



HARJU MAAVALITSUS

Hr Taavi Aas
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Teie: 12.12.2013 nr LV-1/3235

Meie: 07.01.2015 nr 6-7/77

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu järelevalve, Harju maavanema seisukoht MTÜ Telliskivi Seltsi vastuväidetele

Tallinna Linnavalitsus esitas 12.12.2013 kirjaga nr LV-1/3235 Harju maavanemale järelevalve teostamiseks Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu (edaspidi ka *Detailplaneering*).

I Detailplaneeringu menetlus ning varasema järelevalvemenetluse käigus ilmnenud ja tuvastatud asjaolud

1. Detailplaneering algatati ja selle lähteülesanne kinnitati Tallinna Linnavalitsuse 05.11.2003 korraldusega nr 2503-k. Detailplaneeringu koostamise eesmärk selle algatamisel oli laiendada planeeritavale alale linnakeskus, et taastada ajaloolised sidemed linna ja mere vahel ning avada juurdepääs mereäärsele alale, rajada kalaturg ning määrata Kalamaja möödasõidutee koridor koos haljaskoridoriga ja planeeritavale maa-alale jäävate kruntide piirid ja ehitusõigus.
2. Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 30.06.2008 korraldusega nr 1279-k ning selle esimene (I) avalik väljapanek toimus ajavahemikus 07.08.2008 kuni 22.08.2008, mille käigus esitati üle 300 kirjaliku vastuväite ja ettepaneku.
3. Tallinna Linnavalitsuse 30.06.2008 korraldusega nr 1262-k jäeti algatamata Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*), kuna leiti, et planeeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.
4. Tallinna Linnavalitsus esitas Detailplaneeringu esmakordselt Harju maavanemale järelevalve teostamiseks 06.05.2012 kirjaga nr LV-1/3235.
5. Tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 23 lõike 3 punktist 5 tulenevalt korraldati Harju Maavalitsuses 24.04.2012 ja 25.04.2012 nõupidamised Detailplaneeringu I avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindaja seisukohtade suuliseks ärakuulamiseks. Aruteludel osalesid lisaks Harju Maavalitsuse esindajatele ka kohaliku omavalitsuse esindajad ning mitmed vastuväiteid esitanud isikud.
6. Harju maavanem tegi 23.05.2012 kirjas nr 6-7/2549 ettepaneku korraldada Detailplaneeringu uus avalik väljapanek, arvestades PlanS §-des 18-21 sätestatuga, kuna avalikust väljapanekust on möödas ligi 4 aastat. Sellest tulenevalt korraldati ajavahemikus 13.07.2012 kuni 10.08.2012 Detailplaneeringu teine (II) avalik väljapanek. **Detailplaneeringu II avaliku väljapaneku ajal esitati 20 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet, sh MTÜ Telliskivi Seltsi vastuväited ja ettepanekud, millele andis oma toetusallkirja 2052 inimest.**
7. MTÜ Telliskivi Selts nimel anti 10.08.2012 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi *TLPA*) üle pöördumine „Kalaranna, Kalasadama ja Kultuurikilomeetri väärtuste kaitseks“ (edaspidi *Ühispöördumine*), millele oli oma allkirja andnud 2052 isikut, neist 1106 veebikeskkonnas <http://petitsioon.ee/>. Ühispöördumises ühineti ka MTÜ Telliskivi Seltsi poolt 10.08.2012 Detailplaneeringu kohta esitatud vastuväidetega.

8. Tallinna Linnavalitsus esitas Detailplaneeringu veelkordselt Harju maavanemale järelevalve teostamiseks. 12.12.2013 kirjaga nr LV-1/3235. Harju maavanem vastas Tallinna Linnavalitsusele 20.01.2014 kirjaga nr 6-7/2014/482 ning teatas, et kavatseb korraldada nõupidamise Detailplaneeringu materjalide ülevaatamiseks, misjärel kuulatakse ära Detailplaneeringu II avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikud, kelle vastuväiteid ei arvestatud ning kohaliku omavalitsuse esindajad. Nõupidamine korraldati 04.02.2014. TLPA esitas vastused nõupidamisel tõstatatud küsimustele 28.03.2014 kirjaga nr 3-2/13/1567-47.

9. PlanS § 23 lõike 3 punktist 5 tulenevalt korraldati Harju Maavalitsuses 20.05.2014 ja 26.05.2014 nõupidamised Detailplaneeringu II avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindaja seisukohtade suuliseks ärakuulamiseks. Nõupidamistel osalesid lisaks Harju Maavalitsuse esindajatele ka kohaliku omavalitsuse esindajad ning mitmed vastuväiteid esitanud isikud.

10. Lisaks korraldati Ühispöördumise allkirjastanud isikute ärakuulamine kirjalikus menetluses, millest isikuid teavitati Harju maavanema 28.05.2014 kirjadega nr 6-7/2014/1612 ning paluti teatada, kas jäädakse oma vastuväidete juurde ning täpsustada, kas soovitakse enda ärakuulamist suuliselt. Mitmed isikud teatasid, et jäävad oma vastuväidete juurde, kuid soovi enda ärakuulamiseks Harju Maavalitsuses kohapeal ei avaldatud.

11. Harju Maavalitsuses 26.05.2014 toimunud arutelul lepitati mh 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 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 tehnovõrkude 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 mõddistus vastuväite nr 13 õigsust.

12. 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 Ekspertarvamuses toodud seisukohti ja OÜ TOP Geodeesia mõddistust. 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 põhimõtteid on õiged. Ühtlasi teatati, et kohaliku omavalitsuse poolse seisukoha ja vastuste esitamine on eelduseks Detailplaneeringu järelevalve menetluse jätkamisele PlanS-s sätestatud korras.

13. Vastusena maavanema poolt palutud selgitustele, teatas 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 hoonestusalasel. Kui sadama rajamise kavatsusest loobutakse, siis puudub vajadus ärimaa sihtotstarbe järele krundil pos 15 ning sellisel juhul saab kinnistu sihtotstarbeks määrata sotsiaalmaa (üldkasutatav maa).

14. Harju maavanem vastas TLPA-le 18.11.2014 kirjaga nr 6-7/2014/2947 ning tegi 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 konkursis kinni pidada. Samuti märgiti, 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-ehituse alustamiseks, tuleks heakskiidetud projektist tulenev teelahendus kanda ka Detailplaneeringu joonistele ning lisada vastav viide ka planeeringu seletuskirja. Ühtlasi teatati, et pärast järelevalvemärkuste kohaselt korrigeeritud Detailplaneeringu materjalide maavanemale edastamist on kavas anda seisukohad Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu avalikel väljapanekutel lahendamata jäänud vastuväidetele ning korraldada täiendav arutelu TLPA, MTÜ Telliskivi Selts ja AS Pro Kapital Eesti esindajatega. Kokkuvõtteks teatati, et järelevalve teostaja annab oma lõpliku seisukoha Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kohta pärast kõikide asja lahendamise seisukohalt oluliste asjaolude välja selgitamist.

15. Vastuseks eelkirjeldatud järelevalve märkustele, teatas TLPA oma 26.11.2014 kirjas nr 3-2/1567, et Detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist on täiendatud, sh on korrigeeritud lehekülgedel 15 ja 25 olevaid skeeme, arhitektuurivõistluse tingimuste osa ning lisatud on viited Kalaranna tänava projekti kohta.

16. 09.12.2014 toimus Harju Maavalitsuses nõupidamine, kus osalesid Harju Maavalitsuse, TLPA ning AS-i Pro Kapital Eesti ja MTÜ Telliskivi Seltsi esindajad. Nõupidamise tulemusel MTÜ Telliskivi Selts poolt esitatud vastuväidete osas kompromissi ei saavutatud.

17. Käesolevas kirjas annab järelevalve teostaja seisukoha MTÜ Telliskivi Selts poolt Detailplaneeringu II avalikul väljapaneku ajal, s.o 10.08.2012 esitatud vastuväidetele, mille arvestamise osas kokkuleppele ei jõutud. Kuna Detailplaneeringu kohta esitati arvukalt vastuväiteid, siis annab järelevalve teostaja teiste isikute vastuväidetele seisukoha eraldi kirjadega ning käesolev kiri edastatakse üksnes asjassepuutuvatele menetlusosalistele, sh kõigile Ühispöördumise allkirjastanud isikutele.

II MTÜ Telliskivi Selts poolt 10.08.2012 esitatud vastuväited

18. MTÜ Telliskivi Selts (edaspidi nimetatud ka kui *Vastuväite esitaja* ja *Selts*) leidis, et Detailplaneeringu lähteülesanne on aegunud. Detailplaneeringuid menetletakse PlanS § 9 lõike 1 kohaselt eesmärgil planeerida lähiaastate ehitustegevust, kuid lähteülesanne kinnitati 9 aastat (2003. aastal) tagasi. See tähendab, et lähiaastad on sisuliselt möödunud juba planeeringumenetluse perioodil. Aastate jooksul on planeeritaval alal ja selle ümbruses toimunud rohkelt muutusi ja ilmnenud uusi asjaolusid (nt uute elamualade planeeringud Kalamajas, elanikkonna muutunud nägemused ja kasvanud huvi elukeskkonna vastu, Kultuurikilomeetri ja Kalaranna kujunemine rahvale oluliseks väärtuseks ja ajaveetmiskohaks). Seega on täitmata PlanS § 16 lõigetes 3, 6 ja 7 toodud nõuded lähteseisukohtade ja eskiislahenduste menetluse kohta.

19. Detailplaneeringu koostamine ja menetlus on olnud vastuolus PlanS § 16 lõike 1 punktiga 10. Seltsiga pole hoolimata korduvast koostöösoovist soovitud koostööd teha.

20. Detailplaneeringu koostamine on olnud vastuolus PlanS § 10 lõikega 6¹. Seltsi arvates on finantseerimise kaudu antud eraõiguslikule isikule üle ka planeeringu koostamine, mis vastavalt PlanS § 10 punktidele 2-6 on välistatud. Samuti viidati Detailplaneeringu dokumentide seas olevale lepingule, mille kohaselt on planeeringu koostamise finantseerimine 18.11.2003 üle antud eraisik Andrus Lauritsale. Selts asus seisukohale, et *Detailplaneeringu koostamine selle lepingu alusel on ilmselgelt õigusvastane. Leping on sõlmitud ainult rahastajaga, mis tähendab, et sellest ei selgu planeeringu tegeliku koostaja kohustused. Leping vastab PlanS § 10 lõike 6 kohastele tunnustele, kuigi seda nimetatakse finantseerimiseks. Ka kogu planeeringumenetlus kinnitab, et tegu pole üksnes rahastamisega - planeeringu koostamine on toimunud erahuvides, muid ettepanekuid ignoreerides. Isegi juhul kui TLPA käsitleb seda lepingut üksnes rahastamise üleandmisena, ei ole see kooskõlas seaduse eesmärgiga tagada avalikes huvides läbipaistev ja tasakaalus planeeringumenetlus. Seega ei ole linn kasutanud oma õigusi, mida ta on seaduse järgi on kohustatud kasutama.*

21. Planeeringu menetlus on olnud vastuolus PlanS § 20 lõikega 2. Selts viitab oma vastuväite kirjas asjaolule, et 2008. aastal toimunud avalikul väljapanekul esitati hulgaliselt ettepanekuid ja vastuväiteid, mida ei arvestatud ja mille kohta põhjendatud seisukohta ei esitatud. Ka Seltsi 20.04.2012 kirjas esitatud ettepanekutele kirjalikku vastust ei esitatud, kuigi PlanS § 16 lõike 8 kohaselt peab ka muudele menetluse ajal esitatud kirjalikele ettepanekutele vastama nelja nädala jooksul ettepaneku saabumise päevast arvates.

22. Detailplaneering kui haldusaktiga kehtestatav dokument ei ole kooskõlas haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 55 lõikes 1 sätestatud põhimõttega. Detailplaneering sisaldab rohkelt vastuolulisi andmeid (nt kruntide suletud brutopinnad ja ehitusalused pinnad, haljastatava ala suurused). Selts leiab, et varasemas menetluses on avalikkusele ja ettepanekute tegijatele esitatud vasturääkivaid andmeid või isegi otseseid valeandmeid planeeringu lahenduse kirjeldamisel. Viimane on raskendanud ja muutnud isegi võimatuks sisulise arutelu planeeringulahenduse üle selle koostamise ajal. Detailplaneeringu seletuskiri jagab hulgaliselt eksitavat infot, mis ei ole kooskõlas joonisega. Seega on kogu planeeringumenetlus vastuolus haldusmenetluse põhimõtetega ja seega õigusvastane HMS § 54 tähenduses.

23. Vastuväite esitaja osundab, et Detailplaneeringu seletuskirjas sisaldub lause, et „*Planeeringu koostamise ajal on ehitusmääruse piire koomale tõmmatud*” (lk 27). See väide on otsene vale, sest otsust Kalamaja ehitusmääruse piiride muutmise kohta ei ole. Lisaks on TLPA ise vastuväiteid esitanud isikutele saadetud kirjades tuginenud ehitusmääruse andmetele, kinnitades selle dokumendi kehtivust. Sellise vastuolu tõttu pole võimalik planeeringu sisust, kaalutlustest, lähtematerjalist ja eesmärkidest selgelt aru saada ega lahenduste loomisest kaasa rääkida. Viimane on aga oluline PlanS põhimõtete rikkumine. Kõnealustele kruntidele planeeritavad mahud mõjutavad oluliselt kvartali tervikeskkonda.

24. Selts väitis, et Detailplaneering ei ole kooskõlas PlanS § 9 lõikega 6. Kuigi Detailplaneeringu avalikustamisel oli välja pandud makett, oli *Kalaranna tn 1 lahenduse kohal maketil ulatuslik tühi koht, mille kohta väidetakse, et lahendus leitakse arhitektuurivõistluse kaudu*. See tähendab, et enne võistluse läbiviimist ei saakski vastavat seadusesätet täita, kuna ruumilist ettekujutust selles osas ei saanudki tekkida.

25. Detailplaneering ja selle menetlus on vastuolus PlanS § 9 lõikega 7. Vastuväite esitaja on seisukohal, et *seletuskirjas põhjendatakse üksnes ehituskeeluvööndi vähendamist, kuid see ei saa põhjendada elamu- ja ärimaa maaüksuse ulatuslikku suurendamist selle ala arvelt, mis on ette nähtud rannaäärse tee, promenaadi või sadama jaoks*.

26. Vastuväite esitaja väitis, et Detailplaneering ei arvesta üldplaneeringu nõuet, et piki Kalaranna tänavat peab jääma 50 m laiune haljaskoridor.

27. Detailplaneering on vastuolus PlanS § 9 lõikega 7¹, mille kohaselt, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

28. Selts väitis, et Detailplaneeringu menetluse käigus esitatud kaalutlused ehituskeeluvööndi vähendamise kohta ei ole kooskõlas looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lõikega 3¹ ja 4 ning planeeringu joonistele märgitud kallasrada ei ole kooskõlas veeseaduse (edaspidi *VeeS*) § 10 lõikega 1. Vastuväite esitaja seab kahtluse alla ka Keskkonnaameti (edaspidi ka *KKA*) poolt antud LKS § 40 lõike 3 kohase nõusoleku õiguspärasuse ja kehtivuse, *arvestades, et KKA poolt antud selgituses ei osata kirjeldada, millisele planeeringujoonisele nõusolek anti*.

29. Seltsi arvates ei ole õiguspärane lähtuda põhimõttest, et vertikaalse kaldakindlustuse rajamisel nihkuvad ka ehituskeeluvööndi ja kallasraja piirid automaatselt mere poole, eriti kui üldplaneering näeb sellele alale ette avaliku promenaadi. Avalikult kasutatava ala ja hoonestusala piirid on rannaäärse kvaliteedi seisukohalt olulise tähtsusega. Kuna meri läheb selles lõigus kiiresti sügavaks, muudab

rannajoone nihutamine võimalikuks sujuva ja lauge ülemineku maa ja mere vahel, mis on selle rannalõigu üks olulisemaid väärtusi.

30. Seltsi väitel, ei ole kohalik omavalitsus planeeringu menetluses piisavalt kasutanud oma seadusest tulenevaid õigusi ja täitnud kohustusi, mis on sätestatud PlanS § 1 lõikes 2 ja 3 ning PlanS § 4 lõike 2 punktis 2, ignoreerides seeläbi PlanS ja haldusmenetluse põhimõtteid ning ka kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 2 lõike 1 põhimõtet, et omavalitsust juhitakse lähtudes linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest.

31. Kokkuvõttes leiab Selts, et *seaduserikkumiste koosmõju tõttu ei ole seaduspärane planeerimisprotsess saanudki käivituda*. Seega ei saa pidada õiguspäraseks ka avalikustatud Detailplaneeringu kehtestamist. Seltsi seisukohti toetab üle 2000 inimese. Probleemide lahendamiseks tehti järgmised ettepanekud:

a) viia Kalaranna tn 1 kinnistul enne planeeringu kehtestamist läbi arhitektuurivõistlus. Teha eelnevalt koostööd võistlustingimuste koostamisel ja võistlusjärgselt Detailplaneeringu avalikustada;

b) koostada Kalaranna tänava ehitusprojekti eskiis enne lõpliku planeeringu lahenduse vormistamist;

c) Kalaranna ja Suur-Patarei tänavate vaheliste kruntide vaidlusalused brutopinnad ja ehitusalused pinnad tuleb viia kooskõlla Kalamaja ehitusmäärusega;

d) lõpetada ühepoolset 18.11.2003 sõlmitud õigusvastane leping ja tellida terviklik planeering linna finantseerimisel ning leida selleks maaomanikest sõltumatu planeerija;

e) arvestada ja kaaluda Seltsi 20.04.2012 kirjaga esitatud ettepanekuid;

f) koostada ja avalikustada laekunud ettepanekute alusel uued lähteseisukohad enne töö jätkamist.

Eeltoodud põhimõtete rakendamisel on Kalasadama detailplaneering võimalik viia tasakaalu ja uuesti avalikustada ning seejärel õiguspäraselt kehtestada.

III Kohaliku omavalitsuse seisukohad MTÜ Telliskivi Selts 10.08.2012 vastuväidetele

32. TLPA vastas MTÜ Telliskivi Selts vastuväidetele 07.09.2012 kirjaga nr 3-2/1567-225 ning selgitas järgmist.

33. Seltsi poolt 20.04.2012 esitatud ettepanekutele vastati osaliselt Harju Maavalitsuses 24.04.2012 ja 25.04.2012 toimunud avalikel aruteludel. TLPA võttis 20.04.2012 kirjas esitatud nõuded teadmiseks Detailplaneeringu menetlemisel ja Harju Maavalitsuses toimunud arutelude järgselt planeeringusse muudatuste sisseviimisel. Muudatuste sisseviimisest teavitati kõiki ettepanekuid ja vastuväiteid avaldanud isikuid ja organisatsioone Põhja-Tallinna Valitsuse 28.06.2012 kirjaga nr 5-13/2327. TLPA kaalus esitatud ettepanekuid ning vastuväiteid 28.08.2012 ja 31.08.2012 ning 04.09.2012 toimunud komisjonide koosolekutel ning jõudis järgmisele seisukohale.

34. Pärast Detailplaneeringu algatamist toimus eskiislahendust tutvustav arutelu ning detailplaneeringu koostamise kaasati naaberkinnistute omanikud ja lähiümbruses elavad inimesed. Planeeringulahendust on olulisel määral muudetud vastavalt eskiislahenduse tutvustamisel esitatud ettepanekutele ja arvamustele. Detailplaneering ei ole veel valmis ning pärast eskiisi avaliku arutelu toimumist ei lõpe avalikkuse kaasamine detailplaneeringu koostamisse. Sellele järgneb Detailplaneeringu avalik väljapanek, kus kõigil isikutel on võimalik Detailplaneeringuga tutvuda ning esitada oma ettepanekud ja vastuväited. Detailplaneeringut on pidevalt täiendatud ning avalikul väljapanekul tutvustatud lahendusele on esitatud ka hulganimi toetusavaldusi.

35. Avaliku väljapaneku käigus informeeritakse avalikkust Detailplaneeringust ning kaasatakse avalikkus Detailplaneeringu väljatöötamisse. Avalikul väljapanekul esitatakse üksnes esialgsed planeeringuprojekti, lõplik Detailplaneering valmib koostöös avalikkusega. Esitatud vastuväidete, ettepanekute ja toetuste esitamine näitab, et avalikkus oli Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teadlik. Piirkonnas elavatel inimestel oli võimalik Detailplaneeringu lahendusega tutvuda ja oma arvamused esitada. Lisaks on Detailplaneeringu lahendust tutvustatud ja arutatud nii TLPA-s kui ka Seltsi poolt korraldatud üritusel. MTÜ Telliskivi Selts on olnud kaasatud ka Kalamaja möödasõidutee ning Soo tänava projekteerimistingimuste koostamisse.

36. Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/126 kohaselt ei ole huvitatud isikule AS-ile Pro Kapital Eesti üle antud Detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist. Detailplaneeringu tellija on TLPA ning koostaja AS Nord Projekt. Kolmepoolses lepingus on sätestatud, et huvitatud isikul on õigus „*esitada omapoolseid ettepanekuid tellijale, tutvuda kõikide detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet detailplaneeringu menetlemise käigust*“. TLPA Detailplaneeringu tellijana on juhtinud ja kontrollinud Detailplaneeringu koostamist ning tagatud on olnud erahuvide ja avalike huvide tasakaalustatud arvestamine.

37. Detailplaneering ei ole kehtestatud ja seega ei ole menetluse praeguses staadiumis võimalik väita, et Detailplaneering ei vasta HMS § 55 lõikes 1 sätestatule. Juhul, kui Detailplaneering kehtestatakse (haldusaktiga) ja vastuväite esitajal on kujutus, et haldusakt ei ole selge ja üheselt mõistetav, siis võib sellele tugineda hilisemas kohtuvaidluses. Hetkel on tegemist menetlustoimingutega ja ei ole selge, millisel kujul Detailplaneering kehtestatakse.

38. Kalamaja möödasõidutee (Kalaranna tänav) lahendatakse eraldi teeprojektiga. Kalaranna tänav (lõigus Põhja pst – Tööstuse tn) projekteerimiseks on TLPA väljastanud 17.10.2011 projekteerimistingimused, mis koostati koostöös MTÜ-ga Telliskivi Selts. Detailplaneeringu põhijoonisel on kajastatud eraldi tingimärgiga arhitektuurikonkursiga ning eraldi projektiga lahendatav ala. *Kalamaja ümbersõidutee (Kalaranna tänav) lahendus vastab kehtivale Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule ning lõikele C, mille kohaselt on tänav maa-ala 25-30 meetrit lai.*

39. Suur-Patarei tänav ning Kalaranna tänav vahelisel alal tuleb käsitleda kahte erinevat tänavaruumi. Suur-Patarei tänavaga piirnev hoonestus peab lähtuma väljakujunenud hoonestuskõrgusest, fassaadipikkustest, hoonete paigutusest jms. Kalaranna tänav äärne hoonestus peab jätkama Võrgu tänav äärsete hoonete ehitusjoont ning sobituma nn alumise platoo linnaruumi. Suur-Patarei tänav äärde planeeritud hoonestuse kõrgus on kooskõlas koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu ning kehtiva Tallinna üldplaneeringuga. Põhja-Tallinna linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade määramisel ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmisel on lähtutud ka Kalamaja ehitusmääruse eelnõust (eelnõu võeti 18.01.2006 Tallinna Linnavolikogu menetlusest tagasi). Kalamaja ehitusmääruse piire on kogu Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostamise jooksul muudetud ning täpsustatud joonise kohaselt ei asu uushoonestusega krundid linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimuste alal ega miljööalal.

40. Kalaranna tn 1 kinnistu on kantud Sadamaregistrisse. Vastavalt VeeS § 10 lõike 4 punktile 1 puudub sadamas avalikult kasutataval veekogul kallastada. Detailplaneeringu eesmärkidele on oluline määrata maa-alal avaliku kasutuse ulatus ja/või selle võimalik üleandmine Tallinna linnale. Arvestades olemasolevat olukorda, mis võimaldab kinnise sadama taastamise alal, on planeeritud ala avada merele ning Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud, et ala ei tohi tarastada ja tagada tuleb jalakäijate vaba liikumine.

41. Sadama kavandamine ning rannajoone muutmine on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringuga (edaspidi ka *Rannaalade üldplaneering*). Tulenevalt esitatud vastuväidetest täpsustatakse Detailplaneeringus nõuded rannapromenaadi arhitektuurikonkursile ning lisatakse tingimus, et tuleb kavandada või säilitada osaliselt lauge looduslik või liivarand.

42. Kuna krundi pos 16 ehitusala pind on jäetud vabaks ning Detailplaneering määrab maksimaalse hoonestusala, on rannapromenaadi ja alumise platoo hoonestust käsitleva arhitektuurikonkursi kaudu võimalik leida ala terviklahendus, mis määrab nii tihedama kasutusega kohvikute jt rannapromenaadi teenindavate funktsioonidega alad kui ka privaatsemad alad ning looduslikumad mere ja promenaadi üleminekud. Rannapromenaadi lahendus määrab ära ala, kuhu on sadam võimalik kavandada. Lõplik sadama lahendus selgub hilisema projekti koostamisel. Detailplaneeringusse lisatakse sadama rajamise etappide kirjeldus.

43. Arhitektuurikonkursi läbiviimise ettepaneku kohta märkis TLPA, et arvestades läbiviidud avalike või kutsutud arhitektuurikonkursside tulemusi (Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurne ideevõistlus, Eesti Kunstiakadeemia uue õppehoone arhitektuurivõistlus) ei pruugi arhitektuurivõistluse läbiviimine enne Detailplaneeringu kehtestamist viia lõplike arhitektuursete kvaliteetideni. Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringus tuleb määrata alustingimused avaliku arhitektuurikonkursi korraldamiseks, mida vastavalt ettepanekutele täiendatakse.

44. Detailplaneeringu kaustas on lisaks erinevatele joonistele kajastatud lõikeid, mis annavad ülevaate kavandatavast. Arvestades, et Kalaranna tänava ja mere vaheline ala on Detailplaneeringus määratud avaliku arhitektuurikonkursi alaks, ei ole lahenduses detailselt näidatud hoonestuse arhitektuurset mahtu, paigutust jms. Kuna Detailplaneeringu koostamine on olnud pikk protsess ning lahendus on muutunud, ei kajastanud II avalikul väljapanekul olnud makett Detailplaneeringuga kavandatavat absoluutse täpsusega. Makett võimaldas aru saada kõrguste muutmisest planeeringualal ning kavandatavate hoonete sobitumisest tänavaruumi.

45. Vastavalt kehtivale Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule on mereäärne maa-ala määratud jahi- ja reisisadama, elamu- ja ärihoone ning haljasala maaks, kus maksimaalne täisehitusprotsent on 50% ning haljastuse osakaal 20%. Vastavalt üldplaneeringule on kavandatud rannapromenaad, elu- ja ärihoonete ala ning haljastusega ääristatud Kalaranna tänav. Detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et ehituskeeluvööndit on kavandatud alumisel platool vähendada kuni 25 meetrini. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on ühendada rannapromenaad ja külalissadam piirkonda planeeritava hoonestusega ühtseks terviklahenduseks. Ehituskeeluvööndit vähendatakse sadama piirkonnas, kus kallas on merre täidetud tehisrajatis nagu ka valdav osa kruntidest pos 15 ja pos 16.

46. Ehituskeeluvöönd on üldplaneeringus kajastatud seadusjärgsena ning vastavalt seadusele on võimalik selle vähendamine. LKS § 40 lõike 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada Keskkonnaameti nõusolekul. Detailplaneeringut tuleb käsitleda üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna ehituskeeluvööndi ulatuse muutmise osas. Kõikides muudes aspektides järgib Detailplaneering Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut. Keskkonnaamet on 02.12.2009 kirjaga nr 14-9/2520-7 ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustunud.

IV Järelevalve teostaja seisukohad MTÜ Telliskivi Selts vastuväidetele

47. Järelevalve teostaja seisukoht väitele, et *Detailplaneeringu lähteülesanne on aegunud ning täitmata on PlanS § 16 lõigetes 3, 6 ja 7 toodud nõuded lähteseisukohtade ja eskiislahenduste menetlusele.*

PlanS § 9 lõige 1 sätestab, et detailplaneering koostatakse valla või linna territooriumi osa kohta ja see on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Detailplaneeringu lähteülesanne nr 204 (Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu koostamiseks) kinnitati Tallinna Linnavalitsuse 05.11.2003 korralduse nr 2503-k punktiga 2. Järelevalve teostaja selgitab, et lähteülesande määratlust PlanS ei sätesta. Seega puuduvad ka formaalsed nõuded, millele lähteülesanne vastama peaks. Lähteülesanne on planeeringu algset kava või lähteseisukohti fikseeriv dokument, milles toodu võib menetluse kestel muutuda. Seega võib kohalik omavalitsus lähteülesandes algselt püstitatud ülesandeid detailplaneeringu menetluse käigus täpsustada ja vajadusel ka muuta. Viimane ei muuda detailplaneeringu algatamist mingil viisil õigusvastaseks. PlanS mõttega on kooskõlas, et lõplik planeeringulahendus selgub alles vahetult enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kuigi Detailplaneering on algatatud juba 2003. aastal, on kohalik omavalitsus siiski leidnud, et seda on olnud võimalik täpsustatud ja korrigeeritud kujul menetleda. Samuti on pärast Detailplaneeringu II avalikku väljapanekut koostöö kohalike elanikega oluliselt paranenud, seda tõestavad nt mitmed MTÜ-ga Telliskivi Selts toimunud arutelud ja nõupidamised, mille tulemusel on Detailplaneeringusse sisse viidud mitmeid muudatusi.

Järelevalve teostaja peab oluliseks märkida, et planeeringu menetluse ajal on [Tallinna Linnavalitsus 25.06.2014 võtnud vastu korralduse nr 1106-k](#) (edaspidi *Korraldus nr 1106-k*), mille punktiga 5 otsustati taotleda Tallinna linna (edaspidi *õigustatud isik*) kasuks isikliku kasutusõiguse (edaspidi *IKÕ*) seadmist Detailplaneeringu kohaselt Kalaranna tn 1 kinnisasjast (registriosa nr 2028101, katastritunnus 78408:801:2190, pindala 60 958 m², sihtotstarve ärimaa 50% ja transpordimaa 50%) moodustatavale elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kinnisasjale ligikaudse pindalaga 24 649 m² (detailplaneeringus pos 16) (edaspidi ka *kinnisasi*) ehitatavate jalgteede (juurdepääsuteed rannapromenaadile) avaliku kasutamise tagamiseks. Korralduse nr 1106-k punktist 6 nähtuvalt on IKÕ seadmist kinnisasjale taotletud tingimustel, et IKÕ seatakse tähtajatult, õigustatud isik IKÕ eest kinnisasi omanikule tasu ei maksa ning IKÕ aladeks on kinnisasi järgmised osad, mis on korralduse [Lisaks 2](#) oleval skeemil tähistatud viirutusega, pindaladega (IKÕ ala nr sulgudes) vastavalt 101 m² (III), 182 m² (IV), 281 m² (V), 513 m² (VI) ja 450 m² (VII). Korralduse nr 1106-k punktiga 4.13 on otsustatud taotleda Kalaranna tn 1 kinnisasi kinnistusregistriosa nr 2028101 kolmandasse jakku eelmärke kandmist isikliku kasutusõiguse seadmise tagamiseks Tallinna linna kasuks. Detailplaneeringu kohaste kinnisajade moodustamisel jääb eelmärke koormama ainult moodustatavaid kinnisaju, mis on Detailplaneeringus tähistatud pos 15 ja pos 16. Kinnistusraamatust nähtuvalt on vastav eelmärke kinnistusregistriosa nr 2028101 kolmandasse jakku (kanne nr 5) sisse kantud 17.07.2014. Seega on tagatud rannapromenaadi ala ning promenaadile juurdepääsude avalik kasutus.

Järelevalve teostaja möönab, et kuigi Detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest on möödunud pikk aeg, ei ole välistatud, et planeeringu lõplik lahendus ei võiks vastata selle kehtestamisele järgnevate aastate maakasutuse ja ehitustegevuse üldistele põhimõtetele konkreetses piirkonnas, arvestades seejuures vahepealsel ajal muutnud olukorda ja elukeskkonda.

Täiendavalt selgitan, et Detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ajal kehtinud PlanS § 16 lõige 3 (kuni 10.05.2004 kehtinud redaktsioon) sätestas, et detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude vajaduse määrab kohalik omavalitsus ning vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneering koostatakse kaitse alla võetud maa-alale, rannale või kaldale ranna ja kalda kaitse seaduse tähenduses või linnaehituslikult olulisele piirkonnale. Vastuväite esitaja poolt osundatud PlanS § 16 lõiked 6 ja 7 kehtivad alates 01.07.2009, mil jõustusid PlanS muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seadusest tulenevad muudatused. Alates 01.09.2009 jõustunud PlanS redaktsioonist kehtib kuni tänaseni § 16 lõige 3 sõnastuses, et detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate väljapanekute ja avalike arutelude vajaduse määrab kohalik omavalitsus. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneeringut koostatakse käesoleva seaduse § 10 lõikes 6¹ sätestatud juhtudel.

Planeeringu menetlusedokumentidest nähtuvalt on Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimunud 01.11.2006. Seega on PlanS § 16 lõikes 3 esitatud nõue formaalselt täidetud. Arusaadavalt ei saanud 2003. aastal olla PlanS § 16 lõigetes 6 ja 7 toodud nõuetega arvestamise kohustust, kuna neid sätteid ei olnud veel kehtestatud. HMS § 5 lõikest 5 tulenevalt ei muuda hiljem jõustunud menetlusnormid varasemat menetlust õigusvastaseks ega too kaasa ka vajadust menetluse kordamiseks.

48. Järelevalve teostaja seisukoht väitele, et *Detailplaneeringu koostamine ja menetlus on olnud vastuolus PlanS § 16 lõike 1 punktiga 10.*

PlanS § 16 lõike 1 punkti 10 kohaselt koostatakse detailplaneeringuid koostöös planeeritava maa-ala elanikke esindavate mittetulundusühingute ja sihtasutustega. Märgin, et Detailplaneeringu vastuvõtmise ja I avaliku väljapaneku ajal PlanS sellist nõuet ei sätestanud. Samuti ei olnud sellel ajal MTÜ Telliskivi Selts veel loodud. Kuigi Seltsi Detailplaneeringu II avalikust väljapanekust eraldi ei teavitatud, on Selts hilisemalt olnud Detailplaneeringu menetlusse aktiivselt kaasatud. Seda tõestab ka asjaolu, et Seltsi ettepanekutest tulenevalt on Detailplaneeringusse sisse viidud mitmeid muudatusi, samuti on korraldatud arvukalt kohtumisi Seltsi esindajate, TLPA ja arendajaga. Lisaks on Selts Detailplaneeringu menetluse käiku oma kodulehel jooksvalt kajastanud. Ka Detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväidete esitamine ning nende arutamine maavanema järelevalve menetluses annab

tunnistust sellest, et Selts on saanud oma protsessiõigusi realiseerida ning osaleda Detailplaneeringu menetlemisel. Eelnevast tulenevalt ei saa väita, et koostööd ei oleks tehtud.

49. Järelevalve teostaja seisukoht Seltsi väitele, et *Detailplaneeringu koostamine on olnud vastuolus PlanS § 10 lõikega 6¹*.

PlanS § 10 lõike 6¹ punkti 2 kohaselt ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. PlanS § 10 lõike 6 kohaselt võib kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks § 10 lõike 8 punktis 1 nimetatud tegevuse ulatuses. PlanS § 10 lõike 8 kohaselt on planeeringu koostamise korraldamine PlanS tähenduses (1) planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine, (2) planeeringu koostamise juhtimine ja (3) kõigi planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine. Seega lubab PlanS detailplaneeringu koostamise tellimise huvitatud isikule üle anda vaid neil juhtudel, mida ei ole loetletud PlanS § 10 lõikes 6¹, mh kui detailplaneering koostatakse vastavuses kehtiva üldplaneeringuga. Eelnevast tuleneb, et planeeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise otsustamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses.

Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/126 (allkirjastatud digitaalselt 05.09.2012) kohaselt ei ole huvitatud isikule, s.o AS-ile Pro Kapital Eesti, üle antud detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist. Detailplaneeringu tellija on TLPA ning koostaja AS Nord Projekt. Kolmepoolses lepingus on mh sätestatud, et huvitatud isikul on õigus „*esitada omapoolseid ettepanekuid tellijale, tutvuda kõikide detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet detailplaneeringu menetlemise käigust*“. Seega korraldab Detailplaneeringu koostamist tellija ning ka Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus Detailplaneeringu tellijana on juhtinud ja kontrollinud menetlust. Kuigi Detailplaneeringu menetlusk dokumentidest nähtuvalt on osad PlanS § 17 lõike 2 kohastest kooskõlastustest küsinud detailplaneeringu koostaja, ei ole maavanemal mingit põhjust kahelda, et kui neid oleks küsinud kohalik omavalitsus, siis oleksid kooskõlastused teistsugused. Seega ei ole antud juhul tegemist olulise menetlusveaga HMS 58 tähenduses, mis tooks kaasa menetluse uuendamise vajaduse.

Järelevalve teostaja selgitab, et ka senises kohtupraktikas on asutud seisukohale, et sellise halduslepingu sõlmimisega ei ületa kohalik omavalitsus oma pädevuse piire. Näiteks on Tallinna Halduskohus oma 06.11.2012 otsuses haldusasjas nr 3-11-1650 (jõustunud 07.12.2012) asunud seisukohale, et *vastavalt PlanS § 10 lg 6¹ punktile 2 ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Käesoleval juhul soovitakse vaidlusaluse detailplaneeringuga muuta Tallinna üldplaneeringut. Asja materjalidest nähtuvalt on 19.03.2009 sõlmitud leping DP2-5/69, mille kohaselt on Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise korraldaja ja tellija TLPA, detailplaneeringu koostaja on K-Projekt AS ja finantseerija on OÜ Alfa Property. Seega ei ole lepinguga detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist üle antud detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule OÜ Alfa Property ning puudub alus vaidlusaluse detailplaneeringu tühistamiseks PlanS § 10 lg 6¹ punkti 2 rikkumise tõttu (p 110).*“. Seega on kohus asunud seisukohale, et detailplaneeringu koostamisega seotud kulude tasumise kohustuse panemine huvitatud isikule ei ole õigusaktide kohaselt keelatud ning puudub alus planeeringu tühistamiseks PlanS § 10 lg 6¹ punkti 2 rikkumise tõttu.

50. Järelevalve teostaja seisukoht väidetele, et *Detailplaneeringu menethus on olnud vastuolus PlanS § 20 lõikega 2 ning PlanS § 16 lõikega 8*.

50.1 PlanS § 20 lõige 2 sätestab, et planeeringu avaliku väljapaneku ajal posti teel või elektronpostiga saadetud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele teatab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus oma põhjendatud seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha nelja nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Seisukoht teatatakse posti teel saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul tähtkirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga. Selgitan siinkohal, et

Detailplaneeringu I avaliku väljapaneku ajal kehtinud PlanS § 20 lõige 2 (kuni 01.07.2009 kehtinud redaktsioon) sätestas, et planeeringu avaliku väljapaneku ajal posti teel või elektronpostiga saadetud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele teatab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus oma seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist.

TLPA teatas 2008. aasta septembris Detailplaneeringu I avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele vastates esmalt seda, et *seoses ettepanekute ja vastuväidete suure hulgaga ei ole meil võimalik Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele PlanS § 20 lõikes 2 ette nähtud ajal vastata ega PlanS § 21 lõikes 1 sätestatud tähtajal avalikku arutelu korraldada*. Seega saab järeldada, et PlanS § 20 lõikes 2 sätestatud tähtaegade nõude rikkumine on kohaliku omavalitsuse poolt olnud põhjendatav suure töömahuga.

TLPA poolt 2008. aasta novembris kõigile vastuväite esitajatele saadetud kirjades teatati mh, et Kalaranna tn 1 hoonestus ja rannapromenaad lahendatakse arhitektuurikonkursiga ning Kalaranna tänava teeprojektiga. TLPA vastas Detailplaneeringu I avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele 2012. aasta veebruaris ning andis nende kohta oma vastused.

50.2 PlanS § 16 lõige 8 sätestab, et planeeringu koostamise ajal võib iga isik esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta ning kirjalikele ettepanekutele vastab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus nelja nädala jooksul ettepaneku saabumise päevast arvates. Laekunud ettepanekutele vastatakse esitamise viisi või ettepaneku esitaja soovi kohaselt posti või elektronposti teel.

Järelevalve teostaja märgib, et vastavalt märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse (edaspidi *MSVS*) § 6 lõikele 1 vastatakse märgukirjale või selgitustaotlusele viivitamata, kuid mitte hiljem kui 30 kalendripäeva jooksul selle registreerimisest. Erilise vajaduse korral lähtuvalt vastamise keerukusest võib vastamise tähtaega pikendada kuni kahe kuuni. Isikut teavitatakse vastamise tähtaja pikendamisest ja pikendamise põhjusest. Kuigi Seltsi pöördumine ei olnud esitatud avaliku väljapaneku ajal ega ole seega käsitatav vastuväitena PlanS tähenduses, oli kohalikul omavalitsusel sellele siiski tulenevalt PlanS-st ja MSVS-st kohustus kirjalikult vastata. Antud juhul ei ole Seltsi 20.04.2012 kirjale vastamise tähtaega pikendatud, kuid TLPA poolt antud selgituste kohaselt vastati Seltsi 20.04.2012 ettepanekutele osaliselt Harju Maavalitsuses 24.04.2012 ja 25.04.2012 toimunud avalikel aruteludel. Lisaks võttis kohalik omavalitsus Seltsi 20.04.2012 kirjas esitatud nõuded Detailplaneeringu edasisel menetlemisel ja planeeringusse muudatuste sisseviimisel teadmiseks. Detailplaneeringusse muudatuste sisseviimisest teavitati ettepanekuid ja vastuväiteid avaldanud isikuid ja organisatsioone, sh Seltsi Põhja-Tallinna Valitsuse 28.06.2012 kirjaga nr 5-13/2327.

Eeltoodust tulenevalt on järelevalve teostaja seisukohal, et kuigi kohalik omavalitsus ei täitnud täpselt PlanS § 16 lõike 8 sätestatud nõuet, anti Seltsi poolt tõstatatud küsimustele ja ettepanekutele vastused hilisema menetluse käigus. Samuti on Selts pärast Detailplaneeringu II avalikku väljapanekut olnud aktiivselt menetluse kaasatud. Järelevalve teostaja hinnangul ei ole tegemist olulise menetlusveaga, mis tooks kaasa menetluse kordamise vajaduse.

51. Järelevalve teostaja seisukoht väite, et *Detailplaneering ei ole kooskõlas HMS § 55 lõikes 1 sätestatud põhimõttega ning kogu Detailplaneeringu menetlus on vastuolus haldusmenetluse põhimõtetega ja seega õigusvastane HMS § 54 tähenduses*.

HMS § 55 lõige 1 sätestab, et haldusakt peab olema selge ja üheselt mõistetav. HMS § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Järelevalve teostaja leiab, et eeltoodud HMS põhimõtetega ei ole kooskõlas ka õigusaktidele mittevastava detailplaneeringu kehtestamine. HMS § 60 lõige 1 sätestab, et õiguslikke tagajärgi loob ja täitmiseks on kohustuslik ainult kehtiv haldusakt ning § 60 lõige 2, et kehtiva haldusakti resolutiivosa on kohustuslik igatühele, sealhulgas haldus- ja riigiorganitele. Seega peab õiguslikke tagajärgi loov ja täitmiseks kohustuslik kehtiv haldusakt olema õiguspärane.

Järelevalve teostaja selgitab siinkohal, et on järelevalve menetluse käigus tuvastanud, et Detailplaneeringus on jäetud käsitlemata mitmed teised sadama planeerimise seisukohalt olulised aspektid ning sadama planeerimisel ei ole arvestatud mitmetes õigusaktides toodud nõuetega. Maavanem põhjendab oma seisukohta täpsemalt täiendavas kirjas, milles annab lõpliku seisukoha planeeringu õigusaktidele vastavuse kohta. Nimetatud kiri edastatakse ka kõikidele menetlusosalistele.

52. Järelevalve teostaja seisukoht väitele, et *Detailplaneeringu seletuskirjas sisalduv lause, et „Planeeringu koostamise ajal on ehitusmääruse piire koomale tõmmatud”, on otsene vale. Otsust Kalamaja ehitusmääruse piiride muutmise kohta ei ole.*

Kalamaja ehitusmäärust ei ole ühegi õigusaktiga kehtestatud. Tegemist on ühe Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostamise lähtematerjaliga, mis ei ole siduv ja millest ei tulene õiguslikke tagajärgi. Ehitusmääruse eelnõus kirjeldatud põhimõtetega on koostamisel olevas üldplaneeringus arvestatud. Kalamaja ehitusmääruse eelnõu tekstilist osa ja määruse ala piire on võrreldes Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu vastuvõtmise ajal olnuga muudetud. Selle tulemusel on valdav osa Suur-Patarei tänavast jäetud miljööväärtuslikust piirkonnast välja. Kalamaja miljööalale jäävad vaid krundid pos 22-26 ning osa krundist pos 21 (vt ka käesoleva kirja p 62).

53. Järelevalve teostaja seisukoht Seltsi väitele, et *Detailplaneering on vastuolus PlanS § 9 lõikega 6.*

PlanS § 9 lõige 6 sätestab, et detailplaneeringu lisana esitatakse vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

Antud juhul põhjendas TLPA Detailplaneeringu II avalikul väljapanekul olnud illustreerivat maketti selliselt, et kuna Detailplaneeringu koostamine on olnud pikk protsess ning lahendus on muutunud, ei kajastanud avalikul väljapanekul tutvumiseks olnud makett kavandatavat absoluutse täpsusega. Tänu maketile oli võimalik aru saada kõrguste muutmise planeeringualal ning kavandatavate hoonete paiknemisest tänavaruumis. Järelevalve teostaja märgib, et hoonete paiknemine oli nähtav vaid osadel kruntidel. See tähendab, et vaatamata asjaolule, et Detailplaneeringu avalikustamisel oli välja pandud makett, oli nt Kalaranna tn 1 krundi (pos 16) lahenduse kohal maketil nõ tühi koht, mille põhjal ei saanudki avalikkusel tekkida ruumilist ettekujutust Detailplaneeringuga krundile kavandatavast hoonestusest ja keskkonnast. Järelevalve teostaja selgitab, et annab põhjalikuma seisukoha PlanS § 9 lõike 6 nõude täitmise ning muudele õigusaktidele vastavuse kohta eraldi kirjaga, mis edastatakse kõikidele menetlusosalistele.

54. Järelevalve teostaja seisukoht väitele, et *Detailplaneering ja selle menetlus on vastuolus PlanS § 9 lõikega 7.*

PlanS § 9 lõike 7 kohaselt võib detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 9 lõike 7 punktide 1 ja 3 kohaselt loetakse kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ning muud kohaliku omavalitsuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist.

Detailplaneeringu seletuskirja punktides 3.2.1 ja 3.2.2 märgitu kohaselt ei sisalda Detailplaneering Tallinna üldplaneeringu ning Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmise ettepanekut ehitusõiguse ja maakasutuse juhtotstarvete osas. TLPA poolt antud selgituste ja Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt muudab Detailplaneering Rannaala üldplaneeringut üksnes ranna ehituskeeluvööndi osas. Järelevalve teostaja sellise seisukohaga ei nõustu ja põhjendab oma seisukohta alljärgnevalt.

PlanS § 8 lõige 3¹ sätestab, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Rannaalade üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.4.1 kohaselt võib maakasutuse juhtfunktsioon koosneda kuni 50% ulatuses maa-ala pindalast ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest. Elamu- ja ärihoone maa (E+B) on elamuala, kus hoonete esimesed korrused või muud osad hoonest võivad olla ka kaubandus- ja teenindusfunktsiooni täitvad. Sadamamaa on jaotatud oma funktsiooni järgi kolmeks: eraldi on märgitud jahi- ja reisisadama maa (SJ), kauba- ja tootmissadama maa (ST) ja riigikaitselise sadama maa (SR). Sadama alale võib rajada sadamat teenindavaid hooneid ja rajatisi. Haljasala maa (HP) on avalikult kasutatav roheala, mida kasutatakse rekreatsiooni eesmärkidel (nt park, skväär, bulvar, puiestee jne).

Rannaalade üldplaneeringu seletuskirja punktis 3.4.4 märgitu kohaselt on vastavalt linna erinevates osades välja kujunenud planeeringule, tänavate struktuurile, hoonete paigutusele, arhitektuurile ning haljastusele jms linnaehituslikele tingimustele üldplaneeringusse hõlmatud piirkond maa kasutamise- ja ehitustingimuste põhjal jagatud 26 alaks. Iga ala kohta on sätestatud eraldi linnaehituslikud nõuded. Detailplaneeringu ala jääb üldplaneeringu alale nr 13, s.o Kalasadama tn ja Kalamaja ümbersõidu vaheline ala. Ala nr 13 peamised juhtotstarbed on jahi- ja reisisadama maa (SJ), elamu ja ärihoone maa (E+B) ning haljasala maa (HP). Ala maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast on 18 m, maksimaalne lubatav täisehitusprotsent 50% ja minimaalne nõutav haljastuse protsent 20%. Rannaalade üldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneeringute koostamisel läbi viia kvartali linnaehituslik analüüs. Hoonestus tuleb rajada nii, et kõrgused mere suunas väheneksid astmeliselt, tagades võimalikult palju vaateid merele ja liigendades merelt vaadeldavat linna siluetti. Alale võib rajada kuni viiekorruselisi hooneid. Jalakäijatele tuleb kogu antud ala ranna ulatuses tagada avalik juurdepääs rannapromenaadile. Jahisadam peab olema avatud. Piki Kalamaja ümbersõitu on üldplaneeringus ette nähtud rohekoridor.

Käesoleval juhul on Detailplaneeringus Rannaalade üldplaneeringu kohasele jahi- ja reisisadama maale planeeritud osaliselt ka korterelamu- ja ärimaa sihtotstarve (krundi pos 16 idaosa). Rannaalade üldplaneeringu kohasele jahisadama maale korterelamu- ja ärimaa sihtotstarbe planeerimist ei ole aga Detailplaneeringus täpsemalt käsitletud. Järelevalve teostaja selgitab siinkohal, et käsitleb Detailplaneeringu Rannaalade üldplaneeringule vastavust täpsemalt täiendavas kirjas, milles annab lõpliku seisukoha Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kohta. Nimetatud kiri edastatakse ka kõikidele menetlusosalistele.

55. Järelevalve teostaja seisukoht Seltsi väitele, et *Detailplaneering ei arvesta Rannaalade üldplaneeringu nõuet, et piki Kalaranna tänavat peab jääma 50 m laiune haljaskoridor.*

Rannaalade üldplaneeringu seletuskirjas märgitu kohaselt peavad rohestruktuuri koridorid olema vähemalt 50 m laiad ja koosnema mitmesugustest haljastute tüüpidest. Lisaks on märgitud, et mõningate rohestruktuuri koridoride lõikudes vajalikku laiust ei ole ja tõenäoliselt on raske seda ka saavutada. Selline kitsaskoht on osaliselt Kalamaja ümbersõit. Seega, Rannaalade üldplaneering võimaldab haljaskoridori laiuse osas teha ka erandeid. Samas ei selgu Detailplaneeringust, millistest kaalutlustest lähtuvalt on ette nähtud Rannaalade üldplaneeringus sätestatud kitsam rohekoridor. Palun lisada vastavad selgitused ja põhjendused ka Detailplaneeringu seletuskirja.

56. Järelevalve teostaja seisukoht väitele, et *Detailplaneering on vastuolus PlanS § 9 lõikega 7¹.*

PlanS § 9 lõige 7¹ sätestab, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

Antud juhul on Detailplaneeringut menetletud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut muutvana, kuna Detailplaneeringuga taotletakse Rannaalade üldplaneeringus määratletud ehituskeeluvööndi vähendamist. Seega peab Detailplaneeringu koosseisu kuuluma ka Rannaalade üldplaneeringu vastava osa muudatus. Detailplaneeringus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muudatust kajastavat tekstiosa ja joonise muudatust esitatud ei ole. Seega on Detailplaneeringus jäetud täitmata PlanS § 9 lõike 7¹ kohane nõue. Palun lisada puuduv materjal ning arvestada selle koostamisel ka käesoleva kirja punktis 54 toodud märkuste ja ettepanekutega. Rõhutan, et eelosundatud sätte täitmine on oluline, et saada täpne ülevaade Rannaalade üldplaneeringu

57. Järelevalve teostaja seisukoht Seltsi väidetele, et *Detailplaneeringu menethuse käigus esitatud kaalutlused ehituskeeluvööndi vähendamise kohta ei ole kooskõlas LKS § 35 lõikega 3¹ ja 4 ning Detailplaneeringu joonistele märgitud kallasrada ei ole kooskõlas VeeS § 10 lõikega 1.* Vastuväite esitaja seab kahtluse alla ka Keskkonnaameti poolt antud LKS § 40 lõike 3 kohase nõusoleku õiguspärasuse ja kehtivuse, arvestades ka asjaolu, et KKA poolt meile antud selgituses ei osata kirjeldada, millisele planeeringujoonisele nõusolek anti. On alust arvata, et Keskkonnaamet on oma 02.12.2009 nõusoleku andnud ebatäpse info alusel.

57.1 LKS § 35 lõike 3¹ sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusel.

LKS § 38 lõike 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 40 lõike 1 sätestab võimaluse ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada. Sama paragrahv lõike 3 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile, lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Antud juhul on Keskkonnaamet 02.12.2009 kirjas nr 14-9/2520-7 Detailplaneeringus ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustunud, kuna „*Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga pakutud lahendus tagab planeeritaval alal avaliku juurdepääsu rannale ning tagatakse rannal vaba liikumine, asustuse suunamisel on lahendus ranna eripära arvestav ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne*“. Seega on Keskkonnaamet pädeva asutusena asunud seisukohale, et kõnealuses asukohas on ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik. Keskkonnaameti ehituskeeluvööndi vähendamise otsust ei ole vaidlustatud ja seega on otsus kehtiv.

Järelevalve teostajal ei ole põhjust kahelda, et Keskkonnaamet pädeva asutusena on oma 02.12.2009 otsuse tegemisel lähtunud ehituskeeluvööndi vähendamisel õigetest LKS põhimõtetest. Keskkonnaamet lähtus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmisel LKS-s sätestatust. Kuigi põhikaardile kantud veepiiri asukohta on pärast 2009. aastat muutunud ning sellest tulenevalt on muutunud ka LKS-s sätestatud vööndite ulatused, ei ole muudatused sedavõrd ulatuslikud, et tingiks uue KKA-lt ehituskeeluvööndi vähendamiseks uue nõusoleku küsimise vajaduse. KKA nõustus ehituskeeluvööndi vähendamisega kohati kuni 15 meetrini. Lisaks on Detailplaneeringu nõue, mille kohaselt tuleb olemasoleva rannajoone ja ehitatava hoonestuse vahel 25 m laiune hoonestusvaba ala. Samuti ei ole järelevalve teostaja arvates looduslikud olud selles piirkonnas märkimisväärselt muutunud, mistõttu ei ole ka põhjust arvata, et veepiiri osas muudetud Detailplaneeringu lahendus ei arvestaks ranna eripärasid ning Detailplaneeringu elluviimisega kaasneks inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju.

LKS § 40 lõike 6 kohaselt jõustub ranna ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine detailplaneeringu jõustumisel. Ranna ehituskeeluvööndi fikseerimisel on määravaks detailplaneeringu joonistele kantud uus ehituskeeluvööndi piir (vt põhijoonisel ehituskeeluvööndi ettepanek), millele Keskkonnaamet on andnud oma nõusoleku andnud. Antud juhul on joonistele kantud vähendatud ranna ehituskeeluvööndi piir esitatud tutvumiseks Keskkonnaametile, kes sellega nõustus.

57.2 Väite kohta, et *Detailplaneeringu joonistele märgitud kallasrada ei ole kooskõlas VeeS § 10 lõikega 1*, märgin esmalt, et osundatud VeeS säte on alates 01.08.2014 kehtetu. Detailplaneeringu II avaliku väljapaneku ajal kehtinud VeeS § 10 lõike 1 teise lause kohaselt arvestatakse kallasraja laiust lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. VeeS § 10 lõike 2 punkti 1 kohaselt on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel 10 m.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (edaspidi *KeÜS*) § 38 lõige 1 (alates 01.08.2014 kehtiv redaktsioon) sätestab, et kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. *KeÜS* § 38 lõike 2 kohaselt on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Detailplaneeringu põhijooniselt nähtuvalt on kallasrada tähistatud 10 m kaugusele olemasolevast veepiirist.

Järelevalve teostaja märgib, et Keskkonnaamet on oma 12.04.2012 kirjas nr 14-9/12/6352-3 Seltsile mh selgitanud, et „*LKS § 36 lg 1 kohaselt on rannal asuva kinnisasja valdaja kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal, milleks on laevatatava veekogu puhul 10 meetrit. See tähendab, et kui ka merd ei täideta, peab olemasolev kallasrada vähemalt 10 meetri ulatuses vabaks jääma. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Lame- või kõrgkaldala mõistet seadused otsesõnu ei sätesta. Hindamise aluseks, kas tegemist on lame- või kõrgkaldaga, võetakse kallasraja eesmärk ning hinnatakse, kas seaduses ettenähtud kallasraja laius on tavaolukorras (jättes välja kõrgvee aja) täies ulatuses kasutatav või mitte. Kallasraja eesmärgiks on võimaldada veekogu ääres liikumist ja viibimist, kalastamist ning veesõidukite randumist. Rannakindlustuse olemasolul sõltub kallasraja ulatuse määramine muuhulgas sellest, milline on rajatud kaldakindlustus (sh kas rannakindlustus takistab liikumist kallasrajal ja pääsu mereni või on võimalik ka kindlustusel liikuda).*“ Samuti on Keskkonnaamet asunud seisukohale, et kui pärast Detailplaneeringu kehtestamist ilmneb, et vee-erikasutusluba ei ole mere täitmiseks võimalik väljastada, tuleb Detailplaneering kas *PlanS* § 27 lõike 1 kohaselt kehtetuks tunnistada või tühistada kehtestamise otsus ja muuta planeeringulahendust. Järelevalve teostaja lisab siinkohal, et kuna detailplaneeringuga antakse suurim lubatud ehitusõigus, siis saab vajaduse korral näiteks ehitusjoont merepoolses osas tagasi tõmmata, kui näiteks projekteerimise käigus leitakse, et kallasraja jaoks peaks jääma rohkem ruumi.

Järelevalve teostaja selgitab, et Keskkonnaamet ei saanud ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse menetlemisel kaaluda mere täitmise võimalikkust. Mere täitmiseks (veekogu põhja pinnase paigaldamiseks) on vajalik vee-erikasutusluba, mille taotlemine ja väljaandmine on eraldi menetlus. Detailplaneeringu staadiumis ei ole veel selge, kas mere täitmiseks on vee-erikasutusluba väljastada või mitte. Mere täitmisel tekkinud maismaa osa puhul nihkub tavaline veepiir selle tegelikku asukohta ning vastavate muudatuste sissekandmisel põhikaardile tuleb vööndeid hakata arvestama juba uuest veepiirist. Käesoleval juhul on Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustunud ning Detailplaneeringu kooskõlastanud. Keskkonnaamet on andnud Detailplaneeringu menetluse käigus ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku piisava info alusel ning see otsus on endiselt kehtiv.

Nagu eespool märgitud, kehtib kallasraja kohta käiv regulatsioon alates 01.08.2014 *KeÜS* § 38 lõikes 1 sätestatud sõnastuses, kuid selle arvestamise põhimõte on jäänud samaks. Keskkonnaamet on kallasraja lahendusega nõustunud kooskõlastamise ajal kehtinud *VeeS*-s toodut arvestades. Kuna Keskkonnaamet ei ole asunud seisukohale, et Detailplaneeringus näidatud kallasraja lahendust ei võiks kehtestada, siis leian, et antud juhul ei ole Detailplaneeringus kallasraja osas seadust rikutud.

Lisaks pean vajalikuks veel märkida, et Detailplaneeringu kooskõlastamise menetluse ja vastuvõtmise (vastu võetud Tallinna Linnavalitsuse 30.06.2008 korraldusega nr 1279-k) ajal kehtinud *PlanS* redaktsiooni § 17 ei sätestanud merre ehitise planeerimisel (mere täitmise kavandamisel) detailplaneeringu kooskõlastamise kohustust erinevate riigiasutustega. Vaatamata sellele on Detailplaneeringu hiljem kooskõlastanud Tehnilise Järelevalve Amet (27.04.2010 kiri nr 6.123/10-0412-012).

58. Järelevalve teostaja seisukoht väitele, et *ei ole õiguspärane lähtuda põhimõttest, et vertikaalse kaldakindlustuse rajamisel nihkuvad ka ehituskeeluvööndi ja kallasraja piirid automaatselt mere poole, eriti kui üldplaneering näeb sellele alale ette avaliku promenaadi.*

LKS § 35 lõike 2 kohaselt on ranna või kalda piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndi laiuse arvestamise lähtejoon põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir). Seega arvestatakse kõikide vööndite ulatusi veekogu piirist (tavaline veepiir). Vaid üle 5 m kõrgusel astangul ning ka korduva üleujutusega rannal laieneb ehituskeeluvöönd vastavalt astanguesise ala ja üleujutusala võrra (LKS § 35 lõiked 4 ja 5), ent lähtejooneks jääb endiselt põhikaardile kantud veekogu piir.

Keskkonnaamet sai otsustamise ajal anda nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks vaid põhikaardile kantud maismaa ulatuses, kuna ehituskeeluvööndi eesmärk on olemasoleva ranna-ala kaitse. Seega sai Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmisel lähtuda vööndite arvestamisel põhikaardile kantud tavalisest veepiirist. See nõue on sätestatud ka LKS § 35 lõikes 2.

Selgitan veelkord, et Keskkonnaamet ei saanud ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse menetlemisel kaaluda mere täitmise võimalikkust. Mere täitmiseks (veekogu põhja pinnase paigaldamiseks) on vajalik vee-erikasutusluba, mille taotlemine ja väljaandmine on eraldi menetlus. Mere täitmisel tekkinud maismaa osa puhul nihkub tavaline veepiir selle tegelikku asukohta ning vastavate muudatuste sissekandmisel põhikaardile tuleb vööndeid hakata arvestama juba uuest veepiirist. Ühtlasi rõhutan veelkord, et Keskkonnaamet on ehituskeeluvööndi vähendamisega 02.12.2009 nõustunud ning järelevalve teostajal ei ole põhjust selles kahelda. Seda teemat on järelevalve teostaja käsitletud ka käesoleva kirja punktis 57.1.

59. Järelevalve teostaja seisukoht Seltsi väidetele, et täitmata on PlanS § 1 lõigetes 2 ja 3 ning PlanS § 4 lõike 2 punktis 2 sätestatu ning kohalik omavalitsus on seeläbi ignoreerinud PlanS ja haldusmenetluse põhimõtteid ning ka KOKS § 2 lõike 1 põhimõtet.

PlanS § 1 lõike 2 kohaselt on PlanS eesmärk tagada võimalikult paljude ühiskonna liikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. PlanS § 1 lõikest 3 tulenevalt on ruumiline planeerimine PlanS tähenduses demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. PlanS § 4 lõike 2 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab (1) maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu, (2) planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus, ning (3) kehtestatud planeeringute järgimise.

KOKS § 2 lõike 1 sätestab kohaliku omavalitsuse mõiste, mis tähendab põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse - valla või linna - demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigust, võimet ja kohustust seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi.

Järelevalve teostaja on seisukohal, et kuigi vaidlusaluse Detailplaneeringu menetlust oleks saanud paremini korraldada, sh anda põhjalikumaid sisulisi ja põhjendatud vastuseid Detailplaneeringu I ja II avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele (vt ka käesoleva kirja p 48.1), ei saa väita, et kohalik omavalitsus ei oleks järginud PlanS § 1 lõigetes 2 ja 3 ning PlanS § 4 lõike 2 punktis 2 sätestatud ning jätnud linnaelanike huvid täielikult arvestamata.

60. Järelevalve teostaja seisukoht Seltsi arvamuse kohta, et Kalaranna tn 1 kinnistul tuleb enne Detailplaneeringu kehtestamist läbi viia arhitektuurivõistlus. Võistlustingimuste koostamisel tuleb teha koostööd Seltsiga ja võistlusjärgselt Detailplaneering avalikustada.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 1.6 märgitu kohaselt on krundid pos 15 ja pos 16 määratud arhitektuurikonkursi aladeks. Krundi pos 16 osas on pärast Detailplaneeringu I avalikku väljapanekut täpsem lahendus kõrvaldatud, kuna ala linnaehituslik lahendus, sh hoonete kuju, ehitusalune pind, suurim lubatud hoonete arv on jäetud konkursil lahendatavateks. Seletuskirja punktis 3.3.1 on täpsustatud, et kruntidele pos 15 ja pos 16 seatakse rannapromenaadi alale tähtajatu isiklik

kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Arhitektuurikonkurss hõlmab ka rannapromenaadi ala ning selle käigus koostatavad lahendused ei tohi minna vastuollu Detailplaneeringu põhilahendusega. Järelevalve teostaja osundab, et krundiga pos 16 seonduvat on täpsemalt käsitletud käesoleva kirja punktis 54.

Detailplaneeringu II avaliku väljapaneku järgselt otsustati arhitektuurikonkursi läbiviimisest loobuda. Seda põhjendati asjaoluga, et konkursi läbiviimine enne Detailplaneeringu kehtestamist *ei pruugi viia lõplike arhitektuursete kvaliteetideni*.

Detailplaneeringu materjalidest nähtuvalt on krundi pos 16 hoonestus on jätud vabaks ning krundi ehitusõiguse näitajatest on määratud krundi maksimaalne korruselisus ja kõrgus, krundi kasutamise sihtotstarve ning maksimaalne lubatud suletud brutopind, samuti on määratud parkimiskohtade arv. Seletuskirjas (lk 29) on krundi pos 16 osas veel selgitatud, et „*Detailplaneering määrab ühtse hoonestusala kontuurid ning hoonestust piiravad tingimused, hoonetele esitatavad nõuded ja vabaks jätavad vaatekoridorid. Hoonete arhitektuurne lahendus, lubatud ehitismahu jagunemine eraldi hooneteks, arhitektuurinõuded jne leitakse läbi avaliku arhitektuurikonkursi. Arhitektuurikonkurss hõlmab ka kruntide pos 15 ja pos 16 rannapromenaadi ala. /.../ Arhitektuurikonkursi käigus koostatavad lahendused ei tohi minna vastuollu detailplaneeringu põhilahendusega.*“ Eelviidatu tähendab seda, et arhitektuurikonkursis tuleb kinni pidada hoonestusala kontuurist ja mitte ületada lubatud maksimaalset hoonete kõrgust (korruselisust) ning suletud brutopinda. Lisaks on rõhutatud, et kui kaldajoont ei muudeta, tuleb tagada olemasoleva rannajoone ja ehitatava hoonestuse vahel 25 m laiune hoonestusvaba ala.

Järelevalve teostaja selgitab täiendavalt, et arhitektuurivõistluse korraldamist enne detailplaneeringu kehtestamist seadus ei nõua. Kohalik omavalitsus peab kaalutusõiguse alusel otsustama, kas korraldada arhitektuurikonkurss enne või pärast detailplaneeringu kehtestamist. Järelevalve teostaja on varasemalt toetanud arhitektuurikonkursi läbiviimise ideed enne Detailplaneeringu kehtestamist.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2.9 kohaselt tuleb kõrge kaasaegse arhitektuurse taseme ja parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks korraldada Põhja-Tallinna linnaosas arhitektuurivõistlust. Üldplaneeringu raames on ühe sellise piirkonnana määratletud ka Kalasadam. Kalaranna tn 1 krunt on käesoleval ajal hoonestamata ning Detailplaneering näeb ette selle maa-ala hoonestamise ja avalikult kasutatava rannapromenaadi rajamise. Samuti nähakse planeeritavale alale ette väikealuste sadama rajamine. Seega on Detailplaneeringus Rannalade üldplaneeringu üldiste kasutamise põhimõtetega arvestatud.

PlanS § 9 lõike 2 punkti 2 kohaselt on detailplaneeringu ülesanne krundi ehitusõiguse määramine. PlanS § 9 lõige 4 sätestab, et krundi ehitusõigusega on määratletud (1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, (2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil, (3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ning (4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Antud juhul on krundi pos 16 lahenduses jätud määratlemata hoonete maksimaalne lubatud arv ja ehitusalune pind. Järelevalve teostaja annab põhjalikuma seisukoha PlanS § 9 lõike 4 nõuete täitmise kohta ning muudele õigusaktidele vastavuse kohta eraldi kirjaga, mis edastatakse kõikidele menetlusosalistele.

61. Järelevalve teostaja seisukoht ettepanekule *koostada Kalaranna tänava ehitusprojekti eskiis enne lõpliku Detailplaneeringu lahenduse vormistamist*.

Märgin, et Kalaranna tänava (Põhja pst - Tööstuse tn) tööprojekt kiideti heaks Tallinna Linnavalitsuse 09.04.2014 korraldusega nr 565-k. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.5 kohaselt Kalaranna tänav on tänaseks juba projekteeritud (AS SWECO Projekt töö nr 12420-0059 (ehitusluba nr 72637, 30.06.2014)). Kuna krunt pos 16 on määratud arhitektuurikonkursi alaks, lahendatakse liikluse lahendus krundi pos 16 sisse- ja väljasõitude osas ning jalakäijate ja Kalaranna tänavaristumised lahendatakse arhitektuurikonkursis. Lahenduses tuleb vältida maaapealseid läbivaid teid ning järgida põhimõtet, et sisse- ja väljasõidud transpordile oleks hajutatud. Samuti tuleb suurendada jalakäijate ülekäigukohtade arvu.

Järelevalve teostaja selgitab, et Kalamaja möödaskäik (Kalaranna tänav) on planeeritud nii

Rannalade üldplaneeringus kui ka Tallinna üldplaneeringus. Seega on Kalaranna tänava rajamine ette nähtud juba kõrgema astme planeeringutes. Teeseaduse § 19 lõike 1 kohaselt on avalikult kasutatava tee ehitamise aluseks tee-ehitusprojekt. Seega on linnatänava ehitamise aluseks tee-ehitusprojekt. Antud juhul on Kalaranna tänava tee-ehitusprojekt heakskiidetud ning tänava ehitamiseks väljastatud ehitusluba.

Täiendavalt märkin, et Detailplaneeringu põhijooniselt nähtuvalt kulgeb paralleelselt uue sõiduteega ka jalakäijate ja kergliiklejatele ette nähtud kahesuunaline kergliiklustee, mis on piisava laiusega, et tagada jalakäijate ja jalgratturite mugav ja turvaline liiklemine mõlemas suunas. Uus teelahendus on nähtav ka täpsustatud ja täiendatud Detailplaneeringu [põhijooniselt](#) ning vastavad viited on lisatud ka Detailplaneeringu seletuskirja.

62. Järelevalve teostaja seisukoht ettepanekule *viia Kalaranna ja Suur-Patarei tänavate vaheliste kruntide vaidlusalused brutopinnad ja ehitusalused pinnad kooskõlla Kalamaja ehitusmäärusega.*

Põhja-Tallinna linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade määramisel ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmisel on mh lähtutud ka Kalamaja ehitusmääruse eelnõust. Märkin siinkohal, et TLPA selgituste kohaselt võeti eelnõu menetlusest tagasi juba 18.01.2006. Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb Suur-Patarei 20 krundist [Kalamaja miljööalale](#) vaid see osa krundist pos 21, mis hõlmab vahetult Suur-Patarei tänava ääres paiknevat olemasolevat 2-korruselist hoonet. Kalamaja ehitusmääruse eelnõus sätestatud piire on kogu Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostamise jooksul muudetud ning täpsustatud üldplaneeringu joonise kohaselt ei asu uushoonestusega krundid linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimuste alal ning miljööalal.

Detailplaneeringu seletuskirjas märgitu kohaselt jätkab krundi pos 21 uusehitis Suur-Patarei tänava hoonestust. Tänavapoolne hoonestusala on jagatud kolmeks hooneks harjajoone või parapeti kõrgusega 14 m maapinnast (4 korrust). Kalaranna tänava poolt on reljeefi tõttu hoonestuse kõrgus kuni 5 korrust, kusjuures viimane korrus on tagasiastega. Märkin, et kruntide ehitusõiguse planeerimine ja selle muutmine Detailplaneeringus on linnaehitusliku sobivuse ja planeeringulahenduse otstarbekuse küsimus, mille üle otsustamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse.

Antud juhul on kohalik omavalitsus oma seisukohti põhjendanud ja leidnud, et krundile pos 21 on sellise ehitusõiguse, sh hoonestusala piiride määramine linnaehituslikult sobiv. Krundile pos 21 kavandatud hoonestus järgib ümberkaudset hoonestust ning vastuolu kehtiva Tallinna üldplaneeringu, Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu ning koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga selle krundi osas puudub.

Täiendavalt selgitan, et Kalamaja ehitusmäärust ei ole ühegi õigusaktiga kehtestatud. Tegemist on ühe Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostamise lähtematerjaliga, mis ei ole siduv ja millest ei tulene õiguslikke tagajärgi. Ehitusmääruse eelnõus kirjeldatud põhimõtetega on koostamisel olevas üldplaneeringus arvestatud.

63. Järelevalve teostaja seisukoht nõudele *lõpetada ühepoolset 18.11.2003 sõlmitud õigusvastane leping ja tellida terviklik planeering linna finantseerimisel ning leida selleks maaomanikest sõltumatu planeerija.*

Vastuväite esitaja poolt viidatud leping ei ole käesoleval ajal enam kehtiv. 05.09.2012 sõlmiti TLPA, AS Pro Kapital ja AS Nord Projekt vahel "Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise leping" (nr 3-6/126). Viimasest nähtuvalt ei ole huvitatud isikule, s.o AS-le Pro Kapital Eesti üle antud ei Detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist. Detailplaneeringu tellija on TLPA ning koostaja AS Nord Projekt (vt ka käesoleva kirja p 49). Järelevalve teostaja on seisukohal, et 05.09.2012 Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/126 on õiguspärane ega ole vastuolus PlanS § 10 lõikega 6¹.

64. Järelevalve teostaja seisukoht ettepanekule *arvestada ja kaaluda Seltsi 20.04.2012 kirjaga esitatud ettepanekuid.*

Harju maavanemale ning TLPA-le saadetud Seltsi 20.04.2012 kirjas paluti "LPA-l menetleda käesolevat kirja nii, nagu see oleks esitatud avaliku väljapaneku ajal, sest arvestades möödunud ajaperioodi ja vaidlusaluste küsimuste hulka oleks uue avaliku väljapaneku korraldamine olnud planeerimisseaduse põhimõtteid järgides paratamatult vajalik". Viidatud kirjas tehti mh ettepanekud:

- a) planeerida rannapromenaadi ja ranna jaoks eraldi üldkasutatava maa krunt;
- b) elamu- ja ärimaa krundi pos 16 piir planeerida mere poolt selliselt, et see ei lõikaks olemasolevat kaldakindlustust;
- c) Suur-Patarei tn äärsete hoonete brutopinda tuleb vähendada selliselt, et uued hoonemahud looksid sujuva ülemineku ajaloolisele hoonestusele, mis jääb nende kruntide vahele;
- d) Kalaranna tänav näidata kavandataval kujul või kaaluda tänava planeerimist krundi pos 16 hoonestuse vahelise tänavana, mis jätaks Kultuurikilomeetri eraldiseisvaks teeks ning looks erinevate hoonestusalade abil mitmekesisema ruumi;
- e) kõrvaldada Detailplaneeringu põhijooniselt vastuolud ehitusaluste pindade, hoonestusalade pindalade ja brutopindade vahel ning muuta joonised loetavaks;
- f) viia Detailplaneering sisulisse kooskõlla kehtiva Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu ning menetletava Põhja-Tallinna üldplaneeringu aluseks oleva Kalamaja ehitusmäärusega ja Tallinna merele avamise kontseptsiooniga või vastavalt PlanS-le põhjendada sellest kõrvalekaldumist, et oleks võimalik hinnata muutuste põhjendatust.

Järelevalve teostaja märgib, et on ettepanekutes a, b, c ja d toodud teemasid käsitletud osaliselt käsitletud kirja punktides 47, 51 ja 62 ning f punktides 53-56. Detailplaneeringu põhijooniselt nähtuvalt on menetluse käigus sisse viidud mitmeid parandusi ja muudatusi, sh kõrvaldatud vastuolusid ehitusaluste ja hoonestusalade pindade ning brutopindade vahel, samuti on muudetud jooniseid paremini loetavaks. Kuna tegemist on mahuka materjaliga, ei saa kõiki tehnilisi vigu kunagi täielikult välistada, kuid kohalik omavalitsus on püüdnud neid parandada. Juhul, kui eeltoodud punktides toodud märkuste mittetäitmine ei riku isikute subjektiivseid õigusi, kuulub nendega arvestamine kohaliku omavalitsuse pädevusse.

65. Järelevalve teostaja seisukoht nõudele *koostada ja avalikustada laekunud ettepanekute alusel uued lähteseisukohad enne töö jätkamist.*

Järelevalve teostaja osundab, et on lähteülesandega seonduvat pikemalt käsitletud käesoleva kirja punktis 45. Järelevalve teostaja arvates ei ole Detailplaneeringu menetluse algusest peale alustamine põhjendatud ning see ei oleks ka kooskõlas HMS § 5 lõikes 2 sätestatud põhimõttega, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

V Kokkuvõte

66. PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud PlanS-s ette nähtud korras. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille kestel saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid esitada kõik planeeringust huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud PlanS-s. Maavanemale järelevalve teostamiseks esitatud Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on üldsust Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega on avalikkus olnud planeeringulahendusest teadlik ning saanud oma seisukohti Detailplaneeringu koostamise käigus väljendada, mida tõendab ka hulgaliste vastuväidete esitamine avalikel väljapanekutel. Vastuväite esitajate seisukohad on Detailplaneeringu dokumentatsiooni lisatud ning iga Detailplaneeringuga tutvujal on olnud võimalik saada ülevaadet vastuväidete sisust. Vastuväite esitajate vastuväidete kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on vastuväite esitajad saanud kasutada oma õigust planeeringulahenduse vaidlustamiseks ning seeläbi olnud Detailplaneeringu koostamisse kaasatud, mis on PlanS-st tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

67. PlanS § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna või valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse üle järelevalve käigus hinnangu andmine ei ole maavanema pädevuses.

68. Ka Riigikohus on oma 14.10.2003 otsuses kohtuasjas nr 3-3-1-54-03 asunud seisukohale, et *halduse kaalutus- ehk diskretsiooniotsuste kohtulik kontroll on piiratud. Kohus ei hinda ümber kaalutusotsuse poliitilist otstarbekust, vaid kontrollib üksnes seda, ega kaalutusotsuse tegemisel ei esinenud menetlus- ja vormivigu, mis võisid mõjutada sisulist otsustamist, kas diskretsiooniotsus on kooskõlas õigusnormide ja õiguse üldpõhimõtetega, kas otsus tugineb seaduslikule alusele, ega ei ole väljutud diskretsiooni piiridest ning ega ei ole tehtud muud sisulist diskretsiooniviga.* Seega on erinevate kinnisasjade omanike huvide arvesse võtmisel ning detailplaneeringuga kavandatavate ehitustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Järelevalve teostaja ei saa välistada seda, et Detailplaneeringu põhimõtteline lahendus pärast selle korrigeerimist ning seadustega kooskõlla viimist ei võiks osutuda kõige otstarbekamaks ja sobivamaks lahenduseks, kuid sellele järeldusele jõudmiseks peab kohalik omavalitsus oma seisukohti igakülselt põhjendama, analüüsides seejuures põhjalikult nii erinevate maaomanikke huvisid kui ka avalikku huvi. Järelevalve teostaja on seisukohal, et käesolevas kirjas käsitletud vastuväiteid esitanud isikute neid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele, ei ole Detailplaneeringu koostamisel rikutud.

69. PlanS § 9 lõike 2 punkti 2 kohaselt on detailplaneeringu ülesanne krundi ehitusõiguse määramine. PlanS § 9 lõige 4 sätestab, et krundi ehitusõigusega on määratletud krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ning hoonete suurim lubatud kõrgus.

PlanS § 9 lõike 7 kohaselt võib detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 7 lõike 7 punktide 1 ja 3 kohaselt loetakse kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ning muud kohaliku omavalitsuse hinnangul olulist või ulatuslik üldplaneeringu muutmist.

HMS § 55 lõige 1 sätestab, et haldusakt peab olema selge ja üheselt mõistetav. HMS § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

Nagu käesoleva kirja punktides 51, 53, 54, 60 märgitud, annab järelevalve teostaja oma põhjalikuma seisukoha PlanS § 9 lõike 4 ja lõike 6 nõuetele vastavuse ning rannaalade üldplaneeringule vastavuse, samuti sadama planeerimise õiguspärasuse kohta eraldi kirjaga, mis saadetakse kõikidele menetlusosalistele.

70. Ühtlasi palun kohalikul omavalitsusel arvestada ka käesolevas kirja punktis 55 allakriipsutatud järelevalve märkusega.

71. Kokkuvõtteks selgitan, et antud kirja eesmärgiks oli PlanS § 23 lõike 4 kohase seisukoha andmine MTÜ Telliskivi Selts vastuväidete kohta. Võttes arvesse seda, et Detailplaneeringule on esitatud arvukalt vastuväiteid, siis annab maavanem nende kõigi kohta seisukohad erinevate kirjadega, millest teavitatakse neid menetlusosalisi, kelle vastuväiteid ja ettepanekuid on konkreetses kirjas käsitletud. Maavanem annab oma lõpliku seisukoha Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kohta ning teavitab oma otsusest PlanS § 23 lõike 6 alusel Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kehtestamisele heakskiidu andmise võimalikkuse kohta eraldi kirjaga. Maavanema lõplikust seisukohast teavitatakse kõiki menetlusosalisi kirjalikult.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Rajasalu
maavanem

Ära kirjad:

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, tlpa@tallinnlv.ee
2. MTÜ Telliskivi Selts, info@telliskiviselts.info
3. AS Pro Kapital Eesti, prokapital@prokapital.ee
4. AS Nord Projekt, info@nordprojekt.ee

Ele Panfilov 6118795
ele.panfilov@harju.maavalitsus.ee