



Pr Anu Hallik-Jürgenstein
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 22.10.2014 nr 3-2/1567 - 255

Meie 18.11.2014 nr 6-7/2014/2947

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringust

Tallinna Linnavalitsus esitas 12.12.2013 kirjaga nr LV-1/3235 Harju maavanemale järelevalve teostamiseks Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu (edaspidi ka *Detailplaneering*). Harju maavanem vastas Tallinna Linnavalitsuse pöördumisele 20.01.2014 kirjaga nr 6-7/2014/482, teatades, et kavatseb korraldada nõupidamise Detailplaneeringu materjalide ülevaatamiseks ning et seejärel kuulatakse ära Detailplaneeringu teisel (II) avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikud, kelle vastuväiteid ei arvestatud ning kohaliku omavalitsuse esindajad. Nõupidamine korraldati 04.02.2014.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *TLPA*) esitas vastused nõupidamisel arutatud küsimustele oma 28.03.2014 kirjaga nr 3-2/13/1567-47. Detailplaneeringu II avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikud kuulati ära suuliselt Harju Maavalitsuses 20.05.2014 ja 26.05.2014 toimunud aruteludel. Lisaks korraldati osade Detailplaneeringu II avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ärakuulamine kirjalikus menetluses, millest isikuid teavitati Harju maavanema 30.06.2014 kirjaga nr 6-7/2014/2947.

Märgin, et Harju Maavalitsuses 26.05.2014 toimunud arutelul lepitati kokku selles, et MTÜ Telliskivi Selts esitab omapoolsed täpsustused ja täiendused Detailplaneeringu II avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete kohta hiljemalt 06.06.2014. Sellest tulenevalt saatis MTÜ Telliskivi Selts oma 06.06.2014 e-kirjaga Harju Maavalitsusele selgitused nende poolt 10.08.2012 esitatud vastuväidetele ning OÜ Head „Ekspertarvamuse Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kohta“ (edaspidi *Ekspertarvamus*) ja OÜ TOP Geodeesia poolt koostatud „Maa-ala plaani koos tehnoorkude ja kinnistupiiridega“. MTÜ Telliskivi Selts väitis oma 06.06.2014 e-kirjas, et ekspertarvamus tõestab nende vastuväite nr 10 (10.08.2012 kiri) õigsust ja OÜ TOP Geodeesia mõõdistus vastuväite nr 13 õigsust.

Eeltoodud asjaolusid arvesse võttes pidas Harju maavanem oma 30.06.2014 kirjas nr 6-7/2014/2947 vajalikuks märkida, et vastuväidete lahendamise ja Detailplaneeringu järelevalve menetluse jätkamise seisukohalt on oluline, et TLPA annaks sisulised ja põhjendatud vastused MTÜ Telliskivi Selts 10.08.2012 kirja punktides 10 ja 13 esitatud vastuväidetele ning 06.06.2014 vastuväite täienduses esitatud väidetele, arvestades Ekspertarvamus toodud seisukohti ja OÜ TOP Geodeesia mõõdistust. Samuti paluti selgitada, millistest kaalutlustest lähtuvalt on Detailplaneeringus krundi pos 15 planeerimisel jäetud arvestamata sadama planeerimise eripärad ning selgitada välja, kas Detailplaneeringu joonistele kantud rannajoone asukoht ja ehituskeeluvööndi arvestamise põhimõtted on õiged. Ühtlasi teatati, et kohaliku omavalitsuse poolse seisukoha ja vastuste esitamine on eelduseks Detailplaneeringu järelevalve menetluse jätkamisele planeerimisseaduses sätestatud korras.

Vastuseks maavanema poolt palutud selgitustele, märkis TLPA oma 22.10.2014 kirjas nr 3-2/1567-255 mh, et krunt pos 15 (kuhu on ette nähtud võimalus ka väikealuste sadama rajamiseks) on määratud arhitektuurivõistluse kohustusega alaks ning seetõttu *ei ole võimalik määratleda, kas ja millises osas täpselt tekib sadam ning kus hakkab (vajadusel) asuma sadamat teenindav jahtklubi hoone. Krundi sihtotstarbeks on määratud L/Ä või Ümr, mis annab vabad käed arhitektuurivõistluse korraldamiseks.* Kuna Detailplaneeringu mõtte kohaselt on sadam mõeldud eelkõige reisijate teenindamiseks, siis on krundile planeeritud ärimaa sihtotstarve. Sadama teenindamiseks vajalikud ruumid võib ette näha ka krundi pos 16 hoonestusalasse. Kui sadama rajamise kavatsusest loobutakse, siis puudub vajadus ärimaa sihtotstarbe järele krundil pos 15 ning sellisel juhul saab kinnistu sihtotstarbeks määrata sotsiaalmaa (üldkasutatav maa). Järelevalve teostaja, olles tutvunud TLPA poolt esitatud selgitustega, peab oluliseks juhtida tähelepanu järgnevale.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 2 lõike 1 kohaselt koosneb planeering tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Seega peavad planeeringu joonised ja seletuskiri olema omavahel kooskõlas ning andma igale detailplaneeringuga tutvujale üheselt arusaadava informatsiooni planeeringuga kavandatu kohta. Sellest tulenevalt teen ettepaneku täiendada Detailplaneeringu põhijoonist kruntide pos 15 ja pos 16 osas viitega seletuskirja punktile 3.3.1, milles on täpsemalt kirjeldatud arhitektuurikonkursi läbiviimise tingimusi, sh hoonestustingimusi, millest tuleb arhitektuurikonkursis kinni pidada.

Samuti soovitab järelevalve teostaja Detailplaneeringu põhijoonisel ära märkida, et jahisadama teenindamiseks vajalikud ruumid võib vajadusel ette näha ka krundi pos 16 hoonestusalasse ning teeb ettepaneku seletuskirjas eraldi rõhutada, et arhitektuurikonkursi käigus koostatavad lahendused ei tohi minna vastuollu Detailplaneeringu põhilahendusega.

Lisaks eelnevalt käsitletule on TLPA oma 22.10.2014 kirjas selgitatud, et *enne Detailplaneeringu kehtestamist tuleb planeeringu jooniseid korrigeerida vastavalt põhikaardile kantud veekogu piirile (tavaline veepiir) ning hoonestusala kaugust veekogu piirist selliselt, et oleks tagatud vähemalt 25 m laiune maa-ala tavalise veepiiri ning hoonestusala vahel.* Järelevalve teostaja on seisukohal, et eelkirjeldatud muudatused tuleb Detailplaneeringusse sisse viia planeeringu järelevalve menetluse käigus, mitte vahetult enne kehtestamist, sest vastasel juhul puudub maavanemal võimalus kontrollida ja veenduda, et rannajoone asukohta kohta esitatud vastuväitega on arvestatud.

Samuti on TLPA kirjas märgitud, et 07.10.2014 toimus TLPA-s Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu lahendust, sh liivaranna säilitamise teemat puudutav arutelu, millest võtsid osa ka MTÜ Telliskivi Selts ning AS-i Pro Kapital Eesti esindajad. Arutelul tehti mitmeid ettepanekuid, kuid „*kuna MTÜ Telliskivi Selts esindajad esitasid täiendava nõudmise sadama keelamiseks kaidest läände jääval alal, siis planeeringulahenduse korrigeerimise osas kokkuleppele ei jõutud*“.

Järelevalve teostaja on seisukohal, et kuna käesoleval juhul ei selgu TLPA kirjast, milliseid MTÜ Telliskivi Selts vastuväiteid ühisnõupidamisel arutati ning kas mõne vastuväite osas saavutati ka kompromiss, siis on asjade käigust täpsema ülevaate saamiseks otstarbekas korraldada osapoolte vahel Harju Maavalitsuses täiendav nõupidamine, et arutada seni lahenduseta jäänud küsimusi, et oleks üheselt selge, millised MTÜ Telliskivi Selts vastuväiteid on jätkuvalt üleval. Nõupidamise toimumise ajast ja kohast teavitatakse Tallinna Linnavalitsust (TLPA), MTÜ-d Telliskivi Selts ja AS-i Pro Kapital Eesti eraldi kirjaga.

Täiendavalt märgin ka seda, et kuna teadaolevalt on Tallinna Linnavalitsus Kalaranna tänava (Põhja pst - Tööstuse tn) tööprojekti (SWECO Projekt AS töö nr 12420-0059) heaks kiitnud ning käimas on ettevalmistustööd tee ehitamise alustamiseks, siis tuleks heakskiidetud projektist tulenev tänava lahendus kajastada ka Detailplaneeringu joonistel ning lisada vastavad viited ka planeeringu seletuskirja.

Kokkuvõtteks teatan, et Harju maavanemal on kavas pärast käesolevas kirjas esitatud järelevalve märkuste kohaselt korrigeeritud Detailplaneeringu materjalide edastamist anda seisukohad Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu avalikel väljapanekutel lahendamata jäänud vastuväidetele ning lähiajal korraldada täiendav arutelu TLPA, MTÜ Telliskivi Selts ja AS-i Pro Kapital esindajatega. Ühtlasi selgitan, et maavanem saab anda oma lõpliku seisukoha Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kohta pärast kõikide asja lahendamise seisukohalt oluliste asjaolude selgumist.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Rajasalu
maavanem

Teadmiseks: 1. MTÜ Telliskivi Selts, info@telliskiviselts.info
2. AS Pro Kapital Eesti, prokapital@prokapital.ee
3. AS Nord Projekt, info@nordprojekt.ee

Ele Panfilov 611 8795
ele.panfilov@harju.maavalitsus.ee