



HARJU MAAVALITSUS

Hr Taavi Aas
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Teie: 12.12.2013 nr LV-1/3235

Meie: 08.01.2015 nr 6-7/112

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu järelevalve, Harju maavanema seisukoht planeeringu õigusaktidele ning Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule vastavuse kohta

Tallinna Linnavalitsus esitas 12.12.2013 kirjaga nr LV-1/3235 Harju maavanemale järelevalve teostamiseks Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu (edaspidi ka *Detailplaneering*).

I Detailplaneeringu menetlus ning varasema järelevalvemenetluse käigus ilmnunud ja tuvastatud asjaolud

1. Detailplaneering algatati ja selle lähteülesanne kinnitati Tallinna Linnavalitsuse 05.11.2003 korraldusega nr 2503-k. Detailplaneeringu 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.
2. 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.
3. Tallinna Linnavalitsuse 30.06.2008 korraldusega nr 1262-k jäeti algatamata Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna leiti, et planeeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.
4. Tallinna Linnavalitsus esitas Detailplaneeringu esmakordselt Harju maavanemale järelevalve teostamiseks 06.05.2012 kirjaga nr LV-1/3235.
5. Tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 23 lõike 3 punktist 5 tulenevalt korraldati Harju Maavalitsuses 24.04.2012 ja 25.04.2012 nõupidamised Detailplaneeringu 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.
6. Harju maavanem tegi 23.05.2012 kirjas nr 6-7/2549 ettepaneku korraldada Detailplaneeringu uus avalik väljapanek, arvestades PlanS §-des 18-21 sätestatuga, kuna avalikust väljapanekust on möödas ligi 4 aastat. Sellest tulenevalt korraldati ajavahemikus 13.07.2012 kuni 10.08.2012 Detailplaneeringu teine (II) avalik väljapanek. Detailplaneeringu II avaliku väljapaneku ajal esitati 20 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet, sh MTÜ Telliskivi Seltsi vastuväited ja ettepanekud, millele andis oma toetusallkirja 2052 inimest.

7. 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, neist 1106 veebikeskkonnas <http://petitsioon.ee/>. Ühispöördumises ühineti ka MTÜ Telliskivi Seltsi poolt 10.08.2012 Detailplaneeringu kohta esitatud vastuväidetega.

8. Tallinna Linnavalitsus esitas 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.

9. PlanS § 23 lõike 3 punktist 5 tulenevalt korraldati Harju Maavalitsuses 20.05.2014 ja 26.05.2014 nõupidamised 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.

10. Lisaks korraldati Ühispöördumise 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 kohapeal ei avaldatud.

11. Harju Maavalitsuses 26.05.2014 toimunud arutelul lepitati mh kokku selles, et MTÜ Telliskivi Selts esitab omapoolsed täpsustused ja täiendused Detailplaneeringu II avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete kohta hiljemalt 06.06.2014. Sellest tulenevalt saatis MTÜ Telliskivi Selts 06.06.2014 e-kirjaga Harju Maavalitsusele selgitused nende poolt 10.08.2012 esitatud vastuväidetele ning OÜ Head „Ekspertarvamuse Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kohta“ (edaspidi *Ekspertarvamus*) ja OÜ TOP Geodeesia poolt koostatud „Maa-ala plaani koos tehnoõrkude ja kinnistupiiridega“. MTÜ Telliskivi Selts väitis oma 06.06.2014 e-kirjas, et ekspertarvamus tõestab nende vastuväite nr 10 (10.08.2012 kiri) õigsust ja OÜ TOP Geodeesia mõõdistus vastuväite nr 13 õigsust.

12. Eeltoodud asjaolusid arvesse võttes pidas Harju maavanem oma 30.06.2014 kirjas nr 6-7/2014/2947 vajalikuks märkida, et vastuväidete lahendamise ja Detailplaneeringu järelevalve menetluse jätkamise seisukohalt on oluline, et TLPA annaks sisulised ja põhjendatud vastused MTÜ Telliskivi Selts 10.08.2012 kirja punktides 10 ja 13 esitatud vastuväidetele ning 06.06.2014 vastuväite täienduses esitatud väidetele, arvestades Ekspertarvamuses toodud seisukohti ja OÜ TOP Geodeesia mõõdistust. Samuti paluti selgitada, millistest kaalutlustest lähtuvalt on Detailplaneeringus krundi pos 15 planeerimisel jäetud arvestamata sadama planeerimise eripärad ning selgitada välja, kas Detailplaneeringu joonistele kantud rannajoone asukoht ja ehituskeeluvööndi arvestamise põhimõtted on õiged. Ühtlasi teatati, et kohaliku omavalitsuse poolse seisukoha ja vastuste esitamine on eelduseks Detailplaneeringu järelevalve menetluse jätkamisele PlanS-s sätestatud korras.

13. Vastusena maavanema poolt palutud selgitustele, teatas TLPA oma 22.10.2014 kirjas nr 3-2/1567-255 mh, et krunt pos 15 (kuhu on ette nähtud võimalus ka väikealuste sadama rajamiseks) on määratud arhitektuurivõistluse kohustusega alaks ning seetõttu *ei ole võimalik*

määratleda, kas ja millises osas täpselt tekib sadam ning 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, siis on krundile planeeritud ärimaa sihtotstarve. Sadama teenindamiseks vajalikud ruumid võib ette näha ka krundi pos 16 hoonestusalasse. Kui sadama rajamise kavatsusest loobutakse, siis puudub vajadus ärimaa sihtotstarbe järele krundil pos 15 ning sellisel juhul saab kinnistu sihtotstarbeks määrata sotsiaalmaa (üldkasutatav maa).

14. Harju maavanem vastas TLPA-le 18.11.2014 kirjaga nr 6-7/2014/2947 ning tegi ettepaneku täiendada Detailplaneeringu põhijoonist kruntide pos 15 ja pos 16 osas viitega seletuskirja punktile 3.3.1, milles on täpsemalt kirjeldatud arhitektuurikonkursi läbiviimise tingimusi, sh hoonestustingimusi, millest tuleb konkursis kinni pidada. Samuti märgiti, et kuna teadaolevalt on Tallinna Linnavalitsus Kalaranna tänava (Põhja pst - Tööstuse tn) tööprojekti (SWECO Projekt AS töö nr 12420-0059) heaks kiitnud ning käimas on ettevalmistustööd tee-ehituse alustamiseks, tuleks heakskiidetud projektist tulenev teelahendus kanda ka Detailplaneeringu joonistele ning lisada vastav viide ka planeeringu seletuskirja. Ühtlasi teatati, et pärast järelevalvemärkuste kohaselt korrigeeritud Detailplaneeringu materjalide maavanemale edastamist on kavas anda seisukohad Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu avalikel väljapanekutel lahendamata jäänud vastuväidetele ning korraldada täiendav arutelu TLPA, MTÜ Telliskivi Selts ja AS Pro Kapital Eesti esindajatega. Kokkuvõtteks teatati, et järelevalve teostaja annab oma lõpliku seisukoha Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kohta pärast kõikide asja lahendamise seisukohalt oluliste asjaolude välja selgitamist.

15. Vastuseks eelkirjeldatud järelevalve märkustele, teatas TLPA oma 26.11.2014 kirjas nr 3-2/1567, et Detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist on täiendatud, sh on korrigeeritud lehekülgedel 15 ja 25 olevaid skeeme, arhitektuurivõistluse tingimuste osa ning lisatud on viited Kalaranna tänava projekti kohta.

16. 09.12.2014 toimus Harju Maavalitsuses nõupidamine, kus osalesid Harju Maavalitsuse, TLPA ning AS-i Pro Kapital Eesti ja MTÜ Telliskivi Seltsi esindajad. Nõupidamise tulemusel MTÜ Telliskivi Selts poolt esitatud vastuväidete osas kompromissi ei saavutatud.

17. Harju maavanem esitas seisukohad Detailplaneeringu I ja II avalikul väljapanekul esitatud lahendamata jäänud vastuväidetele 07.01.2015 kirjadega nr 6-7/72, nr 6-7/73, nr 6-7/74, nr 6-7/75, nr 6-7/76 ja nr 6-7/77. Kõigis eelviidatud kirjades teatati kokkuvõtteks, et *maavanem annab oma lõpliku seisukoha Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kohta ning teavitab oma otsusest PlanS § 23 lõike 6 alusel Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kehtestamisele heakskiidu andmise võimalikkuse kohta eraldi kirjaga.*

18. PlanS § 23 lõike 3 punktide 1 ja 2 kohaselt on järelevalve teostaja pädevuses mh planeeringu õigusaktidele ning planeeringu liigilt üldisemale kehtestatud planeeringule vastavuse kontrollimine. Lähtuvalt eeltoodust peab järelevalve teostaja oluliseks juhtida kohaliku omavalitsuse tähelepanu alljärgnevale.

II Järelevalve teostaja seisukoht Detailplaneeringu õigusaktidele ning Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule vastavuse kohta

19. Järelevalve teostaja seisukoht jahisadama planeerimise õigusaktidele vastavuse kohta.

Detailplaneeringu materjalidest nähtuvalt on krundile pos 15 ette nähtud väikealuste sadama (jahisadama) rajamine. Seletuskirjas märgitu kohaselt koosneb väikealuste sadamaala olemasolevast territooriumist ja osaliselt merre täidetavast ajutisest krundist pos 15/2. Sadamaalale hoonestust rajada ei ole lubatud ning parkimine lahendatakse krundil pos 16 arhitektuurikonkursi käigus. Krundi pos 15 ala on määratud samuti arhitektuurikonkursi alaks, mis peab arvestama sadama vajadusi ning võimaldama sadama toimimist. Rannapromenaadi alale tuleb ette näha hooajalised, kaikohtadega seotud parkimiskohad ning rannarajatised peavad võimaldama laevade, väikelaevade jt veesõidukite sildumist. Rannapromenaad kujundatakse väikevormidega, nagu valgustid, istepingid jmt. Kavandatav rannapromenaad peab sisaldama katkematut jalakäijate ja kergliiklusteed ning lahendama pääsud Kalamajast promenaadile.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.9 märgitu kohaselt võib sadamaala tinglikult jagada kolmeks piirkonnaks, s.o olemasoleva basseini, olemasolev põhjakai ja rajatav väikealuste sadam. Viimane eeldab ka lainemurdja väljaehitamist. Detailplaneering näeb ette külalissadama laiendamist piki põhjakallast (põhijoonisel halli viirutusega ala). Basseinis nähakse ette kaide uuesti üles ehitamine väikealuste tarbeks. Sadama teenindamiseks vajalikud funktsioonid, nagu sadamateenistus, tolli- ja piirivalve teenistus, majutus ja toitlustus, klubiline tegevus, ujuvvahendite hooldus ning väikeremont jne lahendatakse krundil pos 13 ja pos 16. Sadama projekteerimisel on kohustuslik arvestada arhitektuurikonkursi võidutöös sadamaalale seatavate tingimustega. Järelevalve teostaja märgib siinkohal, et krunt pos 13 on jäetud kehtestamisele minevast Detailplaneeringu alast välja.

Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.3.1 kohaselt täpsustatakse merre täidetavate kaide kuju, asukoht, konstruktsioon ning piirid sadama projektiga, kus vajadusel käsitletakse ka sadama etapiviisilist ehitamist. Sadamaalale hoonestust rajada ei ole lubatud ning keelatud on ala tarastamine. Detailplaneeringu põhijooniselt nähtuvalt on sadamaala kavandatud krundile pos 15 ning jahisadama alana on tähistatud kogu krundiga pos 15 piirnev mereala. Järelevalve teostaja märgib, et põhijoonisel on krundi pos 15 kohta märgitud, et krundi ärimaa sihtotstarve on vajalik seoses jahisadama ning võimaliku jahtklubi hoone kavandamisega. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.4.2 märgitu kohaselt koostatakse sadama väljaehitamiseks ning kaide korrastamiseks, kaldakindlustuse asendamiseks kaiga ja ujvkaide paigaldamiseks projektid ja täpsustatakse tööde mahud.

Eelnevast tuleneb, et põhijoonise kohaselt on krundile pos 15 hoonete ehitamine lubamine, ent viimane on vastuolus seletuskirjas märgituga, mille kohaselt sadamaalale, s.o krundile pos 15 hoonestust ei rajata. Samuti antakse võimalus kaldakindlustust mitte rajada ja asendada see kaiga. Järelevalve teostaja leiab, et sedavõrd lahtise lahenduse võimaldamine võib tekitada planeeringuga tutvujale eksliku ettekujutuse planeeringuga kavandatust. Palun eelnimetatud vastuolu kõrvaldada.

Sadamaseaduse (edaspidi *SadS*) § 2 lõike 1 punkti 1 kohaselt on sadam veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veela ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (edaspidi *sadamaehitis*). *SadS* § 4 lõike 1 sätestab, et sadamal peab olema akvatoorium, et võimaldada ohutu veeliikluse korraldamist sadamateenuse osutamisel. *SadS* § 2 lõike 1 punkt 2 sätestab, et sadama akvatoorium (edaspidi *akvatoorium*) *SadS* tähenduses on piiritletud veeteede osa, mis on vajalik veesõidukite ohutu sildumise korraldamiseks ning kus sadama pidaja vastutab veeliikluse ohutuse, turvalisuse ja keskkonnakaitse nõuete täitmise eest.

Väikesadam SadS tähenduses on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele.

Järelevalve teostaja juhib kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et mitmed sadama planeerimise seisukohalt olulised aspektid on Detailplaneeringus jäetud käsitlemata ning sadama lahendus on pealiskaudne, kuna selle sisuline lahendus on jäetud läbitöötamata ja sellest tulenevalt on jäetud planeerimata kogu infrastruktuur ning jahtide hoolduseks vajalikud hooned. Samuti on lahendamata sadama infrastruktuur, parkimine ning väikelaevalde talvine hoiustamine.

Antud juhul on sadama planeerimine toimunud üksnes formaalselt, sest sadama planeerimisel on jäetud täielikult arvestamata PlanS § 9 lõikes 2 sätestatud detailplaneeringu ülesanded, sh on piiritlemata jäetud krundi hoonestusala ning SadS-st tulenevad nõuded. Sellest tulenevalt ei saa sadama planeerimist Detailplaneeringus esitatud kujul pidada detailplaneeringu ülesannete ning sadama planeerimise eripäradega kooskõlas olevaks. Eeskätt on siin probleemiks asjaolu, et planeeringus ei selgu, kus ja millises ulatuses kavandatakse merd täita, et rajada uued kaid (vt seletuskiri p 3.3.1).

Järelevalve teostaja arvates on sadama sisuline planeerimata jätmise vastuolus PlanS mõtte ja eesmärkidega ega arvesta SadS-s sätestatud. Tegemist on sellise menetlusveaga, mis on kõrvaldatav vaid uue lahenduse väljatöötamisel ja Detailplaneeringu uuesti avalikustamise järgselt. See tähendab lahendada tuleb jahisadama ala tervikuna koos selge jahte teenindava ala piiriga, kuna viimaseid on planeeringu joonistelt peaaegu võimatu välja lugeda.

Eeltoodust tulenevalt leiab järelevalve teostaja, et Detailplaneeringu kehtestamine põhijoonisel esitatud kujul krundiga pos 15 piirneva viirutatud mereala (sadamaala) osas ei ole õiguspärane. Kuigi sadam on ette nähtud rannaalade üldplaneeringus, tuleb järelevalve teostaja arvates kohalikul omavalitsusel Detailplaneeringu seadusekohase kehtestamise üle otsustamisel kaaluda variante:

(a) planeerida krundile pos 15 sadam kooskõlas PlanS-s ja sadamaseaduses (edaspidi SadS) sätestatuga ning avalikustada Detailplaneering krundi pos 15 sadamaala ja mereala (ajutise krundiga pos 15/2 vahetult külgnv mereala) osas enne Detailplaneeringu kehtestamist uuesti;
(b) kuna PlanS võimaldab detailplaneeringu kehtestada ka osaliselt, siis jätta Detailplaneeringu põhijoonisel krundiga pos 15 põhjast piirnev viirutatud mereala (sadamaala) kehtestamisele minevast planeeringualast välja ning planeerida sadam vastavuses PlanS-s ja SadS-s sätestatuga ning avalikustada Detailplaneering sadamaala osas hiljem.

Kuna Detailplaneeringus ei ole krundi pos 15 funktsiooniks ainult sadama teenindamine, vaid seletuskirja punkti 3.3.1 ja põhijoonise (rannapromenaadi ala skeem M 1:2500) kohaselt ka avaliku rannapromenaadi rajamine, siis saab Detailplaneeringut krundi pos 15 osas ellu viia ka sadamat täies ulatuses rajamata. Järelevalve teostaja leiab, et planeeringumenetluse jätkamisel krundiga pos 15 piirneva viirutatud mereala osas on võimalik vajadusel üle vaadata ka krundi pos 15 piirid ning teised sadama eripäradest tulenevad ehitusõiguse üksikasjad ning pärast avaliku menetluse läbiviimist ja maavanema järelevalvet muuta krundi pos 15 osas kehtestatud Detailplaneeringu lahendust.

Ülaltoodu juures pean vajalikuks aga rõhutada, et variandis b kirjeldatud Detailplaneeringu osalise kehtestamise võimalus tuleb järelevalve teostaja hinnangul kõne alla ainult siis, kui käesolevat Detailplaneeringut on võimalik kehtestada ka krundi pos 16 osas. Viimase planeerimisega seonduvaid probleeme käsitleten alljärgnevalt.

20. PlanS § 9 lõike 7 kohaselt võib detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 9 lõike 7 punktide 1 ja 3 kohaselt loetakse kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ning muud kohaliku omavalitsuse hinnangul olulist või ulatuslik üldplaneeringu muutmist.

Detailplaneeringu seletuskirja punktides 3.2.1 ja 3.2.2 märgitu kohaselt ei sisalda Detailplaneering Tallinna üldplaneeringu ning Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu (edaspidi *Rannaalade üldplaneering*) muutmise ettepanekut ehitusõiguse ja maakasutuse juhtotstarvete osas. TLPA poolt antud selgituste ja Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt muudab Detailplaneering Rannaala üldplaneeringut üksnes ranna ehituskeeluvööndi osas. Järelevalve teostaja sellise seisukohaga ei nõustu ja põhjendab oma seisukohta järgnevalt.

PlanS § 8 lõige 3¹ sätestab, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Rannaalade üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.4.1 kohaselt võib maakasutuse juhtfunktsioon koosneda kuni 50% ulatuses maa-ala pindalast ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest. Elamu- ja ärihoone maa (E+B) on elamuala, kus hoonete esimesed korrused või muud osad hoonest võivad olla ka kaubandus- ja teenindusfunktsiooni täitvad. Sadamamaa on jaotatud oma funktsiooni järgi kolmeks: eraldi on märgitud jahi- ja reisisadama maa (SJ), kauba- ja tootmissadama maa (ST) ja riigikaitse sadama maa (SR). Sadama alale võib rajada sadamat teenindavaid hooneid ja rajatisi. Haljasala maa (HP) on avalikult kasutatav roheala, mida kasutatakse rekreatsiooni eesmärkidel (nt park, skväär, bulvar, puistee jne). Rannaalade üldplaneeringu seletuskirja punktis 3.4.4 märgitu kohaselt on vastavalt linna erinevates osades välja kujunenud planeeringule, tänavate struktuurile, hoonete paigutusele, arhitektuurile ning haljastusele jms linnaehituslikele tingimustele Rannaalade üldplaneeringusse hõlmatud piirkond maa kasutamise- ja ehitustingimuste põhjal jagatud 26 alaks. Iga ala kohta on sätestatud eraldi linnaehituslikud nõuded.

Detailplaneeringu ala jääb Rannaalade üldplaneeringus alale nr 13, s.o Kalasadama tn ja Kalamaja ümbersõidu vaheline ala. Ala nr 13 peamised juhtotstarbed on jahi- ja reisisadama maa (SJ), elamu ja ärihoone maa (E+B) ning haljasala maa (HP). Ala maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast on 18 m, maksimaalne lubatav täisehitusprotsent 50% ja minimaalne nõutav haljastuse protsent 20%.

Käesoleval juhul on Detailplaneeringus Rannaalade üldplaneeringu kohasele jahi- ja reisisadama maale planeeritud osaliselt ka korterelamu- ja ärimaa sihtotstarve (krundi pos 16 idaosa). Rannaalade üldplaneeringu kohasele jahisadama maale korterelamu- ja ärimaa sihtotstarbe planeerimist ei ole aga Detailplaneeringus täpsemalt käsitletud. Seega ei ole Rannaalade üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete muutmist Detailplaneeringus eraldi analüüsitud ega põhjendatud. Seletuskirjas põhjendatakse Rannaalade üldplaneeringu muutmist üksnes ehituskeeluvööndi vähendamise osas, kuid jäetakse täielikult käsitlemata elamu- ja ärimaa sihtotstarbe suurendamine üldplaneeringu kohase jahisadama maa arvelt. Seega on Rannaalade üldplaneeringu muutmist põhjendatud vaid osaliselt. Rõhutan, et põhjenduste esitamine on oluline selleks, et saada täpne ülevaade üldplaneeringu muudatuste ulatusest.

Detailplaneeringus on üldplaneeringu muutmise ulatuslikum ning see ei tulene vaid ehituskeeluvööndi vähendamisest. Järelevalve teostaja toob siinkohal välja MTÜ Telliskivi Selts poolt toodud näite, mille kohaselt on elamu- ja ärimaa krunt pos 16 suurenenud Rannaalade üldplaneeringus ette nähtud vastava maa-alaga (pindala hinnanguliselt 12 000 - 13 000 m²) võrreldes umbes poole suuremaks (24 649 m²) ja selle piir on nihkunud üldplaneeringuga võrreldes ca 40 m mere poole. Järelevalve teostaja arvates on see ilmekas näide Rannaalade üldplaneeringu muutmise ka maakasutuse juhtotstarvete osas.

HMS § 56 lõigete 2 ja 3 kohaselt tuleb haldusakti põhjenduses märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus ning kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. Järelevalve teostaja leiab, et eeltoodud HMS põhimõtetele ei ole kooskõlas ka õigusaktidele mittevastava detailplaneeringu kehtestamine. HMS § 60 lõige 1 sätestab, et õiguslikke tagajärgi loob ja täitmiseks on kohustuslik ainult kehtiv haldusakt ning § 60 lõige 2, et kehtiva haldusakti resolutiivosa on kohustuslik igapäevasele, sealhulgas haldus- ja riigiorganitele. Seega peab õiguslikke tagajärgi loov ja täitmiseks kohustuslik kehtiv haldusakt olema õiguspärane.

Järelevalve teostaja rõhutab, et kõiki detailplaneeringu lahendusi, eriti aga üldplaneeringuid muutvaid, tuleb põhjendada. Antud juhul on põhjendatud vaid ehituskeeluvööndi vähendamist, kuid on jäetud põhjendamata Rannaalade üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmise ettepanek. Sellest tulenevalt teen ettepaneku täiendada Detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.2.2 ning lisada seletuskirja uus punkt Rannaalade üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete osalise muutmise kohta pos 15 ja pos 16 osas.

Rõhutan, et kuigi PlanS lubab üldplaneeringujärgset maakasutuse juhtotstarvet põhjendatud juhtudel ka muuta, peab üldplaneeringu muutmise olema piisavalt põhjendatud.

PlanS § 19 lõike 1 punkti 4 kohaselt on avaliku väljapaneku kestus kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavatel detailplaneeringutel neli nädalat. Antud juhul on Detailplaneeringut menetletud Rannaalade üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Seega ei too Detailplaneeringu seletuskirja Rannaalade üldplaneeringu juhtotstarbe osas muutmise kohta täienduse lisamine kaasa Detailplaneeringu menetluse uuendamise vajadust. Samuti on kõigil isikutel olnud võimalik tutvuda Rannaalade üldplaneeringu kohasest maakasutuse juhtotstarbest erineva Detailplaneeringu lahendusega ning sellele oma ettepanekuid ja vastuväiteid esitada.

21. Rannaalade üldplaneeringu seletuskirjas märgitu kohaselt peavad rohestruktuuri koridorid olema vähemalt 50 m laiad ja koosnema mitmesugustest haljastute tüüpidest. Lisaks on märgitud, et mõningate rohestruktuuri koridoride lõikudes vajalikku laiust ei ole ja tõenäoliselt on raske seda ka saavutada. Selline kitsaskoht on osaliselt Kalamaja ümbersõit. Seega, Rannaalade üldplaneering võimaldab haljaskoridori laiuse osas teha ka erandeid. Seetõttu leiab järelevalve teostaja, et üldplaneeringut ei ole rohekoridori osa muudetud. Samas ei selgu Detailplaneeringust, millistest kaalutlustest lähtuvalt on ette nähtud Rannaalade üldplaneeringus sätestatud kitsam rohekoridor. Sellest tulenevalt palun Detailplaneeringu seletuskirja täiendada vastavate põhjenduste osas.

22. PlanS § 9 lõige 7¹ sätestab, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

Antud juhul on Detailplaneeringut menetletud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut muutvana, kuna Detailplaneeringuga taotletakse Rannaalade üldplaneeringus määratletud ehituskeeluvööndi vähendamist. Seega peab Detailplaneeringu koosseisu kuuluma ka üldplaneeringu vastava osa muudatus. Detailplaneeringus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muudatust kajastavat tekstiosa ja joonise muudatust ehituskeeluvööndi vähendamise kohta esitatud ei ole. Seega on Detailplaneeringus jäetud täitmata PlanS § 9 lõike 2 punkti 7¹ kohane nõue. Eeltoodust tulenevalt palun lisada puuduv materjal.

23. PlanS § 9 lõike 2 punkti 2 kohaselt on detailplaneeringu ülesanne krundi ehitusõiguse määramine. PlanS § 9 lõige 4 sätestab, et krundi ehitusõigusega on määratletud (1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, (2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil, (3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ning (4) hoonete suurim lubatud kõrgus. PlanS § 9 lõike 6 kohaselt peab detailplaneeringu koosseisus olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.

Käesoleval juhul ei selgu Detailplaneeringust krundi pos 16 hoonete suurim lubatud arv ja hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Seega on osaliselt täitmata PlanS § 9 lõikes 4 sätestatud nõuded. Kuna Detailplaneeringus ei ole esitatud seadusega nõutud hoonete suurimat lubatud arvu ning ehitusalust pindala, siis tekib ka küsimus, kas nõuetekohaselt on täidetud planeeringu arusaadavamaks muutva illustreeriva joonise esitamise kohustus.

Järelevalve teostaja on seisukohal, et PlanS mõttega on kooskõlas Detailplaneeringu lahendus, kus kruntide kohta on esitatud kõik vastavad näitajad ning esitatud nõuetekohane illustreeriv joonis.

Sellest tulenevalt palun esitada Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas krundi pos 16 kohta kõik PlanS § 9 lõikes 4 sätestatud ehitusõiguse näitajad. Siinjuures palun kohalikul omavalitsusel põhjendada, kas krundi pos 16 osas eelkirjeldatud muudatuste sisseviimine on käsitatav PlanS tähenduses planeeringu põhilahenduse muutmisenä. Samuti palun kohalikul omavalitsusel põhjendada, kas ja kuidas kohalik omavalitsus loeb täidetuks PlanS § 9 lõike 6 kohase illustreeriva joonise nõude, võttes arvesse, et planeeringus on märkimata jäetud krundi pos 16 hoonete arv ja ehitusalune pindala.

Järelevalve teostaja osundab siinkohal, et juhul kui krundi pos 16 ehitusõiguse osas muudatuste tegemist ja nõuetekohase illustratsiooni lisamist käsitleda planeeringu põhilahenduse muutmisenä, tuleb vastavalt PlanS § 21 lõikes 4 sätestatule korraldada Detailplaneeringu uus avalik väljapanek. Ühtlasi selgitan, et maavanem kujundab selle küsimuses oma lõpliku seisukoha pärast kohalikult omavalitsuselt selgituse saamist.

24. HMS § 55 lõige 1 sätestab, et haldusakt peab olema selge ja üheselt mõistetav. HMS § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Järelevalve teostaja rõhutab, et PlanS ja HMS mõttele ja eesmärgile ei saa vastavaks pidada planeeringu kehtestamist, mille elluviimise osas puudub õiguskindlus. Kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatav detailplaneering peab olema õiguspärane ja realiseeritav, vastasel juhul on detailplaneeringu kehtestamine õigustühine.

25. Võttes arvesse käesoleva kirja varasemates punktides esitatud märkusi ei saa maavanem Detailplaneeringut pidada hetkel nõuetekohaseks detailplaneeringuks ning sellele oma heakskiitu anda. Käesoleva kirja punktides 19, 20, 21, 22, 23 esitatud

järelevalve määruste ja ettepanekutega arvestamine on eelduseks Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu järelevalve menetluse jätkamisele PlanS § 23 lõikes 6 sätestatud korras.

26. Kohalikul omavalitsusel on võimalik järelevalve teostaja seisukohaga mittenoostumisel esitada eriarvamus Siseministeriumile vastavalt PlanS § 23 lõikele 5.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Rajasalu
maavanem