



Hr Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 16.09.2019 nr 14-11/2368-11

**Seisukohad Nõmme linnaosa üldplaneeringule
esitatud miljööväertuslikke hooneid ja alasid
puudutavate 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 Päästekeskus. Kooskõlastamisel esitatud märkustega on arvestatud ja planeeringut vastavalt täiendatud.

2012. aastal koostati Nõmme linnaosa tellimusel 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.

Vastavalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktile 5 korraldati Rahandusministeeriumi Harju talituses 13.08.2019 üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi või vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine, kus oli päevakorras miljööväärtuslike alade ja hoonetega seotud ettepanekute ja vastuväidete arutamine. Nõmme Tee Seltsi ettepanekul lisati sama teema ka 27.08.2019 toimunud ühendusteede ja tehnovõrkude teemalise nõupidamise päevakorda.

Kutsutud isikud, kelle ettepanekute või vastuväidetega ei arvestatud, neil nõupidamisel ei osalenud. Tulenevalt asjaolust, et ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud ei olnud ka varem teada andnud oma soovist vastuväidetest loobuda, loetakse, et avalikul väljapanekul esitatud vastuväited on endiselt lahendamata ning seetõttu annab järelevalve teostaja lähtudes PlanS v.r § 23 lõikest 4 lahendamata jäänud vastuväidete osas oma kirjaliku seisukoha. Vastavalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktile 1 kuulub järelevalve teostaja pädevusse ka planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Käesolevas kirjas annan seisukohad Nõmme linnaosa üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud miljööväärtuslike hooned ja alasid puudutavate ettepanekute ja vastuväidete osas.

- 1) Karl Keldrima ja Mare Peil ei ole nõus hoone aadressil Seljaku tn 3 määratlemisega miljööväärtusliku hoonena. Vastuväiteid esitanud isikud leiavad, et nimetatud hoone on väärtusetu hoone. Põhjendusena tuuakse, et hoone on tervikuna amortiseerunud ning juhuslikud ümberehitused ja laiendamised erinevatel ajajärgudel ei ole loonud arhitektuurselt väärtuslikku ega miljööväärtuslikku hoonet.

TLPA nõustub, et hoone algne lahendus on hilisemate ümberehituste käigus oluliselt muudetud ning hoonetele ei ole ka seetõttu omistatud kõrget väärtust. Miljööväärtuslik hoone on väärtuslik eelkõige miljöõ edasikandjana hoonerühmas.

Hoone paikneb miljööväärtusliku hoonestusala piiranguvööndis, kus sellise väärtushinnanguga hoonetele on juba määratud tingimustes leevendus, mis ütleb, et miljööväärtuslikud hooned tuleb üldjuhul säilitada. Ning, et täpsemalt otsustatakse miljööväärtuslike hoonete säilitamise vajadus iga kord eraldi, sh see, kas on vaja koostada ehitustehniline ekspertiis. See tähendab, et kui tekib soov antud hoone uuega asendada, kaalutakse võimalust lubada seda teha lihtsustatud korras. Miljööväärtusliku hoone tunnustele hoone siiski vastab ja väärtushinnangut ei muudetud.

Rahandusministeeriumi (edaspidi järelevalve teostaja) hinnangul on kohaliku omavalitsuse selgitused piisavad ning miljööväärtuslikule alale jäävale elamule on kehtestatud leebemad tingimused, kui ala iseloom seda oleks eeldanud. PlanS v.r § 8 lõike 3 punkti 6 kohaselt kuulub üldplaneeringu ülesannete hulka ka miljööväärtuslike hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine. Kohalikul omavalitsusel on olnud kaalutamiseks piisavalt infot.

- 2) Priit Saviste ja Riina Kaljund ei nõustu Ränduri tn 12 hoone määratlemisega miljööväärtusliku hoonena. Põhjendusena tuuakse, et hoone ei vasta algsele projektile. Samuti ei ole vastuväiteid esitanud isikute hinnangul praktiliselt säilinud Ränduri tänava samal poolel 60-ndatel ehitatud majade välisilmed. Ettepanek on ümber hinnata Ränduri tn 12 väärtushinnang hinnates see vähemväärtuslikuks hooneks.

TLPA nõustub asjaoluga, et hoone arhitektuurne lahendus on pigem keskpärane ja ajastule tüüpiline ning pole realiseeritud mitmeid algses projektis ette nähtud elemente. Seetõttu pole hoonele ka omistatud kõrget väärtust. Miljööväärtuslik hoone on piirkonnale või ajastule tüüpiline hoone, mis on väärtuslik eelkõige miljöo edasikandjana hoonerühmas.

Sellise mitte nii väärtusliku hoone rekonstrueerimisel võib põhjendatult juhtudel kaaluda ka hoonete kaitse- ja kasutamistingimustest erinevaid lahendusi (kasutatavad materjalid, sõlmede lahendused jms) kui tulemus on kokkuvõttes arhitektuurselt heatasemeline ja terviklik ning hoone algse lahenduse ja miljööala üldiste põhimõtetega üldjoontes kooskõlas. Vastav põhimõte on seletuskirja ptk 5.2 ka olemas: Uute hoonete ja juurdeehitiste projekteerimisel ning olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tervikliku heatasemelise arhitektuurse lahenduse korral on võimalik kaaluda miljöösse sobivaid kaitse- ja kasutamistingimustest vähesel määral erinevaid lahendusi. Miljööväärtusliku hoone tunnustele hoone siiski vastab ning selle vähemväärtuslikuks muutmine pole põhjendatud.

Järelevalve teostaja hinnangul on kohaliku omavalitsuse selgitused piisavad ning miljööväärtuslikule alale jäävale elamule on kehtestatud leebemad tingimused, kui ala iseloom seda oleks eeldanud. PlanS v.r § 8 lõike 3 punkti 6 kohaselt kuulub üldplaneeringu ülesannete hulka ka miljööväärtuslike hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine. Kohalikul omavalitsusel on olnud kaalutlemiseks piisavalt infot.

- 3) Vello Rekkaro esitas vastuväite Ravila tn 22 hoonele määratud väärtushinnangule. Ühtlasi seab ta kahtluse alla kogu Nõmme arhitektuursete väärtuste hindamise professionaalsuse. Inventeerimisel kasutatud klassifikaatorid lubaks tema hinnangul antud hoonet hinnata kui vähemväärtuslikku, kuna hoone on korduvate ümber- ja juurdeehitustega kaotanud oma algupärase välimuse.

TLPA nendib, et vastuväiteid esitanud isiku kirjavahetus Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga antud teemal on kestnud juba 10 aastat. TLPA ei nõustu avaldaja seisukohtadega. Väärtushinnangud on määratud oma eriala ekspertide poolt.

Üldplaneeringus toodud definitsiooni järgi on miljööliselt vähemväärtuslik hoone arhitektuurselt väheväärtuslik, ümberehitustega moonutatud või autentse välimuse kaotanud hoone. Lihtsustatult käsitledes võiks seega kõik mingil määral muudetud arhitektuurse lahendusega hooned automaatselt vähemväärtuslikuks määrata. Kuid hinnata tuleb, kuidas ümberehitused hoone arhitektuurset terviklikkust ja algselt lahendust on mõjutanud. Muudatused võivad olla nii rohkem või vähem sobivad kui ka rohkem või vähem rikkuvad. Ravila tn 22 hoone puhul ongi leitud, et muudatused ei ole sellised, mis oleks olulisel määral hoonet rikkunud. Lisaks on võimalik teatud muudatusi tagasi pöörata, näiteks antud hoone restaureerimisel on võimalik lihtsalt algne katuse lahendus taastada.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse argumentidega. Nõmme arhitektuursete väärtuste hindamine on viidud läbi oma ala spetsialistide poolt ning annab kohalikule omavalitsusele piisavalt informatsiooni, et langetada kaalutletud otsuseid hoonete väärtusklasside osas. PlanS v.r § 8 lõike 3 punkti 6 kohaselt kuulub üldplaneeringu ülesannete hulka ka miljööväärtuslike hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

- 4) Nõmme Tee Selts palus uuesti läbi vaadata Nõmme miljööväärtuslike hoonestusalade kontseptsioon, sest praegusel kujul ei ole mitme piirkonna hoonestused ja tänavad kaitse all.

TLPA ei nõustunud miljööväärtusliku hoonestusala piiride suurendamisega. Kohalik omavalitsus leidis, et ei ole mõtet Nõmmel liiga suurtele aladele miljööalasad kavandada. Koostöös Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga valiti välja väärtuslikumad alad, mille miljööalana kehtestamine on põhjendatud. Lisaks on täna kaitstud ka väljaspool miljööalasad paiknevad väärtuslikud ja väga väärtuslikud hooned ning ülejäänud väljakujunenud keskkonna säilimise tagavad väga hästi ka üldised maakasutustingimused.

Järelevalve teostaja selgitab, et vastavalt PlanS v.r § 8 lõike 3 punkti 6 kohaselt kuulub üldplaneeringu ülesannete hulka ka miljööväärtuslike hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine. Antud ülesanne on lahendatud üldplaneeringu peatükis 5. Miljööalade ulatuse ja tingimuste üle on ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes on leidnud, et üldplaneeringu lahendus on piisav, et tagada miljööväärtuste säilimine ja toimimine. Kohalik omavalitsus antud küsimuses miljööaladega seonduvat selgitanud ning leidnud, et planeeritud lahendus käsitletavale maa-alale on sobiv ja piisaval määral reguleeritud.

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 kaasnedavate 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 huviseid kui ka avalikku huvi.

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

Võttes arvesse, et riigihalduse minister peab andma oma seisukoha ka teistele Nõmme linnaosa üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetele, 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
Nõmme Tee Selts
Vello Rekkaro
Riina Kaljund
Karl Keldrima

Alan Rood 715 5805
Alan.Rood@fin.ee