



9.03.2012

Keskkonnaamet

Narva mnt 7a, 15172 Tallinn
info@keskkonnaamet.ee

Taotlus kaalutusotsuse kehtetuks tunnistamiseks

Lugupeetud peadirektor Andres Onemar

Pöördume teie poole tõsise murega Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu menetluse ja lahenduse pärast.

Keskkonnaamet on teinud kaalutusotsuse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringu menetluses, mille olete esitanud 2.12.2009, kirjaga nr 14-9/2520-7. Taotleme teilt selle otsuse kehtetuks tunnistamist ning oleme tänulikud, kui taotluse rahuldate. Samuti palume vastata meie küsimustele. Järgnevalt esitame olukorra kirjelduse ja taotluse põhjendused.

Planeeringu menetlusest

Nimetatud detailplaneering oli avalikul väljapanekul 2008. aasta augustis, kogudes erinevatelt isikutelt ligi 300 vastuväidet ja ettepanekut, sealhulgas ranna-ala lahenduse ning ehituskeeluvööndi vähendamise kohta. Leiame, et ettepanekuid ja vastuväiteid on suures osas põhjalikud ja argumenteeritud ning neid kaaludes oleks saanud planeeringule leida tasakaalus lahenduse.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatas 2008. aasta sügisel ettepanekute ja vastuväidete esitajatele, et Kalaranna tn 1 kinnistu hoonestus ning rannapromenaad lahendatakse avaliku arhitektuurikonkursiga. See tähendab, et avaliku konkursiga pidi lahenduse leidma ka hoonestuse ja promenaadi vahelise piiri läbikaalutud ja tasakaalustatud asukoht.

2012. aasta veebruaris saatis Tallinna LPA kodanikele kirja, milles teatas kavatsusest detailplaneering kehtestada. Detailplaneering on esitatud järelevalve teostamiseks ka Harju maavanemale. Detailplaneeringu vaieldavat lahendust ei ole võrreldes 2008. aastaga praeguseks sisuliselt muudetud ning selle kohta esitatud ettepanekud on kohalikul omavalitsusel praeguseni läbi kaalumata. Samuti ei ole toimunud lubatud arhitektuurikonkurssi. Eesti Arhitektide Liit on väljendanud ka seisukoha, et praeguse planeeringu alusel pole võimalik asjakohaseid konkursse läbi viia ka tulevikus.

MTÜ Telliskivi Seltsi ei olnud 2008. aastal (avaliku väljapaneku ajal) veel asutatud. Täna oleme üks piirkonna aktiivsemaid kodanikuühendusi, võttes muuhulgas aktiivselt osa ka planeeringute ja piirkonna arengu suunamisest. Seltsi põhikirjaliseks eesmärgiks on muuhulgas piirkonna omanäolise elukeskkonna taastamine ja säilitamine, samuti aktiivne kaasarendamine piirkonna elukeskkonna kujundamisel. Mitmed 2008. aasta ettepanekute tegijatest, kelle hulgas on mitmed seltsi liikmed ja muud piirkonna elanikud, on nüüdseks volitanud seltsi enda nimel rääkima. Peame võimalikuks, et aegamööda lisandub veel vastuväiteid esitanud isikuid, kes volitavad meid selle planeeringu menetluses edaspidi esindama. Seepärast peame oma tööks menetluses aktiivselt osaleda. Meie arvates on planeeringu senine menetlus tõsiste menetlus- ja kaalutusvigade tõttu õigusvastane ning praeguse lahenduse kehtestamise korral kaalume tõsiselt selle vaidlustamist halduskohtus.

Keskkonnaameti poolt vahepealsel ajal (2009. aastal) antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks on selle menetluse osa ning meie arvates vastuolus kohaliku omavalitsuse poolt antud lubaduse ja tolleaegsete kaalutlustega, samuti joonist arvestades ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Nõusolekus märgitud põhjendused ei ole arusaadavas seoses planeeringujoonisega. Peame võimalikuks, et teie antud nõusolek on olnud ka vaidlusaluse lahenduse menetlemise jätkumise ja arhitektuurikonkursi ärajätmise üheks peamiseks põhjuseks. Meie saime sellest nõusolekust teada alles nüüd. Tutvunud Keskkonnaameti nõusoleku kaalutlustega, ei ole meie hinnangul teie poolt antud kaalutusotsuse tegemisel arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ega kaalutud kõiki põhjendatud huve (HMS § 4) ning me ei saa olla kindlad selle otsuses õiguspärasuses (HMS § 54).

Arvestades, et väga paljud isikud on heas usus lugenud planeeringu joonist nii, nagu sellel oleks rannajoonena kujutatud olemasolevat rannajoont koos kaldakindlustusega, ei saa me välistada, et ka teie olete nõusolekut andes joonist mõnevõrra valesti mõistnud või tuginenud ebatäpsetele selgitustele. Joonisel leiduvate rohkete andmete kõrval puuduvad isegi tingmärgid praeguse rannajoone ja kaldakindlustuse kohta (need on erinevas asukohas omavahelise kaugusega kuni 10m). Nende andmete kindlakstegemine, seostamine krundijaotusega ja rannajoone ca 20m mere poole nihutamise tuvastamine on ka meilt nõudnud omajagu tööd.

Meie küsimused

Esmalt tekitab meil teie kaalutusotsus rohkelt küsimusi, milles me sooviksime selguse luua.

Juhul kui te taotlust ei rahulda, peame oma kohustuseks valmistuda kehtestamise otsuse vaidlustamiseks halduskohtus. Sellega seoses palume teil (eriti taotluse mitterahuldamise korral) täpsemalt selgitada ehituskeeluvööndi vähendamiseks antud nõusoleku kaalutlusi, vastates vähemalt järgmistele küsimustele:

- 1) Kas LPA poolt menetletav planeeringujoonis on samaväärne sellega, millele andiste oma nõusoleku? Praegune joonis on saadaval http://tpr.tallinn.ee/TPR_DOK/DP/DP002040/DP002040161153.pdf
- 2) Kas teile esitatud joonisel oli loetav olemasolev kaldakindlustus ja 1m kõrgusjoon?
- 3) Kas ranna ja kalda kaitse eesmärkidega on üldjuhul kooskõlas uue kaldakindlustuse ehitamine olemasolevast märgatavalt (ca 20m) mere poole? Kuidas teile põhjendati promenaadi rajamist merre (kui promenaad on maismaal sisuliselt olemas) ja kuidas need põhjendused teid veensid?
- 4) Kas peate ranna ja kalda kaitse eesmärkidega kooskõlaliseks sellist lahendust, mille järgi hoonestatav krunt ulatub olemasoleva kaldakindlustuseni ning lubatav (kuigi antud planeeringu dokumentides tagamata) rannaäärne avalik ruum planeeritakse merre (meie arvates on meri ka praegu avalik ruum ja sellise planeeringuga ei saavutata midagi)? Kas kirjeldatud planeeringulahendus on teie arvates pretsedent, millele tuginedes võib ka tulevikus samalaadset lahendust kasutada?
- 5) Miks väljendate ehituskeeluvööndi laiust (krundil pos 16 teie väitel 22m) oma kaalutusotsuses alates tavalisest veepiirist, kui LKS § 35 lg 3-1 ja 4 järgi tuleb seda lugeda üleujutusala piirist ehk 1m kõrgusjoonest? (meie hinnangul ulatub hoonestus joonisel sellest min ca 10m kaugusele).
- 6) Kas mõne meetri kõrgused kaldakindlustused loete veeseaduse § 10 lg 1 tähenduses üldjuhul kõrgkaldaks või lamekaldaks? (meie hinnangul on see kõrgkallas, kus kallasraja laiust arvestatakse kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba).
- 7) Millele tuginedes jõudsite järeldusele, et rannaäärsele alale on planeeritud avalik kasutus?
- 8) Kas 400 korteriga ning elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundil asuv autotee on teie arvates avalik tänav? Kas sellise tee planeerimine ranna ehituskeeluvööndis on ranna kaitse eesmärkidega üldjuhul kooskõlas? (menetletaval planeeringujoonisel on selline tee, mis meie arvates ei ole kindlasti avalik tänav LKS § 38 lg 4 p 10 tähenduses, kõigest mõne meetri kaugusel olemasolevast kaldakindlustusest ehk üleujutusala piirist ehk 1m kõrgusjoonest ning ca 10m kaugusel isegi mere täitmisel tekkivast planeeritud rannajoonest).
- 9) Kas olite teadlik, et kohalik omavalitsus ise (Tallinna Linnavaaramet) on juba 17.12.2008 andnud seisukoha, et ei nõustu krundile pos. 15 servituudi seadmisega jalakäijate avaliku juurdepääsu tagamiseks? Kas olite teadlik Tallinna Linnavaarameti põhjendusest, et läbipääs oleks justkui tagatud mööda sõidutee äärseid kõnniteid või läbi avalikus kasutuses oleva haljasala krundi? (planeeringujoonisel selles rannalõigus selliseid objekte tegelikult ei eksisteeri). Kas olite teadlik, et krundile pos.16, mille piir ulatub üle kaldakindlustuse, ei ole avalikku kasutust kohaliku omavalitsuse poolt isegi kaalutud?
- 10) Kas olite teadlik, et paljud kodanikud on esitanud oma vastuväited planeeringule, esitades argumendid ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamise kohta? Kas te teadsite, et kohalik omavalitsus on vastuväidetele vastanud, et promenaadi ja hoonestuse lahendus leitakse arhitektuurikonkursi kaudu? Kas te kontrollisite kohaliku omavalitsuse lubaduste täitmist? Kas te ise kaalusite kodanike poolt esitatud vastuväited läbi? Kas pidasite kaalutusotsuse tegemisel silmas ka PlanS § 16 lg 1 p 10 sätestatut?
- 11) Kas olete andnud oma nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks LKS § 40 lg 4 punkti 2 või punkti 3 alusel? (meie hinnangul ei sobitu menetlus kummagi punktiga ning muid aluseid ei ole olemas)
- 12) Kas te olite nõusolekut andes teadlik, et detailplaneeringu koostamine on linna poolt üle antud huvitatud isikule, kuigi see ei ole praegusel juhtumil kooskõlas PlanS § 10 lg 6 ja 6-1 nõuetega, seda ka PlanS varasema varasema redaktsiooni arvestamise korral?
- 13) Kas te lähtusite nõusoleku andmisel 2.12.2009 kehtinud seadustest või planeeringu algatamise ajal 5.11.2003 kehtinud seadustest? (hetkel eeldame, et seda on tehtud 2009. aasta seaduse alusel, sest enne 1.02.2009 oli sellise nõusoleku andmine keskkonnaministri, mitte ameti pädevuses).

Ranna-ala sulgemise suur tõenäosus

Arvestades kõiki asjaolusid, toob menetletav planeering meie hinnangul tõenäoliselt kaasa väärtusliku ranna-ala sisulise sulgemise avalikule juurdepääsule. Nõustume, et teete oma otsused lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärkidest ning et avalik vastuseis ei ole otseseks takistuseks ehituskeeluvööndi vähendamisel, kuid me ei saa nõustuda, et praegune planeering on kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega.

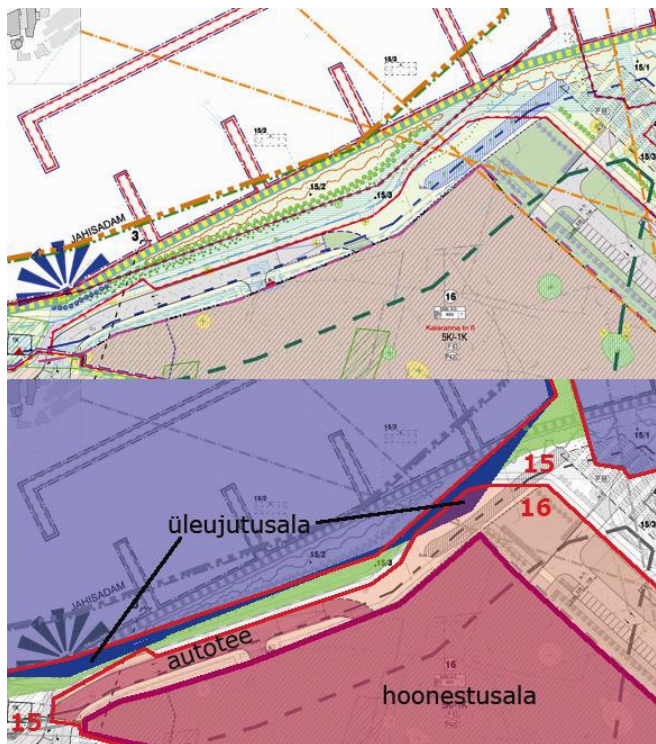
Meie jaoks on tekitanud küsimusi eelkõige järgmised asjaolud:

- Promenaadi planeerimine merealale, mis praeguse lahenduse järgi rikub muuhulgas ka olemasoleva loomuliku ja voolava rannajoone;
- 400 kaasomanikuga krundi ulatumine üle olemasoleva kaldakindlustuse, mis võimaldab sadama ehituse edasilükkamise korral muuta ranna sisuliselt privaatseks;
- Avaliku kasutuse ja kallasraja vastuoluline käsitlus planeeringus, kallastaja märkimine üleujutusala ja selle mitmekordne lõikumine kaldakindlustusega;
- Ärimaa sihtotstarbe määramine merre planeeritud promenaadile ja jahisadamale, mis võimaldab promenaadi kasutada ärilisel otstarbel ning mõnede argumentidega ka sulgeda;
- Linnavarameti varasem keeldumine servituudi vajadusega nõustumisest krundile 15 ning Linnaplaneerimise Ameti väidet, nagu poleks krundile 16 avalikku kasutust tarvis kaaludagi;
- Erakrundi autoteede ulatumine olemasoleva kaldakindlustuseni ning hoonete ulatumine 10m kaugusele sellest;
- Olemasoleva olukorra täielik mitteamestamine, sealhulgas selle võimaluse äravõtmine, et promenaad saaks tekkida olemasolevale rannale;

Kahtlusi süvendavad linnaametite vastuoluline argumentatsioon kogu senises menetluses, joonise loetamatus ning LPA loobumine teistkordse avaliku väljapaneku korraldamisest.

7.märtsil 2012 korraldas Telliskivi Selts omal algatusel avalliku foorumi "Kalaranna kärjad", eesmärgiga luua selgust senise läbipaistmatu menetluse ja raskelt loetava joonise põhjustes ning arendajate, linnaametnike ja planeerijate kavatsustes. Osapooli kuulates veendusime rannaga seotud kavatsuste ja seniste otsuste vastuoludes veelgi sügavamalt.

Kuivõrd planeeringujoonise info on raskesti loetav, toome olulisemad andmed alumisel skeemil selgemini välja (ülemisel skeemil on menetletav planeeringujoonis).



Foorumil anti järgmisi selgitusi. Maa omaniku AS Pro Kapitali esindaja Urmas Ild ütles, et planeeritava sadama ehitamine (sh rannajoone muutmine ja merre promenaadi ehitamine) ei ole nende otsene huvi ning see ei tarvitse üldse realiseeruda. Linnavalitsuse esindaja Peep Moorast ütles, et avalik kasutus seatakse lepingutega üksnes krundile 15, kuid mitte krundile 16. Planeerija Meeli Truu ütles, et promenaad tuleb olemasolevast kaldast arvestades 25 meetrit lai, mis ei ole kooskõlas menetletava joonisega. See info kokku jäi kuulajatele vastuoluliseks. Info ühildamisel planeeringujoonisega ilmneb, et praeguse rannajoone säilimisel saaks promenaadina käsitleda üksnes kitsaid lõigukeksi rannast. Mõnes lõigus jääks avalikuks kasutamiseks kõigest mõni meeter väga madalat maad, mis tähendab sisuliselt ranna sulgemist. Ka planeeringujoonisel märgitud kallasrada (skeemil rohelisega) ei ole kooskõlas veeseadusega, mille järgi kallasraja laiust arvestatakse kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast. Praeguse planeeringu järgi asub kallasrada üksnes lõiguti ja osaliselt kaldanõlva peal, tekitades füüsilised katkestused ja ebamugava liikumise, mille tulemusel kallasraja mõte kaob. Hoonestusala ulatub põhjapoolses nurgas ca 10m kaugusele kaldakindlustusest ja autotee peaaegu riivab kallast. Sadama lahenduse kohta ei saanud küsijad vastust, miks soovitakse kehtestamise kaudu fikseerida lahendus, mis isegi otsustajate väitel tuleb ümber teha.

Kokkuvõttes toob promenaad-sadama merealale planeerimise otsus meie arvates kaasa põhjendamatult kõrged riskid, kehtestamisjärgsed arusaamatused, ülemäärased kulud ja oluliste olemasolevate väärtuste kadumise. Avalik mereäärne ala ei ole selle planeeringuga tagatud.



Pildil olev osa rannast jääb menetletava planeeringujoonise järgi suures osas krundile 16 (avaliku kasutusega krunt 400 korterile). Fotol on kaldakindlustuse ja mere vaheline ala, madalama veeseisu korral aktiivses avalikus kasutuses ja toimiv rannalõik, mis on samas üleujutatav, jäädes valdavalt madalamale 1 meetri kõrgusjoonest. Kuna maapinna kõrgus on selles lõigus looduse mõjul muutlik, siis ei saa kindlaks teha (tõenäoliselt pole see püsiv) selle kõrgusjoone täpset asukohta, kuid looduskaitseaduse ja veeseaduse eesmärkidest tulenevalt peame mõistlikuks arvestada kallasraja ja ehituskeeluvööndi laiust alates kaldakindlustusest, mis on praeguselt planeeringujooniselt äärmiselt raskesti loetav ning puudub ka tingmärgina.

Kuigi planeeringus on märgitud, et krundi pos. 16 ei tohi "tarastada", jääb see ala siiski 400 korteriomaniku kaasomandisse ja sellel avalikes huvides avaliku promenaadi ülalpidamine on sisuliselt võimatu. Pääsu takistamiseks maa-alale on omanikel ka muid võimalusi, arvestades et lõiguti tulevad elamud ja autoteed sisuliselt kaldakindlustuse kõrvale. Tavalise veepiiri ja kaldakindlustuse eristamist peame kõnealuse planeeringu lahenduse juures eriti oluliseks, sest nimetatud ala on paljude inimeste jaoks juba praegu oluline vaba aja veetmise koht. Arvestades ala aktiivset kasutamist juba praegu, võib prognoosida vajadust oluliselt laiema avaliku ruumi järele. Seda ei rahulda merealale planeeritud promenaadi rajamine, sest see tooks kaasa aktiivse kasutuse ka jahisadama otstarbel. Samuti peame planeeringus pakutud lahendust ka majanduslikult väga ebamõistlikuks (arvestades et ka omanikud on väljendanud otsese huvi puudumist mere täitmise järele), mille lõpptulemuseks võib olla olemasoleva väärtusliku avaliku ruumi kadumine. Leiame, et promenaadi saab rajada üsna väheste kuludega olemasolevale maismaale, kui planeerida hooned ja mitteavalikud krundid rannast mõõdukalt eemale.

Taotluse muud põhjendused

Leiame, et meile LPA poolt saadetud planeeringumaterjalile ei saaks te paljudel põhjustel LKS § 40 kohast nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks anda.

Teiepoolse nõusoleku tagasivõtmine aitaks praegu ka paljude osapoolte vahelisi pingeid maha võtta, samuti ära hoida meie hinnangul õigusvastase kehtestamisotsuse, hilisema kohtuvaidluse ning võimaliku tagantjärele planeeringu tühistamise rohkete kaalutus- ja menetlusvigade tõttu. Pikaajalise kohtuvaidluse asemel peame sellest märksa mõistlikumaks ranna-ala lahenduse täpsustamist, ehituskeeluvööndi mõistliku ulatuse leidmist ja avaliku kasutuse tagamist planeeringu koostamise käigus. Kohalikul omavalitsusel oleks praeguses menetlus-stadiumis üsnagi raske oma vigu tunnistada ja maavanemal keerukas vajalikke otsustavaid samme astuda, kui Keskkonnaameti heakskiit jääks kehtima.

Telliskivi selts iseenesest toetab planeeritava maa-ala arendamist, sealhulgas avaliku ruumi arendamist, kuid see peab toimuma tasakaalustatud planeeringulahenduse, seaduskoohase menetluse ja õiguspärase otsuse alusel. Tahtmata teha takistusi omanike mõistlike soovide elluviimisele, ei saa praegust lahendust pidada tasakaalu lähedaseks ning see ei ole kuidagi aktsepteeritav. Kuna linn on teatanud kindlast kavatsusest planeeringu kehtestada, ei näe me tasakaalus lahenduse leidmise ja õiguspärase planeeringumenetluse tagamiseks muud võimalust, kui lõppotsuse vaidlustamine halduskohtus. Planeeringu alal on rohkelt omanikke ning planeeringul on rohkelt vaidlustajaid. See tähendab väga suurt menetlusosaliste hulka ning eeldatavalt ka keerukat ja pikaajalist kohtuvaidlust. Leiame, et ka enamiku omanike erahuvide arvestamise eesmärgil oleks teie nõusoleku praegune tühistamine vajalik, et hoida ära samade küsimuste lahendamine kohtus ja sellega kaasnev arenduste edasilükkumine. Teiepoolse nõusoleku tühistamine on vajalik ka elanikkonna üldise õiguskindluse huvides, mis nõuab seadusekohast ja tasakaalustatud planeeringumenetlust vastavalt planeerimisseaduse põhimõtetele

Lisaks leiame, et oma nõusoleku kehtimajätmise korral olete loonud pretsedendi, mis kaotab ranna ja kalda kaitse eesmärgi. Omanikud võivad hakata edaspidi nõudma samaväärset kohtlemist, mille järgi nad võivad vaba ranna-ala tekitada mere või madala rannaosa arvelt, kasutades oma kinnistatud maaüksust maksimaalses ulatuses kasumlikult.

Võimalikud kehtetuks tunnistamise alused

Juhul kui teie nõusoleku põhjuseks oli eksitav informatsioon ja sellest tulenevad kaalutusvead, siis palume see nõusolek kehtetuks tunnistada Haldusmenetluse seaduse § 66 lg 1 alusel.

Juhul kui peate enda antud kaalutusotsust ise kindlalt õiguspäraseks, palume teil tõsiselt kaalutleda ka selle otsuse avalikes huvides kehtetuks tunnistamist Haldusmenetluse seaduse § 66 lg 2 p 2 alusel.

Avaliku huvina tuleb seejuures käsitleda muuhulgas ka huvi planeerimisseaduse kohase menetluse (sh seaduse eesmärkide ja üldplaneeringu arvestamise) järele, mida teiepoolse nõusoleku kehtimine hetkel takistab.

Taotluse rahuldamise korral ei saaks meie arvates isikud, kelle kahjuks nõusoleku kehtetuks tunnistamine toimuks, tugineda usaldusele, sest meile menetlejate poolt antud vastuolulise info alusel arvame, et HMS § 67 lg 4 p 6 sätestatud asjaolud on tänaseks ilmnunud (nende hulgas eksitav ja loetamatu joonis).

Kokkuvõte

Palume saata oma otsus ja seisukohad ka Tallinna Linnaplaneerimise Ametile ja Harju maavanemale.

Lisame oma kirjale ka Eesti Arhitektide Liidu seisukoha (Lisa 1), mis aitab selgitada planeeringus praegusel kujul sisalduvate arhitektuurivõistluste nõuete sobimatust eesmärgiga. Nõustume EAL seisukohaga planeeringu edasisel korrigeerimisel.

Oleme teie soovi korral valmis ühiselt Kalarannas kohapeal täpsemalt selgitama menetletava planeeringu sisu ja selle mõju.

Leiame, et ehituskeeluvööndit on planeeritaval alal tegelikult mõistlik mõõdukalt vähendada, kuid seda vastavalt tasakaalus terviklahendusele. Usume, et teiepoolse nõusoleku tagasivõtmine ning seeläbi 50m ehituskeeluvööndi ajutine taastamine aitab alustada koostööprotsessi, mille käigus leitakse ehituskeeluvööndi mõistlik ulatus üheskoos ranna-ala üldise terviklahenduse loomisega.

Heale koostööle lootes, lugupidamisega,

Katrin Stöör
MTÜ Telliskivi Selts juhatuse liige,
kontaktisik koostöö alastes küsimustes,
tel 5297060, info@telliskiviselts.info

Kontaktisik planeeringualastes küsimustes:
Toomas Paaver, Telliskivi Seltsi liige
tel 5286595, paaver@linnalahendused.ee