



## TALLINNA LINNAVALITSUS

Hr Hanno Matto  
Tallinna Linnavolikogu  
Sotsiaaldemokraatliku Erakonna  
fraktsiooni liige

Teie: 03.03.2017 nr F1-11.3/163 - 1  
Meie: 20.03.17 N-1/851

### Vastus arupärimisele

Austatud linnavolikogu liige Hanno Matto

Täna Teid arupärimise eest Aia tn 10a projekteerimistingimuste ja ehitusprojekti kohta

Palute vastata järgmistele küsimustele:

1. *Millistel asjaoludel otsustati projekteerimistingimusi muuta selliselt, et detailplaneeringus esitatud sihtotstarve ärimaa 70% ja elamumaa 30% muutus kuni 5 % ulatuses elamumaaks ja vähemalt 95 % ulatuses ärimaaks?*

Esmalt täpsustame, et Aia tn 10a projekteerimistingimusi ei ole muudetud, vaid on väljastatud projekteerimistingimused EhS § 27 alusel, mille sisuks on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul.

Vastavalt EhS § 27 lg 4 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Äriruumide osakaalu suurendamine on põhjendatud arvestades olemasoleva ja planeeritud hoonestuse paiknemist sh orientatsiooni ilmakaarte suhtes ja hoonetevahelist kaugust, mistõttu ei ole võimalik projekteerida hoonekompleksi detailplaneeringus lubatud määral tänapäevastele nõuetele vastavaid eluruume ja tagada neis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohast piisavat insolatsiooni kestust. Kinnistu on piklik, kitsa sisehooviga, mille laius hooneosade vahel varieerub 4,3-7 m vahel, hoonestus on perimeetraalselt omakorda ümbritsetud tulemüüri ja akendega põhjasuunda pole võimalik tagada kvaliteetset eluruumi piisava insolatsiooni kestusega. Samuti puudub kinnistul haljastus ja rekreatsiooniala ning selle kavandamiseks vajalikud eeldused. Kavandatud muudatus ei oma olulist linnaruumilist mõju, samuti ei kaasne soovitud muudatustega negatiivset mõju naaberkiinnistutele ja nende kasutajatele.

2. *Kas linn väljastab ehitusloa tellija OIU VESKI OÜ-le ka olukorras, kus hoone on projekteeritud 100% kaubandus- ja büroohooneks?*

Ehitusloa väljastamise eelduseks on, et ehitusprojekt vastab Eestis kehtivatele seadustele, määrustele, standarditele ja projekteerimistingimustele. Ehitusloa taotlusega esitatava nõuetekohase ehitusprojekti olemasolul ei ole alust ehitusloa väljastamisest keelduda.

3. Palun Teil selgitada, kuidas on võimalik tulevikus tagada vanalinnas kultuurilist järjepidevust kandev terviklik ja kvaliteetne elu- ja töökeskkond olukorras, kus ajaloolist hoonete segafunktsiooni muudetakse monofunktsionaalseks?

Tallinna vanalinn on ajalooliselt alati jagunenud mitmeks mõjupiirkonnaks. Hoolimata vanalinna väikesest territooriumist ei ole vanalinna võimalused ja vajadused erinevatel kinnistutel funktsioonide osas ühesugused ning ka kinnistud eraldiseisvana ei ole kõik polüfunktsionaalselt kasutatavad. Kinnistutel on ajaloolise hoonestusega kokkusobivad tegevused piirkonniti välja kujunenud, moodustades piirkondliku polüfunktsionaalse terviku. Aia tn 10a kinnistu asub Tallinna Linnavolikogu 12.06.2014 määruse nr 22 „Tallinna vanalinna arengukava 2014-2021“ kohaselt piirkonnas nr 2, kus on dominantideks kultuur, haridus, loomemajandus, äri, turism. Kasutusosalalt on need funktsioonid ka Aia tn 10a kinnistu lähialal esindatud: Aia tn 10 on peamine kasutamise otstarve on hotell, Mere pst 5 on meelelahutuse hoone (Vene Kultuurikeskus), Aia tn 12 hoones tegutseb Tallinna Kanutiaia Huvikool, Aia tn 7 // Uus tn 12 hoones asub toidupood ja restoran, Aia tn 6 ja Aia tn 11 // Uus tn 14 on elamud ning Aia tn 5, 5a, 5b hooned segafunktsiooniga, kus on nii elu- kui äriruumid. Aia tn 10a ehitusprojektiga on kavandatud väikeärde ja teeninduspindadega sisehoovi avanev kaubanduslik tänavaruum, mis on piirkonda sobilik.

Aia tn 10a kinnistu asub Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal, kus arvestatakse nii Muinsuskaitseadusest kui ka Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest tulenevate piirangutega ja samuti Tallinna vanalinna arengukavas toodud põhimõtetega, mistõttu ei ole alust eeldada, et tulevikus kaob vanalinnas kultuurilist järjepidevust kandev terviklik ja kvaliteetne elu- ja töökeskkond.

Lugupidamisega



Taavi Aas  
abilinnapea linnapea ülesannetes

Koopia: Tallinna Linnavolikogu Kantselei