

Ettepanekud seoses Ranna tee 46a detailplaneeringu (edaspidi: detailplaneering) kehtestamise otsustamismenetlusega:

1. palume mitte toetada eelnõud esitatud kujul;
2. tulenevalt alltoodud ettepanekutest palume Tallinna Linnavolikogu Linnamajanduskomisjonil detailplaneering muudatuste tegemiseks eelnõu esitajale tagasi saata.

Ettepanekud detailplaneeringu muutmiseks ja täiendamiseks.

1. Kaaluda võimalusi hoonete maapealsete mahtude vähendamiseks.

Põhjendus:

Detailplaneering ei arvesta aedlinliku miljöö säilitamisega ning toob kaasa olemasoleva miljöö muutumise. Seletuskirjas planeeringu koostaja mõonab, et planeering asub väärtuslikus elamupiirkonnas, kuid teeb samas põhjendamatu ettepaneku miljöö muutmiseks. Linnatüüpi vormis ja mahtudega asustuse paigutamine väljakujunenud aedlinna territooriumile peab baseeruma põhjendusele, milleks saaks olla vaid aedlinliku toimimislaadi kadumine, mida kahtlemata pole toimunud. Miks on juurdetulija soov miljööd muuta kaalukam olemasolevate elanike huvist säilitada olemasolev aedlinlik miljöö?

Väär on otsuse eelnõu *preambulas* toodud väide, et „arvestades lähiümbruse väljakujunenud hoonestust, planeeritakse krundi maapealsele osale hoonemahud, mille kõrgused on mahult sarnased ümbritsevate hoonetega”. Kontaktvõõndi hoonestuse analüüs on teostatud eksitavalt - arvestuse aluseks on võetud vaid kõrgeimad hooned, mille tegelik korruselisus on suurem nende ehitusregistris märgitud õiguspärasest korruselisusest. Väljakujunenud hoonestuskvartali puhul tuleb kontaktvõõndi analüüsis lähtuda olemasoleva hoonestuse keskmistest näitajatest.

2. Aitamaks kaasa mõistmaks kavandatu iseloomu ja hoonestuse sobivust, tuleks täiendada detailplaneeringut hoonestuse eelprojekti Pirita halduskogu ja linnaosa valitsuse arhitekti kooskõlastamisnõudega. Eelprojekt peab sisaldama muuhulgas aksonomeetriliseid jooniseid ning hoonete paiknemist illustreerivat panoraamvaadetega materjali (s.h. vaated Viirpuu tee 5,8,10,12; Ranna tee 48 suundadest ning suletavad kaugvaated).

Põhjendus:

Soovime, et planeering arvestaks aedlinliku keskkonnaga ning tooks seda esile. Planeeritava korterelamualal ja sellega piirneval väikeelamualal ei tohi tekkida omavahelist visuaalset ebakõla. Detailplaneeringus ja selle seletuskirjas määratud liialt üldised arhitektuurinõuded ei võimaldada veenduda hoonestuse sobivuses aedlinna miljösse. Seni esitatud illustreeriv materjal on osaline - Viirpuu tee suunal ei ole esitatud tihedgi kortermajade arhitektuurilise lahenduse visualiseeringut. Leiame, et seni avalikustatud, esialgne, arhitektuuriline lahendus (vt: pildid, mis on avaldatud Pirita linnaosa ajalehes ning pildid, mis asuvad linnaosa veebilehel, 2005.a.) ei teeni aedlinnamiljöö väärtuse edasikandmise ideed.

3. Detailplaneeringus lähtuda suuremast parkimiskohtade vajadusest (130-160 kohta).

Põhjendus:

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud vananenud standardist EVS 843:2003. Kokku on seni planeeritud 97 parkimiskohta (1 parkimiskoht korteri kohta (35 korterit) ning 62 kaubanduskeskuse jaoks) Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsus nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” teeb ettepaneku parkimismatatiiviks, mille kohaselt projekteeritavate 1-2 toaliste korterite parkimismatatiiv äärelinnas on 1,5 kohta korteri kohta ning tavalise äärelinna kaupluse parkimismatatiiv 1/40 suletud brutopinnast (4300 ruutmeetrit). Eeltoodut arvestades oleks kokku vaja 160 parkimiskohta: 52,5 parkimiskohta korteritele ning 107,5 parkimiskohta kaubanduskeskuse tarbeks. Kuivõrd planeeringuala jääb Tallinna linna ja Viimsi valla piirialale, on põhjendatud ka võrdlus Viimsi valla parkimismatatiiviga: samuti 1,5 parkimiskohta korteri kohta.

4. Muuta tehnovõrkude projekti Viirpuu teelt õhuliinide ja õhuliinipostide kaotamiseks.

Põhjendus:

Planeeringumenetluses saavutati kokkulepe (vt. avaliku arutelu protokoll 13.09.2006.a. ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 11.08.2006 nr ½-1/2840-6), et planeeritud rippkeerdkaablitega õhuliinipostid Viirpuu tee eramute eest kaotatakse ning kõik tehnovõrkude kaablid viiakse maa-alla. Seletuskirjast kokkulepe selgesõnaliselt ei kajastu, tehnovõrkude projektis vastavaid muudatusi tehtud ei ole. Kuna tehnovõrkude projekt on detailplaneeringu oluline osa, tuleb muudatused projekti sisse viia ning seletuskirja nõuetekohaselt täpsustada. Arhailised õhuliinipostid rippkeerdkaablitega on visuaalselt inetud ning eelse päeva lahendus. Rippkeerdkaablitega õhuliinipostid eramute ees tekitavad lisaks täiendavaid varjutusi, mistõttu ei oleks tehnovõrkude lahendus sellisel viisil kooskõlas menetluse kooskõlastustega, mis seadsid tingimuseks, et detailplaneeringuga ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Ka Pirita linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande punkti 1.2.3. kohaselt tuleb elektrialajaamade ühendamisel eelistada kaabelliine õhuliinidele.

5. Võimalusel planeerida kaldtee sõiduautodele, mis ühendaks omavahel kaubanduskeskuse parklat ja katuse tasapinnal asuvat korruselamu parklat.

Parklate omavaheline ühendustee hajutaks liikluskoormust Viirpuu teel, mis on kitsas, halva nähtavusega ja liiklusohlik (puudub võimalus kõnnitee rajamiseks). Ühendav kaldtee võimaldaks väljasõiduks kesklinna poole kasutada Ranna teed. Vajadusel saaks paigaldada kaldteele tõkkepuu, mis tagaks korterelamu tasandi parkla sisse-väljasõidu vaid elanikele. Lisaks võimaldaks selline lahendus parkimiskohta mitteleidnud majaanikel või külalistel parkida kaupluse parklas ilma ümber kvartali ringi tegemata.

6. Täiendada Tallinna Linna ja SRV Kinnisvara vahel sõlmitud lepingut nr TT-52/L (edaspidi: Leping) (täiendused on kaldkirjas ja alla kriipsutatud):

Punkt 2.1. SRV Kinnisvara Aktsiaselts tagab Lepingu alusel Tallinnas, detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise ning detailplaneeringuga piirneval alal olemasolevate avalikult kasutatavate teede, haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise taastamise endisel kujul, kui teostatavad ehitustööd tingivad nende rikkumise. Asfaltkatte taastamine tähendab Lepingu tähenduses uue katte paigaldamist, mitte katte osalist asendamist.

Punkt 2.2. SRV Kinnisvara Aktsiaselts tagab detailplaneeringuga piirneval Viirpuu tee alal õhuliinipostide likvideerimise ning nende funktsioonide maa-aluse asendamise.

Punkti 3.3. SRV Kinnisvara Aktsiaselts on kohustatud oma vahendite arvelt tagama detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal Teede- ja Tehnovõrkude väljaehitamise ning haljastuse rajamise hiljemalt viie (5) aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamise korralduse jõustumist, kuid mitte hiljem viimasele ehitisele kasutusloa väljastamisest.

7. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse vastuvõtmisele eelnevalt sõlmida lepingud Tallinna linna ja detailplaneeringuga hõlmatud kinnistu omaniku vahel, mis tagaksid kaubanduskeskuses piirkonnale vajalike teenuste osutamise. Vajalike teenuste kaardistus nõuda Pirita Linnaosa Valitsuselt.

Põhjendus:

Lepingute puudumisel ei ole tagatud planeeringuline eesmärk - Merivälja aedlinna elanikele keskuse tekkimine. Eraettevõtja huvi rendilepingute sõlmimiseks on sõltuvuses majanduslikest kaalutlustest, mitte linnaosale vajalike teenuste osutamise vajadustest. Planeeringu eesmärk (märgitud ka seletuskirjas) on tekitada aedlinna keskus, kus oleksid väikesed äri- ja teenindusettevõtted, mis rahuldaksid piirkonna paiksemate inimeste nõudmisi. Näiteks: üks olulisemaid vajadusi piirkonnas on vajadus perearsti teenuse järgi. Kaubanduskeskustes on levinud ja antud piirkonnas oodatud näiteks linnaosa teeninduspunkt, pangakontor ühenduses postkontori teenusega, apteek, R-kioski tüüpi teenindusala, kust on võimalik soetada ajalehti, ajakirju, bussipileteid, sõidukaarte jne. Detailplaneeringut tutvustavas linnaosa ajalehes informeeriti muuhulgas elanikke, et „kaubanduskeskuse ette luuakse kohtumis- ja ajaveetmiskoht, välikohvik ja pargipingid“, „kaubanduskeskuse katusele luuakse pargilaadne poolprivaatne haljasala“. Seletuskirjas eeltoodu ei kajastu.

8. Seletuskirja vormi küsimus.

Põhjendus:

Seletuskiri on detailplaneeringu kehtestamise otsuse oluline osa. Muuhulgas pööratakse seletuskirja poole juhul, kui tekib vaidlus. Seletuskirjas tuleb täpselt eristada osad, mis selgitavad: a) lõplikku detailplaneeringu lahendust; b) menetluse üldist käiku. Olemasolevas seletuskirjas on paisatud kõik segamini - pole võimalik aru saada, millised nõuded on planeeringulahenduse suhtes siduvad. Ebaselgus loob võimaluse planeeringu elluviimisel suvalisteks tõlgendusteks.

Kokkuvõttes:

Palume, et kohalik omavalitsus kaaluks toodud ettepanekuid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad elukeskkonna muudatused on pikaajalised, mistõttu ei tohiks detailplaneeringu menetlemisel piirduda vaid selle formaalse kontrolliga. Kuivõrd Pirita linnaosa ehitismäärust ja üldplaneeringut ei ole senini kehtestatud, palume kohalikul omavalitsusel üles näidata haldussuutlikkust, mis tasakaalustaks antud detailplaneeringus erinevad huvid ning tagaks senistele elanikele normaalse elukeskkonna.

Külli Kroon

Viirpuu tee 8

ümberkaudsete elanike nimel

Quirini
31.05.07.

/Arvo Ukkivi/

