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik maakasutuse ja ehitustingimuste lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist. Vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringu lahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka vastuväidete esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute vastuväidete ja ettepanekute arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on vastuväiteid esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi planeeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamise kaasatud, mis ongi PlanS-i eesmärk.

Järelevalve teostamise tulemusena saan asuda seisukohale, et üldplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS 2003_2015-is sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud PlanS 2003_2015 §-s 8 toodud üldplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Üldplaneering on planeeringumaterjalidest nähtuvalt teiste asutuste hulgas kooskõlastatud Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti, Maanteeameti ja Terviseameti Põhja Talitusega, kelle poolt esitatud märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud. Üldplaneeringule on koostatud KSH aruanne, millele on heakskiidu andnud Keskkonnaamet 06.05.2016 kirjaga nr 6-5/16/127-3.

Kõnealuse üldplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul kohalik omavalitsus, kas Kristiine linnaosa üldplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka vastuväiteid esitanud isikute huvide) arvestamise. Vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse seisukohad on planeeringudokumentatsiooni lisatud. Seega on igal planeeringuga tutvujal olnud võimalik saada ülevaade nii esitatud vastuväidete sisust kui ka kohaliku omavalitsuse vastustest.

Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks PlanS 2003_2015 § 23 lõike 6 annan oma heakskiidu Kristiine linnaosa üldplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks.

PlanS 2003_2015 § 25 lõike 5 järgi palun pärast planeeringu kehtestamist esitada maavanemale kehtestamise otsuse ärakiri koos kehtestatud planeeringuga.

Juhin tähelepanu, et maavanema heakskiitu üldplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.¹

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikul võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega
(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Rajasalu
maavanem

Ärakiri:

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, tlpa@tallinnlv.ee
2. Kaspar Vibur, kaspar.vibur@gmail.com
3. Margus Friedeman, Räägu tn 29a, Tallinn 10620
4. Annika Vara, Räägu tn 29a, Tallinn 10620
5. Avo Jüris, Vuti 24, Tallinn 10619
6. Kersti Kaldma, Vuti tn 24, Tallinn 10619
7. Martti ja Külli Korberg, Mooni tn 52a, Tallinn 10619
8. Ellu ja Kaspar Vibur, Mooni tn 48-1, Tallinn 10619
9. Maris Kimmel, Mooni tn 48, Tallinn 10619
10. Kai Kõlpus, Mooni tn 48-2, Tallinn 10619
11. Eva ja Jüri Vibur, Mooni tn 67, Tallinn 10619
12. Valentina Luik, Räägu tn 6e, Tallinn 10620
13. Gunnar Krivun, Vörse tn 16, Tallinn 13418
14. Peep Lass, Tulika 12, Tallinn 10613

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

¹ RKHKo 3-3-1-12-07