

# MTÜ Telliskivi Seltsi ettepanekud ja vastuväited Kalasadama ümbruse detailplaneeringule

10.08.2012

Tallinna Linnaplaneerimise Amet, [tupa@tallinnlv.ee](mailto:tupa@tallinnlv.ee)

Telliskivi Selts on saatnud oma selged ettepanekud Kalasadama detailplaneeringu kohta 20.04.2012, samuti avaldanud koostöövalmidust edasises töös planeeringuga. Lisame selle kirja käesolevale kirjale, palume seda kirja menetleda meie ettepanekutena. Avalikule väljapanekule pandud planeering suurema osa ettepanekutega ei arvesta, meile pole saadetud põhjendusi mitteametlikult arvestamise kohta ega kutsutud koostööle tasakaalus lahenduse leidmiseks. Selline olukord on kahetsusväärne ning oleme seekord sunnitud kodanikkonna õigusi kaitsma. Kuna me ei näe vajadust uusi ettepanekuid esitada ning eelnevad ettepanekud on endiselt kehtivad, esitame nüüd üksnes vastuväited, tuues välja selge õigusvastasuse planeeringu senises menetluses.

Seejuures avaldame ka tänu nende mõnede paranduste eest, kus vähesel määral on ettepanekutele vastu tulnud. Eelkõige tervitame mõningase avaliku kasutuse planeerimist mereäärsele alale, mis võrreldes varasema lahendusega (saadetud link 2.02.2012 kirjaga) peaks välistama rannalõigu absoluutse sulgemise. Siiski peame seda muudatust üksnes paratamatuks veaparanduseks. Planeering tervikuna on tasakaalustatud lahendusest kaugel ka praegusel kujul. Senine menetlus ei ole võimaldanud planeeringu sisu mõista ega lahenduse ümber arutleda.

## VASTUVÄITED

1.

Planeeringu lähteülesanne (lähteseisukohad) on aegunud. Detailplaneeringuid menetletakse vastavalt PlanS § 9 lg 1 eesmärgiga planeerida lähiaastate ehitustegevust. Lähteülesanne kinnitati 9 aastat tagasi, mis tähendab, et lähiaastad on sisuliselt möödunud juba planeeringumenetluse perioodil. Selle aja jooksul on planeeritaval alal ja selle ümbruses toimunud rohkelt muutusi ja ilmnenud uusi asjaolusid (uute elamualade planeeringud Kalamajas, elanikkonna muutunud nägemused ja kasvanud huvi elukeskkonna vastu, Kultuurikilomeetri ja Kalaranna kujunemine rahvale oluliseks väärtuseks ja ajaveetmiskohaks). Planeering ja selle aluseks olevad lähteseisukohad peavad nende asjaoludega arvestama. Seega on sisuliselt täitmata PlanS § 16 lg 3, 6 ja 7 nõuded lähteseisukohtade ja eskiislahenduste menetluse kohta. Nimetatud toimingud on läbi viidud pealiskaudselt 6-9 aastat tagasi. Eskiislahendus ei ole juba tol ajal selget heakskiitu leidnud – hiljem on probleemid ainult kasvanud. Ajakohastatud, eri sihtrühmade huvide vahel tasakaalustatud ja kõiki asjaolusid arvestavate lähteseisukohtade alusel oleks praegu saanud koostada detailplaneeringu, mis ei tekita olulisi vaidlusi.

2.

Planeeringu koostamine ja menetlus on olnud vastuolus PlanS § 16 lg 1 p 10, mille kohaselt tuleb üldplaneering ja detailplaneering koostada koostöös planeeritava maa-ala elanikke esindavate mittetulundusühingute ja sihtasutustega. Telliskivi selts on üks selliseid ühinguid. Meiega pole soovitud koostööd teha isegi hoolimata meiepoolsest korduvast koostöösoovi ilmutamisest ja oma algatuse näitamisest.

3.

Planeeringu koostamine on olnud vastuolus PlanS § 10 lg 6<sup>1</sup>. Detailplaneeringu koostamine on finantseerimise sildi all kohaliku omavalitsuse poolt üle antud eraõiguslikule isikule, kuid planeering ja selle asukoht välistavad selle võimaluse vastavalt lõike punktidele 2,3,4,5 ja 6. Planeeringu dokumentide kaustas oleva lepingu järgi on planeeringu koostamise finantseerimine 18.11.2003 üle antud eraisik Andrus Lauritsale. 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 lg 6 kohastele tunnustele, kuigi seda nimetatakse finantseerimiseks. Ka kogu planeeringumenetlus kinnitab, et tegu pole üksnes rahastamisega - planeeringu koostamine on toimunud erahuvides, kuid ettepanekuid ignoreerides. Isegi juhul kui Tallinna LPA käsitleb seda lepingut üksnes rahastamise üleandmisena, ei ole see kooskõlas seaduse eesmärgiga tagada avalikes huvides läbipaistev ja tasakaalus planeeringumenetlus. Seega linn ei ole kasutanud oma õigusi, mida ta on seaduse järgi on kohustatud kasutama.

4.

Planeeringu menetlus on olnud vastuolus PlanS § 20 lg 2, mille kohaselt esitab kohalik omavalitsus oma põhjendatud seisukoha saadud ettepanekute ja vastuväidete kohta. 2008. aastal toimunud avalikul väljapanekul esitati suurel hulgal ettepanekuid ja vastuväiteid, mille kohta ei ole tänaseni põhjendatud seisukohta esitatud ega neid arvestatud. 2008. aasta sügisel vastas LPA vastuväidetele, et suur osa vaidlusaluseid küsimusi (Kalaranna tn 1 hoonestus, rannapromenaadi ulatus ja lahendus) lahendatakse arhitektuurikonkursiga ja Kalaranna tänav teeprojektiga. Vastuväiteid esitanud isikud said sellest kirjast järeldada ainult seda, et nimetatud toimingud viiakse läbi ning seejärel korraldatakse uus väljapanek. Arhitektuurivõistlusi ei ole aga 4 aasta jooksul korraldatud ega teeprojekti koostatud. Seega on antud lubadused tänaseni täitmata, esitatud küsimused vastuseta ja vastavad vaidlusalused lahendused kaalutlemata. Telliskivi Seltsi 20.04.2012 kirjas esitatud ettepanekutele ei ole samuti põhjendatud seisukohaga vastatud, kuigi PlanS § 16 lg 8 kohaselt peab ka muudele menetluse ajal esitatud kirjalikele ettepanekutele vastama nelja nädala jooksul ettepaneku saabumise päevast arvates.

5.

Planeering (eeldatavalt haldusaktiga kehtestatav dokument) ei ole kooskõlas HMS § 55 lg 1 sätestatud põhimõttega, mille kohaselt peab haldusakt olema selge ja üheselt mõistetav. Planeeringus ja senistes seda tutvustavates kirjades leidub rohkelt vastuolulisi andmeid brutopindade, ehitusaluste pindade, haljastatava ala suuruse jm. kohta, mille loetlemine on hetkel ülearu mahukas.

Näiteks ka viimases muudatuses autotee kaotamise kohta mere äärest sisaldub vastuolu – Joonisel kujutatakse mahapöörde asukohta Kalaranna tänavalt, mille jätkuks saab olla ainult varasemalt vaidlusalune mereäärt riivav autotee. Kuigi nüüd sellist rannapromenaadi katkestavat teed enam joonisel ei kujutata, võib joonisel kujutatud mahapöörde asukohta arvestamine muuta selle tee ehituse paratamatuseks.

6.

Varasemas menetluses on avalikkusele ja ettepanekute tegijatele esitatud vasturääkivaid andmeid või isegi otseseid valeandmeid menetletava planeeringu kirjeldamisel. See on raskendanud ja muutnud isegi võimatuks sisulise arutelu planeeringulahenduse üle koostamise perioodil. Näiteks LPA on isikutele väitnud (veebruar 2012), et Suur-Patarei ja Kalaranna tänavate vaheliste kruntide hoonestus on planeeritud vastavalt Põhja-Tallinna menetletava üldplaneeringu aluseks olevale Kalamaja ehitusmäärusele, mille järgi on kvartalis maksimaalne täisehitusprotsent 40. Tegelikult ulatub detailplaneeringus vastav protsent kuni 65-ni. Detailplaneering nimetab mahukaid nõlvapealseid korruseid maa-alusteks (näiteks krundil 27 kolm sellist korrust), kuid neid ei saa mingil juhul maa-alusteks pidada. Detailplaneeringu järgi saab sellistele korrustele ehitada ebaproportsionaalselt suures mahus kortereid. Tegu on avalikkusele valeandmete esitamisega, mille tagajärjel ei ole tegelikud arutelud planeeringulahenduste üle saanudki käivituda ning pole olnud võimalik asjakohaseid kaalutlusi läbi viia. See näitab, et kogu menetlus on vastuolus haldusmenetluse põhimõtetega ja seega õigusvastane HMS § 54 tähenduses.

7.

Detailplaneeringu seletuskiri jagab hulgaliselt eksitavat infot, mis ei ole kooskõlas joonisega. Seletuskirjas esitatud laused kirjeldavad iseenesest meie soovidega sobivat ruumi, kuid planeeringu lahendus ja vajalike piirangute puudumine räägivad peamiselt vastupidist. Näited sellistest eksitavatest lausetest:

Lk 8:

*Detailplaneeringu eesmärgiks on avada linnakodanikele pääs mere äärde ning luua sidus avalik ruum ning anda linnaruumiliselt sobiv lahendus piirkonna arendamiseks ja hoonestamiseks.*

Lk 20:

*Planeeringu juhtmõteteks on luua mitmekihiline linnastruktuur, mis töötaks osana Tallinna linnast, seoks linna merega nii visuaalselt kui logistiliselt, rikastaks linna kui tervikut ning rõhutakse piirkonna omapära nii, et tekiks "koht", mis jõuliselt kasutab ära ja toob esile asukohta geograafilisi, linnaehituslikke, ajaloolisi väärtusi ning loob uusi, Tallinna kontekstis eristuvaid ainulaadseid väärtusi.*

Lk 21:

*Et säilitada antud linnaosale aegade jooksul väljakujunenud karakter, on planeeringu juhtmõteteks olnud ette kirjutada hoonestustingimused, mis tagavad võimalikult alalhoidliku ja pieteeditundega suhtumise piirkonnale iseloomulikke tänavatevõrku, kruntide ja hoonestusstruktuuri.*

Senise protsessi, jooniste ja arvamusalvuste põhjal võib selgelt öelda, et detailplaneering ei ole seatud eesmärkidega kooskõlas. Pääs mere äärde on juba praegu juba hästi avatud ning planeering muudab selle praegusest olukorrast märksa kohmakamaks. Samuti ei ilmne lahendusest kuidagi, et see

tagaks alalhoidlikku suhtumist piirkonnale iseloomulikku hoonestusstruktuuri, looks uusi väärtusi või tooks esile ajaloolisi väärtusi.

8.

Detailplaneeringu seletuskirjas sisaldub lause: „*Planeeringu koostamise ajal on ehitusmääruse piire koomale tõmmatud*” (lk 27). See väide on otsene vale, sest ühtki volikogu otsust ega muud dokumenti ehitusmääruse piiride muutmise kohta ei ole. Lisaks on LPA ise kodanikele saadetud kirjaesituses tuginenud ehitusmääruse andmetele, mille kaudu ta kinnitab selle dokumendi kehtivust nendel kruntidel. Nimetatud vastuolu tõttu pole olnud võimalik planeeringu sisust, kaalutlustest, lähtematerjalist ja eesmärkidest selgelt aru saada ega lahenduste loomisel kaasa rääkida. Seda tuleb lugeda oluliseks planeerimiseseaduse põhimõtete rikkumiseks. Kõnealustele kruntidele planeeritavad mahud mõjutavad oluliselt kvartali tervikkeskkonda.

9.

Planeering ei ole kooskõlas Plans § 9 lg 6, mille kohaselt esitatakse detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Planeeringu avalikustamisel on lisatud küll makett, kuid Kalaranna tn 1 lahenduse kohal on maketil ulatuslik tühi koht, mille kohta väidetakse, et lahendus leitakse arhitektuurivõistluse kaudu. Seega enne võistluse läbiviimist ei olegi võimalik seda seadusesätet täita. Seega ei saa ka planeeringuga kavandatava keskkonna ja hoonestuse üle praeguses staadiumis arutleda, sest puudub seadusega nõutud vastav ruumiline ettekujutus. Arvestades planeeringuala ulatust ja keerukust, sealhulgas reljeefi, oleks lahenduste loetav visualiseerimine äärmiselt vajalik ka ala muudes osades (näiteks sisuliselt loetamatu ja vastuoluline on krundi pos 18 ja selle ümbruse lahendus). Samuti leidub maketil mitmeid lahendusi, mille kooskõla joonisega ja esitatud arvandmetega ei ole arusaadav.

10.

Planeering ja selle menetlus on vastuolus PlanS § 9 lg 7, mille kohaselt saab detailplaneering teha üldplaneeringu muutmise ettepaneku üksnes põhjendatud vajadusel. Detailplaneeringu seletuskirjas esitatud vastavad põhjendused ei ole asjassepuutuvad. 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. Kogu menetlusperioodil on avalikkusele jagatud ka eksitavat infot üldplaneeringu muutmise ulatuse kohta. Detailplaneeringus on üldplaneeringu muutmine veelgi ulatuslikum, kui tuleneb ehituskeeluvööndi vähendamisest. Elamu- ja ärimaa krunt (pos 16) on suurenenud üldplaneeringus ette nähtud vastava maa-alaga (pindala hinnanguliselt 12000-13000 m<sup>2</sup>) võrreldes umbes poole suuremaks (24649 m<sup>2</sup>) ja selle piir on nihkunud ÜP-ga võrreldes ca 40m mere poole, ulatudes isegi vähendatud ehituskeeluvööndisse (osaliselt kuni kaldakindlustuseni). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ei saa automaatselt tähendada elamu- ja ärimaa suurendamist. Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringus määratud 50m laiune maa-ala, mis jaguneb mereäärsele promenaadi ja sadama vahel. See ala on avalikkuse jaoks olulise tähtsusega. Piirkonnas elavad inimesed on oma kodu soetamisel õigustatult arvestanud, et üldplaneeringus näidatud tsoneering jääb püsima või selle muutmine toimub seaduse kohaselt põhjendatud vajadusel. Üldplaneeringu muutmine saaks olla põhjendatud, kui põhjendused tuleneksid linnaelanike jaoks üldplaneeringuga võrreldes parema keskkonna loomise eesmärgist. Ühtki sellist põhjendust välja toodud ei ole.

11.

Eeltoodule lisaks ignoreerib detailplaneering üldplaneeringus määratud nõuet, et piki Kalaranna tänava koridori peab jääma 50m laiune haljaskoridor. Autotee ei ole käsitletav haljaskoridorina. Isegi planeeritud autotee koridor on kitsam kui 50m. Samuti ei eksisteeri kõnealuses lõigus (hoonestus puudub) ühtki põhjust, mis tingiks kitsama haljaskoridori planeerimise.

12.

Detailplaneering ei vasta PlanS § 9 lg 7<sup>1</sup>, mille kohaselt kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Selle sätte täitmine on oluline üldplaneeringu muudatuste üle arutlemisel ja põhjenduste hindamisel.

13.

Planeeringu menetluse käigus esitatud kaalutlused ehituskeeluvööndi vähendamise kohta ei ole kooskõlas LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> ja 4, mille järgi tuleb ehituskeeluvööndit lugeda üleujutusala piirist ehk 1 m kõrgusjoonest (tegelik üleujutusala ulatub isegi veel kaugemale, sest merevesi on sügistormidega tõusnud ka kõrgemale kui 1 m). Planeeringu joonisel märgitud kallasrada ei ole kooskõlas veeseaduse § 10 lg 1, mille kohaselt kõrgkaldal arvestatakse kallasraja laiust kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Joonisel on kallasrada märgitud kaldanõlva ehk kaldakindlustuse alale või üleujutusosalale, kus pikisuunaline liikumine on raskendatud ja ratastel liikumisvahenditega isegi võimatu. Planeeringu joonis mõjub eksitavalt, sest kaldakindlustuse ega 1 m kõrgusjoont sellel ei kujutata. Eelnevast tulenevalt meil tõsised kahtlused Keskkonnaameti poolt antud LKS § 40 lg 3 kohase nõusoleku õiguspärasuses ja kehtivuses, arvestades ka asjaolu, et KKA poolt meile antud selgituses ei osata kirjeldada, millisele planeeringujoonisele nõusolek anti. Ühelgi avalikult tutvustatud planeeringujoonistel pole olnud loetav kaldakindlustuse ega olemasoleva rannaala kõrgusjooned. See on eksitanud nii avalikkust kui asjatundjaid, mistõttu meil on alust arvata, et KKA on oma 4.12.2009 nõusoleku andnud neile esitatud ebatäpse info alusel.

14.

Meie 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. Planeeringu seletuskiri põhjendab sellist valikut muudes Tallinna rannalõikudes tehtud otsuste kaudu. Sellised põhjendused ei ole Kalarannas asjakohased ega üle kantavad, sest viidatud muudes planeeringutes ei ole olnud tegu vaidlusküsimusega. Juhul kui rannaäärseid kõrgusjooni vertikaalplaneerimisega nihutatakse, peab selle arvel eelistatult laienema mereäärne avalik ruum, sest ka meri on avalik ruum. Meie arvates on selles Kalaranna lõigus (Kalasadama olemasolevatest muulidest kuni Patareini) vertikaalse kaldakindlustuse planeerimine põhjendamatu, miljööd kahjustav ning ranna mitmepalgelist ja inimsõbralikkust lõhkuv. Maapinna üleminek merepõhjaks peab olema lauge, nagu Kalarannas ajalooliselt on välja kujunenud. Selline üleminek nõuab rannaäärse avaliku ala piisavat laiust (ca 40-50m rannajoonest või 25-35m kaldakindlustuse ülemisest servast). Rannapromenaadi ala kitsendamine oleks põhimõtteliselt õigustatud üksnes Kalasadama basseini poolses küljes (kus vertikaalne kaldakindlustus on ajalooliselt kujunenud), kuid seda saaks aktsepteerida üksnes maa omaniku poolsete muude järeleandmistega korral avaliku ruumi huvides. Avalikult kasutatava ala ja hoonestusala piirid on rannaäärse kvaliteedi seisukohalt olulise tähtsusega. Kuna meri läheb selles lõigus kiiresti sügavaks, muudab rannajoone nihutamine võimatuks sujuva ja lauge ülemineku maa ja mere vahel, mis on selle rannalõigu üks olulisemaid väärtusi.

15.

Tallinna linn ei ole planeeringu menetluses piisavalt kasutanud oma seadusest tulenevaid õigusi ja täitnud vastavaid kohustusi, mis on sätestatud PlanS § 1 lg 2 ja 3 ning PlanS § 4 lg 2 p 2, ignoreerides sedakaudu planeerimiseseaduse ja haldusmenetluse kõige olulisemaid põhimõtteid ning ka KOKS § 2 lg 1 põhimõtet, et omavalitust juhitakse lähtudes linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest.

## KOKKUVÕTE

Eelnevalt loetletud seaduserikkumiste koosmõju tõttu ei ole seaduspärane planeerimisprotsess saanudki käivituda. Seega ei saa pidada õiguspäraseks ka avalikustatud detailplaneeringu eeldatavat kehtestamise otsust.

Meie seisukohtadega on ühinenud üle 2000 inimese, kelle hulgas leidub rahvast isegi väljastpoolt Tallinna. Planeeritava ala on tulevik on oluline ka pealinna külalisele, mitte ainult lähiümbruse elanikele.

Näeme probleemide lahendust ja edasist tegevust järgmiselt:

- Kalaranna tn 1 kinnistul saaks probleemid (sh promenaadi piiri asukoht) lahendada varasemate lubaduste täitmise ehk kehtestamise eelsete arhitektuurivõistluste läbiviimise kaudu, tehes eelnevalt koostööd võistlustingimuste koostamisel ja avalikustades võistlusjärgselt detailplaneeringu.
- Kalaranna tänava ehitusprojekti eskiis tuleb vastavalt lubadustele koostada vastavalt projekteerimistingimustele enne lõpliku planeeringu vormistamist. Soovitav on haarata Kalaranna tänavaruumi lahendus Kalaranna 1 võistluse teemaks, sest võimalikud head lahendused on vastastikusel seoses.
- Kalaranna ja Suur-Patarei tänavate vaheliste kruntide vaidlusalused brutopinnad ja ehitusalused pinnad tuleb viia kooskõlla Kalamaja ehitusmäärusega.
- Lõpetada ühepoolselt 18.11.2003 sõlmitud õigusvastane leping ja tellida terviklik planeering linna finantseerimisel, leides selleks maaomanikest sõltumatu uue planeerija.
- Arvestada ja kaaluda tuleb ka muid meie poolt 20.04.2012 esitatud ettepanekuid. Koostada ja avalikustada laekunud ettepanekute alusel uued lähteseisukohad enne töö jätkamist.

Usume, et Kalasadama detailplaneeringut on nende põhimõtete rakendamisel võimalik viia tasakaalu, uuesti avalikustada ning seejärel õiguspäraselt kehtestada.

Lugupidamisega,

MTÜ Telliskivi Seltsi juhatus:

Juho Kalberg, Kaarel Kalvik, Kristel Klammer, Krista Kulderknup, Toomas Paaver, Katrin Stöör, Meelis Trepp

Vastuskirjad saata: [info@telliskiviselts.info](mailto:info@telliskiviselts.info)  
Kontaktisik Toomas Paaver, tel 5286595

Lisa: Telliskivi Seltsi 20.04.2012 kiri.