

AVALDUS ÕIGUSKANTSLERILE ARVAMUSE SAAMISEKS

24.08.2015

Avaldaja nimi: MTÜ Telliskivi Selts

Reg kood: 80296167

Kontaktandmed: juhatuse@telliskiviselts.info, juhatuse liige Grete Arro, mob 5133217

Esitan avalduse: ametiasutuse tegevuse kontrollimiseks

Probleemi kirjeldus:

Tallinna kesklinna lähedal asuv Kalarand on suure hulga kodanike silmis rannalõik, mille planeerimisel on oluline lähtuda selle senistest väärtustest ja kasutamisest meeldiva puhkekohana, seades muuhulgas planeeringuga omaniku arendustegevusele sellest tulenevad piirangud ning hoidudes ka enne planeeringu kehtestamist ala sulgemisest ja olemasolevate väärtuste kahjustamisest. Selle juures ei ole kodanikud pidanud vajalikuks maaomaniku arenduse takistamist, vaid üksnes elamuarenduse hoidmist kehtiva üldplaneeringu piirides ning sadamast loobumist põhjapoolsel rannalõigul. Oleme aastatel 2012-2015 teinud kohalikule omavalitsusele ettepanekuid Kalaranna ala käsitleva Kalasadama ümbruse detailplaneeringule. Kalaranna ja seda ümbritseva Kalasadama territooriumi planeerimine on viimase kümne aasta jooksul üks suuremat avalikku huvi tekitanud arendus Tallinnas.

Avalikult oleme seisukohti (sh selgitavad skeemid) kirjeldanud näiteks artiklis:

<http://tallinncity.postimees.ee/2858225/telliskivi-selts-kalaranna-arendajatel-on-targem-rahvast-kuulata>

Telliskivi seltsi senise tööga saate tutvuda aadressil <http://www.telliskiviselts.info/linnaruum/kuum-linnaruum/kalasadama-detailplaneering/kalasadama-planeeringu-kronoloogia>.

Seoses Tallinna Kalasadama territooriumi planeerimisega ja Kalaranna 1 omava Pro Kapital Eesti AS tegevusega detailplaneeringu menetlemise ajal palume õiguskantsleril hinnata Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tegevust avalike huvide kaitsmisega, linnaelanike ettepanekute arvestamisega ja kaalutlemisega ning mereäärele avalike ligipääsude tagamisega.

Samuti palume selgitada kallasraja kasutamisest huvitatud kodanike õigusi, nende kaitsmise võimalusi ja ametiasutuste kohustusi seoses kallasraja omaalgatusliku sulgemisega u 400 meetri pikkusel rannalõigul Kalaranna tn 1 kinnistu omaniku AS Pro Kapital Eesti poolt.

Palume õiguskantsleril edastada oma seisukoht Tallinna linnale ja Harju maavanemale. Samuti palume kohalikku omavalitsust informeerida meie pöördumisest enne 3. septembrit 2015, et omavalitsus saaks seda käsitleda avaliku väljapaneku käigus esitatud seisukohana (Kalasadama detailplaneering on kolmandat korda avalikul väljapanekul 3. augustist kuni 3. septembrini 2015).

Kas olete samas küsimuses pöördunud kohtu või mõne teise ametiasutuse poole?

ei ole

Täpsemad küsimused

1. **Palume Teil selgitada, kelle kohustuseks on kallasraja avatuse tagamine sellisel juhul, kui omanik kallasraja sulgeb.** Kuidas peaks kohalik omavalitsus sel juhul hea haldustava kohaselt käituma? Kas kohaliku omavalitsuse tegevusetus, hoolimata suurest avalikust huvist ja kodanike korduvatest pöördumistest, on hea haldustavaga ja põhiseaduse paragrahviga 32 („Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt“) kooskõlas?

2. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on Kalasadama ümbruse detailplaneeringu menetluse ajal järjekindlalt väitnud, et Kalaranna tn 1 kinnistu on sadama territoorium ja omanikul on õigus takistada avalikkuse juurdepääs kallasrajale. Näiteks väideti seda juba 7.09.2012 seltsile saadetud kirjas. *50% ärimaa ja 50% transpordimaa sihtotstarbega Kalaranna tn 1 kinnistu on kantud Sadamaregistrisse, ning vastavalt veeseaduse § 10 lõikele 4 punktile 1 puudub sadamas avalikult kasutataval veekogul ka kallasrada.*

<http://www.telliskiviselts.info/sites/default/files/vastuskiri%20seltsile-2.pdf>

Veeteede Amet on selle TLPA väite ümber lükanud oma e-kirjaga 12.08.15 (avaldatud ka Postimehe 13.08.2015 artiklis: <http://www.telliskiviselts.info/linnaruum/kuum-linnaruum/kalasadama-detailplaneering/postimees-arendaja-ehitab-kalarannale-tara-ette>), põhjendades seda järgmiselt: *Sadamaseaduse kohaselt on sadam veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised. Seega ei ole põhjendatud kogu Kalaranna tn 1 kinnistu sadamana käsitlemine. Kalasadamale ei ole ka määratud akvatooriumi sadamaseaduse tähenduses ning see, kas akvatooriumi määramine kogu kinnistuga külgneva veeala ulatuses on põhjendatud, selgitatakse vajadusel (st sellise taotluse esitamisel) vastava menetluse käigus. Seega, praegust kinnistu tarastamist sellises ulatuses ei saa kuidagi seostada sadamaseadusest tulenevaga.*

TLPA on väitega kallasraja puudumise kohta põhjendanud, et just menetletav detailplaneering avab maa-ala avalikkusele ning on avalikes huvides, sõltumata täpsematest lahendustest.

Mis on Teie hinnang: kas Kalasadama detailplaneeringu lahenduste valik ja kaalutlused on tuginenud ekslikule eeldusele? Kas selline planeeringumenetlus saab olla kaalutusvigadeta ning vastav hea halduse tavale?

3. Detailplaneeringu üle riiklikku järelevalvet teostav Harju maavanem on teinud 8.01.15 ja 22.05.15 kirjades otsuse, mille kohaselt kehtivas üldplaneeringus määratud elamu- ja ärimaa suurendamine ligi poole suuremaks ei ole omavalitsuse poolt põhjendatud ning sellisel kujul ei saa detailplaneeringut kehtestada.

http://www.telliskiviselts.info/sites/default/files/harju_maavanema_seisukoht_planeeringu_oigusaktidele_ning_yp_vastavuse_kohta_8.01.2015.pdf

http://www.telliskiviselts.info/sites/default/files/Harju%20maavanema%201%20C3%B5plik%20otsus_mai%202015.pdf

Meie arvates oleks selles olukorras mõistlik elamumaa sedavõrd olulisest suurendamisest loobuda, koostades uue, kõiki asjaolusid, sh kodanike ettepanekuid arvestava ajakohase uue planeeringulahenduse. Tallinna linn on aga esitanud 3.08.15 – 3.09.15 avalikule väljapanekule sisuliselt samaväärse detailplaneeringu.

Milline peaks Teie arvates olema pärast riikliku järelevalve otsust hea halduse tava kohane kohaliku omavalitsuse poolne käitumine? Tunneme huvi, kas Teie arvates saab detailplaneeringu seletuskirjas esitatud üldplaneeringu muutmise põhjendusi (lk 25-28) lugeda arusaadavaks. Kas sellised põhjendused on vastavad halduse heale tavale?

4. Üks põhilisi probleeme Kalasadama planeeringu 12aastase menetluse ajal on olnud planeeringujooniste ja seletuskirjade omavaheline ebakõla selgituste ja põhjendustega. Leiame, et sellise suure avaliku huviga planeeringu puhul peaks haldusorgan tegema planeerimisseadusest nõutavast rohkem samme, et selgitada linlastele planeeringuga taotletavat muudatust ning kaasnevaid mõjusid. **Kas Teie arvates on avalikustatud planeeringudokumentidest välja loetav, kuidas on arvestatud ja kaalutud kodanike ettepanekuid?**

Detailplaneering on avalikustatud järgmisel lehel:

<https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP002040>

5. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on oma 7.09.12 kirjas vastanud kodanike ettepanekule korraldada arhitektuurivõistlus maa-ala kohta enne planeeringu kehtestamist järgmiselt: *Arvestades Tallinnas läbiviidud avalike või kutsutud arhitektuurikonkursside tulemusi (Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurne ideevõistlus, Eesti Kunstiakadeemia uue õppehoone arhitektuurivõistlus) ei pruugi alati arhitektuurivõistluse läbiviimine enne detailplaneeringu kehtestamist viia lõplike arhitektuursete kvaliteetideni. Oleme seisukohal, et Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringus tuleb määrata alustingimused avaliku arhitektuurikonkursi korraldamiseks, mida tulenevalt esitatud ettepanekutest täiendatakse.*

Avalikustatud detailplaneeringu seletuskiri (lk 32) kirjeldab peamist kodanike huvi objekti (põhjapoolse rannajoone ümbruse lahendust) järgmiselt:

Rannapromenaad ala laius määratakse arhitektuurivõistluses tagades tegutseva Kalasadama sadama toimivuse ning olemasoleva kaldaala kasutuslaadi säilitamise ja selle kvaliteedi tõstmise ning võimaldades uue merele juurdepääsu avava kaldakindlustuse rajamise.

Lause on iseenesest kodanike ootustega kooskõlas, kuid **palun selgitage meile, kas võib pidada hea haldustava kohaseks toimingute sellist järjekorda (detailplaneeringu kehtestamisega määratakse krundijaotus ja ehitusõigus, pärast seda asutakse arhitektuurivõistlusega lahendama avaliku rannapromenaadi laiust).** Linn soovib kehtestada detailplaneeringu, milles krundijaotusest ja ehitusõigusest tuleneb elamumaa laienemine osaliselt sellele alale, mis juba praegu toimib kvaliteetse ranna-alana. Meie hinnangul ei saa seetõttu arhitektuurivõistlusel enam otsida kodanike ettepanekutega sobituvaid jätkusuutlikke, olemasolevat keskkonda arvestavaid lahendusi.

6. Tallinna linn on koostamas üldplaneeringut Põhja-Tallinna linnaosa kohta. Alates 2013. aastast on avalikkusele tutvustatud üldplaneeringut, mille kohaselt vaidlusalune rannalõik on kujutatud tingimärgiga „olemasolev või planeeritav supelrand“.

http://www.tallinn.ee/est/ehitus/01_PT_YP_10_maakasutus_16052014.pdf

Selline lahendus üldplaneeringus on kooskõlas 2012. aastal kodanike ühispöördumises tehtud ettepanekuga ning seda saab mõista nii, et linn võttis 2013. aastal ettepaneku arvesse. Üldplaneeringu koostamine jätkub ning seda pole kehtestatud, kuid üldine tava on olnud selline, et planeerimisalastes vaidlustes oma seisukoha väljendamisel lähtub Tallinna LPA menetletavast üldplaneeringust. Samas muudaks meie hinnangul Kalasadama detailplaneeringu praegusel kujul kehtestamine menetletava üldplaneeringu rakendamise sisuliselt võimatuks, sest vastavaid tingimusi omanikule ei seata.

Kas peate hea haldustavaga kooskõlaliseks, et 2015. aastal soovib linn kehtestada detailplaneeringut, milles ei arvestata avalikustatud ja menetletava üldplaneeringu kohast supelranda ega isegi ei käsitleta seletuskirjas?