

Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni arutelu

PROTOKOLL

Tallinnas, Roosikrantsi 12

19.01.2016

Algus kell 14.00

Lõpp kell 15:47

Juhatas:	Jaan Saulin	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
Protokollis:	Loona Kangur	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
Osalesid:	Helen Madison	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
	Harri Pendis	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
	Mari Heinsoo	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Anu Plado	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Endrik Mänd	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Karmen Kase	Tallinna Linnaplaneerimise Amet (praktikant)
	Allan Remmelkoor	Pro Kapital
	Ervin Nurmela	Pro Kapital
	Juho Kalberg	Telliskivi Selts
	Toomas Paaver	Telliskivi Selts
	Maarja Läänesaar	Telliskivi Selts
	Grete Arro	Telliskivi Selts
	Nadežda Bruk	AS Nord Projekt

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kruntide positsioon 15, 16 ja 40 osas avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu

Jaan Saulin: Maavanema järelevalve pädevusse kuulub avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete ärakuulamine ning vaidlevate osapoolte kokkuleppele mittejäetud vastuväidete kohta seisukoha andmine. Täna nõupidamise eesmärgiks on kuulata ära avaliku väljapaneku ajal vastuväiteid esitanud Telliskivi Seltsi seisukohad ja üritada jõuda kokkuleppele nende vastuväidete osas.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 03.08.2015 – 03.09.2015. Väljapaneku kestel esitas ettepanekuid ja vastuväiteid Telliskivi Selts, kes esitas ka petitsiooni 2375 inimese allkirjaga. Lisaks esitasid avaliku väljapaneku ajal vastuväiteid veel mitmed isikud, kellest osad on kutsutud homsele arutelule. Samuti viime läbi kirjaliku ärakuulamise menetluse ülejäänud vastuväiteid esitanud isikute jaoks.

Linnavalitsus on nõustunud detailplaneeringu seletuskirja muutma. Kas Telliskivi Selts on jõudnud nende muudatustega tutvuda?

Toomas Paaver: Linnavalitsus saatis meile kirja, milles olid fikseeritud seletuskirja täiendused. Kui need on seletuskirja kantud samamoodi, siis sellises sõnastuses oleme ühte meelt.

Jaan Saulin: Petitsiooni osas ei ole ilmselt midagi parata, kuna allakirjutanuid on nii palju, siis kõigilt vastuväidetest loobumist pole võimalik saada ja nende osas tuleb kirjalik seisukoht anda. Kuid proovime jõuda selgusele, milliste punktide osas on Telliskivi Seltsi 3. septembri 2015 kirjas esitatud vastuväited üleval ja milliste osas on linn andnud Teie jaoks piisavad vastused.

Liivaranna säilitamise osas vastas kohalik omavalitsus ja on ka planeeringu seletuskirja täiendanud, et hilisema arhitektuurivõistluse tulemusena tuleb liivarand praegusega samaväärsena säilitada.

Toomas Paaver: See tekst on nüüdseks vastuvõetav. Aga kuna vahepeal on toimunud küllaltki põhjalik koostööprotsess kohaliku omavalitsusega, pole sellel punktil võib-olla mõtet pikemalt peatuda.

Jaan Saulin: Menetluse huvides peame siiski kõiki vastuväitepunkte käsitlema. Meil tuleb fikseerida, kas Telliskivi Selts on nõus neist loobuma või märgib, et linn on neid Telliskivi Seltsi jaoks rahuldaval moel arvestanud. Kas liivaranna osas seletuskirja teksti lisamine rahuldab Telliskivi Seltsi või mitte?

Toomas Paaver: See planeering on sisaldanud vastuolusid. Me oleme tegelenud kas nende vastuolude likvideerimisega või selle informatsiooni planeeringusse kirjapanemisega, mida on muul viisil väljendatud. Mitmed punktid on omavahel seotud ja nendega tegelemine veel pooleli.

Jaan Saulin: Saatsime petitsiooni allkirjastanud isikutele teate nende kirjaliku ärakuulamise kohta. Neil on võimalik esitada täiendavaid märkusi kuni 12. veebruarini. Teeme Teile sama ettepaneku, et võiksite oma seisukohad fikseerida ja meile sellest 12. veebruariks teada anda. Meil ei ole mõtet maavalitsuse kirjas käsitleda neid vastuväitepunkte, milles Te linnaga sisuliselt nõus olete.

Vastuväidete juurde minnes, kõigepealt oli Teil ettepanek, et tehnovõrkude koridori ei rajataks liivaranda?

Toomas Paaver: Tundub, et jooniseid on tehnovõrkude koridori osas korrigeeritud ning kantud sinna, kuhu on seda võimalik kavandada, arvestades ka lauget rannajoont.

Jaan Saulin: Kas liivaranna säilimist puudutav tekst seletuskirjas on rahuldav?

Toomas Paaver: Juhul, kui me muud punktid ka kirjeldatud saame. Koostöö käigus on paljud punktid muutunud vastuvõetavaks. Kuid üks punkt, mis oli ka avalikus pöördumises, mille osas pole mingit liikumist toimunud, ja tundub, et seda polegi võimalik muuta, oli taotlus, et Kalarand jääks vähemalt 50 m ulatuses tänasest rannajoonest avalikult kasutavaks ruumiks. Selles küsimuses jääme eriarvamusele. Kuid juhul, kui me saame planeeringus muud asjad korrigeeritud, siis ilmselt ei ole mõtet sellel teemal edasi vaielda. Jätame selle linna ja maavanema vaheliseks asjaks.

Jaan Saulin: Kas te sooviksite seda 50 m teemat täiendavalt argumenteerida. Kas küsimuses, miks 50 m rannaalaga merest ei saa planeeringus arvestada, linna esitatud põhjendused jätkuvalt Teid ei rahulda? Kas on üldse lootust, et linn või arendaja oleks selle suhtes nõus Telliskivi Seltsile vastu tulema? See vaidlus on ju algusest saati üleval olnud.

Toomas Paaver: See tuleneb ka maavanema eelmisest otsusest, mis puudutas eelmise üldplaneeringu muutmist ja selle põhjendamatus. Linn esitas sedalaadi põhjenduse, et elamumaa ja avalike alade kavandamisel antakse hiljem nõu paindlikkust juurde. Ettepanekuga korraldada arhitektuurivõistlus enne, ei ole me ka kuhugi jõudnud, ehkki oleme tegelenud arhitektuurivõistluse tingimustega.

Krunt 16 on täies ulatuses elamu- ja ärimaa, kuid leiame, et krundile 16 tuleks määrata liitsihtotstarbena 20-50% ulatuses üldkasutatav maa. Kuna ehitusõiguse ala ja krundipiire ei ole soovitud muuta, peaksid krundi 16 tulevased korteriomanikud saama arvestada, et nende maa on osaliselt üldkasutatav, mis peaks väljenduma krundi sihtotstarbes. Meie arvates on see asi, mida maavanem peaks ütlema.

Jaan Saulin: Selguse mõttes täpsustan, et maavalitsuse eelmise aasta kirjas ei oelnud maavanem, et üldplaneeringu muutmise ei ole põhjendatud. Märkuse sisu oli, et antud detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise fakti, ning planeeringus tuleks see asjaolu ära märkida.

Probleemi näen selles, et Telliskivi Seltsi ettepanekuga, mida kogu aeg linnale ja arendajale öeldud on, ei ole varasemas menetluses arvestatud. Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord välistab üldkasutatavale maale samaaegselt teise sihtotstarbe määramise, kui selleks on elamu- või ärimaa. Lisaks, kas see peaks üldkasutatav maa olema Telliskivi Seltsi eesmärgi saavutamiseks? Teatavasti juhul, kui detailplaneering seda ette näeb, võivad ka elamu- ja ärimaal olla maa kasutamise ja hiljem hoonete rajamise osas tingimused, mis määravad mingi osa elamu- või ärimaa sihtotstarbega krundist avalikkusele kättesaadavaks. See tingimus, et pos 16 ei ole suletud territoorium ja läbi selle on ettenähtud juurdepääsuteed mereäärsele rannapromenaadile kajastub ju planeeringu dokumentatsioonis.

Toomas Paaver: Võimalik on ju liitsihtotstarbena määrata ka transpordimaa, kuid selle küsimuse sisuline eesmärk on muus. Kuna krundipiire ei korrigeeritud, aitaks see lisaks servituutidele ja isiklikule kasutusõigusele tulevastel korteriomanikel mõista, et nende maa on avalikus kasutuses.

Jaan Saulin: Kuid kas planeeringuliselt ja maakorralduslikult on otstarbekas hakata moodustama siilukujulisi kitsaid krunte transpordi- või üldkasutatava maa sihtotstarbega? Planeeringu põhijoonisel on ju fikseeritud krunt 16 sees isikliku kasutusõiguse ala koos läbipääsudega rannapromenaadi krundile pos 15. Juriidiliselt on seega avalik kasutus tagatud. Varem kehtinud teeseadus ning nüüdne ehitusseadustik näeb ette, et eramaal asuv tee on samuti tee, kuid ei nõua, et see oleks erineva sihtotstarbega, kui erakinnistu, mille sisse tee jääb. See ei pea olema teise sihtotstarbega, et servituudiga läbipääsu tagada. Ma mõistan, et Te soovite täit kindlust, kuid juriidiliselt on see planeeringus tagatud.

Toomas Paaver: Avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringu põhijoonise skeemil puudus isikliku kasutusõiguse ala mereäärne osa, mis oli oluline vaidlusteema. Hiljem on meile tutvustatud joonist, kus see viga on parandatud. Kas tunnistate, et avalikul väljapanekul ei olnud joonis korrektne?

Endrik Mänd: Avaliku väljapaneku ajal ei vastanud see tõesti olukorrale, sest skeem on eelkõige aluseks isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimiseks linna ja omaniku vahel. Tol hetkel polnud lõplikku skeemi võimalik teha, sest lepinguid veel polnud. Tänapäevaks on need aga sõlmitud. Lisaks õiguslikule poolele on planeeringusse seatud hulk kujunduslikke tingimusi, mis peavad avalikkusele juurdepääsetavust tagama, muuhulgas piirdeade rajamise keeld.

Mari Heinsoo: Ma täpsustaksin, et skeem ja lepingud olid küll olemas, aga ekslikult oli joonise osas jäänud vahepealne töösolnud variant. Kuna kuju oli väga sarnane ja tähelepanu oli muudel asjadel, jäi see detail märkamata. Aga nüüd vastab joonis linnavalitsuse korralduse lisale, mille alusel on isikliku kasutusõiguse leping sõlmitud.

Jaan Saulin: Küsin ka arendajalt, kas Telliskivi Seltsi hirm, et Pro Kapital võiks jätta oma kohustused täitmata ja ala avalikkusele sulgeda, on põhjendatud? Millised plaanid on arendajal?

Allan Remmelkoor: Me kavatsame järgida neid kriteeriume, nõudeid ja õigusi, mida planeering praeguses sõnastuses ette näeb, ehk siis täita neid kohustusi, mida me linna ees oleme võtnud, ja tagada kvartali tulevane läbipääs kõigile elanikele. Meie poolt seda hirmu, et planeeringuga kavandatud ei viidaks ellu või et ettenähtud üldkasutatavat territooriumi enam avalikult kasutada ei saaks, ei tohiks linnaelanikel ja seltsil olla.

Ervin Nurmela: Kui küsimus seisneb selles, et need piirangud oleksid tulevastele korteriosõtjatele nähtavad, siis tagab selle Tallinna linnaga sõlmitud isikliku kasutusõiguse leping, mis on kantud ka kinnistus-raamatusse. See on kehtiv igakordse kinnistuomaniku suhtes ja märgitakse ka ostumüügilepingusse.

Maarja Läänesaar: Läbipääsetavuse tagamine ei ole sama, mis rekreatsiooni ruumi tagamine.

Juho Kalberg: Tundub, et maavanema esindaja sai aru, mis hirmu põhjustas. Juriidiliselt võib asju korraldada, kuid meie huvi on viia konfliktivõimalus miinimumi, et uus omanik, ei eeldaks liiga suurt individuaalset pinda. Me võime küll jääda eriarvamusele, aga ei lähe sellepärast kohtusse. Lõplik otsus jääb siis maavalitsusele ja Linnaplaneerimise Ametile lahendada.

Jaan Saulin: Müüja peab esitama õige pildi müügiobjekti ja kinnisasjale/korteriomandile laienevate kitsenduste kohta. Samuti peab notar ostjale tema õigusi selgitama. Detailplaneering on avalik dokument, millega on igapäev võimalik tutvuda. Kui ka midagi peaks kahe silma vahele jääma, saab halvimal juhul nõuda kahjutasu ju müüjalt. Kuid see ei muuda kuidagi detailplaneeringu lahendust ega isiklikku kasutusõigust kehtetuks.

Toomas Paaver: Me ei arvagi, et servituute pole vaja. Isiklik kasutusõigus on elementaarne. Sihtotstarbe muutmine oli täiendav ettepanek, aga me jätame selle poolte lahendada. Selle üle pole enam vaja vaielda, võime minna edasi.

Jaan Saulin: Kuna sihtotstarbe küsimuses kokkuleppele ei jõuta, jääb see vastuväitena üles ja oma seisukoha annab maavalitsus.

Toomas Paaver: Avalikkusele kättesaadavuse tagamine. Hetkel on planeeringuala küll avalikkusele ligipääsetav, aga seal on piirdeed ees. Seda küsimust ei ole detailplaneeringus käsitletud, millal antud ala Kalamaja poolsest otsast ja vahepealsest lõigust avaneb ning millisest ajast servituudi leping kehtima hakkab. Me vajame selgust, millal tekivad sinna vähemalt väravad või likvideeritakse aed üldse ja soovime, et see pandaks kirja.

Allan Remmelkoor: Planeeringu kehtestamise hetkest saavutab kõik seni arutatu juriidilise jõu. Sellest hetkest muutuvad kõik nõuded, piirangud ja õigused kehtivaks.

Toomas Paaver: Detailplaneeringus ei ole piirdeaeda praegu üldse kirjas. Mida tehakse, et ala avaneks kohe pärast kehtestamist? Kuidas me selle fikseerime? Detailplaneeringus on kirjas, et piirdeaedu ei rajata, aga praegu on meil siin juba üks olemas. Me ei tea, mis on selle tulevik Teie silmis.

Endrik Mänd: Detailplaneeringus on säte, et territooriumile piirdeaedu ei rajata. Piirangud rakenduvad detailplaneeringu kehtestamise järgselt ka vabaehitiste osas ning neist kinnipidamist saab vajadusel nõuda ehitusjärelvalve käigus.

Allan Remmelkoor: Kui planeering on kehtestatud ja on selge, et ta saab ka kehtima hakata, on selge, et me ei saa sellist piirdeaeda seal hoida. Aga me ei tea, millised vaidlused on edaspidi. Seetõttu tundub meile praegu keeruline seda sõnastada.

Toomas Paaver: Et välistada edaspidiseid vaidlusi, on meie ettepanek on see küsimus detailplaneeringu seletuskirjas fikseerida.

Allan Remmelkoor: Teie mõttest saime aru. Kui planeering kehtestatakse, on selge, et me ei saa seda piirdeaeda seal hoida. Täpsemalt sõnastada tundub meile keeruline.

Jaan Saulin: Kalasadama detailplaneeringu vaidluses võib kaasa aidata iga nüanss, et ei tekiks kohtuvaidlust. Küsimus on sõnastuses. Kui alal on planeeringuga keelatud tarastamine, siis tuleb aed hiljem likvideerida.

Allan Remmelkoor: Kehtestamise järgselt saab piirata ainult ehitustegevusega seotud ala, et tagada möödakäijate turvalisus.

Jaan Saulin: Kehtestamise otsusele järgnevalt peaks toimuma arhitektuurikonkurss. Seejärel kõik projekteerimisega seotud toimingud, projekti koostamine, ehitusloa väljastamine. See võtab tõenäoliselt mitu aastat aega. Telliskivi Seltsi küsimus võib olla tingitud sellest, et kas aed on seal senikaua olemas. Millisest hetkest see likvideerida tuleks?

Allan Remmelkoor: Meie peame silmas planeeringu juriidilist kehtestamist. Pärast seda on juba meie enda otsus, millal me füüsiliselt ehitust alustame jne. Aga juba selleks hetkeks on meie jaoks detailplaneeringu sätted kohustuslikud.

Toomas Paaver: Suusõnal on see sellisel kujul aktsepteeritav. Lihtsalt seda ei ole konkreetselt kirjas, et see tõesti kohe kehtima hakkab.

Allan Remmelkoor: See pole ju lihtsalt meie soov, vaid juriidiline põhimõte, millal need kohustused kehtima hakkavad.

Ervin Nurmela: Vaatame, millega need arutelud lõppevad. Kui see on viimane küsimus, millega selts ei nõustu, saame seda veel arutada.

Toomas Paaver: Et hoida ära vaidlusi ja ka neid, mis tulevad pärast kehtestamist, oleks Teie poolt õige samm vähendada rahva pahameelt. Võtke näiteks Teele Pehki kohtuhagi tagasi. See on küll planeeringumenetlusest sõltumatu, aga see oleks hea tahte märk. Me püüame saavutada parimat, et need vaidlused lõppeksid ruttu, aga te peaksite ise ka tegema mõned sammud. See on meile oluline.

Juho Kalberg: Seega, kui detailplaneering hakkab kehtima, likvideerite te selle aia?

Allan Remmelkoor: Kui detailplaneering hakkab kehtima ja üleval ei ole vaidlusi, mis võivad selle kehtivuse küsitavaks muuta.

Jaan Saulin: See tingimus tuleks sisse viia seletuskirja.

Toomas Paaver: Ühel hetkel hakatakse ehitama ja ligipääs on takistatud. Kui see on ehitustegevusega seotud maa-alal, siis ongi juurdepääs takistatud. Me hoolitseme selle perioodi eest, mis on enne ja pärast ehitust. Ei ole põhjust hoida piiratuna suuremat ala, kui ehituseks vajalik.

Jaan Saulin: Pro Kapitali seisukohaks seega on, et kui see aitaks detailplaneeringuga edasi minna, tuleks see tara likvideerimine iseenesest kõne alla. Seega ei oleks ju probleem see ka seletuskirjas ära märkida. Aga kas linn oleks sellise tingimusega nõus?

Endrik Mänd: Põhimõtteliselt olen seisukohal, et see ei ole teema, mida peaks detailplaneeringuga reguleerima. Aga kui maavalitsus on seisukohal, et see võiks ka planeeringuprotsessi positiivselt mõjutada, siis oleme nõus selle täpsustuse tegema. Ehk siis seda osa seletuskirjas, milles käsitletakse piirdeaegade rajamise keelamist, täiendatakse märkusega, et olemasolevad piirdeaiad likvideeritakse kohe pärast detailplaneeringu kehtestamise jõustumist.

Toomas Paaver: Arhitektuurivõistluse tingimustest oleme palju rääkinud, kuid detailplaneeringus võiks olla kirjas, et enne võistluse läbiviimist ei väljastataks ehitusluba ühegi ehitustöö osas.

Endrik Mänd: See peaks detailplaneeringus üldise nõudena juba kirjas olema.

Ervin Nurmela: Seletuskirjast leheküljel 43 punktis 3.3.3: „pos 15 ja 16 ehituslubade väljastamisele peab eelnema rannapromenaadi arhitektuurivõistlus. Rannapromenaadi tingmäärgiga tähistatud tänavate ja kergliiklus-tee lõplik lahendus selgub läbi arhitektuurivõistluse.“

Toomas Paaver: Siis on korras, tahtsin lihtsalt veenduda.

Endrik Mänd: Juhin lihtsalt tähelepanu, et tänane ehitusseadustik lubab vaba ehitust märksa rohkem, kui varem. See punkt räägib konkreetset ehituslubadest.

Jaan Saulin: Seletuskirja punktis 3.3.1. määratletud üldised nõuded (lk 32): „Rannapromenaadile tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus. Võistlus teha ühine pos 16 hoonestusele korraldatava arhitektuurivõistlusega.“ Sellest tulenevalt peaks see olema planeeringus piisavalt kategooriliselt sõnastatud.

Toomas Paaver: 4. teema meie poolt, mis puudutab Pro Kapitali maaüksust. Tahtsin küsida, kas te kehtestate koos antud detailplaneeringu ja selle osa, mis ei olnud viimasel korral avalikul väljapanekul?

Endrik Mänd: Tõenäoliselt mitte, need kehtestatakse ilmselt eraldi.

Toomas Paaver: Küsimus seisneb selles, et krundile pos 18 on kavandatud avalik jalakäijate läbipääs, aga seal pole näha servituuti. Seal on kirjas jalakäijate läbipääs, kuid ka selleks on vaja seada isiklik kasutusõigus. Kinnistu jagamisel tuleks need lepingud sõlmida. Palun lahendage see ära. See on osa avalikust pääsust mere äärde.

Endrik Mänd: Tegeleme sellega ning võtame ühendust Telliskivi Seltsiga ja maaomanikuga.

Toomas Paaver: Planeeringu seletuskirjas ei olnud viidet menetletavale üldplaneeringule, mis on 3 aastat olnud avalik. Planeerimisseaduses eeldatakse, et kui üldplaneeringut muudetakse, siis on planeeringu koosseisus ka uue üldplaneeringu lahendus. See puudutab ka lauge rannajoone teemat. Et oleks selge, et me lähtume samadest seisukohtadest.

Endrik Mänd: Põhja-Tallinna üldplaneeringusse kantakse üldplaneeringu täpsusega käesolev kehtestatud lahendus. Dokumendi kooskõlla viimine toimub viisil, et kehtestatud lahendus saab aluseks tulevase

dokumendi jaoks. Ehkki me töös olevat üldplaneeringut oleme pisut täpsustanud tingmärkide osas, see tähendab, et me ei viidanud ainult olemasolevatele randadele, vaid ka võimalikele uutele randadele. Kuid senine tingmärk siia piirkonda jäi ka alles.

Toomas Paaver: Üldiselt on see sobiv ja kooskõlas ka antud detailplaneeringu sisuga. Kindlasti täpsustab seda arhitektuurivõistlus. Põhiline on, et me ei räägi siin selles lõigus enam täies pikkuses sadamast, vaid ka laugest rannajoonest ja see võiks üldplaneeringus olla ka nii tähistatud. Kehtiv üldplaneering räägib hoopis teist keelt.

Ervin Nurmela: Täpsustan, kas te soovisite, et lisaksime detailplaneeringusse menetletava Põhja-Tallinna üldplaneeringu, mis ei ole täna kehtiv, see on vaid tööversioon?

Toomas Paaver: Aga see toetab antud planeeringulahendust, kuna seal ei ole enam sellist piiritletud elamumaad nagu on kehtivas, vaid on suur segahoonestusala.

Ervin Nurmela: Detailplaneeringus, mis läheb kehtestamisele, ei saa teha viiteid dokumentidele, mis ei ole jõus. Menetletavasse üldplaneeringusse viiakse sisse need muudatused, mida käesolev detailplaneering kehtestab.

Endrik Mänd: Iseenesest on nad vastavuses. Puhtalt järgnevuse mõttes tuleb meil muuta kehtivat Paljassaare-Russalka vahelise ala üldplaneeringut. Ühel hetkel me küll kehtestame Põhja-Tallinna üldplaneeringu ja Paljassaare-Russalka vahelise ala üldplaneering muutub kehtetuks. Aga tänases etapis peame muutma kehtivat üldplaneeringut.

Toomas Paaver: Kuid te olete ka varem viidanud töösolevatele planeeringutele.

Endrik Mänd: Loomulikult arvestame me ka töösolevaid dokumente. Ja kui neid omavahel võrrelda, siis meil ju vastuolu ei ole. Võime täiendada kehtestamise otsuse seletuskirja viitega töösolevale Põhja-Tallinna üldplaneeringule. Väljavõtet lisada ei saa, sest see poleks relevantne.

Toomas Paaver: Viitasime 2012. a vastuväites, et uue üldplaneeringu joonis peaks olema detailplaneeringu koosseisu kuuluv.

Jaan Saulin: Põhja-Tallinna üldplaneeringut ei ole veel vastu võetud ega ole praegu õiguslikult siduv dokument. Linn saab üldplaneeringu joonist menetluse käigus muuta. Kui kohalik omavalitsus soovib, võib ta sellele informatiivses mõttes viidata, aga detailplaneeringule sellest õiguslikke tagajärgi ei teki.

Toomas Paaver: Soovin küsida Pro Kapitali käest, kas Teie olete menetluses oleva üldplaneeringuga sellisel kujul nõus?

Allan Remmelkoor: Ma ei oska öelda, me pole menetluses olevasse uude üldplaneeringusse süvenenud.

Toomas Paaver: See on olnud ebamugav teema. Kord oli lauge rand, kord ei olnud. Oleme sel teemal vaieldud. Peame paremaks, kui see oleks erinevates dokumentides kokku lepitud.

Ervin Nurmela: Juriidiliselt tekivad omanikule õigused ja kohustused ikkagi detailplaneeringu kehtestamisest, mille alusel ta saab hakata ehituslube taotlema. Detailplaneeringu aluseks on üldplaneering. Täna on siin kehtiv üldplaneering olemas. Koostatakse Põhja-Tallinna üldplaneeringut. Kui see kehtestatakse hiljem, ei mõjuta see tagasiulatuvalt kehtivat detailplaneeringut.

Toomas Paaver: On olnud vihjeid, et võite hiljem hakata sellele rannalõigule eraldi detailplaneeringuga sadamat kavandama, mida inimesed ei ole tahtnud. Siis on selle aluseks juba üldplaneering.

Ervin Nurmela: Meil ei ole täna mingit kavatsust sadamat kavandada. Teie mure on ilmselt selles, et Pro Kapital ei hakkaks hiljem sadamat kavandama. Seda lahendab ainult Põhja-Tallinna üldplaneeringu menetlus. Kui me teeme siin praegu viite menetluses olevale üldplaneeringule, siis ei taga see mitte midagi. Kogu mereala on selle planeeringu alast nagunii väljas. Mis tahes viiteid me teeme, ei mõjuta see mereala selle detailplaneeringu kontekstis.

Toomas Paaver: Sellepärast sooviksimegi Teie kinnitust, kas te olete menetletava üldplaneeringuga nõus.

Maarja Läänesaar: Kas teil oleks enne detailplaneeringu kehtestamist võimalik süveneda Põhja-Tallinna üldplaneeringusse. Tahame olla kindlad, et Pro Kapital ei proovi teha midagi, mis senise menetlusega vastuolus oleks.

Ervin Nurmela: Saame kinnitada, et juhul, kui Põhja-Tallinna üldplaneeringu lahendus vastab tänasele detailplaneeringu lahendusele, ei ole meil selles osas pretensioone.

Endrik Mänd: Praegusel hetkel vastab. Kuniks meil ei olnud lauge rannajoone ja liivaranna teema läbi räägitud, niikaua ta tõepoolest Teie poolt vaadatuna piirav oli, kuna üldplaneeringu joonisel oli võimaliku supelranna tingmärk. Nüüd, kus see on kokku lepitud ja lisatud detailplaneeringule, vastab see lahendusele, jäädes üldplaneeringu täpsuse piiresse.

Jaan Saulin: Kui hiljem peaks tekkima küsimus, kas menetluses olev üldplaneeringu lahendus on kooskõlas praeguse detailplaneeringuga, siis pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleks vajadusel korrigeerida Põhja-Tallinna üldplaneeringu lahendust. Ma saan aru, et Telliskivi Seltsi mure on välistada sadama rajamist sellesse lõiku.

Toomas Paaver: Praegu me saime kinnituse, et seda ei tule. Siis ei ole võib-olla seda muret.

Endrik Mänd: Kuna see teema üles kerkis, tahan öelda, et me peame seda nagunii käsitlema üldplaneeringu menetluses – kas näidata ära tulevased väikesadamate asukohad või hoopis kohad, kus neid ei tohiks rajada. Aga selle, et menetletav üldplaneering ja tänane detailplaneering oleksid omavahel kooskõlas, fikseerime detailplaneeringu kehtestamise otsuse seletuskirjas.

Toomas Paaver: Teemad, mida sai seniste ettepanekute alusel käsitleda, on praeguseks läbi arutatud.

Jaan Saulin: Võttes aluseks pöördumise, mille selts oma 3. septembri 2015 kirjaga esitas. Kas meil on vaja arutada teisi vastuväite punkte, mida pole täna veel arutatud? Kas nende osas on veel probleeme või Telliskivi Selts on linna käest saanud vastustega rahul?

Seni oleme rääkinud liivaranna säilitamisest, tehnovõrkude planeerimisest, jäime pooleli üldplaneeringu muutmise põhjenduste ebapiisavuse juures.

Toomas Paaver: Elamumaa suurus, korterite hulk, brutopind on läinud suuremaks kui üldplaneering võimaldas. Me ei leidnud, et see on mõistlik lahendus. Aga kuna teised pooled leidsid, et see pole probleem, ja meile olid tähtsamad rannajoone ja liivaranna küsimused ning mõned muud punktid, siis me ei ütle, et me loobume, kuid ei näe ka vaidlemisel perspektiivi.

Jaan Saulin: Kas seltsi esindajad soovivad, et käiksime kõik punktid üksikshaaval läbi?

Toomas Paaver: Oleme küll kõigist teemadest juba varasematel avalikel aruteludel rääkinud. Küsimus on, mida peab keegi piisavaks. Võime võtta näiteks kollektorid, mis väidetavalt takistasid suplemist. See pole asjakohane põhjendus. Avariikollektor, mis harva töötab. Tundub, et oleme jõudnud ühisele arusaamisele ja et sinna on perspektiivis ikkagi võimalik supluskohta kavandada.

Endrik Mänd: Minu meelest kajastub see seletuskirjas nii, et supelranda saab rajada siis, kui selleks on täidetud õigusaktidest tulenevad tingimused ja maaomanik on sellega nõus.

Jaan Saulin: Kas te võiksite näidata seletuskirjas need punktid, kus seda käsitletakse?

Nadežda Bruk: Detailplaneeringu seletuskirja lehekülgedel 31 ja 33.

Jaan Saulin: Seal on öeldud, et „territooriumil on ette nähtud liivaranna olemasolu, mille ametliku suplusrannana kasutamine saab toimuda üksnes kooskõlas kehtivate õigusaktidega.“

Anu Plado: Kõik need sõnastused on meil tekkinud koostöös.

Toomas Paaver: Tõepoolest, paljud asjad on vahepeal ära lahenedud, kuid kerkinud on mitmed uued küsimused.

Ervin Nurmela: Võib-olla võtame ette Linnaplaneerimise Ameti vastuse Seltsi poolt detailplaneeringu avalikustamise ajal esitatud protestidele, käime punkt-punkti haaval läbi ja kaardistame, mida meil on vaja veel täna arutada. Sest nagu hr Paaver ütles, on nii mõnigi sealt ära langenud. Hetkel oleme arutanud seltsi 5 küsimust (pos 16 krundi täiendav sihtotstarve, piirdeaia likvideerimine, ehituslubade väljastamise keeld, krunt pos 18 servituut ja viitamine töösolevale üldplaneeringule), mis on täiesti uued teemad ja mida pole detailplaneeringu avalikustamise ajal tõstatatud. Pärast avalikku arutelu tehti Seltsi, TLPA ja arendaja vahel kolmepoolne kohtumine, kus ei olnud samuti neid teemasid jutuks. Avalikustamisel Seltsi poolt esitatud protestid käidi läbi ja nii mõneski küsimuses leiti kompromiss, kuidas detailplaneeringu sõnastusi veelgi täpsustada. Hetkel on aga taas uued teemad arutlusel. Oleks palve oma mured ühe korraga välja öelda, muidu me jääme neid arutelusid pidama.

Toomas Paaver: Iseenesest on kõik juba arutatud. Selle kirja alusel ei ole enam midagi jäänud.

Jaan Saulin: Me saame arutada ainult vastuväite punkte 3. septembri 2015 kirjast, mis esitati avaliku väljapaneku kestel. See kiri on antud juhul vastuväite esemeks. Tulenevalt planeerimisestadusest ei ole vastuväidete lahendamise esemeks avalikule väljapanekule eelnevad ega järgnevad kirjad.

Juho Kalberg: Esimene punkt käsitles 50 m laiust hoonestusvaba ala rannajoonest, ülejäänud oli selle kirjeldus.

Allan Remmelkoor: Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kirjas on meil vastused nendele samadele punktidele, mis on tõstatatud Teie 3. septembri 2015 kirjas. Võime need vastused läbi vaadata, kas need Teid rahuldavad või on endiselt midagi, mis ei ole rahuldav, või on Teil nendega seoses tekkinud veel täiendavaid märkusi.

Toomas Paaver: Põhiliselt me räägime siin igasugustest nüanssidest. Oleme eelnevalt kokku saanud ning näinud, et paljud küsimused on lahendatud. Praegu usume, et need asjad on püsinud ja korras.

Ervin Nurmela: Praeguse seisuga oleme olukorras, kus avalikul väljapanekul on esitatud protestid, kuid ametlikult ei ole selts ühestki vastuväitest loobunud. Kõik need protestid on esitatud järelevalveks maavanemale, kus me peame kaardistama, mis jääb üles ja mis on lahendatud.

Maarja Läänesaar: Meil on aega 12. veebruarini.

Toomas Paaver: Mida Te meilt täpsemalt selleks kuupäevaks ootate?

Jaan Saulin: Planeerimisestaduse kohaselt peab maavanem vastuväiteid esitanud isikud ära kuulama ja ta võib seda teha ka kirjalikus vormis. Korraldame teistele isikutele, kes Teie 3. septembri 2015 pöördumisele alla kirjutasid, kirjaliku ärakuulamise. Saatsime välja teated, milles informeerisime, et neil on võimalik oma vastuväidete kohta ehk 3. septembri 2015 pöördumises toodud punktide koha täiendavaid märkuseid esitada 12. veebruarini. Seega ootame 12. veebruariks vastuseid.

On kaheldav, kas me jõuame täna nii kaugele, et Telliskivi Seltsi esindajad oleksid nõus siin laua taga loobuma ühest või mitmest seltsi vastuväitest. Sellepärast ei hakanud seda küsima, vaid pakkusin välja tähtaja 12. veebruar, et seltsi esindaja saaksid rahulikult järele mõelda, millistest avalikul väljapanekul esitatud vastuväite punktidest olete nõus loobuma. Palun saatke meile selle kohta kiri või e-kiri. Lähtume seltsi poolt antavast vastusest maavalitsuse lõpliku seisukoha koostamisel. Maavalitsusel ei ole mõtet anda oma seisukohta vastuväidetele, mille osas ju sisuliselt vaidlust ei ole enam.

Loodetavasti saab selleks ajaks ka seletuskirja täiendada piirdeaia osas, millest rääkisime.

Toomas Paaver: Oleks hea, kui kõik need 5 punkti, millest rääkisime, saaksid käsitletud: krunt pos 16 sihtotstarve, piirdeaia likvideerimine, ehituslubade väljastamise keeld, krunt pos 18 servituut ja viitamine töösolevale üldplaneeringule.

Jaan Saulin: Mis puudutab ehituslubasid ja arhitektuurivõistlust, siis seda vaatasime ju koos. Kas see tõesti vajab veel läbikaalumist? Me ju tõdesime, et on piisavalt selgelt sõnastatud.

Toomas Paaver: Tahame, et jääks märke, et need küsimused on meile olulised.

Endrik Mänd: Lihtsalt kokku võttes jäi üles 2 teemat, mille osas me leidsime, et ei saa Teile vastu tulla – 50 m rannapromenaadi laiust ja pos 16 krundipiiri nihutamine. Teistes küsimustes me ju leidsime ühe või teise lahenduse.

Jaan Saulin: Sain seltsi jutust aru, et kui jõutakse põhipunktide osas kokkuleppele, siis teised punktid pole sellest tulenevalt seltsi jaoks enam nii olulised. Kindlasti käsitletakse Teile poolt toodud viite punkti detailplaneeringu dokumentatsioonis. Lahendamata vastuväidete lõplikuks tuvastamiseks ootame seega Telliskivi Seltsilt 12. veebruariks 2016 vastust, millised 3. septembri 2015 kirjas esitatud Telliskivi Seltsi vastuväited jäävad jätkuvalt üles. Seltsilt saadava vastuse võtame aluseks maavalitsuse lõpliku seisukoha kujundamisel.

Toomas Paaver: Need punktid, mis on toodud meie avalikus pöördumises, ei olegi otseselt vastuväited, vaid sisulised ettepanekud. Palju sellest ongi juba kirjas, kuid me ei pidanud seda piisavaks või leidsime, et saab paremini käsitleda. Ja planeering ongi läinud järjest paremaks. Raske on öelda, et see jäi üles ja see on lahendamata. See kõik on uduselt piiritletav.

Jaan Saulin: Tulenevalt planeerimisseadusest on vastuväide mittedõustav seisukoht. Me ei soovi sattuda olukorda, kus keegi hakkab hiljem süüdistama maavalitsust või omavalitsust, et vastuväited, mis seaduse kohaselt on mittedõustavad seisukohad, on jäänud käsitlemata. Seetõttu me ei hakkaks andma praegu siin subjektiivset hinnangut, kas üks või teine seisukoht on käsitletav vastuväitena või mitte. Siinjuures soovitan seltsi esindajatel arvestada sellega, et Kalasadama ümbruse detailplaneeringut on aastate jooksul täiendatud ja paljude Telliskivi Seltsi varasemate ettepanekute ja vastuväidetega on arvestatud.

Toomas Paaver: Üks asi, mis küll ei puutu otseselt antud menetlusse, aga seda tahtmatult mõjutab, on meie seltsi liikme vastu arendaja poolt algatatud kohtuasi. Meil on ettepanek, et lõpetaksite ise selle vaidluse ära. Arvan, et planeeringu osas me saime asjad selgeks. Ja kui meil on midagi öelda, teavitame seda 12. veebruariks.

Jaan Saulin: Kuna täna oleme kõik kohal – arendajad, linnaesindajad, planeerijad, siis küsin kindluse mõttes veelkord üle Seltsi esindajatelt – kas midagi jäi Teile jaoks praegu veel ebaselgeks? Kui midagi ei ole jätkuvalt selge, siis praegu on õige aeg seda küsida. Hiljem isekeskis ilma linna ja arendaja esindajateta selgusele jõuda on Teil ju keerulisem. Kas Teil on veel küsimusi või soovi vastuväite punktide osas midagi täiendavalt selgitada?

Toomas Paaver: Arvan, et kõik on juba ära öeldud.

Endrik Mänd: Protokolli alusel anname seltsile esimesel võimalusel oma vastuse nende 5 punkti osas, et nad saaksid oma seisukohta kujundada.

Jaan Saulin: Seega saan kokku võtta, et Telliskivi Selts annab hiljemalt 12. veebruariks 2016 maavalitsusele teada, millised vastuväited jäävad üles.

Protokolli eenõu saadame kõigile menetlusosalistele enne allakirjutamist ja ootame märkuseid, kui Teil neid protokolliga kohta on.

Harju Maavalitsuses toimunud arutelul lepiti kokku järgmises:

- Detailplaneeringu seletuskirja osa, milles käsitletakse piirdeaedade rajamise keelamist, täiendatakse märkusega, et **olemasolevad piirdeaedad likvideeritakse kohe pärast detailplaneeringu kehtestamise jõustumist.**
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet võtab krundile 18 kavandatud avaliku jalakäijate läbipääsu osas ühendust maaomanikuga läbipääsu servituudi küsimuses ning informeerib sellest Telliskivi Seltsi.

- Detailplaneeringu kehtestamise otsuse seletuskirjas viidatakse menetluses oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringu lahendusele ja selle vastavusele Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga.
- Telliskivi Selts informeerib 12. veebruariks 2016 maavalitsust, milliste vastuväite punktide juurde Telliskivi Selts jääb ja millistest loobub.
- Lisaks käsitleb Harju Maavalitsus oma lõplikus seisukohas (kui selts nendest vastuväidetest ei loobu) muuhulgas ka krundile pos 16 üldkasutatava maa või liiklusmaa sihtotstarbe määramise ettepanekut ning enne arhitektuurikonkursi läbiviimist krundile pos 15 ja 16 ehituslubade väljastamise keeldumise küsimust.

Jaan Saulin
Nõupidamise juhataja

Loona Kangur
Protokollija