

Madis Timpson
linnapea
Viljandi Linnavalitsus
viljandi@viljandi.ee

30.03.2021

Helir-Valdor Seeder
Linnavolikogu esimees
volikogu@viljandi.ee

Tallinna tn 50 detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamisest

Viljandi Linnavalitsus teatas 23.03.2021 kirjaga nr 6-1/64-8 Tallinna tn 59 korteriühistule kui kaasatud isikule ja 10.09.2020 esitatud ühispöördumise esindajale, et ajavahemikul 29.03-11.04.2021 toimub Tallinna tn 50 detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamine. Edastasime linnavalitsuse teate kõikidele ühispöördumises osalenutele. Käesolevas kirjas anname Tallinna tn 59 korteriühistu seisukoha avalikustatud Tallinna tn 50 detailplaneeringu eskiislahendusele.

10.09.2020 edastatud Tallinna tn 50 maaüksusega piirnevate kinnistute omanike ühispöördumises avaldasime tugevat vastuseisu 24 h ööpäevas avatud tankla-pood-kohviku kavandamisele elamute vahelisele väikeelamumaa krundile. Tõime välja erinevaid probleeme ja kitsaskohti ning põhjendasime oma arvamust. Jõudsime järeldusele, et kuuenda tankla rajamine 1 kilomeetri pikkusele lõigule Tallinna tänava äärde teenindab ainult ärihuve ning ei anna lisaväärtust ei linna elanikele ega külalistele. Sealjuures halvendab kavandatav märkimisväärselt vahetult piirnevate maaüksuste elanike (21 leibkonda) elukvaliteeti mitmel erineval viisil.

Viljandi Linnavalitsus vastas 05.10.2020 kirjaga nr 6-1/64-6, kus:

- 1) tänas meid arvamuse avaldamise eest ning ütles, et meie seisukohad on detailplaneeringu koostamisel suure tähtsusega – ühispöördumises esitatud piirnevate elanike seisukohaga ei ole arvestatud ning planeeringu menetlusega on otsustatud jätkata ilma teiste alternatiivide kaalumiseteta või täiendavate aruteludeta;
- 2) märkis, et koostatav detailplaneering ei muuda olemasolevat Viljandi linna üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet Tallinna tn 50 maaüksusel – üldplaneeringu kohaselt asub Tallinna tn 50 kinnisasi koos piirnevate elamukruntidega väikeelamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal, kus kõrvalotstarbena on lubatud ka polüfunktsionaalsus. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on aladel üldjuhul lubatud juhtotstarbega määratletud tegevused (antud juhul väikeelamute püstitamine). Viljandi Linnavalitsus on üldplaneeringu seletuskirja märkinud: „Juhul kui krundi arendamise soov erineb juhtfunktsioonist, tuleb tagada uue funktsiooni sobivus juhtfunktsiooniga. Sobivust tuleb kaalutleda detailplaneeringuid koostades, arvestades naaberkinnistute huve.“. Kõik Tallinna tn 50 maaüksuse naaberkinnistute omanikud on selgesõnaliselt väljendanud tankla-pood-kohvik rajamisele vastuseisu, linnavalitsus ei ole arvestanud naaberkinnistute huve. Siinkohal läheb detailplaneeringu koostamine vastuollu üldplaneeringu põhimõtetega ning sisuliselt ei ole tegemist üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

- 3) märkis, et ollakse teadlikud, et tankla-pood-kohviku rajamine toob kaasa piirkonna elavnemise, mis omakorda toob kaasa müra, õhuheitmed ja valgusreostuse. Linnavalitsus märkis, et planeeringu koostaja ülesanne on kirjeldada planeeringus tankla ehitamisest tulenevad mõjud, hinnata nende ulatust ja vajadusel anda planeeringus meetmed mõjude leevendamiseks – nimetatud toiminguid ei ole tehtud, eskiislahenduse seletuskirjas viidatakse erinevatele müra- ja vibratsiooni, õhusaaste ning tuleohutuse nõudeid käsitletavatele õigusaktidele ning kinnitatakse, et neist tuleb kinni pidada;
- 4) väitis, et juba detailplaneeringu algatamisel oli teada, et liikluskorraldus Tallinna tänava ja Musta tee ristmikul ei saa jääda samaks – tellitud on liiklusuuring ning sellest lähtuvalt on tõdetud, et Tallinna tänava ja Musta tee ristmik on problemaatiline. Küll aga ei ole planeeringulahenduses liiklusuuringust tulenevate järeldustega mitte midagi ette võetud peale seletuskirjas tsiteerimise. Ümbritsevat tee-ala ning ristmikku ei ole planeeringualasse kaasatud, esitatud on kõigest „näitlikud“ lahendused haljastuse ja kergliiklustee osas, mille kajastamine väljaspool planeeringuala ei anna detailplaneeringu kehtestamisega mitte mingisugust õiguslikku alust. Tegemist on illustratsiooniga/visiooniga. Mootorsõidukite liiklus on jäetud täielikult lahendamata. Käsitleme liikluslahenduse temaatikat eraldi kirja lõpupoole.
- 5) põhjendas, et kuna seadusest tulenevalt ei pidanud linnavalitsus tulevase tankla-pood-kohvikuga piirnevaid elanikke enne planeeringu algatamist teavitama, siis nad seda ei teinud – planeerimisseaduse § 128 lg 2 kohaselt ei algatata detailplaneeringut, kui selleks on ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus või kui planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive. Viljandi Linnavalitsusele esitati taotlus 24 h ööpäevas avatud tankla-pood-kohviku rajamiseks elamukruntide vahele, olemasolevale ning läbi ajaloo elamukrundiks olnud maaüksusele. Võib eeldada, et sellise objekti rajamine hakkab mõjutama väga paljude inimeste igapäevaelu (21 leibkonna puhul võime rääkida 50-100 inimesest, sh lapsed). Linnavalitsus võib soovi korral kaasata puudutatud isikud planeerimismenetlusse kohe alguses, enne planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemist. Ainult sel viisil oleks saanud välja selgitada avalikul huvil põhinevad põhjused, mis võivad saada takistuseks detailplaneeringu algatamisele. Ühispöörumises ei viidatud planeerimismenetluse vastuolule seadusega, vaid väljendati kahetsust, et linnavalitsus antud olukorras oma kodanikke ning välijaid enne niivõrd tähtsa otsuse langetamist ei kaasanud.

Seletuskirja punktis *1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed* on märgitud, et Tallinna tn 50 maaüksus jääb üldplaneeringu kohaselt *kaitstava elukeskkonna* alale, mistõttu tuleb uute hoonestusalade ja otstarvete määramisel arvestada piirkonna linnalise koosluse tiheduse komponente ning tagada tuleb antud piirkonnale omane ühtse arhitektuurse keskkonna säilimine. Nimetatud asjaolu on üldplaneeringu kohane *kaitstava elukeskkonna* lisatingimus. Tiheduse üheks komponendiks on *haljastuse osa krundi pinnast*. Detailplaneeringu seletuskirja punktis *2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted* on märgitud, et planeeritaval tankla-pood-kohvik krundil peab olema haljastuse osakaal minimaalselt 10%. Märkime, et ümbritsevate elamukruntide haljastuse osakaal jääb hinnanguliselt vahemikku 50-70%. Samuti ei ole tankla rajamisega võimalik tagada ühtse arhitektuurse keskkonna säilimist. Siinkohal on taaskord vastuolu üldplaneeringus määratud põhimõtetele.

Seletuskirja punktis 2.3 on märgitud: „Hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama ümbritsevate hoonetega ning ei tohi olla olemasolevas miljöös domineeriv.“. On ilmselge, et nimetatud tingimus läheb vastuollu planeeritavaga, kuna ei ole võimalik rajada elamute vahele

ilma haljastuseta krundile kollast Olerexi täisteenindusjaama selliselt, et see olemasolevas miljöös ei domineeriks.

Planeerimisseaduse kohaselt on üheks detailplaneeringu koostamise ülesandeks liikluskorralduse põhimõtete määramine. Linnavalitsus on tõdenud, et Tallinna tänava ja Musta tee ristmik on problemaatiline ning see ei saa tankla-pood-kohviku planeerimisel jääda samaks. Küll aga ei ole Tallinna tn 50 detailplaneeringu alasse kaasatud piirnevat tee-ala ega Tallinna tänava-Musta tee ristmikku. Planeeringualasse jääb vaid Tallinna tn 50 kinnistu, seega ei lahendata käesoleva detailplaneeringuga liikluskorraldust, mis juba käesoleval hetkel on problemaatiline ning vajab ümberkorraldamist. Planeeringualast väljapoole on visandatud nägemus/võimalus haljastuse ja kergliiklusteede paiknemise kohta, jättes täiesti käsitlemata mootorsõidukite liikluskorralduse. Planeeringus viidatakse tulevastele projektidele, mille koostamisel tuleks „hinnata“ ja „kaaluda“ erinevaid võimalusi. Kahjuks ei ole projekti koostamine enam avalik menetlus ning piirnevate maaüksuste elanikel ei ole projekteerimise etapis enam võimalust kaasa rääkimiseks. Detailplaneeringu koostamise käigus terviklahenduse loomine on antud olukorras ainus viis anda piirnevate maaüksuste elanikele õigus neid puudutava osas kaasa rääkida ning arvestada nende huvide ja heaoluga. Koostades tankla-pood-kohviku detailplaneeringu ainult krundipõhise pooliku lahendusena ning jättes piirkonna elanikele tankla-pood-kohviku rajamise tulemusena tekkivad ja igapäevaelu saatma hakkavad liiklusprobleemid teisejärguliseks, ei ole inimestest/elanikest/kogukonnast lähtuv ruumiplaneerimine ning on orienteeritud võimalikult kiirele lõpplahendusele ja ehitusõiguse saamisele ärihuvide teostamiseks.

Tulenevalt Viljandi Linnavalitsuse poolt antud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadest on Aqua Marina AS tellinud ERC Konsultatsiooni OÜ-lt liiklusuuringu. Liiklusuuringu peatükis 2. *Liiklussagedus* on märgitud, et kuna Tallinna tn 50 kinnistuga piirnevad teelõigud kuuluvad linna omandisse, siis puuduvad nende kohta teeregistris liiklussageduse andmed. Liiklussageduse arvutamisel on võetud aluseks linnapiirist väljapoole jäävate tugimaantee nr 50 Viljandi tee ja mnt nr 51 Viljandi-Põltsamaa liiklussageduse andmed. Antud andmed ei kajasta linnasisest liiklust kesklinna ja Tallinna tänava äärse äri- ja tootmispirkonna vahel, mis on selles piirkonnas põhiline liiklussagedust tõstev tegur tööpäeval. Tallinna tn 50 krundiga piirnevate teelõikude osas teostati lühiajaline liiklusloendus ajavahemikul 05.11-13.11.2020. Siinkohal tuleks arvestada asjaoluga, et ka 2020 aasta novembris kehtisid mitmed Covid-19 viirusepuhangust tingitud piirangud nii kultuurielu, treeningute, seltsielu jm osas, paljud inimesed viibisid kodukontorites jne, millest tulenevalt oli liiklussagedus sel perioodil eeldatavasti väiksem kui tavaolukorras.

Tallinna tn 50 maaüksusele on planeeritud sisse- ja väljasõidud nii Tallinna tänavalt kui Musta teelt. Liiklusuuring võtab kokku, et *kõige problemaatilisem on Tallinna tänava ja Musta tee ristmik, kus juba täna on õhtusel tipptunnil aeg-ajalt läbilaskvusega probleeme – vasakpöörde teenindustase on E, mis tähendab, et ooteaeg on väga pikk. Tanklast väljumisel Tallinna tn kaudu tekib üsna tõenäoliselt probleeme tipptundide ajal vasakpöörde sooritamisega, teenindustase on D ... E (ooteaeg pikk kuni väga pikk).* Detailplaneeringu lahenduses ei ole arvestatud liiklusuuringus tehtud järeldusega, et tanklast Tallinna tänavale vasakpöörde tegemine hakkab tekitama probleeme ning planeeringulahendus annab siiski võimaluse teha tankla-pood-kohviku juurest vasakpöörde Tallinna tänavale. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.4 on märgitud: „Projekteerimisel tuleb täiendavalt hinnata vasakpöörde vajadust krundilt väljasõidul Tallinna tänavale. Tallinna tänava ja Musta tee ristmikule kaaluda projekteerimisel ringristmiku kavandamist, mis tagab sujuvama liiklusvoo ning vähendab vasakpöörde ooteaega Musta teelt Tallinna tänavale.“. Jääb selgusetuks detailplaneeringu

koosseisus liiklusuuringu tellimise vajalikkus ja mõttekus, kui selle tulemusega ei arvestata ning planeeringu koostaja ainsaks järeltuleks on, et projekteerimise etapis tuleb selle peale mõtlema hakata. Tehtud liiklusuuringule tuginedes on võimalik vastav otsus langetada kohe detailplaneeringu menetlemise käigus.

Liiklusuuring ning detailplaneeringu eskiislahendus ei käsitle kumbki asjaolu, et tankla-pood-kohviku sisse- ja väljasõidust asub üle tee ligikaudu 30 meetri kaugusel kortermaja sisse- ja väljasõit, mida kasutab igapäevaselt mitmeid kordi edasi-tagasi sõites 24 autot. Sarnaselt Musta teelt Tallinna tänavale sõitmise probleemidega on ka Tallinna tn 59 hoovist sisse- ja väljasõit juba praegu problemaatiline. Lisaks pargivad Tallinna tn 59 kortermaja ees igapäevaselt külaliste autod, kuna külaliste käimine on (väljaspool epideemia aega) tavapärane nähtus ning kortermaja hoovis jagub parkimiskohti vaid elanikele. Samuti pargib maja ees kortermaja elanikke teenindav transport – pakikullerid, toidukullerid, muu teenuse pakkujad, alarmsõidukid jm, kuna neil ei ole võimalust tõkkepuu alt läbi sõita. Nendel põhjustel ei tohi parkimise võimalust Tallinna tn 59 kortermaja ees kaotada. Parkimise küsimus tuleb lahendada turvalisel viisil, kuna maja ees parkivate autodega on juhtunud mitmeid avarisiid, viimane neist 16. märtsil, kui taaskord sõideti otsa parkivale autole. Lisaks sellele on detailplaneeringu eskiisjoonisel näidatud samale problemaatilisele lõigule veel bussipeatuse uus asukoht. Ehk ligi 30 meetri pikkusele lõigule suure liikluse (ja kiirusega) Tallinna tänaval jäävad kortermaja ning tankla-pood-kohviku sisse- ja väljasõidud erinevatelt teepooltelt ning bussipeatus. Oleme veendunud, et tankla-pood-kohviku sisse- ja väljasõidu kavandamine kortermaja sisse- ja väljasõidule ning bussipeatusele niivõrd lähedale tekitab ummikuid ning liiklusohutlikke olukordi. Arvestades asjaolu, et sellel lõigul hakkavad manööverdama lisaks ka väga ohtlikud tsisternautod, on lubamatu jätta tanklat kavandades sellega otseselt seotud liikluslahendus planeerimata.

Tallinna tn 59 korteriühistu on seisukohal, et planeeritava tankla-pood-kohviku ümbruse põhimõtteline liikluslahendus tuleb paika panna käesoleva detailplaneeringuga ning seda saab täpsustada edasise projekteerimise käigus. Tallinna tn 50 detailplaneeringu ala tuleb suurendada selliselt, et see hõlmaks ka Tallinna tn 50 kinnistuga piirnevaid Tallinna tänavat ja Musta tee tänavat lõike ning Tallinna tänavat-Musta tee ristmikku. Tegemist on juba käesoleval hetkel problemaatilise liikluspiirkonnaga ning planeerides ristmikule konkreetsetele autodele suunatud tankla-pood-kohviku, kus autod 24 h ööpäevas konstantselt sisse- ja väljasõite teevad, tuleb liikluslahendus planeerida detailplaneeringu koostamise etapis, mis on ka üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks. Tänavamaad planeerides palume arvestada järgnevaga:

- Tallinna tn 50 kinnistut ümbritsevatel teedel tuleb liiklust rahustada, kuna Tallinna tänavat-Musta tee ristmiku puhul on tegemist kohaga, kus linna poolt tulles lisatakse kiirust ning linna sisse sõites ei ole hoog veel raugenud. Palume kaaluda ringristmiku planeerimist;
- palume muuta tankla-pood-kohviku sisse- ja väljasõidu asukohtasid selliselt, et oleks välistatud kinnistult väljasõitvate autode tulede vihu sattumine inimeste kodude akendesse (sh magamistoa akendesse);
- palume arvestada teostatud liiklusuuringuga ning planeerida Tallinna tn 50 maaüksuse Tallinna tänavat poolsele väljasõidule ainult parempöörde võimalus;
- selleks, et vältida liiklusohutlikke olukordasid ja ummikuid Tallinna tn 59 korterelamu sisse- ja väljasõidu ning tankla sisse- ja väljasõidu vahel, palume planeerida tanklast Tallinna poolsele väljasõidule eraldi väljasõidurada;
- palume mõelda bussipeatusele uus realiseeritav ja turvaline asukoht;

- ei ole mõeldav kavandada bussipeatust ilma ülekäigurajata. Lähim ülekäigurada kavandatud bussipeatusest jääb ligikaudu 150 meetri kaugusele ning selleni jõudmiseks tuleks ületada omakorda Musta tee;
- liiklusohutlike olukordade vältimiseks palume planeerida Tallinna tn 59 kortermaja ette praeguse haljasala asemele parkimiskohad Tallinna tn 59 kortermaja külalistele ning teenindavale transpordile. Parkimise võimalust Tallinna tn 59 kortermaja ees ei tohi kaotada.

Lisaks esitab Tallinna tn 59 korteriühistu järgmised ettepanekud planeeringulahenduse täiendamiseks:

- palume koostada planeeritavale tanklale riskianalüüs, et leida üles kõik võimalikud ohud tanklaga piirnevatele elanikele ning anda neile hinnang, selgitada välja alal esineda võivad õnnetused ning nende tekkimise tõenäosus ning meetmed nende vältimiseks;
- selleks, et detailplaneeringuga kavandatu vastaks üldplaneeringu punktis 4.10. *Kaitstav elukeskkond* seatud lisatingimustele, palume kavandada Tallinna tn 50 kinnistu minimaalseks haljastuse osakaaluks 50%.
- palume punktis 2.8.4. *Elektrivarustus ja välisvalgustus* lisaks lausele: „Hooviala valgustusega ei tohi häirida piirnevatel tänavatel ega naaberkruntidel liiklejaid“ tuua välja meetmed, kuidas välditakse valgusreostust Tallinna tn 59 kortermaja akendes, kus kõik 3-nda korruse aknad on inimeste magamistubade aknad;
- palume koostada detailplaneeringu koosseisus analüüs, mis käsitleks inimeste koduõuele rajatava tankla mõju piirnevate kinnistute turuväärtusele;
- seletuskirja punktis 2.2 *Krundi hoonetusala ja ehitusõigus* on märgitud, et *hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine*. Vältimaks inimeste öiseid kogunemisi, jutustamisi jm müra tekitavaid tegevusi tankla parkimisplatsil kortermaja magamistubade akende all palume lisada seletuskirja nõue, et parkimiskohtade rajamine Tallinna tn 50 kinnistu lääneserva ei ole lubatud;
- vältimaks võimalikke öiseid öörahu rikkumisi ning tagamaks kortermaja elanike elamisväärtuse ööuni, palume lisada seletuskirja tingimus, et tankla-pood-kohviku õuealale ei ole lubatud rajada istepinke/söögilaudasid, st et kohviku teenindusala peab jääma siseruumidesse;
- palume näidata planeeringulahenduses ära perspektiivsete valgustatud hinnateabe tulpade ning reklaamplatoode asukoht ning arvestada sealjuures piirnevate elanike valgusreostuse võimalusega.

Viljandi Linnavolikogu on 26.11.2020 määrusega nr 89 kinnitanud uue Viljandi linna arengukava aastateks 2020-2035. Värskes arengukavas on märgitud, et Viljandi linna üheks rahvastikuarengu strateegiliseks eesmärgiks on inimeste elukvaliteedi tõstmine. Kava kohaselt tuleb Viljandi linna „tutvustada“ paigana kuhu on meeldiv elama asuda, kodu luua ja kus on hea lapsi kasvatada. Omavalitsuse juhtimist peaksid arengukava kohaselt iseloomustama sellised märksõnad nagu *avatus, inimesekesksus, usaldusväärsus, asjatundlikkus, erapooletus, läbipaistvus, hoolivus, efektiivsus ja kogukonna kaasamine*. Arengukavas on öeldud: „Suureneb linnaelanike teavitamine ja kaasamine oluliste küsimuste otsustusprotsessi. Kohtumised elanikega ja küsitluste läbiviimine annavad väärtuslikku infot linna arendamiseks ja probleemidele lahenduste leidmisel.“.

Tallinna tn 50 detailplaneeringu menetlus on läinud alates detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse tegemisest kuni praeguse hetkeni arengukavas toodud põhimõtete vastuollu. Tallinna tn 59 korteriühistu on jätkuvalt tugeval veendumusel, et tankla-pood-

kohviku rajamine elamupiirkonna keskele väikesele elamumaa krundile toob piirnevate kinnistute elanikele kaasa ebaproportsionaalse elamistingimuste halvenemise. Elukvaliteedi langust põhjustavateks peamisteks teguriteks on õnnetuste- ja tuleohutuse riskid, õhusaaste, 24 h ööpäevas müra- ja valgusreostus, turvalisuse ja privaatsuse langus, liikluskorralduse märkimisväärne halvenemine, piirkonna esteetilise ilme rikkumine. Oleme seisukohal, et linnavalitsus seab selgelt ärihuvid kogukonna huvidest kõrgemale, omamata selleks põhjendatud vajadust. Kahjuks on olemas ka esimesed näited, kus linnavalitsuse otsuse tulemusena on inimesed otsustanud oma kodu võõrandada. Heas usus loodame, et arengukavas toodud eesmärk „tutvustada“ Viljandi linna paigana kuhu on meeldiv elama asuda, kodu luua ja kus on hea lapsi kasvatada laieneb ka juba Viljandi linnas elavatele, kodu loonud, sh lapsi kasvatavatele peredele, kes oma kodulinna ja siinseid elutingimusi väärtustavad.

Avalikustamisel olev Tallinna tn 50 detailplaneeringu lahendus on poolik ning krundipõhine, jättes lahendamata tankla-pood-kohviku rajamisega oluliselt muutuva liikluskorralduse. Planeeringu elluviimisega kaasnevad liiklusprobleemid on jäetud teisejärguliseks ning linnaelanikelt on võetud õigus antud protsessis kaasa rääkida, mis on äärmiselt kahetsusväärne. Tallinna tn 59 korteriühistu ei nõustu Tallinna tn 50 detailplaneeringu eskiislahendusega edastatud kujul.

Palume arvestada kõikide 10.09.2020 ühispöörduumises ning käesolevas kirjas tehtud märkuste ja ettepanekutega. Palume teavitada Tallinna tn 59 korteriühistut tehtavatest otsustest.

Lugupidamisega

Tallinna tn 59 korteriühistu

(digitaalselt allkirjastatud)