|  |
| --- |
| TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET |
|  |
|  |
|  |  |
| Ülle Rajasalu | Teie: 30.06.2014 nr 6-7/2014/2947 |
| Harju Maavalitsus |
| Roosikrantsi 12 | Meie: 22.10.2014 nr 3-2/1567 - 255 |
| 15077 TALLINN |
|  |
|  |
|  |
| Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringust |  |
|  |
|  |
| Austatud maavanem |
|  |
|  |

Soovite, et annaksime sisulised ja põhjendatud vastused Telliskivi Seltsi 10. augusti 2012 kirja punktides 10 ja 13 esitatud vastuväidetele ning 6. juuni 2014 vastuväite täienduses esitatud väidetele, arvestades OÜ Head ekspertarvamuses Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kohta toodud seisukohti ja TOP Geodeesia OÜ mõõdistust ning vastates eeskätt järgmistele küsimustele:

1. Kas elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundi positsioon (edaspidi pos) 16 planeerimine Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu (edaspidi ka üldplaneering) järgsest E+B (elamu- ja ärihoonete maa) juhtotstarbega alast väljapoole on kooskõlas üldplaneeringuga ning kas sellise muudatuse näol on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega või mitte?

Tallinna üldplaneering ja linnaosade üldplaneeringud on koostatud täpsusastmes, mis ei võimalda märgitud juhtotstarbe piire detailplaneeringute koostamisel üks-üheselt aluseks võtta. Eksperdi hinnangust nähtub, et Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering on võrreldes teiste linnaosade üldplaneeringutega küll täpsem, kuid vaatamata sellele, on jäetud ka siin teede maa-alad üldplaneeringu tsoneeringu kaardil määratlemata juhtotstarbega aladeks, kuna teealade laius ja vajadus ei olnud planeeringu koostamise ajal teada. Teede täpseid asukohti ei ole võimalik üldplaneeringus määrata, üldplaneeringus määratakse teede ja tänavate asukohtade ning liikluskorralduse üldised põhimõtted (PlanS § 8 lg 3 p 8), mida täpsustatakse detailplaneeringute või ehitusprojektide koostamise raames. Samuti tuleb arvestada, et võrreldes 10 aasta taguse ajaga, mil üldplaneeringut koostati, on teede planeerimise põhimõtted oluliselt muutunud. Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringus (edaspidi *detailplaneering*) ei ole hoonestusest mere poole tänavat ette nähtud vaid kavandatud on ainult kergliiklusele mõeldud rannapromenaad, kus erandina võib liikuda ka sadama teenindamiseks vajalik transport. Detailplaneeringus on määratud tänavalõigud, millelt kavandatakse juurdepääsud hoonestusalale (E+B ala) ning nende täpne asukoht selgub pärast detailplaneeringu kehtestamist korraldatava arhitektuurivõistluse tulemusena. Rannapromenaad on tähistatud eraldi leppemärgiga ja üldplaneeringu erinevate jooniste andmetel paiknevad kruntide pos 15 ja pos 16 alal ka rajatav kergliiklustee ja kõrvaltänav, jahi- ja reisisadama maa, elamu- ja ärihoonete maa ning puiestee ning nende kõigi täpne paiknemine selgub arhitektuurivõistluse tulemusena. Oleme seisukohal, et linnaehituslik lahendus, kus tänav ei kulge mere ääres rannapromenaadi kõrval ja hoonetele juurdepääs on lahendatud kvartali siseselt, on linnaruumiliselt parem lahendus, kuna võimaldab jalakäijatele mõeldud teeninduspindadega vahetult külgneva aktiivse promenaadi ehitamist.

Üldplaneeringus ei ole antud ühtegi arvulist näitajat ega mõõtketti, mis määraks täpselt tänava maa-ala ulatuse või asukoha, seetõttu tuleb vastavat tähistust lugeda kui tingmärki, millega on määratud üldised planeerimispõhimõtted.

Kehtiv üldplaneering võimaldab detailplaneeringualale sadama kavandamist kogu rannajoone ulatuses. Detailplaneeringus on seda võimalust täpsemalt piiritletud - lubatud ei ole jahisadama rajamine kogu ranna ulatuses vaid seatud on nõue, mille kohaselt säilitatakse või kavandatakse osaliselt lauge rannajoon. Sadama kavandamine väiksemas ulatuses või kavandamata jätmine on üldplaneeringuga kooskõlas. Üldplaneeringus on lubatud asendada planeeritud maakasutuse juhtotstarve antud maa-alal kuni 50% ulatuses teiste antud piirkonda sobivate maakasutuse funktsioonidega. Sadamaala ja lauge rannajoone ulatust täpsustatakse korraldatava arhitektuurivõistluse tulemusena. Linnaehituslikult on vaheldusrikas rannajoone lahendus parem, asukohta sobivam ning arvestab laiema isikuteringi huvidega. Detailplaneeringus toodud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete piiride täpsustamist saab pidada üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Krundi pos 16 üldplaneeringu järgsest E+B juhtotstarbega alast väljapoole planeerimisel ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Planeerimisseaduse § 9 lõige 7 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Kuivõrd juhtotstarvet ulatuslikult ei muudeta ning tegemist ei ole ka muu olulise ega ulatusliku muudatusega, oleme seisukohal, et tegemist ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

1. Soovite teada, kuidas me käsitleme üldplaneeringu liikluse kaardil (üldplaneeringu tsoneeringu kaardil valge ala) Kalaranna tn 1 maa-alale ette nähtud teede (rajatav põhitänav ja kergliiklustee) planeerimata jätmist üldplaneeringu järgses asukohas ehk teisisõnu selgitada, kas selles osas detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut või mitte.

Detailplaneeringu seletuskirja punkt 3.2 „Detailplaneeringu vastavus“ ei käsitle liikluslahenduse vastavust üldplaneeringule jms, kuna tegemist ei ole üldplaneeringut muutva lahendusega (va ehituskeeluvööndi muutmine). Linnaehituslikud kaalutlused on esitatud detailplaneeringu teistes punktides. Selguse huvides oleks võinud üldplaneeringuga kooskõla põhjendavad kaalutlused selles punktis samuti lahti kirjutada, kuid see ei ole olnud detailplaneeringute koostamisel üldine tava ega praktika.

Juhime Teie tähelepanu asjaolule, et ka K. Lass on enda arvamuses (arvamuse lk 5 punkt 2) märkinud, et liiklusalad jäeti üldplaneeringus teadlikult valgeks, sest väga täpne tee laius, liikluskorralduse põhimõtted, liiklushaljastuse ulatus jms ei olnud üldplaneeringu koostamisel teada.

Detailplaneeringus (planeeringu seletuskiri lk 43) on selgitatud, et piki planeeritava ala merekallast kulgeb kergliiklus- ja jalgtee – rannapromenaad, mis on osa ühtsest Paljassaarest Russalkani kulgevast mereäärsest promenaadist. Seega ei ole detailplaneeringus jäetud kavandamata üldplaneeringu kohast kergliiklusteed.

Detailplaneeringus (planeeringu seletuskiri lk 28) on selgitatud, et rannapromenaad peab võimaldama juurdepääse teenindavale transpordile nii sadamateenuste osutamiseks kui ka planeeritud teenindusettevõtetele pos 16 kavandatud hoonestusalas sh parkimise lahendused; oluline on luua seos krundi pos 16 hoonestusalale kavandatud kohvikute jt äripindade ning rannapromenaadi vahel. Seega ei ole detailplaneeringuga jäetud lahendamata üldplaneeringus ette nähtud juurdepääse sadamaalale ja krundile pos 16 kavandatud teenindusasutustele.

1. Palute selgitada, millistest asjaoludest lähtuvalt ei ole detailplaneeringu kohasele krundile pos 16 jääva rannapromenaadi ulatuses planeeritud eraldi üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti, mis tagaks paremini selle ala avaliku kasutuse.

Krunt pos 16 on määratud arhitektuurikonkursiga lahendatavaks alaks, seega ei ole praegu võimalik öelda, millised on hoonete, väljakute, läbipääsude jms täpsed asukohad. Ala kruntideks jaotamine seab arhitektuurivõistlusele liiga täpsed raamid ning võib välistada parima lahenduse realiseerimise, kuivõrd lahendus ei pruugi sellisel juhul vastata detailplaneeringus sätestatule.

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrusega nr 155 kinnitatud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ ei võimalda määrata koos sotsiaalmaa alaliigi - üldkasutatava maa sihtotstarbega koos teisi sihtotstarbeid (antud juhul ärimaa ja elamumaa). Seetõttu tagatakse avalik kasutus läbi asjaõigusliku kasutusõiguse Tallinna linna kasuks. Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2014 korraldusega nr 1106-k „[Kalaranna tn 1 kinnisasjast moodustatavate kinnisasjade Tallinna linnale tasuta omandamine ja Kalaranna tn 1 kinnisasjast ja mere täitmise teel moodustatavatele kinnisasjadele Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning kinnisasjadele ja isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=128877&fd=1&leht=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp)“ on määratud Tallinna linnale üle antavad ning isikliku kasutusõigusega koormatavad kinnisasjad.

1. Küsite, millistest kaalutlustest lähtuvalt on krundi pos 15 planeerimisel jäetud arvestamata sadama planeerimise eripärad (Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 § 6 lõike 3 kohaselt on sadamaehitiste maa tootmismaa, va reisijate teenindamisega seotud ehitised) olukorras, kus detailplaneering näeb ette võimaluse krundile ka väikealuste sadama rajamiseks.

Krunt pos 15 on samuti määratud arhitektuurivõistluse kohustusega alaks, seega ei ole praegu võimalik määratleda, kas ja millises osas täpselt tekib sadam ega kus hakkab (vajadusel) asuma sadamat teenindav jahtklubi hoone. Krundi sihtotstarbeks on määratud L/Ä või Ümr, mis annab vabad käed arhitektuurivõistluse korraldamiseks. Kuna detailplaneeringu mõtte kohaselt on sadam mõeldud eelkõige reisijate teenindamiseks, on ärimaa sihtotstarve vastav määrusele „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“. Ärimaa sihtotstarve võimaldab kavandada sadamahoone kusjuures sadama teenindamiseks vajalikud ruumid saab lahendada ka pos 16 hoonestusalas. Kui loobutakse sadama rajamise kavatsusest puudub vajadus ärimaa sihtotstarbe järele krundil pos 15 ning sellisel juhul saab kinnistu sihtotstarbeks määrata sotsiaalmaa –üldkasutatav maa.

Nagu korduvalt oleme märkinud, seab detailplaneeringus kogu maa-ala kruntideks jaotamine liiga täpsed raamid, mis võib aga välistada arhitektuurikonkursi korras parima lahenduse saamise.

1. Soovite informatsiooni, kas detailplaneeringu joonistele kantud rannajoone asukoht ja ehituskeeluvööndi arvestamise põhimõtted on õiged, arvestades MTÜ Telliskivi Selts väiteid, mille kohaselt mõõtmise järgi on hoonestusala 11 m kaugusel kõrgveest looduskaitseseaduse kohasel 1 m joonel ja 21 m kaugusel tavalisest veepiirist 0 m joonel ning et joonis ei vasta planeeringu sisule mõõta tavalisest rannajoonest ega seadusele, mille järgi tuleb mõõta 1 m kõrgusjoonest.

Planeeringuala rannajoon on valdavalt tehnogeenne (amortiseerunud betoon- ja asfaltkattega rajatised, üksikute puude ja puuderühmadega tühermaa) ning kindlustatud. Detailplaneeringu  rannaala ehituskeeluvööndi ulatuse määratlemist ja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku mõju loodusväärtustele hindas Keskkonnaamet 2. detsembri 2009 kirjas nr 14-9/2520-7 ning nõustus ehituskeeluvööndi vähendamisega põhijoonisel esitatud ulatuses.

Looduskaitseseaduse § 35 lg 2 kohaselt on rannaala ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejooneks põhikaardile kantud tavaline veepiir. Tehnogeenset ja kindlustatud rannaala ei saa lugeda korduva üleujutusega alaks, millel paiknevate looduskoosluste kaitseks arvestatakse ehituskeeluvööndi lähtejooneks ühe meetri samakõrgusjoont.

Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel võetakse kallasrada kasutusele senisest multifunktsionaalsema heakorrastatud territooriumina ning seejuures parandatakse oluliselt juurdepääsu avalikule kallasrajale ning võimaldatakse vaba liikumine kallasrajal. Kavandatu ei ole kallasrajale juurdepääsu ja seal vaba liikumise tagamisel vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt võetakse aktiivselt ja eesmärgipäraselt kasutusele seni kasutult seisnud tehnogeenne rannaala ning tagatakse juurdepääs ja vaba liikumine avalikul kallasrajal.

Võttes arvesse MTÜ Telliskivi Selts poolt tellitud täiendava geodeetilise mõõdistustöö tulemusi, millega juhiti tähelepanu asjaolule, et tegelik rannajoon on võrreldes detailplaneeringu joonistel kajastatuga erinevas asukohas, tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist korrigeerida detailplaneeringu jooniseid vastavalt põhikaardile kantud veekogu piirile (tavaline veepiir). Samuti tuleb korrigeerida hoonestusala kaugus veekogu piirist selliselt, et on tagatud vähemalt 25 meetri laiune ala tavalise veepiiri ning hoonestusala vahel.

Skemaatiliselt näeb korrigeeritud veekogu piir ning täpsustatav hoonestusala piir välja järgmine:



Detailplaneeringu lahenduse seisukohalt on oluline asjaolu, et Keskkonnaamet on pärast põhjalikku kaalumist andnud oma nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks sellisel kujul nagu detailplaneeringu põhijoonisele märgitud. Seega ei oma rannajoone asukoha täpsus ehitusjoone asukoha õigsuse hindamise seisukohast tähtsust.

7. oktoobril 2014 toimus Tallinna Linnaplaneerimise Ametis Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu lahendust, sh liivaranna säilitamise teemat puudutav arutelu, milles osalesid ka MTÜ Telliskivi Selts ning AS Pro Kapital Eesti esindajad, kus AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku pos 16 põhjapoolse ehitusjoone täiendavaks korrigeerimiseks selliselt, et 25 meetri laiune rannapromenaad oleks tagatud alates kaldakindlustusest eeldusel, et sellise muudatuse sisseviimisega detailplaneeringusse kaasneb avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete tagasivõtmine Telliskivi Seltsi poolt. Kuna MTÜ Telliskivi Selts esindajad esitasid täiendava nõudmise sadama keelamiseks kaidest läände jääval alal, siis planeeringulahenduse korrigeerimise osas kokkuleppele ei jõutud.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et enne kehtestamist tuleb detailplaneeringu jooniseid korrigeerida Kalaranna tänava lahenduse osas vastavalt kinnitatud ehitusprojektile ning krundi pos 16 hoonestusala osas selliselt, et on tagatud vähemalt 25 meetri laiune ala tavalise veepiiri ja hoonestusala vahel.

|  |
| --- |
|  |
| Lugupidamisega |
|  |
|  |
|  |
|  |
| *(allkirjastatud digitaalselt)* |
| Anu Hallik-Jürgenstein |
| ameti juhataja |
|  |
|  |
| Koopia:  | MTÜ Telliskivi SeltsToomas PaaverAS Pro Kapital EestiAS Nord Projekt | info@telliskiviselts.info;toomaspaaver@gmail.com;prokapital@prokapital.ee; info@nordprojekt.ee |
|  |

Anu Plado 6404380

Anu.Plado@tallinnlv.ee