



HARJU MAAVALITSUS

Hr Taavi Aas
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Teie: 09.12.2015 nr LV-1/3235

Meie: 29.03.2016 nr 6-7/2218

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kruntide positsioon 15, 16 ja 40 osas järelevalve

Tallinna Linnavalitsus esitas 09.12.2015 kirjaga nr LV-1/3235 Harju maavanemale järelevalve teostamiseks Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kruntide positsioon 15, 16 ja 40 osas (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala asub Kalaranna tänava, Kalasadama basseini, mere ja Patarei Vangla vahelisel maa-alal.

1. Detailplaneeringu menetlus ning varasema järelevalvemenetluse käigus ilmnenud ja tuvastatud asjaolud

1.1 Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering algatati ja selle lähteülesanne kinnitati Tallinna Linnavalitsuse 05.11.2003 korraldusega nr 2503-k. Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering 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 möödaskäigu koridor koos haljaskoridoriga ja planeeritavale maa-alale jäävate kruntide piirid ja ehitusõigus.

Tallinna Kalasadama ümbruse 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.

Tallinna Linnavalitsuse 30.06.2008 korraldusega nr 1262-k jäeti algatamata Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna leiti, et planeeringu elluviimiseks ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Tallinna Linnavalitsus esitas Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu esmakordselt Harju maavanemale järelevalve teostamiseks 06.05.2012 kirjaga nr LV-1/3235.

Tulenevalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud planeerimisseaduse (PlanS 2003_2015) § 23 lõike 3 punktist 5 tulenevalt korraldati Harju Maavalitsuses 24.04.2012 ja 25.04.2012 nõupidamised Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering 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.

Harju maavanem tegi 23.05.2012 kirjas nr 6-7/2549 ettepaneku korraldada Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu uus avalik väljapanek, arvestades PlanS 2003_2015 §-des 18-21 sätestatuga, kuna avalikust väljapanekust on möödunud ligi 4 aastat. Sellest tulenevalt korraldati ajavahemikus 13.07.2012 kuni 10.08.2012 Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu teine (II) avalik väljapanek. Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu II avaliku väljapaneku ajal esitati 20 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet, sh MTÜ Telliskivi Seltsi vastuväited ja ettepanekud, millele andis oma toetusallkirja 2052 inimest.

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. Ühispöördumises ühineti ka MTÜ Telliskivi Seltsi poolt 10.08.2012 Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kohta esitatud vastuväidetega.

1.2 Tallinna Linnavalitsus esitas Tallinna Kalasadama ümbruse 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.

PlanS 2003_2015 § 23 lõike 3 punktist 5 tulenevalt korraldati Harju Maavalitsuses 20.05.2014 ja 26.05.2014 nõupidamised Tallinna Kalasadama ümbruse 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.

Lisaks korraldati Ühispöörumise 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 koha peal ei avaldatud.

Harju maavanem viis PlanS 2003_2015 § 23 alusel läbi järelevalvemenetluse ning andis pärast oluliste asjaolude väljaselgitamist ning kohaliku omavalitsuse käest täiendavate selgituste saamist Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu avalikel väljapanekutel esitatud vastuväidetele oma seisukoha 07.01.2015 kirjadega nr 6-7/72, 6-7/73, 6-7/74, 6-7/75, 6-7/76, 6-7/77 ning Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kohta seisukoha 08.01.2015 kirjaga nr 6-7/112. Maavanem asus seisukohale, et 08.01.2015 kirjas nr 6-7/112 esitatud märkustest tulenevalt ei saa Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringut pidada nõuetekohaseks ning järelevalve teostaja märkuste ja ettepanekutega arvestamine on eelduseks Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu järelevalve menetluse jätkamisele PlanS 2003_2015 § 23 lõikes 6 sätestatud korras.

TLPA andis maavanema 08.01.2015 kirjas esitatud märkuste kohta oma seisukoha 27.02.2015 kirjaga nr 3-2/14/1567. TLPA nõustus maavanema 08.01.2015 kirja punkt 19 märkusega, mis puudutas viirutatud mereala (sadama-ala) jätmist praegu kehtestamisele minevast planeeringualast välja ning avalikustada Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu selle osas uuesti hiljem. Samuti nõustus TLPA detailplaneeringu seletuskirja täiendama maavanema 08.01.2015 kirja punkti 21 märkuse osas, mis puudutas rohekoridori laiuse muutmise põhjendamist.

TLPA jäi eriarvamusele maavanema 08.01.2015 kirja punktides 20 ja 22 esitatud märkuste osas, mis puudutasid üldplaneeringu põhilahenduse muutmist maakasutuse juhtotstarbe osas ning vastavasisulise põhjenduse esitamist ja üldplaneeringu muutmise fakti fikseerimist.

Järelevalve teostaja jäi 08.01.2015 kirja nr 6-7/112 seisukohtade juurde ja märkis, et 22.05.2015 kirjas nr 6-7/2218, et Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga on kruntide pos 15 ja 16 osas ulatuslikult muudetud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu põhilahendust maakasutuse juhtotstarvete suhtes. Järelevalve teostaja palus kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu seletuskirja ja vajadusel jooniseid täiendada vastavasisulise selgituse ja üldplaneeringu muutmise põhjenduse esiletoomisega tulenevalt planeerimisseaduse nõuetest. Lisaks jäi Harju Maavalitsus seisukohale, et kuna pärast teist avalikku väljapanekut on tehtud muudatuste näol krundil pos 16 on tegemist ka Kalasadama detailplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

PlanS 2003_2015 § 21 lg 4 sätestab, et kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad planeeringu põhilahendusi, korratakse planeeringu kooskõlastamist isikuga, keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu planeeringu muutmise järel vastavalt käesoleva seaduse §-des 17–20 ja käesolevas paragrahvis sätestatule.

Kuna krundi pos 16 (Kalaranna tänavast põhja jääv äripindadega 5-korruseliste korterelamute krunt suurusega 24 649 m²) lahendus olulisel määral nii maakorralduslikult kui ka planeeringuliselt seotud krundidega pos 15 (rannapromenaadi krunt suurusega 15 263 m²) ja pos 40 (kanalisatsioonipumpla krunt suu-

rusega 77 m²), mis jäävad mere ja krundi pos 16 vahele, tegi järelevalve teostaja ettepaneku ka nende osas korraldada uus avalik väljapanek.

Võttes arvesse haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 põhimõtteid ning seda, et järelevalve märkused puudutasid ainult osa planeeringuala krunte - pos 16 ja seoses sellega pos 15 ja 40 krunte, tegi maavanem linnavalitsusele ettepaneku Kalasadama ümbruse detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks, jättes kehtestamisele minevast alast välja krundid pos 15, 16 ja 40. Järelevalve teostaja võttis aluseks selle ettepaneku juures Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kruntide piirid, mis on näidatud 16.03.2015 kuupäeva kandval Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu põhijoonisel. Võttes aluseks PlanS 2003_2015 § 23 lg 3 p 3 ning lõiked 6 ja 7 andis maavanem heakskiidu Kalasadama ümbruse detailplaneeringu osalisele kehtestamisele (v.a kruntide pos 15, 16 ja 40 osas). Kruntide pos 15, 16 ja 40 osas järelevalvemenetluse jätkamise eelduseks oli 22.05.2015 kirjas nr 6-7/2218 punktides 2.2 ja 2.3.3 esitatud järelevalve märkuste arvestamine.

1.3 Tallinna Linnavalitsus esitas 09.12.2015 kirjaga nr LV-1/3235 järelevalve teostajale vastavalt Harju Maavalitsuse 22.05.2015 kirjas nr 6-7/2218 toodud märkustele täiendatud Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kruntide positsioon 15, 16 ja 40 osas (edaspidi *detailplaneering*).

Täiendav avalik väljapanek kruntide positsioon 15, 16 ja 40 osas toimus ajavahemikul 03.08.2015 – 03.09.2015, mille kestel esitasid vastuväiteid ja ettepanekuid Madli Vitismann 03.09.2015 kirjaga, Liisa Pakosta 03.09.2015 kirjaga, Toomas Verrev 03.09.2015 kirjaga, Jaak Soans 02.09.2015 kirjaga, Kristel Ratassepp 03.09.2015 kirjaga, Teet Torgo 03.09.2015 kirjaga, Ülle Schmidt 03.09.2015 kirjaga, Raivo Kotov 26.08.2015 kirjaga ning Teele Pehk, Mihkel Saar, Jakob ja Villem Saar 03.09.2015 ühiskirjaga. Lisaks esitas avaliku väljapaneku kestel Telliskivi Selts Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (*edaspidi TLPA*) 2375 inimese ühispöördumise „Tallinna Kalaranna tuleviku planeerimiseks“. Kohalik omavalitsus vastas vastuväite kirjadele 22.09.2015 ja 23.09.2015 kirjadega ning korraldas 06.10.2015 avaliku arutelu.

Kristel Ratassepp nõustus kohaliku omavalitsuse selgitusega ning loobus avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetest 23.10.2015 kirjaga. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval arutelul kohalik omavalitsus ja teised vastuväiteid esitanud isikud vastuväidete arvestamise osas kokkuleppele ei jõudnud.

Tulenevalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud planeerimisseaduse (PlanS 2003_2015) § 23 lõike 3 punkti 5 kohaselt on järelevalvet teostava maavanema pädevuses avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine vastuväidete kohta, kui neid vastuväiteid planeeringu koostamisel ei arvestatud. PlanS 2003_2015 § 20 lõike 1 kohaselt on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittenõustuv seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

Vastavalt PlanS 2003_2015 § 23 lõike 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks kaks nõupidamist. 19.01.2016 Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel osalesid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele veel TLPA esindajad Endrik Mänd, Mari Heinsoo ja Anu Plado, Pro Kapital AS esindajad Allan Remmelkoor ja Ervin Nurmela, AS Nord Projekt esindaja Nadežda Bruk ning Telliskivi Seltsi esindajad Toomas Paaver, Maarja Läänesaar, Grete Arro ning Juho Kalberg. Nõupidamise tulemusena lepiti kokku, et detailplaneeringu seletuskirja täiendatakse ja Telliskivi Selts informeerib 12. veebruariks 2016 maavalitsust, milliste vastuväite punktide juurde jäädakse ja millistest loobutakse. Telliskivi Seltsi esindaja Toomas Paaver palus hiljem tähtaega pikendada, kuna oli asunud läbirääkimistesse AS Pro Kapitali esindajatega vastuväidete arvestamise osas.

Teine nõupidamine detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks toimus 20.01.2015, kus osalesid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele veel TLPA esindajad Mari Heinsoo ja Anu Plado, Pro Kapital AS esindajad Allan Remmelkoor ja Ervin Nurmela, AS Nord Projekt esindaja Nadežda Bruk ning vastuväiteid esitanud isikud Madli Vitismann ja Raivo Kotov.

Nõupidamisel selgus, et Raivo Kotovi esitatud vastuväite osas oli detailplaneeringu lahendust muudetud hr Kotovi jaoks rahuldaval viisil ning ta loobus oma vastuväitest kirjalikult. Madli Vitismanni poolt esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas kompromissi ei saavutatud, kuid lepiti kokku, et M. Vitismann tutvub muudatustega detailplaneeringu lahenduses, kohtub projekteerija esindajaga, et täpsustada kaardimaterjali ja projektjooniste abil merevaate säilimisega seotud küsimusi ning informeerib 12. veebruariks Harju Maavalitsust, millised vastuväite punktid on tema jaoks rahuldavalt lahendatud ning milliste osas ta eriarvamusele jääb. 12.02.2016 teatas Madli Vitismann Harju Maavalitsust, et jääb oma avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete juurde.

Lisaks korraldati Ühispoordumisele allkirjastanud isikute ärakuulamine kirjalikus menetluses, millest isikuid teavitati Harju maavanema 14.01.2016 kirjaga nr 6-7/2218 ning paluti teatada, kas jäädakse oma vastuväidete juurde ning, kas soovitakse enda ärakuulamist suuliselt. Mitmed isikud teatasid, et jäävad oma vastuväidete juurde ning mitmed ka nõustusid kohaliku omavalitsuse selgitusega. Soovi enda ärakuulamiseks Harju Maavalitsuses kohapeal avaldas üks isik. Vastav nõupidamine toimus 19.02.2016, kus osalesid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele veel TLPA esindaja Arvo Rikkinen, Pro Kapital AS esindaja Ervin Nurmela, AS Nord Projekt esindaja Andres Saar ja vastuväiteid esitanud isik Robert Käsper. Nõupidamisel selgus, et vastuväiteid esitanud isik Robert Käsper ei ole detailplaneeringu lahenduse vastu, vaid hetkel kinnistul paikneva piirdeaia vastu.

1.4 Avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud Teele Pehk teatas Harju Maavalitsust 11.03.2016 e-kirjaga, et tema ja teiste poolt kirjas esitatud seisukohti käsitletaks PlanS 2003_2015 § 20 lõike 1 mõttes ettepanekutena, mitte vastuväidetena detailplaneeringule. Samuti märkis Teele Pehk, et nad on teadlikud ja nõus, et Harju maavanem ei pea nende ettepanekute kohta PlanS 2003_2015 § 23 alusel seisukohta andma ning ei soovi Tallinna linnalt esitatud ettepanekute osas enam täiendavate seisukohtade võtmist.

Pro Kapital AS esitas 11.03.2016 Telliskivi Seltsi ja Pro Kapitali poolt allkirjastatud kokkuleppe. Lepiti kokku, et detailplaneeringut täiendatakse kokkuleppe punktides 3.1 – 3.5 kokkulepitud sõnastuse osas. Pro Kapital AS esitas maavalitsusele 22.03.2016 täiendatud kokkuleppe, millega Telliskivi Seltsi esindaja nõustus 21.03.2016 allkirjaga.

TLPA esitas 24.03.2016 kirjaga nr 3-2/4260 - 5 maavalitsusele vastavalt Telliskivi Seltsi ja Pro Kapitali kokkuleppele täiendatud detailplaneeringu seletuskirja (*korrigeeritud seletuskirjaga saab tutvuda Tallinna planeeringute registris*). Detailplaneeringu seletuskirja peatükki 3.3.1 (*vastavalt kokkuleppe punktile 3.2*) täiendati, et maaomanik ja Tallinna linn sõlmivad pos 18 kinnistul jalakäijate liikumise tagamiseks isikliku kasutusõiguse lepingu, mille sisuks on pos 18 kinnistul jalakäijate liikumise tagamine. Isikliku kasutusõiguse ala täpsustub pärast pos 18 kinnistut hõlmava arhitektuurivõistluse tulemuse selgumist (millega määratakse ühtlasi ära jalakäijate liikumise täpne ala).

Detailplaneeringu seletuskirja peatükki 3.3.1 (*vastavalt kokkuleppe punktile 3.1*) lisati, et detailplaneeringu kehtestamise otsuse vastuvõtmise järgselt paigaldab maaomanik 60 päeva jooksul kehtestamise otsuse vastuvõtmisest Kalaranna tn 1 kinnistul asuva piirdeaia Kalamaja poolsele küljele (ülekäiguraja lähedusse) ja Jahu tänavalt tulijatele (Kalasadama basseini äärde ülekäiguraja lähedusse) täiendavad sissepääsuväravad (või avab märgitud kohtades täiendava juurdepääsu muul moel), mis peavad olema avatud ning mugavalt läbipääsetavad jalakäijale ja jalgratturile igal ajal. Juhul kui detailplaneeringu kehtestamise otsus vaidlustatakse, siis pikeneb vastava kohustuse täitmise aeg kuni detailplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamise protsessi lõpuni ning vastav kohustus täidetakse pärast seda kui on jõustunud otsus(ed), mille kohaselt jääb detailplaneeringu kehtestamise otsus jõusse (vaidlustused jäetakse rahuldamata). Juurdepääsu takistamine mereäärtele ei ole lubatud pikemaks ajaks ega suuremas mahus, kui on vajalik ehitustööde läbiviimise perioodil ohutuse tagamiseks. Piirdeaia täielik eemaldamine peab toimuma samaaegselt detailplaneeringu järgse pos 16 kinnistu ehitustegevuse lõppemisega.

Seletuskirja peatükki 3.3.3. (*vastavalt kokkuleppe punktile 3.3*) täiendati, et pos 15 ja 16 ehituslubade väljastamisele ja mere võimalikule täitmisele peab eelnema rannapromenaadi arhitektuurivõistlus. Rannapromenaadi tingmargiga tähistatud tänavate ja kergliiklusteede lõplik lahendus selgub läbi arhitektuurivõistluse.

Seletuskirja peatükki 3.2.2 (vastavalt kokkuleppe punktile 3.4) lisati, et detailplaneeringu lahendus sisaldab kehtiva Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmise ettepanekuid, kuivõrd kehtiva üldplaneeringu lahendused (detailplaneeringu ala osas) ei vasta enam heale linnaruumilise lahendusele. Detailplaneering on samas vastavuses menetluses oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

Samuti on kohalik omavalitsus arvestanud kokkuleppe punktis 3.5 märgituga, et muus osas kehtestatakse Kalasadama detailplaneering sellisel kujul nagu see on esitatud järelevalve teostamiseks Harju Maavanemale, sealhulgas sisaldab detailplaneering Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 04.11.2015 Telliskivi Seltsile saadetud kirjas märgitud planeeringu täiendusi.

Tingimusel, et detailplaneeringu seletuskirja täiendatakse vastavalt kokkuleppe punktidele 3.1-3.5, palus Telliskivi Selts vastavalt kokkuleppe punktile 3.6 Kalasadama detailplaneeringu menetluses esitatud Telliskivi Seltsi seisukohti käsitleda vana planeerimisseaduse § 20 lõike 1 mõttes ettepanekutena, mitte vastuväidetena detailplaneeringule. Telliskivi Selts on teadlik ja nõus, et Harju Maavanem ei pea nende ettepanekute kohta planeerimisseaduse § 23 alusel seisukohta andma ning Telliskivi Selts ei soovi Tallinna linnalt nende poolt esitatud ettepanekute osas enam täiendavate seisukohtade võtmist. Telliskivi Selts kinnitas, et ei kavatses detailplaneeringut vaidlustada planeerimismenetluses ega ka pärast kehtestamist kui kehtestatud planeering vastab käesolevale kokkuleppele.

Kokkuleppe punktide 4 ja 5 kohaselt leidsid Telliskivi Selts ja Pro Kapital, et Kalasadama detailplaneeringu menetluse ja toimunud dialoogi käigus on leitud lahendus kohalikele elanikele oluliste väärtuste nagu Kalasadama liivarand kaitsmise osas, mis arvestab nii era kui ka avalike huvidega. Telliskivi Selts ja Pro Kapital on kokku leppinud, et Telliskivi Selts ei kutsu üles Kalasadama Detailplaneeringut vaidlustama ja pooled ei halvusta teineteist avalikkuse ees sh meedias, kui käesolevast kokkuleppest peetakse kinni.

Vastav pressiteade „Telliskivi Selts ja Pro Kapital sõlmisid Kalasadama osas rahulepingu“ BNS vahendusel ilmus 14.03.2016.

1.5 Kuna aga teised vastuväiteid esitanud isikud (sh ühispöördumisele allakirjutanud) nõupidamistel ei osalenud ja hiljem ei ole vastuväidetest loobunud, siis käsitleb maavanem avalikul väljapanekul nende kirjalikult esitatud vastuväiteid üles jäänud vastuväidetena ja annab nende osas vastavalt PlanS 2003_2015 § 23 oma kirjaliku seisukoha, millest teavitatakse vastuväidete esitajaid.

2. Telliskivi Seltsi poolt avalikul väljapanekul esitatud ühispöördumises „Kalaranna tuleviku planeerimiseks“ toodud vastuväidete kokkuvõte, kohaliku omavalitsuse vastused ja järelevalve teostaja seisukohad

Telliskivi Selts poolt esitatud ühispöördumisel tehti järgmised ettepanekud, millega ühinesid ka Ülle Schmidt, Teet Torgo ning sisuliselt ka Jaak Soans, Liisa Pakosta ja Madli Vitismann eraldi esitatud vastuväite kirjadega. Kuna need vastuväited kattusid suures osas omavahel, siis koondab järelevalve teostaja need kokku ning annab kattuvate vastuväidete kohta ühise seisukoha.

2.1 Vastuväiteid esitanud isikud taotlesid, et rannalõik Patareist kuni Kalasadama basseini jääks vähemalt 50 meetri ulatuses tänasest rannajoonest avalikult kasutatavaks ruumiks, millel on igaühel igal ajal mugav juurdepääs.

TLPA selgitas 22.09.2015 ja 23.09.2015 kirjades (*edasipidi ka vastuväidetele antud vastuskirjades*), et detailplaneeringu seletuskirjas (peatükk 2.8) on märgitud, et detailplaneeringu kehtestamisega rakendub krundi positsioon (edasipidi pos) 15 ja osaliselt krundi pos 16 rannapromenaadi alale vastavalt maaomaniku ja Tallinna linna vahel sõlmitud notariaalsele isikliku kasutusõiguse lepingule piirang, mis kohustab tagama rannapromenaadi ala avaliku kasutuse, andes seeläbi õigusliku aluse tegutseva sadamaga piirneva mereääre avalikuks kasutamiseks. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirjas (peatükk 3.2.3) märgitud: mereäärse avaliku ruumi ja piki merepiiri vaba liikumise õiguse tagamiseks detailplaneeringu realiseerimise järgselt sadama territooriumi ei tarastata ning piki merepiiri tagatakse rannapromenaadi avalik kasutus (kavandatud rannapromenaadi laius on suurem kui seadusejärgne kallasrada (10 m)).

Kohalik omavalitsus asus seisukohale, et planeeringu üheks eesmärgiks on mere äärse sidusa ja toimiva linnakeskkonna kavandamine, kus avalikult kasutatav rannapromenaad on tihedalt seotud hoonete esi-

mese korruse ettevõtete ja vaba aja veetmise kohtadega. Liiga avara rannapromenaadi kavandamine kesklinnas võib nurjata soovitud ruumilise sünergia tekke.

Järelevalve teostaja märgib, et Looduskaitseeaduse (*edaspidi ka LKS*) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 40 lõige 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. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.2.3 „Ehituskeeluvööndi muutmise põhjendus“ on märgitud, et ehituskeeluvööndit vähendatakse sidusa linnakeskkonna ja rekreatsiooniala saavutamiseks.

Järelevalve teostaja juhib tähelepanu, et detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljöösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Antud juhul on kohalik omavalitsus põhjendanud, miks on sellise planeeringulahenduse juurde jäänud.

2.2 Vastuväiteid esitanud isikud leidsid, et detailplaneering peaks tagama avaliku ruumi, millel on igaühel igal ajal mugav juurdepääs ning mis avaneb otse avamerele ega sisalda sadamarajatisi maal ega meres.

Kohalik omavalitsus selgitas vastuväidetele antud vastuskirjades, et detailplaneering näeb ette olulise suurusega avaliku ala loomise ning selle väljaehitamise arendaja kulul. Detailplaneeringu seletuskirja peatükk 3.3.1 sätestab krundi pos 15 kohta, et krundi lõunaküljel kulgeb nn rannapromenaad jalakäijatele ja kergliiklejatele ning piki mere piiri kallasrada – st tagatakse jalakäijatele läbipääs. Seletuskirjas on märgitud: *keelatud on ala tarastamine, rannapromenaad peab siduma ühtseks linnaruumiliseks tervikuks detailplaneeringu alasse kuuluvad rohealad, pargid, rannaala, kaid ning mere ja Kalasadama basseini vahelise poolsaare tipu „väljaku“; erilist tähelepanu tuleb pöörata siduva avaliku ruumi tekitamisele ning mõtestada poolsaare tipus olev väljak; Kalaranna kavandatav rannapromenaad peab sisaldama katkematut jalakäijate ja kergliiklusteed, tagama ühendused Kalamajaga, st lahendama jalakäijate ning kergliiklejate pääsud Kalamajast rannapromenaadile, sh Suur-Patarei tänavalt; rannapromenaad tuleb kujundada jalakäijatele atraktiivseks ning mitmekesistada promenaadi välisvalgustuse ja väikevormidega. Promenaadi kasutuse üheks oluliseks osaks on selle piisava hulga istepinkide ja istumisaladega varustamine.*

Detailplaneeringu seletuskirja eelpoolt nimetatud peatükk ütleb krundi pos 16 kohta, et kvartal peab olema (olemasolevatele hoonete elanikele ja linnakodanikele) läbinähtav ja läbipääsetav; kvartali arhitektuurivõistlus peab tagama rannapromenaadi ja pargiala sidususe hoonestuse vahelise avaliku ruumiga ja tagama kergliikluse juurdepääsu rannaalale.

Detailplaneering näeb ette olemasoleva Kalasadama teenindamiseks vajalikud ruumid positsiooni 16 Kalasadama basseini poolses hoonestusallas. Vastavalt avalikustamisel olnud detailplaneeringu seletuskirja peatükile 1.6 on enne avaliku väljapaneku toimumist detailplaneeringust välja jäetud varem merele kavandatud sadamaala ja vastavalt korrigeeritud joonised ja seletuskiri, mistõttu vastab detailplaneering ühispöördumises esitatud eesmärgile – tagatud on avalik ruum, mis avaneb otse avamerele ega sisalda sadamarajatisi meres.

TLPA asus seisukohale, et detailplaneeringus kajastatu tagab ühispöördumises soovitud avaliku ruumi, millele igapähele on igal ajal mugav juurdepääs. Detailplaneering ei piira avalikkuse juurdepääsu piirkonda, vaid loob selleks selged õiguslikud alused. Tallinna linn ja kinnistu omanik AS Pro Kapital Eesti on sõlminud 03.07.2014 Tallinna notar Triin Lekki juures isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu, mille kohaselt on kokku lepitud Kalaranna tn 1 kinnistust moodustatavate kruntide pos 15 ja pos 16 osaline kooramine isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks. Viidatud isiklik kasutusõigus tagab detailplaneeringu järgse avaliku ala avaliku kasutuse.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse selgitusega ning leiab, et tähtajatu avalik kasutus on detailplaneeringuga tagatud nii planeeringus kavandatu kui ka kinnistu omanikuga sõlmitud notariaalse lepinguga. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.3.1 „Arhitektuur-planeeringuline lahendus, linnaehituslikud ideed ja üldised arhitektuurinõuded“ sätestatud, et keelatud on ala tarastamine ja nõue, et kvartal peab olema (olemasolevatele hoonete elanikele ja linnakodanikele) läbinähtav ja läbipääsetav. Järelevalve teostajal ei ole põhjust kahelda, et detailplaneeringuga ei tagata avalikku kasutust, kuna rannapromenaadi ala on suunatud jalakäijatele ja kergliiklejatele. Käesoleva detailplaneeringuga sadamarajatisi ei kavandata, ala ei tarastata ning vaba juurdepääs merele on tagatud.

Järelevalve teostaja juhib tähelepanu, et TLPA esitas 24.03.2016 kirjaga nr 3-2/4260 - 5 veelgi täiendatud seletuskirja, mille kohaselt juurdepääsu takistamine mereäärele ei ole lubatud pikemaks ajaks ega suuremas mahus, kui on vajalik ehitustööde läbiviimise perioodil ohutuse tagamiseks. Piirdeaia täielik eemaldamine peab toimuma samaaegselt detailplaneeringu järgse pos 16 kinnistu ehitustegevuse lõppemisega.

Mereäärne rannapromenaadi krunt pos 15 sihtotstarbeks on määratud kas üldkasutatav maa või liiklusmaa ning Pro Kapitali hoonete krundile pos 16 on ette nähtud detailplaneeringuga avalikkusele mõeldud läbipääsud rannapromenaadi krundile.

2.3 Vastuväiteid esitanud isikud taotlesid, liivaranna ala koos vahetu ümbrusega tuleks tähistada detailplaneeringu põhijoonisel väärtusliku maastikuna ning seada seletuskirjas selgesõnalised tingimused selle kaitseks, arvestades ka meres asuvate rajatistega (avalik ala, kus säilib lauge ja liivane rannajoon).

TLPA selgitas vastuväidetele antud vastuskirjades, et detailplaneeringu seletuskirjas nõude kohaselt tuleb korraldada arhitektuurivõistlus rannapromenaadile. Võistlus tuleb teha ühine krundi pos 16 hoonestusele korraldatava arhitektuurivõistlusega. Krundi pos 15 arhitektuurivõistluse üheks ülesandeks on: *rannakindlustus peab võimaldama vahetut kontakti merega, rannapromenaadi ala laius määratakse arhitektuurivõistluses tagades tegutseva Kalasadama sadama toimivuse ning olemasoleva kaldaala kasutuseala säilitamise ja selle kvaliteedi tõstmisega ning võimaldades uue merele juurdepääsu avava kaldakindlustuse rajamise. Arhitektuurivõistluse ülesandeks on lahendada vee ja maa kokkupuute so. rannajoone iseloom – kaldakindlustused, lauge liivarand, astmestikud, istumiskohad, slipiteed määrates katendid: liiv, kivisillutis, maakivid, kruus, puit, muru jne.*

Detailplaneering kajastab seega kohustust lahendada tulevane avalik ala viisil, et seal oleks lisaks promenaadile olemas ka vahetu kontakt merega sh lauge liivarand. TLPA ei pidanud põhjendatuks kitsendada tulevase arhitektuurivõistluse võimalusi, sätestades detailplaneeringuga nõude kindlasti säilitada olemasolev liivariba praegusel kujul. Detailplaneering võimaldab arhitektuurivõistlusel pakkuda erinevaid lahendusi mereäärse ala osas, sh on võimalus säilitada olemasolev kaldaala (millisel juhul säilib olemasolev rand ja liivariba praegusel kujul) või pakkuda lahendus kaldaala avaliku ruumi täiendavaks laiendamiseks (detailplaneering näeb ette võimaluse laiendada mereäärset avalikku ruumi merre täitmise teel). Detailplaneeringu mõtte kohaselt peavad ka mere täitmist ettenägevad võistlustööd lähtuma detailplaneeringus krundi pos 15 osas sätestatud arhitektuurivõistluse nõuetest tagades võimaluse vahetuks kontaktiks merega ning lauge liivaranna olemasolu. Kohalik omavalitsus lisas, et Kalaranna ala on tehislik, merre täitmise teel mere arvelt juurde võidetud ala. Vaatamata kunagisele mere täitmisele on Kalaranna piirkonnas täna olemas võimalus vahetuks kontaktiks merega ning on olemas ka liivariba, mistõttu merre täitmine ei välista kindlasti liivaranna olemasolu ka tulevikus.

Tulenevalt eeltoodust ei pidanud kohalik omavalitsus põhjendatuks olemasoleva liivaranna tähistamist väärtuslikuna, ent lähtudes eesmärgist, et antud detailplaneeringu mõte oleks kõigile osapooltele veel paremini arusaadav, täiendati detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3.1 kajastatud krundi pos 15 arhitektuurivõistluse ülesandeid järgnevalt: *arhitektuurivõistlus peab rannapromenaadi lahendamisel arvesse võtma kohustuse tagada liivaranna olemasolu, pakkudes tasakaalustatud lahenduse kergliiklusalade, astmestike ja liivaranna osas. Avaliku ruumi lahendamiseks on võimalus kasutada ka planeeringus võimaldatud merre täitmist. Kui arhitektuurivõistluse töö näeb ette merre täitmise (täite võrra suureneb avalik ruum, hoonestusala suurendamine ei ole lubatud), siis peab lahendus siiski arvestama detailplaneeringus sätestatud kohustusega tagada vahetu kontakt merega ja liivaranna olemasolu (võib tekkida ka uus liivarand või laiendada olemasolev).*

Järelevalve teostaja aktsepteerib kohaliku omavalitsuse seisukohta ja leiab, et detailplaneering kohustab liivaranna olemasolu tagama, mistõttu liivaranna ala koos vahetu ümbrusega tähistada detailplaneeringu põhijoonisel väärtusliku maastikuna märkimine ei ole vajalik.

2.4 Vastuväiteid esitanud isikud leidsid, et detailplaneering peaks tagama avaliku ruumi, mis sisaldab suplemise ja piknikupidamise võimalusi vähemalt praegusega samaväärselt.

TLPA selgitas vastuväidetele antud vastuskirjades, et Kalaranda ametliku supelranna kavandamine ei ole planeeringualal võimalik seoses keskkonnaalaste piirangutega ning mittevastavusele Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 2008 määrusele nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“, mille § 3 lg 4 kohaselt heitvee suubla ei tohi olla supluskohta territooriumile ja selle välispiirile lähemal kui 200 meetrit. Ametliku suplusranna kavandamine saab toimuda üksnes kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Kuna hetkel puuduvad konkreetset plaanid või tegevuskavad piirkonnas asuvate kollektorite ümberehitamiseks, siis jäi kohalik omavalitsus oma varasemale seisukohale, mille kohaselt ei ole ametliku suplusranna kavandamine Kalaranda õigusaktidest tulenevalt võimalik. Samas ei tähenda märgitu, et planeeringus ei või ette näha merepiiril liivase ala olemasolu kohustust ning vastavalt eelpool märgitule on kohustus detailplaneeringus sätestatud.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse selgitusega ning märgib, et detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.3.1 on sätestatud, et territooriumil on ette nähtud liivaranna olemasolu, mille ametliku suplusrannana kasutamine saab toimuda üksnes kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Järelevalve teostaja leiab, et detailplaneeringuga on ette nähtud avaliku kasutusega alad, liivaranna olemasolu ja seeläbi tagatakse ka piknikupidamise võimalused.

2.5 Vastuväiteid esitanud isik taotlesid, et detailplaneering peaks tagama avaliku ruumi, mis on avatud päikesele ka pärast lõunapoolsete hoonete ehitamist.

TLPA leidis vastuväidetele antud vastuskirjades, et ettepanek on põhjendatud. Detailplaneeringu seletuskirja, sh arhitektuurivõistluse tingimusi, täiendati nõudega rajada hoonestus selliselt, et kõrgused mere suunas väheneksid astmeliselt, tagades võimalikult palju vaateid merele, liigendades merelt vaadeldavat linna siluetti ning hoonete kavandamisel lähtuda põhimõttest, et mereäärsetel avalikel aladel (sh liivarannal) oleks valdav osa ajast tagatud päikesevalgus.

Järelevalve teostaja märgib, et detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.3.1 „Arhitektuur-planeeringuline lahendus, linnaehituslikud ideed ja üldised arhitektuurinõuded“ on täiendatud nõudega, et hoonestus rajataks selliselt, et kõrgused mere suunas väheneksid astmeliselt tagamaks võimalikult palju vaateid merele ja mereäärsetel avalikel aladel (sh liivarannal) oleks valdav osa ajast tagatud päikesevalgus.

2.6 Vastuväiteid esitanud isik taotlesid, et tuleks korrigeerida krundipiire (ühispöördumises – avalikult kasutatav ala, mis ei ole ühegi elamukrundi koosseisus isegi osaliselt).

Kohalik omavalitsus selgitas vastuväidetele antud vastuskirjades, et detailplaneeringuga on ette nähtud täna eraomandis olev Kalaranna tn 1 kinnistu jagada kolmeks krundiks (pos 15, pos 16 ja pos 40) ning tänase kinnistu olulises osas avalikku kasutusse andmine (detailplaneeringuga ettenähtud rannapromenaad, rannapark, läbipääsud Kalaranna tänavalt elukvartali vahelt mereni jne).

TLPA nõustus, et detailplaneeringuga ettenähtud avaliku ala avalik kasutus peab olema tagatud. Avaliku kasutuse tagamiseks on erinevad võimalused. Üheks võimaluseks on omandada täna eraomanduses olev kinnistu osa, mis on detailplaneeringuga ettenähtud avalikuks kasutamiseks (krunt pos 15), teine praktikas laialdaselt kasutatud viis tagada avaliku ala kasutus on seada tähtajatu ja tasuta asjaõiguslik kasutusõigus Tallinna linna kasuks, mille sisuks on kasutusõigusega koormatud ala avaliku kasutuse tagamine. Tallinna linna ja kinnistu omaniku AS Pro Kapital Eesti vahel 03.07.2014 sõlmitud lepingu kohaselt on krundid pos 15 ja pos 16 osaliselt koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks. Viidatud isiklik kasutusõigus tagab detailplaneeringu järgse avaliku ala avaliku kasutuse, kusjuures antud lepingu kohaselt on kasutusõigus Tallinna linna jaoks tasuta.

Detailplaneeringu järgselt moodustatavad krundid pos 15 ja pos 16 jäävad mõlemad eraomandisse. Kuivõrd Tallinna linn on sõlminud kinnistute detailplaneeringu järgsete avalike alade avaliku kasutuse tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu, siis ei pea Tallinna linn otstarbekaks avalikku kasutusse jäävate kinnistu osade omandamist. Krundi pos 16 piir ja hoonestusala (ala, kuhu on lubatud

püstitada hooneid) on erinev, ehk krundi pos 16 piiri asukoht ei tähenda seda, et kinnistu omanikul oleks õigus püstitada hoonestusalast väljapoole hooneid, mis võiks takistada hoonestusalast mere poole jääva ala avalikku kasutust.

Lähtudes eelnevast asus kohalik omavalitsus seisukohale, et detailplaneeringus sätestatud kinnistu piiride määramine on olnud põhjendatud ning kuivõrd detailplaneeringuga avalikkusele ettenähtud ala avalik kasutus on tagatud, ei ole krundipiiride korrigeerimine otstarbekas.

Järelevalve teostaja leiab, et avaliku kasutusega alad saab määrata ka isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga. Antud juhul ongi kohalik omavalitsus leidnud, et kuna juba on sõlmitud kinnistute detailplaneeringu järgsete avalike alade osas isikliku kasutusõiguse leping, siis ei ole avalikku kasutusse jäävate kinnistu osade omandamine otstarbekas. Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse selgitusega ja juhib tähelepanu, et maavanem ei saa kohaliku omavalitsuse asemel hakata subjektiivselt hindama seda, milline variant on otstarbekam, selle otsustab kohalik omavalitsus iseseisvalt kaalutusõiguse alusel.

2.7 Vastuväiteid esitanud isikud leidsid, et detailplaneering peaks tagama avaliku ruumi, kus säilib mereäärse ajaveetmise kvaliteet ka külgnevate hoonete arendamise perioodil.

Kohalik omavalitsus selgitas vastuväidetele antud vastuskirjades, et detailplaneeringu seletuskirja kohaselt (peatükk 3.3.3): *Detailplaneeringut võib hoonestuse osas ellu viia etappidena, kusjuures ajutiste lahendustega tuleb igas etapis tagada parkimisvajadus ja katkematu rannapromenaadi toimivus*. Seega on detailplaneeringus seatud nõue, mis arvestab esitatud ettepanekuga.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsusega ja leiab, et antud ettepanekuga on katkematu rannapromenaadi toimivuse osas arvestatud. Samas on selge, et hoonete ja rajatiste ehitamise ajal mereäärse ajaveetmise kvaliteet võib olla mõnevõrra kehvem perioodist, kus ehitustegevust ei toimu.

3. Teiste avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete kokkuvõte, kohaliku omavalitsuse vastused ja järelevalve teostaja seisukohad

3.1 Liisa Pakosta märkis lisaks 03.09.2015 esitatud vastuväite kirjas, et hoonete ehitusmahtu tuleks vähendada selliselt, et korruselisus oleks neli korrust maa peal, mis on Kalamajale kujunenud iseloomulikuks kõrguseks.

TLPA asus 23.09.2015 kirjas nr 3-2/1567-282 seisukohale, et kuna planeeritav ala asub võrreldes ajaloolise hoonestusega madalamal ning tegemist on uue ja omanäolise kvartaliga, ei ole nõue Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus lubatud korruselisuse vähendamine põhjendatud. Korruselisuse täpsustamiseks on detailplaneeringu seletuskirja lisatud täiendus, mille kohaselt tuleb hoonestuse kavandamisel lähtuda nõudest, et kõrgused mere suunas väheneksid astmeliselt, tagades võimalikult palju vaateid merele, liigendades merelt vaadeldavat linna siluetti ning hoonete kavandamisel lähtuda põhimõttest, et mereäärsetel avalikel aladel (sh liivarannal) oleks valdav osa ajast tagatud päikesevalgus.

Järelevalve teostaja märgib, et Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kohaselt võib alale kavandada kuni viiekorruselisi hooneid maksimaalse kõrgusega maapinnast 18 meetrit. Seega ei ole käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestuskõrguse planeerimine vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega. Antud juhul kohalik omavalitsus on esitanud piisavad põhjendused planeeringualale kuni 5-korruselise hoonestuse planeerimise kohta ning maavanema pädevuses ei ole anda subjektiivset hinnangut planeeringulahenduse otstarbekuse kohta.

3.2 Liisa Pakosta asus seisukohale, et ehituslubade väljastamine tuleb tagada sellises järjekorras, et eelnevalt oleks rajatud sotsiaalobjektid (lasteaed, perearstikeskus).

Kohalik omavalitsus selgitas, et detailplaneeringus on ettenähtud lasteaia ehitamine, aga kuna enne arhitektuurivõistluse korraldamist ei ole teada, milline etapilisus on ehitustehniliselt võimalik, ei ole võimalik sellist nõuet lisada. Piirkonnas on olemas nii lasteaed kui põhikool, samuti on linnaosas piisavalt lasteaia- ja koolikohti. Perearstikabinet, hambaarstikabinet jms on võimalik kavandada krundi pos 16 äripindadele.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse seisukohaga ja leiab, et planeeringu elluviimise üksikasjade üle otsustab kohalik omavalitsus kaalutusõiguse alusel. Järelevalve teostaja ei saa seda kohalikule omavalitsusele ette kirjutada. Praegusel juhul on TLPA asunud seisukohale, et enne kui ei ole detailplaneeringu kehtestamisele järgnev arhitektuurivõistlus läbi viidud, ei saa detailplaneeringu elluviimise etapi nõudeid detailplaneeringusse lisada. Pärast arhitektuuri võistluste tulemuse selgumist on kohalikul omavalitsusel võimalik hinnata, kas planeeringulahendust tuleks realiseerima hakata teatud järjekorras, näiteks ehitades enne korterelamuid välja planeeringuala taristu ja tulevase elanikke teenindavaid sotsiaalse infrastruktuuri objektid.

3.3 Toomas Verrev leidis 03.09.2015 esitatud vastuväite kirjas, et tuleks täiendavalt uurida antud detailplaneeringu mõju keskkonnale. Eriti saarmaste populatsioonile, mis võib esineda Kalasadama territooriumil.

TLPA märkis 22.09.2015 vastuskirjas nr 3-2/1567-281, et Keskkonnaametil ja Tallinna Keskkonnaametil puuduvad andmed saarmaste pesitsuskohast Tallinna Kalasadamas või selle ümbruses. Arvestades liigi eripärasid ja elupaigaeelistusi on tõenäosus väike, et Kalasadama piirkonnas mõni saarmaste pesitsuspaik asub. Saarmas eelistab pesitsuspaigana eelkõige varjulisi jõekaldaid ning vahel ka järvi.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse selgitusega ning lisab, et planeeritava ala keskkonnamõju on hinnatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu koostamise käigus, mis on antud detailplaneeringu koostamise aluseks. Kohalik omavalitsus on leidnud, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei avalda mõju keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Tallinna Linnavalitsus jättis 30.06.2008 korraldusega nr 1262-k Tallinna Kalasadama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata, tuues eelnimetatud korralduses välja selleks täpsemad põhjendused. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendusi on käsitletud ka detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.4.1.

3.4 Madli Vitismann leidis 03.09.2015 kirjas lisaks veel Telliskivi Seltsi poolt esitatud ka kirjas varasemalt käsitletud vastuväidetele, et endiselt ei ole ta näinud materjale, mille põhjal saaks kindel olla, et tema maja 2. ja 3. korrusel säiliks merevaade.

Kohalik omavalitsus selgitas 23.09.2015 kirjas nr 3-2/1567-283, et kuna vastuväiteid esitanud isiku Väike-Patarei tn 13 kinnistu asub merest kolme kvartali kaugusel, siis ei saa tiheasustusel eeldada, et hoonestust piirkonda kunagi juurde ei kavandata. Kohalik omavalitsus viitas Riigikohtu Halduskolleegiumi otsusele nr 3-3-1-42-06 kus punktis 16 on leitud, et ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel.

Järelevalve teostaja märgib, et peale 20.01.2016 Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamist suhtles projekteeija esindaja eraldi vastuväite esitajaga, saates projektjoonise, mille abil selgitada merevaate säilimisega seotud küsimusi. Joonise kohaselt kohaselt peaks vastuväite esitanud isiku kortermaja 2. ja 3. korrusel säilima merevaade ka krundile pos 21 kavandatava hoonestuse rajamise järgselt. Järelevalve teostaja juhib tähelepani, et Väike-Patarei 13 hoone vaade on juba praegu piiratud, kuna selle hoone ja mere vahele jäävad veel Suur-Patarei 23 ja 25 hooned. Planeeringumaterjalide vahel oleva Linnaehitusliku analüüsi joonise ja Avaliku ruumi analüüsi joonise kohaselt on Suur-Patarei tänava pool 4- ja 5-korruselised hooned ning seega pos 21 kavandavad hooned ei ületa teisel pool teed asuvate hoonete kõrgust.

Järelevalve teostaja leiab, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine võib paratamatult piirata lähiümbruses asuvate kinnistute omanike võimalusi oma kinnistu kasutamisel. Kuigi vaate varjamisega võib kaasneda põhiseaduslikult kaitstud omandi vaba kasutamise õiguste riive (Põhiseaduse § 32 lõike 2 esimene lause), ei tähenda see, et kõik varjavad mõjutused on keelatud, vaid eelkõige, et ka varjavaid mõjutusi tuleb avalikul võimul ehitamise reguleerimisel silmas pidada ning kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältida. Ehitamisega kaasnevatest mõjutustest tingitud huvide ja õiguste konfliktid tuleb lisaks asjaõigusele lahendada ka ehitamist reguleerivate üldnormide ning konkreetsete kinnisasjadega seoses planeeringute ja ehituslubadega. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane. Antud juhul on kohalik omava-

litsus leidnud, et krundile pos 21 kavandatav hoonestus on piirkonda nii kõrguse kui ka mahu poolest sobiv ning see on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.

3. Kokkuvõte

Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud PlanS-is. Antud juhul on toimunud kolm detailplaneeringu avalikku väljapanekut, mille kestel on esitatud hulgaliselt vastuväiteid ja ettepanekud. Vastuväiteid esitanud isikute vastuväidete arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on vastuväiteid esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-ist tulenevalt planeerimise eesmärk. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku arutelu tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse- ja maakasutuse lahendus välja pärast avaliku menetluse läbi viimist.

Teatud harjumuslike vaadete muutumine või sulgemine uute hoonetega on linnades ja mujal tiheasustusaladel paratamatus. Kui isik valib elukohaks linnakeskuse või muu kõrge ja tiheda hoonestusega piirkonna, siis peab ta põhimõtteliselt leppima ka sellisele elukeskkonnale vastavate tingimustega. Ka Riigikohus on oma senises praktikas asunud seisukohale, et „tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Varjavad mõjutused (nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade) võivad kujutada endast ka põhiseaduslikult kaitstud omandi vaba kasutamise õiguse riivet (PS § 32 lg 2 esimene lause). Oluliste ja ettenähtavate varjavate mõjutuste täielik välistamine põhiseadusliku omandiõiguse kaitsealast võiks sattuda vastuolule PS § 11 teises lauses sätestatuga, sest omaniku jaoks pole olemuslikku vahet, kas oluline kahju tekitatakse aine, lainete või kiirguse levitamise või levimise tõkestamisega. Samas ei tähenda see iseenesest, et kõik varjavad mõjutused on keelatud, vaid eelkõige seda, et ka varjavaid mõjutusi tuleb avalikul võimul ehitamise reguleerimisel silmas pidada ning kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältida. Ehitamisega kaasnevatest mõjutustest tingitud huvide ja õiguste konfliktid tuleb lisaks asjaõigusele lahendada ka ehitamist reguleerivate üldnormide ning konkreetsete kinnisasjadega seoses planeeringute ja ehituslubadega. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane¹.

Rõhutan siinkohal veelkord, et detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) järgi kohaliku elu küsimuste, k.a territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna miljöösse sobivuse) üle järelevalve käigus õigusliku hinnangu andmine ei ole maavanema pädevuses. Kohaliku omavalitsuse planeerimisotsused alluvad kohtulikule kontrollile piiratud ulatuses. Kohus ei saa otsustada planeerimisotsustuste otstarbekuse üle. Seda enam ei saa planeerimisotsustuse otstarbekuse üle otsustada maavanem.

Järelevalve teostamise tulemusena saan asuda seisukohale, et käesoleva detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid maavalitsuse pädevust arvestades järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud seaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS 2003_2015 §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Järelevalve teostaja hinnangul ei ole planeeringu koostamisel tehtud olulisi menetlusvigu, mis tooksid kaasa planeeringumenetluse uuendamise vajaduse. Detailplaneering on planeeringumaterjalidest nähtuvalt teiste asutuste hulgas kooskõlastatud ka Keskkon-

¹ RKHKo 3-3-1-42-03, 13.06.2003, p 16 ja p 18

naameti, Tallinna Transpordiameti, Terviseameti Põhja talituse, Muinsuskaitseameti ja Põhja-Eesti Pääs-
tekeskusega. Nimetatud asutuste poolt esitatud märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeringulahendusest huvitatud isikutega, sh piirkonna
elanike nimel ühispöörumisi esitanud MTÜ'ga Telliskivi Selts. MTÜ Telliskivi Selts on loobunud oma
avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetest (11.03.2016 kokkuleppega) ning asunud seisukohale, et
Kalasadama detailplaneeringu menetluse ja toimunud dialoogi käigus on leitud lahendus kohalikele ela-
nikele oluliste väärtuste nagu Kalasadama liivarand kaitsmise osas, mis arvestab nii era kui ka avalike
huvidega.

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab kohalik oma-
valitsus, kas Tallinna Kalasadama ja lähiala detailplaneeringu (kruntide pos 15, 16 ja 40) lahendus tagab
võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka vastuväiteid esitanud isikute huvide)
arvestamise. Vastuväiteid esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning
igal planeeringuga tutvujal on olnud võimalik saada ülevaadet vastuväidete sisust. Haldusmenetluse
seaduse § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride,
kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põh-
jendatud huve.

Antud juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et planeeritavale alale on sellise ehitusõiguse
andmine linnaehituslikult sobiv ja põhjendatud ning ei piira ega kahjusta vastuväidete esitajate õigusi.
Järelevalve teostaja hinnangul on kohalik omavalitsus oma seisukohti piisavalt põhjendanud ja ei ole
teinud lubamatuid kaalutlusvigasid. Järelevalve teostaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimal-
daks maavanemal järelevalvemenetlust lõpule viia ning keelduda detailplaneeringule heakskiidu andmi-
sest vastavalt PlanS 2003_2015 § 23 lõikes 6 sätestatud maavanema järelevalve pädevusele.

Tulenevalt PlanS 2003_2015 § 23 lõikest 6 peab järelevalve teostaja andma planeeringule heakskiidu
pärast vastuväidete kohta seisukoha andmist ning järelevalve käigus esitatud nõuete täitmist, sh nõus-
oleku andmist üldplaneeringute muutmisele. Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu
muutmise ettepanek on tehtud detailplaneeringu seletuskirja peatükkides 3.2.2; 3.2.3; 3.2.5. PlanS
2003_2015 § 9 lõike 7 kohaselt on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga lubatav põhjendatud
juhtudel. Järelevalve teostaja hinnangul on antud juhul kohalik omavalitsus piisavalt põhjendanud kehti-
va üldplaneeringu muutmise vajadust. PlanS 2003_2015 § 23 lg 3 punktist 3 tulenevalt nõustun kehtiva
Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmisega.

**Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks PlanS 2003_2015 § 23 lõike 6 annan oma
heakskiidu Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringule kruntide positsioon 15, 16 ja 40 osas
ning tagastan planeeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle
otsustamiseks.**

Lisaks märgin, et Harju Maavalitsus andis oma 22.05.2015 kirjaga nr 6-7/2218 heakskiidu Kalasadama
ümbruse detailplaneeringu osalisele kehtestamisele ülejäänud planeeringu osas (v.a kruntide pos 15, 16
ja 40 osas).

Juhin tähelepanu, et maavanema heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist
on Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on
menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust
reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.²

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik, kohaliku
omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöör-
duda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätesta-
tud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

² RKHKo 3-3-1-12-07

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Rajasalu
maavanem

Ärakiri:

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, ttpa@tallinnlv.ee
2. Pro Kapital Eesti AS, prokapital@prokapital.ee
3. AS Nord Projekt, info@nordprojekt.ee
4. MTÜ Telliskivi Selts, info@telliskiviselts.info
5. Madli Vitismann, velland@infonet.ee
6. Liisa Pakosta, liisa@pakosta.ee
7. Toomas Verrev, verrev@gmail.com
8. Jaak Soans, kujurjack@hotmail.ee
9. Raivo Kotov, kotov@koko.ee
10. Teele Pehk, Mihkel Saar, Jakob ja Villem Saar, teelepehk@gmail.com
11. Teet Torgo, teetorgo@gmail.com
12. Ülle Schmidt, ulles@hotmail.ee
13. Teistele menetlusosalistele vastavalt nimekirjale

Helen Madison 611 8584
helen.madison@harju.maavalitsus.ee