**Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni nõupidamine**

**PROTOKOLL**

Tallinnas, Roosikrantsi 12 9.12.2014

Algus kell 13.00

Lõpp kell 16.00

Juhatas: Jaan Saulin Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond

Protokollis: Kaili Velleste Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond

Osalesid: Ele Panfilov Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond

Mari Heinsoo Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Anu Plado Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Arvo Rikkinen Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Endrik Mänd Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Allan Remmelkoor AS Pro Kapital

Ervin Nurmela AS Pro Kapital

Maarja Läänesaar Telliskivi Selts

Juho Kalberg Telliskivi Selts

Toomas Paaver Telliskivi Selts

**Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kohta esitatud vastuväidete osas täiendav nõupidamine**

**Jaan Saulin** - Maavalitsuse järelevalve pädevusse kuulub kohaliku omavalitsuse poolt maavanemale esitatud planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Nõupidamise eesmärgiks on kuulata ära kohalikule omavalitsusele vastuväiteid esitanud isikute seisukohad ja üritada jõuda kompromissile esitatud vastuväidete osas.

Korraldasime tänase arutelu MTÜ Telliskivi Seltsi vastuväidete täiendavaks ärakuulamiseks, kuna selts esindas kõige suuremal arvul vastuväiteid esitanud isikuid ja oli menetluses kõige aktiivsem. Telliskivi Selts on saanud vahepeal kokku arendaja ja kohaliku omavalitsuse esindajatega. Täna on eesmärgiks teada saada, kas on toimunud muudatusi varasemate seisukohtade osas ning kas on võimalik mõnede vastuväidete osas siiski kokkuleppele jõuda ning planeeringuvaidlus lahendada.

Harju Maavalitsus palus selle aasta juunis kohalikul omavalitsusel vastata mitmetel küsimustel, osad neist olid tingitud Telliskivi Seltsi poolt esitatud ekspertarvamusest. Linnaplaneerimise Amet vastas meile 22. oktoobri 2014 kirjaga. Seejärel palusime kohalikul omavalitsusel täiendada planeeringumaterjale, 18. novembri 2014 kirjaga. Omavalitsus vastas meile 26. Novembri 2014 kirjaga. Meile saabus ka e-kiri Maaraja Läänesaare poolt, millega informeeriti Telliskivi Seltsi seisukohast.

**Endrik Mänd -** Peale maavanema poolt tehtud märkustele vastamist, kutsusime kokku Telliskivi Seltsi ja Pro Kapitali esindajad, et arutada läbi mõned põhimõttelised küsimused. Pro Kapital oli ettevalmistanud kompromissettepaneku, mis oli ehitusjoone täiendava õgvendamise kohta. Selle arutelu tulemusel me kuhugi ei jõudnud. Sellel koosolekul Telliskivi Selts ütles, et ehitusjoonest olulisem on poolloodusliku rannajoone säilitamise küsimus ning selle säilitamise täpse ulatuse määramine planeeringus. Sellega ei nõustunud Pro Kapital ning ka linnavalitsus ei pidanud seda otstarbekaks, et mitte kitsendada liigselt arhitektuurikonkursi tingimusi, mille ülesandeks on ka poollooduslikul kujul rannajoone teatud ulatuses säilitamine. Lõpetasime kohtumise tookord soovitusega seltsil ja arendajal täiendavalt koostööd teha.

**Anu Plado** - Kõige olulisemad täpsustused, mis on planeeringus tehtud, on rannajoone teema osas. Võeti kõige uuem Maa-ameti kaardil kajastatud rannajoone kaugus, mille järgi pandi andmed planeeringusse. Uuendati ka teede lahendust, kuna vahepeal on Kalaranna tänava projekt valminud. Täpsustati ka sihtotstarvet, et on üldmaa või siis äri- ja transpordimaa sõltuvalt sellest, kas sinna tuleb sadam ja sadamahoone.

**Endrik Mänd -** Telliskivi Selts oli vahepeal teinud omapoolse mõõdistuse rannajoone tegeliku asukoha määramiseks. Võrreldes planeeringulahendusega oli seal teatav erisus olemas, aga võrreldes uuendatud Maa-ameti kaardiga need langesid praktiliselt kokku. Kaardile on kantud nüüd uuendatud rannajoon, mis sisuliselt langeb Telliskivi Seltsi mõõdistustega kokku ja antud on ka kaugused ehitusala määramiseks sellest uuendatud joonest lähtuvalt.

**Jaan Saulin** - Kas seoses Kalaranna teeprojektiga tekkis ka küsimusi?

**Mari Heinsoo -** Loomulikult järgime ehitusprojekti. Viisime sisse mahasõitude kohad vastavalt projektile.

**Anu Plado** – Seletuskirjas on märkus, et Kalaranna tänava projekt arvestab kruntide pos nr 15 ja 16 konkursi võidutöös tehtud ettepanekuga. Teatav paindlikkus on jäetud sisse lähtuvalt konkursitööst.

**Jaan Saulin** – Kas sadamaala käsitletakse arhitektuurikonkursi osana? Kas kruntide piiride muutmist ei ole kavas lubada arhitektuurikonkursi töödes?

**Anu Plado** – Ei, see puudutas teede ja juurdepääsude lahendusi, mis võivad täpsustada, mitte kruntide piire ja hoonestusala.

**Jaan Saulin** - Oma juuni kirjas rääkisime ka Kaur Lassi poolt koostatud ekspertarvamusest, mis käsitles ka üldplaneeringu muutmise küsimust, mille osas on erinevad seisukohad. Telliskivi Selts leiab, et detailplaneering muudab Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut ja Linnaplaneerimise Amet on teisel seisukohal. Linn oma kirjas täiendavalt meile seda selgitas, et omavalitsuse hinnangul üldplaneeringu põhilahendust ei muudeta.

**Endrik Mänd –** Jah, vastab üldplaneeringule. Arvestades üldplaneeringu täpsusastet on linnaehituslikus mõttes detailplaneeringus pakutud lahendus parem, saame rannaääres kulgeva ala reserveerida avalikuks ruumiks kergliiklejatele. Üldplaneeringus teekoridori määrates ei oldud lähtutud kinnistute struktuurist, mida üldplaneeringu täpsusaste ei hõlma. Sama on ka kinnistute sihtotstarbe osas, üldplaneeringus sadamaalasid käsitleti tööstuse ja sadama tegevuse kesksemalt, kui tänane linnaplaneerimine seda ette näeb. Aga otsest vastuolu krundikasutuse sihtotstarbe ja üldplaneeringus määratud juhtotstarvete vahel meie hinnangul ei ole.

**Jaan Saulin** - Annan sõna Telliskivi Seltsi esindajatele. Milline on Teie seisukoht?

**Toomas Paaver -** Seisukoht ei ole muutunud. Huvitaks, kas teised pooled on saanud sisuliselt meie soovist aru. Me suhtlesime ka meedia vahendusel ning omaniku seisukoht oli siis see, et meie soovime, et sellel alal midagi ei juhtuks. See oli ekslik arvamus ning panime seetõttu kokku pika artikli, mida inimesed soovivad.

**Allan Remmelkoor** – Oleme neid arutelusid mitmeid kordi pidanud. Linnaplaneerimise Ameti ruumides toimunud arutelu käigus käisime välja ka oma kompromissettepaneku, mis tekkis meil Teie seltsi kodulehte lugedes. Telliskivi Seltsil poolt korraldatud arutelu, mis toimus 2. septembril 2014 meie kinnistul, kuhu meid kahjuks ei kutsutud, kokkuvõtet lugedes saime aru, et loobute protestidest, juhul kui ehitusala õgvendatakse üldkasutusse jääva maa arvelt. Sellelt lähtuvalt me ka kompromissettepaneku tegime, vähendasime hoonestusala lauge liivaranna piirkonnas selliselt, et kaldakindlustustest hoonestusalani oleks tagatud 25 meetrit. Aga selgus, et see kompromissettepanek ei olnud Teile vastuvõetav. Meile tundub, et kõik need parandused ja ettepanekud, mis on tehtud, ei ole olnud kunagi piisavad ega vastuvõetavad. Telliskivi Selts on meid küll kiitnud hea tahte avaldamise eest, aga kompromissini me jõudnud ei ole. Eriarvamused piirkonna arengu osas on suured ja meil ei ole ka põhjust oma seisukohta muuta. Kahjuks meie poolt tehtud ettepanekud ei ole meid edasi viinud.

**Toomas Paaver** - Meie sisuline soov tugineb sellel, mida on väljendanud 2052 inimest ühises pöördumises. See on eriline rannalõik, mida tuleb käsitleda teisiti. Enne kui kehtestatakse detailplaneering tuleb see eesmärk arvesse võtta, et rannalõigu tulevik oleks tagatud. Räägime piisavast laiusest ja laugest rannajoonest ning sedasorti ruumist, mida suur osa avalikkusest sinna soovib. Meie lihtsalt esindame seda seisukohta ning meie hinnang on see, et see kompromiss ei olnud piisav. See ettepanek jätab õhku variandi, et see mis juhtub peale kehtestamist ei vasta meie ootustele. Siin on sisuline eriarvamus kogukonna ja maaomaniku vahel, mis selle olulise rannalõigu tulevik võiks olla.

Kõik need vastuväited ütlevad, et detailplaneeringu menetlus, mis on toimunud 10 aasta jooksul ei ole seadusega kooskõlas ja maavanem ei tohiks anda heakskiitu kehtestamisele. Siin on selleks selged alused olemas. Teoreetiliselt me võiksime minna kompromissile, mis oleks olnud hea vastutulek mõlemalt poolt.

**Jaan Saulin** – Kas Te pakute välja konkreetse ettepaneku ehitusõiguse muutmiseks?

**Toomas Paaver** – Oleme öelnud, et me saaksime minna kompromissile sel juhul, kui räägime selgelt, et see rannalõik ei ole sadam ja ühe meetri kõrgusjoonest 25 m maa poole ei ole elamumaa ega ka hoonestusala. Tekstiliselt peaks olema planeeringus kirjas ka, et eesmärk oleks teha sinna rannaala, mis on avalik ja rahva ootustele vastav. Kogu planeeringu dokumentatsiooni peaks üle vaatama, seal on palju vastuolusid alati olnud. Seda kompromissi peaks olema võimalik tervikdokumentatsioonist välja lugeda, siis see oleks põhimõtteliselt mõeldav ja me võiksime silma kinni pigistada asjade osas, mis meie arvates ei ole seadusega kooskõlas. Ja see oleks ka hea seetõttu, et mitte takistada planeeringut. Aga tegelikult tuleks muidugi alustada vastavalt uuele kolmepoolsele lepingule planeeringu koostamist ning teha ära ka arhitektuurivõistlus. Kompromiss oleks erand.

**Allan Remmelkoor** - Kõige valulisem teema, mis on aastaid üleval, see on kuulus liivaranna teema. See oli toodud välja sõna-sõnalt meie kinnistul toimud arutelul, et juhul kui tagatakse liivaranna asukohas selline olukord, kus promenaadi ei pea kavandama merre. Milline see promenaad tuleb on arhitektuurivõistluse ülesanne otsustada. Oli öeldud, et tuleks avalikku ruumi selles osas laiendada nii palju, et oleks tagatud 25 m liivarannast hoonestusalani ja täpselt selle ettepanku me tegime. Selgus aga, et see ei olnud ikka piisav. Kõikidele ettepanekutele, kompromissidele ja parandustele, mida on aastate jooksul tehtud on leitud täiendavad argumendid, miks need ei ole vastuvõetavad ja miks ei saa arenguga edasi minna.

**Toomas Paaver** - Te tahate väita, et me tahame kaikaid kodarasse loopida?

**Allan Remmelkoor** – Ma tõesti ei tunneta tahtmist või soovi jõuda lahenduseni, vaatamata kompromissidele, mida oleme välja pakkunud vastavalt sellele, mida Te ise olete öelnud, et võiks olla lahenduseks.

**Maarja Läänesaar** – Kompromissid on olnud poolikud.

**Allan Remmelkoor** – Ettepanek, mille me tegime vastas täpselt sellele, mis on välja toodud Teie kodulehel. Välja arvatud, et Teie rääkisite krundi piirist, aga meie oma ettepanekus rääkisime hoonestusalast, kuna kogu ala, mis jääb hoonestusalast mere poole on käsitletud avaliku ruumina vastavalt lepingule, mis meil linnaga on sõlmitud. Tegelikult on seal tagatud selle ruumi jäämine avalikku kasutusse.

**Toomas Paaver** - Me oleme sadamast ka rääkinud kogu aeg.

**Ervin Nurmela -** 2. september 2014 Te käisite välja oma ettepaneku kompromissiks, et hoonestusala võiks tagasi tõmmata, et liivaranna osas oleks avalik ruum. Te ei rääkinud selles sadamast ega arhitektuurikonkursist.

**Juho Kalberg** - Mulle jääb segaseks, et Te olete võtnud ühe sissekande meie kodulehelt ja selle põhjal rajate oma kompromissettepaneku ning väidate, et see on meie kõigi soov. Vaidluse all on kogu see suur ala, mitte see üks krunt vaid. On vale väide, et me ei soovi kompromissi.

**Allan Remmelkoor** – Arutelude käigus on käsitletud kõiki vastuväiteid punktide kaupa ja nendele vastavalt on tehtud ka planeeringus muudatusi. See kompromissettepanek, millega me välja tulime oli üks teema, mis oli meile vastuvõetav. Meil ei olnud võimalik seda mõista kuidagi teisiti, sest siin on selgelt öeldud, et Telliskivi Selts on nõus loobuma oma protestidest kui vähendatakse hoonestusala liivaranna piirkonnas.

**Ervin Nurmela -** See arutelu ei vii meid mitte kuhugi. Täna Te tahate, et vähendatakse sadama ala, kui teeme vastava kompromissi, tuleb jälle uus protest, sest nüüd ei vasta üldplaneeringule, kus kogu see ala on sadamaalaks määratud. Sama teema, mis kõrvaltänavaga oli, mis esimesel avalikustamisel oli teenindava tänavana näidatud. Protestidega muudeti see ära. Täna Teie ekspert ütleb, et see on vastuolus üldplaneeringuga. Pidevalt leitakse uusi vastuväiteid.

**Allan Remmelkoor** – Paraku see on olnud nii. Me oleme kõiki neid dokumente, ekspertarvamusi ja proteste hoolega lugenud.

**Juho Kalberg** - See vaidlus ei vii tõesti kuhugi.

**Toomas Paaver** – Me usume, et olete lugenud, aga Te ei ole aru saanud.

**Jaan Saulin** – Menetluse eesmärgiks on jõuda kokkuleppele, et tasakaalustada erinevaid huvisid. Hetkel mulle tundub, et vaidlus ei ole jõudnud sinnani, et oleks kõigile selge, mis on Telliskivi Seltsi konkreetsed ettepanekud, et neid arutada. Tundub, et arendaja ja selts on saanud erinevalt aru. Palju selgem oleks olnud, kui Telliskivi Selts esitanuks oma konkreetsed ettepanekud arendajale ja linnale, kust selgunuks vastuväidetest loobumise tingimused.

**Toomas Paaver** - See on selgelt kirja pandud ja ka avaldatud kirjutatud meie 16. juuli 2014 artiklis. See on kompromissettepanek, mis eeldab, et me vaatame kogu planeeringu dokumentatsiooni sisuliselt läbi, et kas see sisuliselt ka vastab sellele ettepanekule. Paljud meie vastuväited on selle kohta, et planeering sisaldab palju vastuolusid.

**Ervin Nurmela -** Teie räägite suvisest artiklist, aga mina räägin 2. september 2014 koosolekust, kus Te väljendate selgelt, et Telliskivi Selts on nõus loobuma Kalasadama ala puudutavatest vastuväidetest, kui vähendatakse mereäärse krundi piiri avaliku promenaadi laiendamise teel. Kuigi planeeritud 400 korterit on liiga suur koormus lepib selts sellega kompromissi korras, kui avalik ruum laieneb.

**Toomas Paaver** – See on arutelu protokoll, kus on midagi kirja pandud ja Teie otsite välja sealt ühe lause, mille alusel saate seda väita. Tegelikult oleme kogu aeg oma soovi püüdnud selgeks teha kõigepealt linnale ja siis maavalitsusele. Teie ülesanne on linnaruumi eest seista ja anda seisukohti planeeringute kohta. Meie oleme püüdnud infot edasi anda ja oleme juba palju aastaid teinud seda tööd. Nüüd oleme selles kohas, et vaatame, kas senine menetlus on olnud see, mis ta peaks olema. Te väidate, et kõik leiab lahenduse arhitektuurikonkursi käigus, aga siin detailplaneeringus ei ole võimalik määrata, mis selle linnaruumi tulevik on, enne kui seda arhitektuurivõistlust pole toimunud. Seni jääb see planeering ebamääraseks.

**Jaan Saulin** - Maavalitsus saab lähtuda sellest pädevusest, mis planeerimisseadusega on maavanemale pandud. Maavanema järelevalvemenetluse üheks ülesandeks on kokkuleppe leidmine vastuväidete osas. Kui vastuväiteid esitanud isikud on nõus oma seisukohtadest loobuma teatud tingimustel, siis see on oluline asi järelevalvemenetluse käigus, mistõttu me loomulikult püüame seda välja selgitada. Seetõttu me ka tänase arutelu korraldasime, kuna arendaja ütles, et Telliskivi Selts on septembris pakkunud kompromissettepaneku, mille täitmisel loobutakse teistest vastuväidetes. Planeerimisseaduse kohaselt maavalitsus peab andma oma seisukoha ainult nende vastuväidete kohta, mis jäävad lahenduseta. Haldusmenetluse ökonoomsuse seisukohast on need asjaolud otstarbekas eelnevalt välja selgitada. Seetõttu üritasin välja selgitada, mis oleks Telliskivi Seltsi poolne kompromissettepanek, aga tundub, et selles osas on erinevad seisukohad.

**Toomas Paaver** – Senine protsess on näidanud, et pole suudetud ühisosa leida. Inimeste töömahukuse vähendamise seisukohast oleks otstarbekas pigistada silm kinni ja minna kompromissile. Me oleme seda püüdnud, aga kahjuks ei ole õnnestunud. Hetkel tundub, et ka edaspidi ei suudeta kompromissi leida. Ega me keegi ei taha raisata oma aega. Lihtsalt see rannalõik on väga oluline ja selle nimel oleme ühiskondlikku tööd teinud. Seda saab vastaspool öelda, kas me veel suudame kompromissi leida. Me tõepoolest ei taha takistada kuidagi Teie tegevust.

**Jaan Saulin** - Arendaja ettepanek on ebapiisav aga milline on siis seltsi poolne ettepanek, mille järgselt oleksite nõus oma vastuväidetest loobuma? Kas saaksite selle siin praegu sõnastada?

**Toomas Paaver** – Siis me hakkame sisuliselt uuesti planeerima, tegema seda, mis peaks toimuma kohalikus omavalitsuses. Kas me saame seda siin lahendada? See nõuab dokumenti süvenemist, üksikute lausete läbi vaatamist.

**Ervin Nurmela -** Ütlete, et soovite kompromissi, aga kas Te siis ise ei ole detailplaneeringusse süvenenud, et öelda, mida Te soovite, et see vastaks Teie ootustele? Kui Te väidate, et soovite lahendada selle vaidluse kompromissiga, siis Teil peaks olema kujunenud ka oma seisukoht.

**Juho Kalberg** - Oleme seda korduvalt väljendanud. Üks meie soov oli rannajoone osas, mille Te tänaseks olete ära parandanud. Teine asi puudutas sadamat. See on tehniline kompromiss, mitte sisuline.

**Toomas Paaver** - See detailplaneering erineb üldplaneeringu lahenduses. Elamumaa on kasvatatud poole suuremaks. Ja oleks loomulik, et sadama küsimus mõeldakse uuesti läbi. Tervikuna ei ole enam üldplaneeringu järgi tehtud detailplaneering ja kõik küsimused tuleks üle vaadata.

**Endrik Mänd –** Planeeringu koostaja poolelt tahan öelda, et need läbi arutatud võimalikud kompromissid mahuvad täna kõik selle planeeringu sisse. Neid kompromisse on võimalik leida ka detailplaneeringu elluviimise raames, peale selle kehtestamist. Oleme kindlasti nõus sisse viima täpsustusi kui mõlemad osapooled selles kokku lepivad. Aga otsest vajadust me ei näe, et planeeringut korrigeerida, kuna see ei anna planeeringu kvaliteedile midagi enam juurde.

Selle planeeringu elluviimiseks viiakse läbi arhitektuurivõistlus, mis tehakse koostöös Telliskivi Seltsiga, nii võistluse tingimuste väljatöötamise, kui ka žüriiliikme koha näol. Need mõningad teemad, mis on õhku jäänud, neid ei pea koheselt reguleerima.

Telliskivi Seltsi esindaja on mulle ka öelnud, et ka see praegune planeering võimaldab Teile vastuvõetava lahenduse teha. Teie hirm on lihtsalt väga suur, et planeering võimaldab ka Teile mitte vastuvõetavat lahendust teha.

**Toomas Paaver** - Selle mittevastuvõetava planeeringu tegemise tõenäosus on hetkel lihtsalt liiga suur. Detailplaneering on dokument, mis on lähiaastate ehitustegevuse ja ruumi kasutuse aluseks. Me ei pea seda õiguspäraseks, kuna see planeering ei määra seda hetkel piisavalt, kuni selleni välja, et puuduvad seadusega nõutud illustratsioonid. Te ei saa kehtestada nii üldist dokumenti ning väita, et see on piisav. Me tahame, et maavalitsus ütleks selle välja.

**Jaan Saulin** - Maavalitsus teostab järelevalvet õigusaktidele vastavuse osas lisaks vastuväidete menetlemisele. Seetõttu antakse hinnang planeeringu õigusaktidele vastavuse kohta nagunii ja need on märkused, mis selle alla lähevad. Käesoleva arutelu eesmärgiks on aga vastuväidete täiendav arutamine. Hetkel me räägime vastuväidetest ja Telliskivi Seltsi kompromissettepanekutest, et vastuväidete osas üritada jõuda kompromissile. Teie eelmisest jutust sain aru, et Telliskivi Selts tegi oma kompromissettepaneku artiklis, mis oli vastus Pro Kapitali artikliga.

**Toomas Paaver** - Selle artikli eesmärk oli selgitada avalikkusele, mis on meie siuline soov. Artikli lõpus on öeldud väga lühidalt, mis on meie soov. Seda ei saa taolises artiklis väga täpselt lahti kirjutada, et me nüüd tahame, et need konkreetsed punktid detailplaneeringus ära muudetakse. Aga sisuline kirjeldus on seal olemas, et avaliku promenaadi laius oleks piisav, et ei ole elamumaa, hoonestusala ega sadam. Tahame, et oleks selgelt öeldud, et on avalikuks kasutamiseks mõeldud lauge rannajoon. Sadam on teistsuguseks kasutuseks mõeldud ruum, nii maal kui merel. Hetkel on see sadamaruum planeeringus määratud ja mingil hetkel võib see sadam sinna tulla, sest omanikul on selleks ootus. Seda ei ole ära selgitatud planeeringus, ega ära välistatud, et sinna ei tule sellist laadi jahisadam nagu vanas versioonis oli kirjas.

**Jaan Saulin** – Telliskivi Seltsi artikli viimases osas on öeldud (tsiteerin), et detailplaneeringut tuleks muuta ainult natukene ja maaomaniku õigusi piiramata, dokumendid peavad ühemõtteliselt välistama sadama rajamise Kalaranna laugele rannalõigule. Sadamat saab arendada senises sadama kohas. Krundijaotus tuleb joonisel muuta nii, et avaliku promenaadi krunt tekiks maa peale, elamukrundi ja üleujutusala vahele piisavas laiuses. Kui need muudatused sisse viia, siis on võimalik põhivaidlus kompromissiga lahendada ja takistused arenduselt kõrvaldada.

Kas see on Telliskivi Seltsi lõplik kompromissettepanek?

**Toomas Paaver** – Jah, see ettepanek on selles küsimuses, mis puudutab lauget randa.

**Jaan Saulin** –Teoretiseerime siis, mida oleks selleks joonisel vaja muuta ja, kas olete mõelnud, kus võiksid olla sadama piirid?

**Toomas Paaver** – Konkreetset piiri pole paika pandud, tagada tuleb lauge ranna osa.

**Allan Remmelkoor** - Seda me ju tegime oma kompromissettepanekus, et tõmbame ehitusjoone tagasi, et 25m on kaldakindlustusteni. Ka seletuskirjas on öeldud, et tuleb tagada lauge ranna ja vee kokkupuute olemasolu. Seletuskirjas on öeldud ka, et sadam peab arvestama rannapromenaadi lahendust, mille arhitektuurikonkurss välja pakub, mis omakorda peab arvestama nende nõuetega, kus on öeldud, et peab olema lauge rannajoon ja liivaranna olemasolu ning kokkupuude veega. Lisaks veel ka meiepoolne kompromiss, et tõmbame ehitusjoone tagasi. Meie hinnangul oleks see pidanud olema piisav, et võtta maha subjektiivseid hirme.

**Toomas Paaver** – Aga planeeringu tekstiline osa sisaldab nii palju ebaselget informatsiooni, mille alusel me ei saa seda öelda, et siin läheb kõik õigesti. Kõige mõistlikum oleks viia arhitektuurivõistlus läbi, et lahendus oleks pildil.

**Allan Remmelkoor** - Me ei kuule konkreetseid kompromissettepanekuid, mida Telliskivi Selts peaks piisavaks ja mida oleks võimalik arutada ning planeeringuga edasi minna. Seda sama üldist juttu oleme kuulnud juba aastaid.

**Jaan Saulin** – Eesmärk on konstruktiivselt neid küsimusi arutada. Oleme planeeringu lõppstaadiumis, aga see ei tähenda, et planeeringut ei oleks võimalik täiendada. Seletuskirjas on kehtestatud teatud lähteseisukohad arhitektuuri võistlusele. Kas rannaga seotud küsimus jääb sõnastuse taha või milles täpsemalt on küsimus?

**Toomas Paaver** – Seni ei ole elamumaa vähendamisest jutt olnud kusagil. Hetkel ulatub elamumaa sisuliselt merre. Sadama osa vajab joonisel kajastamist. Sadama koht ei saa olla see, mis praegu toimib teisiti ja hästi.

**Arvo Rikkinen -** Kas Te saate konkreetse vastuse anda, kus see elamumaa krundi piir peaks olema?

**Jaan Saulin** – Ütlesite artiklis, et krundijaotust tuleb muuta nii, et promenaadi krunt tekiks maa peale, elamumaa krundi ja üleujutusala vahele piisavas laiuses.

**Toomas Paaver –** Piisav laius on 25 m.

**Endrik Mänd** - Juhin tähelepanu, et elamumaa piir on tehniline. On olemas skeem, kus on näidatud avalikuks kasutuseks mõeldud ala, mis läheb kitsendusena elamukrundile.

**Toomas Paaver** - Meie seisukoht on, et see ei ole tehniline. Kuidas Te suhtlete nende 400 korteriomanikuga ja kuidas Te seda ruumi haldate?

**Endrik Mänd** - Me reguleerime seda selliselt, et enne kui sinna tekib 400 omanikku, sõlmitakse leping arendajaga isikliku kasutusõiguse andmine avalikuks kasutamiseks ja see läheb kinnistusraamatus edasi kõigile omanikele.

**Toomas Paaver** - Miks Te tahate omanikke sellele avalikule promenaadile? Sellega tuleb palju probleeme.

**Ervin Nurmela -** Kas Te arvate, et omanikud panevad promenaadile aia ette vaatamata servituudile?

**Anu Plado** - Seda sama tehakse ju tänavate ääres kõnniteedega, mis paiknevad eramaal aga on antud avalikuks kasutuseks.

**Endrik Mänd** - Põhjus on see, et kuna siin tuleb arhitektuurivõistlus, millega kujundatakse hoonefront, milles võib olla ehitusdetaile, mis ulatuvad väljapoole hoonestusala ja seejuures ei ole vastuolus detailplaneeringuga. Näiteks varikatuseid, ajutised konstruktsioonid peavad ulatuma omaniku maale ja ei eelda seda, et tuleks sõlmida linnaga teistsugune servituut, mille vajadust ja ulatust me hetkel ei oska määrata.

**Toomas Paaver** - See selgitus on arusaadav, sest olen ka ise taoliste olukordadega kokku puutunud. Aga vastus on tegelikult see, et arhitektuurivõistlus tuleb ära teha. Muidu on vastupidised ohud, et omanikel tekivad õigustatud ootused, mis tekitavad konflikti avalikkusega.

**Ervin Nurmela -** See on tehtud läbi kinnisturaamatu kande ja mitte kellelgi, kes ostab korteri, ei teki ootust, et see promenaad on tema eraomand.

**Ele Panfilov** - Kinnistusraamatus on eelmärked näha.

**Toomas Paaver** - Kui me loeme servituudi seadmise lepingu läbi ehk meil on siis alust uskuda.

**Allan Remmelkoor** - Me oleme samadest küsimustest juba korduvalt ka rääkinud.

**Jaan Saulin** – Kas arendaja hinnangul on see linna kasuks isikliku kasutusõiguse sõlmine piisav või arendaja oleks nõus vastu tulema krundi piiri muutmise näol?

**Allan Remmelkoor** - Leiame, et see on piisav tagamaks selle ala avalik kasutus ja me ei näe põhjust, et teha muudatusi.

**Ervin Nurmela -** See on planeerimise praktikas suhteliselt tavaline.

**Jaan Saulin** – Sadamaala piiritlemine oli teine punkt. Viitasite, et tuleks välistada sadama rajamine laugele rannalõigule. Mis oleks täpsem ettepanek?

**Toomas Paaver** - Jah, piiritleda ja seada ka tekstiliselt eesmärk, et see mereäärne ruum peab toimima ka edasi vähemalt samaväärselt ja mitte kasutada seda rannalõiku sadama maana. Sadamas peavad olema lainemurdjad ja seda kõike on vaja meres ehitada, mis ikkagi muudab seda rannalõiku. Me ei pea seda varianti mõeldavaks ning see peab olema väga selgelt planeeringus kirjas.

**Jaan Saulin** – Planeeringu joonisel on viirutatud mereäärne ala ja kaks kaid sadamaalana. Joonisel on öeldud, et sadam lahendatakse eraldi projektiga ning täitemaht ei tohi ületada 10 000 kuupmeetrit. Kas arhitektuurikonkursiga võib ette näha täiendavad kaid või mida täpsemalt?

**Endrik Mänd** - Planeeringu lahendas võimaldab rajada kaldakindlustusi merealal, aga täitmist ei tohi olla üle 10 000 kuupmeetri. Planeering ei ütle täpselt, kus seda teha saab. See ala on märgitud üsna laialt ja arhitektuurivõistluse teema on leida parim lahendus. Aga on määratud tingimuseks, et osaliselt tuleb kindlasti säilitad lauge rannajoon. Tuletaksin ka seda meelde, et see rand ei ole olnud väga heas kasutuskorras kogu selle aja jooksul. Arendaja on teinud ranna heakorrastamiseks ulatuslikke investeeringuid.

**Jaan Saulin** – Kas sadamaala vähendamisega pole linn ja arendaja nõus?

**Endrik Mänd** - Linna poolt meil vastuväiteid ei ole. Kui Telliskivi Selts ja arendaja lepivad kokku selles ulatuses, siis meie hinnangul planeeringu korrigeerimine põhilahendust ei muuda.

**Mari Heinsoo** - Tehke Telliskivi Seltsi poolt meile skeem, kuidas sadam võiks olla joonisel näidatud.

**Juho Kalberg** - See nõuab täiendavat tööd, et näidata ära, kus see sadam olla võiks. Ei saa lihtsalt tõmmata meelevaldset joont kaardile.

**Toomas Paaver** - Ka hetkel lükatakse sealt paate merre, seal on slipp sisuliselt. Ka see võiks olla arhitektuurivõistluse teema, et teha selline slipp, mida saab avalikult kasutada.

**Ervin Nurmela -** Kas Sa võiksid osaleda arhitektuuri konkursil ja siis pakkuda kõik oma ideed välja, sest me läheme liiga detailidesse pragu, et kas slipp säilitada või mitte.

**Jaan Saulin** – Küsin arendajalt, et kas sadamaala viirutuse vähendamisega oleksite nõus või on Teil konkreetsed plaanid jahisadama osas? Miks see sadamaala nii suurena on määratud?

**Allan Remmelkoor** - Meil ei ole sadama osas konkreetset lahendust, sest me ei ole pädevad otsustama millises mahus, millise kujuga ja kus sadam peaks olema rajatud. Oleme kaudselt nõus ehitusjoone tagasi tõmbamise osa, et oleks tagatud liivarannani 25 meetrit avalikku ruumi ja liivaranna võimalus. Lauge ranna säilitamise tingimus on ka hetkel planeeringus kirjas. Seal, kus ka hetkel on märgitud liivaranna lõik ei saaks olla sadamarajatist või muud objekti. Meile on vastuvõetav täiendada seletuskirja klausliga, mis välistab kai rajamise sellest kohast, kus on täna lauge liivarand. Aga me kindlasti ei ole nõus sellega, et piiritlema sadamaala oluliselt väiksemas ulatuses, kuna sadam konstruktsioonid võivad ulatuda merre ka kaugemalt, mitte ainult piki merepiiri. Seda me ei peaks praegusel hetkel välistama, vaid see peaks jääma spetsialistide tööks, kes on sadamaala spetsialistid ja võtavad arvesse arhitektuurikonkursi tulemusi.

**Toomas Paaver** - Ma arvan, et Te kõik teate, et muulide ehitamine mõjutab liivade liikumist. Kui ehitatakse muule juurde, siis see olukord hakkab muutuma. See pole isegi arhitektuurivõistluse teema, sest see nõuab mereasjatundjate hinnangut. Meie väide on see, et meil ei ole siin lahendust.

**Jaan Saulin** – Teid ei rahulda, et kirjutatakse planeeringusse täiendav tingimus liivaranna säilitamise kohta ning sadamaala tähistavat viirutust ei vähendata?

**Toomas Paaver** - Jah, see meid ei rahulda.

**Maarja Läänesaar** – Kui nii palju tingimusi jäetakse konkursi lahendada, mis inimestele muret tekitavad, siis mis takistab enne planeeringu kehtestamist arhitektuurikonkursi läbiviimist?

**Allan Remmelkoor** - Me oleme korduvalt seda konkursi teemat arutanud. Meil ei ole konkreetset lahendust nende majade osas. Las arhitektid teevad selles osas oma tööd, ma usun, et nad on võimelised häid lahendusi pakkuma. Kuid planeeringus peavad olema selged alused arhitektuuri konkursi korraldamiseks, et pärast oleks juriidiliselt ka võimalik seda võidutööd ellu viia. Neid näiteid on olnud, et pärast on just selle tõttu tekkinud konflikte.

**Toomas Paaver** - Need ei ole olnud asjasse puutuvad näited, mis on olnud.

**Endrik Mänd** - Meil on võistluste korraldamisega erinevaid näiteid. Näiteks EKA näide, mille tulemusel on linnas tühi krunt, kuhu pole praktiliselt võimalik enam midagi teha. Teine on Hipodroomi näide, kus ka tehti enne arhitektuurivõistlus ning siis tehti planeering. Tulemuseks oli see, et piirkondlikud seltsid polnud tulemusega rahul ja kaevati kohtusse, kus Toomas Paaver ise oli esindajaks. Enne planeeringu kehtestamist tehtud arhitektuurivõistlus ei anna linnaruumile alati tulemust. Käesolev detailplaneering on suure ala planeering, mille osas on vaja terviklikku lahendust. Seal on palju erinevaid omanikke kinnistutel, mitte ainult Pro Kapital. On põhjendamatu hoida seda menetlusprotsessi õhus.

**Toomas Paaver** - Need kaks näidet on asjassepuutumatud. Hipodroomi vaidluse puhul oli vaidluse objektiks arenduse maht ja otstarve, mitte arhitektuurivõistluse tulemus. Vaidluse alla olid need küsimused, mis otsustati juba enne arhitektuurivõistluse korraldamist ära. Antud juhul on vaidluseks teised küsimused. Hetkel võistlus suudaks lahendada need küsimused, mille üle vaieldakse. EKA võistlus oli eripärane, sest sealsed võistlustingimused lähtusid juba kehtivast detailplaneeringust ja ka see näide ei ole praeguse olukorraga võrreldav. Need näited ei põhjenda seda, miks võistlus edasi lükata. Arhitektuurivõistlus oleks mõistuspärane lahendus, et leida nendele küsimustele vastused, mille üle me siin vaidleme.

**Juho Kalberg** - Selle planeeringu algusest alates on erinevad pooled tõlgendanud erinevalt, mis on arhitektuurivõistlus, kas see on maja värvi või kuju valimine. Meie võtame seda nii, et see oleks parima lahenduse valimine, võistlus lahendaks ära sadama või kus on liivarand. Hetkel me ei saa öelda, kuhu täpselt mingi joon tõmmata. Ma ütlesin 2012. aastal sama asja, et me ei saa midagi valida, kui meil ei ole kanditaate, mille seast valida.

**Arvo Rikkinen -** Arhitektuurikonkursside osas võib ka rohkem näiteid tuua. Hipodroomi konkursi tulemus oli väga hea, aga siis see oligi näiteks, et jäeti kõrval teised küsimused.

**Juho Kalberg** - Te unustate, et Hipodroomil ega EKA-l ei olnud enne nii suur avalikku huvi. Ma arvan, et hetkel ei leia inimest, kes ütleks, et teeme võistluse enne ja siis hiljem ütleks, et valesti tegite. Suur probleem on, et Te ei arvesta avaliku huviga.

**Jaan Saulin** – Seega linn on läinud seda teed, et peale kehtestamist teha arhitektuurivõistlus, kuna on olemas mõned negatiivsed näited varasemates. Mitte, et õiguslikult ei saaks võistlust enne kehtestamist teha.

**Endrik Mänd** - Õiguslikult ei ole takistust, et viia arhitektuurivõistlust läbi ükskõik millisel hetkel. Me lihtsalt ei ole pidanud vajalikuks selle läbiviimist nõuda, kuna arvame, et see on aja ja ressursi kulu, mis tõenäoliselt koormab kõiki arendajaid.

**Toomas Paaver** - Kui tehakse võistlus, kus on need soovid kirjeldatud, mis siin on välja toodud, siis ma ei näe põhjust, miks keegi hakkab hiljem vaidlema.

**Allan Remmelkoor** - Mitte keegi ei taga, et ei vaidlustata hiljem.

**Ervin Nurmela -** Tegelikult see ei ole arhitektuurikonkursi kohustusega ala, aga see oli arendaja poolne kompromissettepanek.

**Allan Remmelkoor** - See konkursi ettepanek tehti 2008. aastal, sest juba ka siis arvati, et see on oluline nõue ja võtab maha proteste, seda ei ole tegelikult siiani juhtunud.

**Arvo Rikkinen -** Konkurss ei taga midagi. Meil oli kohtumine Arhitektide Liiduga ja just heideti ette meile, et planeeringud on liiga täpsed ja arhitektid on hiljem hädas, et detailid on paika pandud planeeringus.

**Toomas Paaver** - Siin tuleb eristada planeerimise ja projekteerimise valdkonna konkursse. Küsimus on ka planeeringute vormistamises, näiteks kui jäigalt hoonestusalasid saab määrata. Ka siin dokumentides ei ole kirjeldatud, mis see võistlusobjekt täpselt on. Kõik sõltub ka üldistusastmest.

**Arvo Rikkinen -** Võistlus tehakse koostöös Arhitektide Liidu ja kohalike seltsidega. Telliskivi Selts on kaaskorraldaja.

**Toomas Paaver** - Meie oleme nõustajaks pigem. Korraldaja peab teadma, millele ta lahendusi tahab.

**Jaan Saulin** – Küsin arendajalt, kui enne kui konkurssi pole läbi viidud ei saa kinnistutele kavandatud hooneid ehitama hakata ehk planeeringut realiseerima, siis kas sellest tulenevalt planeeringu kehtestamine praegu annaks efekti, mida soovite saavutada?Kuna planeeringu lõplik realiseerimine sõltub nagunii eelnevast arhitektuurikonkursi läbiviimisest. Kas planeeringu eelnev kehtestamine kohe praegu on niivõrd oluline?

**Allan Remmelkoor** - Me leiame, et planeeringu kehtestamine enne konkursi läbiviimist on kindlasti vajalik.

**Ervin Nurmela -** Pragu vaidleme läbi põhimõtted. Kui valime välja võidutöö, siis hakkaksime selle töö üle vaidlema ning seda muutma, et kus on ehitusala või avalik ruum.

**Allan Remmelkoor** - Saan aru, et pragu on küsimuseks jäänud ikkagi see sadam. Aga sadam on spetsiifiline töö, mille tegemisel tuleb arvestada arhitektuurikonkursi tulemusi ja ruumi jaotusi. Praegu me ei ole kordagi rääkinud hoonetest, mis jäävad planeeringuala sisse. Kõige suuremad hädad on seotud sellega, kus on kaid ja slipid, mis minu hinnangul ei ole planeeringu puhul peamised.

**Toomas Paaver** - Kaur Lassi ekspertiisis oli öeldud, et kogu sadama planeerimine sellisel kujul ei ole seadusekohane ega heade tavade kohane. Sadama planeerimine on tõsine töö. Kehtestatakse planeering, milles on öeldud, et siia tuleb sadam, aga kogu töö on tegemata. See ei ole seadusekohane.

**Allan Remmelkoor** - Detailplaneering ei pea sisaldama valmis tehtud sadamaprojekti.

**Toomas Paaver** - Mõistlik oleks vähemalt põhiasjad läbi töötada. Hetkel ei ole siin mitte midagi ja me ei tea, millisel viisil ruum muutub väga olulises rannalõigus. Loomulikult ei pea olema ehitusprojekt, aga mingi hulk tööd tuleb ära teha, et aru saada kuidas kaisid paigutada, kuidas meri edaspidi käitub. Liivaranna osas on väga oluline, kuidas meri liiva toob ja viib, see sõltub ju ümbritsevatest muulidest. Need küsimused tuleks vähemalt läbi analüüsida ja põhimõttelised lahendused anda.

**Jaan Saulin** –Võtame tänase arutelu kokku. Tänase arutelu eesmärgiks oli ülevaate saamine, millised seltsi vastuväited on jätkuvalt üleval ja kas on võimalus kompromissile jõuda ning millised kompromissettepanekud võiksid olla. Need teemad, millest rääkisime, sadama täpsem määratlemine ja sadama rajatiste kajastamine planeeringus, samuti krundi piiri muutmine ja rannapromenaadi näitamine, selles osas on osapooled erinevatel seisukohtadel. Arhitektuurivõistluse osas oli arendaja seisukoht, et seda saab teha peale planeeringu kehtestamist ning ka selles osas jäid erimeelsused üles. Kokkuleppele, mis Telliskivi Seltsi rahuldaks ei olnud võimalik jõuda, sest seisukohad on niivõrd erinevad.

Tänase arutelu tulemusel on selge, et vastuväidete osas kohalik omavalitsus ja vastuväiteid esitanud isikud kokkuleppele ei jõua. Sellest tulenevalt jääb vaidlus üles ja maavanem annab oma kirjaliku seisukoha vastuväidete kohta vastavalt PlanS § 23, pärast seda kui on välja selgitatud kõik olulised asjaolud ning edastab selle asjassepuutuvatele menetlusosalistele. Tänan arutelul osalemast.

Jaan Saulin Kaili Velleste

Nõupidamise juhataja Protokollija