



HARJU MAAVALITSUS

Hr Taavi Aas
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Meie: 22.05.2015 nr 6-7/2218

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu järelevalve

I. Menetluskäik

Tallinna Linnavalitsus esitas 12.12.2013 kirjaga nr LV-1/3235 Harju maavanemale planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 23 alusel järelevalve teostamiseks ja avalikel väljapanekutel esitatud vastuväidete lahendamiseks Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu (edaspidi ka Detailplaneering). Detailplaneeringu koostamise eesmärk selle algatamisel oli laiendada planeeritavale alale linnakeskus, et taastada ajaloolised sidemed linna ja mere vahel ning avada juurdepääs mereäärsele alale, rajada kalatürg ning määrata Kalamaja möödasõidutee koridor koos haljaskoridoriga ja planeeritavale maa-alale jäävate kruntide piirid ja ehitusõigus.

Harju maavanem viis planeerimisseaduse § 23 alusel läbi järelevalvemenetluse ning andis pärast oluliste asjaolude väljaselgitamist ning kohaliku omavalitsuse käest täiendavate selgituste saamist Detailplaneeringu avalikel väljapanekutel esitatud vastuväidetele oma seisukoha 07.01.2015 kirjadega nr 6-7/72, 6-7/73, 6-7/74, 6-7/75, 6-7/76, 6-7/77 ning Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kohta seisukoha 08.01.2015 kirjaga nr 6-7/112.

Järelevalvemenetluse käik ja maavanema märkused õigusaktidele vastavuse kohta said kohalikule omavalitsusele ja teistele menetlusosalistele edastatud 08.01.2015 kirjaga nr 6-7/112. Selles kirjas asus maavanem seisukohale, et kirja punktides 19, 20, 21, 22, 23 esitatud märkustest tulenevalt ei saa Detailplaneeringut pidada hetkel nõuetekohaseks ning et järelevalve teostaja märkuste ja ettepanekutega arvestamine on eelduseks Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu järelevalve menetluse jätkamisele PlanS § 23 lõikes 6 sätestatud korras.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi TLPA) andis maavanema 08.01.2015 kirjas esitatud märkuste kohta oma seisukoha 27.02.2015 kirjaga nr 3-2/14/1567. TLPA nõustus maavanema 08.01.2015 kirja punkt 19 märkusega, mis puudutas viirutatud mereala (sadama-ala) jätmist praegu kehtestamisele minevast planeeringualast välja ning avalikustada detailplaneering selle osas uuesti hiljem. Samuti nõustus TLPA detailplaneeringu seletuskirja täiendama maavanema 08.01.2015 kirja punkti 21 märkuse osas, mis puudutas rohekoridori laiuse muutmise põhjendamist.

TLPA jäi eriarvamusele maavanema 08.01.2015 kirja punktides 20 ja 22 esitatud märkuste osas, mis puudutasid üldplaneeringu põhilahenduse muutmist maakasutuse juhtotstarbe osas ning vastavasisulise põhjenduse esitamist ja üldplaneeringu muutmise fakti fikseerimist. TLPA leidis, et tegemist ei ole kehtiva Paljasaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu (edaspidi Rannaala üldplaneering) põhilahenduse ulatusliku muutmisega, vaid täpsustamisega. TLPA viitas Rannaala üldplaneeringu seletuskirja punktile 3.4.1, mille kohaselt võib planeeritud juhtfunktsiooni asendada kuni 50% ulatuses ka teiste antud

piirkonda sobivate maakasutuse funktsioonidega. TLPA märkis, et detailplaneeringuga suurendatakse elamu- ja ärihoonete maad Rannaala üldplaneeringu kohase jahi- ja reisisadama maa arvelt ainult vähesel määral ja alla 50% ulatuses.

TLPA esitas 16.03.2015 järelevalve teostajale ka Detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.2.5 sisseviidud ülalmainitud selgitused ning joonise nr 003/01 (kuupäevaga 06.02.2015) "Üldplaneeringu muudatuse ettepanek", millel olid muuhulgas ära fikseeritud Rannaala üldplaneeringus muudetavad elamu- ja ärihoone maa (E+B), jahisadama ja reisisadama maa (SJ) ning elamu, ärihoone ning jahisadama ja reisisadama maa (E+B+SJ) maakasutuse juhtotstarvetega alad. Kuigi joonise nimetuse kohaselt on tegemist üldplaneeringu muutmisega võib järeldada ülalkäsitletud TLPA 27.02.2015 kirjas nr 3-2/14/1567 toodud selgitustest ning samuti linna ametnikega järelevalvemenetluse ajal toimunud nõupidamistest, et TLPA pidas selle all silmas siiski üldplaneeringu täpsustamist, mitte põhilahenduse muutmist.

Maavanema 08.01.2015 kirja punkti 23 märkusele, mis puudutas Detailplaneeringus krundil pos 16 seadusekohase ehitusõiguse näitajate kajastamise ja krundi pos 16 kohta illustratsiooni esitamise nõude täitmist, andis TLPA oma 27.02.2015 kirjaga nr 3-2/14/1567 seisukoha, millega järelevalve teostaja käesoleva kirja punktis 2.3 toodavatest põhjendustest tulenevalt ei saa aga nõustuda.

II. Järelevalve teostaja seisukoht planeeringu õigusaktidele vastavuse kohta

2.1. Järelevalve teostaja nõustub TLPA 27.02.2015 kirjas nr 3-2/14/1567 antud seisukohtadega maavanema 08.01.2015 kirja nr 6-7/112 punktide 19 ja 21 kohta.

2.2. Järelevalve teostaja olles kaalunud TLPA poolt esitatud põhjendusi üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete täpsustamise või muutmise küsimuses, jääb oma 08.01.2015 kirja nr 6-7/112 punktides 20 ja 22 antud seisukoha juurde.

Kordamata üle kõiki varasemas kirjas toodud põhjendusi, leiab järelevalve teostaja jätkuvalt, et Detailplaneeringuga on kruntide pos 15 ja 16 osas (mida on võimalik tuvastada ka jooniselt nr 003/1) ulatuslikult muudetud Rannaala üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbeid seoses elamu- ja ärihoone maa (E+B) ning jahi- ja reisisadama maa juhtotstarvetega alade ümberpaigutamisega vastavalt Detailplaneeringu lahendusele. Ulatusliku muutmisega on järelevalve teostaja hinnangul tegemist seda enam, et muudetud maakasutuse juhtotstarbed hõlmavad kruntide pos 15 ja 16 osas Rannaala üldplaneeringus fikseeritud E+B ja SJ juhtotstarvetega alade vahele jäänud nn valget ala. Valgeteks aladeks peeti Rannaalade üldplaneeringu koostamisel eeskätt silmas perspektiivsete teede alla jäävaid maa-alasid, mitte elamu-, äri- või sadamamaa juhtotstarbega alasid. Seda tõendab ka fakt, et kõnealusele valgele alale on Rannaala üldplaneeringu liikluse joonise kohaselt kavandatud perspektiivne kõrvaltänav ja kergliiklustee.

Rannaalade üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.4.1 kohaselt võib maakasutuse juhtfunktsioon koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 50% ulatuses maa-ala pindalast. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 3.4.1 on maakasutuse juhtfunktsioonid ehk juhtotstarbed lahti sisustatud. E+B aladele ei ole ette nähtud sadamat teenindavaid hooneid ja SJ aladele ei ole ette nähtud sadama teenindusega mitteseotud elamuid ja ärihooneid. Järelevalve teostaja leiab, et Rannaalade üldplaneering võimaldab 50% ulatuses maakasutuse otstarbeid konkreetsesse piirkonda ette näha, kuid need maakasutuse otstarbed peavad olema juhtotstarbe kõrvalotstarbed ehk teisisõnu sobima maa-alale näidatud juhtotstarbega, millega antud juhul tegemist ei ole. Juhtotstarvete omavaheliste piiride ulatusliku muutmise puhul on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Joonisel 003/1 on lisaks üldplaneeringus määratud E+B ja SJ juhtotstarvetega alade piiride muutmisele ettenähtud krundi pos 16 idaserva E+B+JS tingmäärgiga tähistatud juhtotstarve, mida üldplaneeringu seletuskirja punktis

3.4.1 määratud juhtotstarvete loetelus ja üldplaneeringu tzoneeringu joonisel ei esine.

Eeltoodust tulenevalt on järelevalve teostaja seisukohal, et praegune Detailplaneeringu lahendus muudab kruntidel pos 15 ja 16 Rannaala üldplaneeringu põhilahendust maakasutuse juhtotstarvete osas ning Detailplaneeringu seletuskirja ja vajadusel jooniseid tuleb täiendada vastavasisulise selgituse ja üldplaneeringu muutmise põhjenduse esiletoomisega tulenevalt PlanS § 9 lg 7¹ nõudest.

Kuna Detailplaneeringut on menetletud juba kui üldplaneeringut muutvat seoses ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ning kruntide pos 15 ja 16 osas Rannaala üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete muutmist ettenägev Detailplaneeringu lahendus oli välja pandud ka avalikule väljapanekule, siis ei too järelevalve teostaja hinnangul antud juhul planeeringu dokumentatsiooni täiendamine üldplaneeringu muutmise selgituse ja põhjenduse lisamisega iseenesest kaasa juba läbiviidud menetlustoimingute, sh avaliku väljapaneku kordamise vajadust. PlanS § 23 lg 3 punktist 3 tulenevalt on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamiseks vajalik aga saada maavanema nõusolek, mis eeldab üldplaneeringu muutmise fakti fikseerimist Detailplaneeringu dokumentatsioonis.

2.3. Maavanem esitas 08.01.2015 kirja punktis 23 märkuse Detailplaneeringus krundil pos 16 seadusekohase ehitusõiguse näitajate kajastamise ja krundi pos 16 kohta illustratsiooni esitamise nõude täitmise kohta.

2.3.1. Maavanem juhtis 08.01.2015 kirja punktis 23 tähelepanu sellele, et 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.

Maavanem märkis oma 08.01.2015 kirjas, et järelevalve teostamiseks esitatud Detailplaneeringust ei selgu 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. Maavanem asus seisukohale, et PlanS mõttega on kooskõlas Detailplaneeringu lahendus, kus kruntide kohta on esitatud kõik vastavad näitajad ning esitatud nõuetekohane illustreeriv joonis ning palus kohalikul omavalitsusel esitada Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas krundi pos 16 kohta kõik PlanS § 9 lõikes 4 sätestatud ehitusõiguse näitajad. Samuti palus maavanem kohalikul omavalitsusel põhjendada, kas krundi pos 16 osas eelkirjeldatud muudatuste sisseviimine on käsitatav PlanS tähenduses planeeringu põhilahenduse muutmisenä. Samuti palus järelevalve teostaja põhjendada seda, 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.

Maavanem märkis oma 08.01.2015 kirjas, 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 informeeris järelevalve teostaja kohalikku omavalitsust, et maavanem kujundab selle küsimuses oma lõpliku seisukoha pärast kohalikult omavalitsuselt selgituse saamist.

2.3.2 TLPA märkis oma 27.02.2015 vastuskirjas nr 3-2/14/1567, et planeeringu põhilahenduse muutmine on määratlemata õigusmõiste. Menetlusökoonomia põhimõttest lähtudes tuleb lubada põhilahenduse

muutmisel avaliku väljapaneku kordamata jätmist juhul, kui tehtavad muudatused ei saa objektiivselt olla kellegi jaoks negatiivse mõjuga. Põhilahenduse muudatuse hindamisel tuleb lähtuda planeeritavast alast tervikuna, mitte kitsalt ühe positsiooni ehitusõigusest. Krundi pos 16 ehitusõiguse näitajaid on täpsustatud – hoonete arvuks on määratud 6-26 ja ehitusaluseks pindalaks (maapealne) kuni 12300 m². Esimesel avalikul väljapanekul (07-22.08.2008) oli krundil pos 16 hoonete arvuks märgitud 7 ja ehitusaluseks pindalaks (maapealne) kuni 9000 m². TLPA jõudis esimese avaliku väljapaneku proteste analüüsidest järelduseni, et Kalaranna tn 1 kinnistu hoonestus ning rannapromenaad lahendatakse avaliku arhitektuurikonkursiga, mille alustingimused on kirjeldatud detailplaneeringus. Hoonete arv 6-26 võimaldab krundil pos 16 ellu viia nii esimesel avalikul väljapanekul olnud kontseptsioonist lähtuvat lahendust kui ka 17. detsembril 2007 Jaan Tiidemannil poolt väljapakutud kuni 4-korruselise hoonestusega kvartaalset lahendust. Asjaolu, et krundi pos 16 ehitusõigust on avaliku väljapaneku järgselt täpsustatud, ei tähenda, et muudetud oleks krundi planeeringulist põhilahendust. Nimetatud krundi osas hoonete arvu ja ehitusaluse pindala sisseviimine ei saa objektiivselt olla kellegi jaoks negatiivse mõjuga. Seda seetõttu, et krundi pos 16 põhilahenduseks on nõue, et antud krundi hoonestamiseks tuleb läbi viia arhitektuurikonkurss nagu see oli määratud ka avalikustamisel olnud planeeringulahenduses.

TLPA 27.02.2015 kirja kohaselt olid esimesel avalikul väljapanekul planeeringu materjalide hulgas ka illustratsioonid – pildid kavandatud hoonestusest ning avalikul väljapanekul oli võimalik tutvuda Kalasadama ümbruse detailplaneeringu maketiga. Samuti on illustreeriva materjalina käsitletavad nii vastuväidete ja ettepanekutena lisatud skeemid kui ka planeeringulahendust selgitavad Suur-Patarei tänava põhjapoolne tänavafraat ja lõiked 1, 2, 3, 4, 5 (joonis 008), mis annavad kavandatavast ülevaate. Antud juhul oli viimasel avalikul väljapanekul planeeringulahendus, mis krundi pos 16 osas näeb ette arhitektuurivõistluse korraldamise kohustuse. Kuivõrd arhitektuurikonkurss korraldatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist, ei olnud avalikustamisele planeeringulahenduse illustratsiooni objektiivsetel põhjustel võimalik lisada.

Riigikohus on haldusasjas nr 3-3-1-59-13 tehtud otsuses märkinud, et planeeringulahenduse illustratsioon võib küll visualiseerida planeeringu koostaja kavatsust, kuid selle alusel ei saa teha piisavalt usaldatavaid järeldusi hoonete ja rajatiste seotuse ega ka konkreetse asendi suhtes. Seetõttu oli TLPA seisukohal, et illustratsiooni puudumine ei saanud mõjutada isikute võimet esitada planeeringule ettepanekuid ja vastuväiteid ning ei too seetõttu kaasa avaliku väljapaneku kordamise vajadust.

2.3.3. Teisel avalikul väljapanekul oli krundi pos 16 hoonete suurim lubatud ehitusala ja hoonete suurim lubatud arv on jäetud määramata põhjendades seda sellega, et pärast planeeringu kehtestamist viiakse alal läbi arhitektuurikonkurss, kus need ehitusõiguse näitajad kindlaks määratakse.

Järelevalve teostaja märgib linna selgituste kohta, et PlanS § 9 lg 4 punktid 2 ja 3 nõuavad hoonete suurima lubatud arvu ja hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala määramist detailplaneeringu ühe ülesandena. PlanS-i nõuded ei võimalda jätta seda määramata. Hoonete suurima lubatud arvu ja ehitusaluse pindala määramata jätmine on PlanS-i materiaalõiguse normi mittetäitmine. Olukorras, kus hoonete suurim lubatud arv ja ehitusalune pindala on jäetud määramata, ei ole võimalik avalikkusel ja otsustamisel osalejatel saada piisavalt selget ülevaadet märkimisväärsest planeeringuala osast. Krundi pos 16 moodustab 2,4 ha ehk 1/4 Kalasadama praegusest detailplaneeringu kehtestamisele mineva ala pindalast. Vabaks jäetud hoonete arv ja ehitusalune pindala võimaldab pos 16 krundile ehk ulatuslikule osale planeeringualast määrata väga erinevaid ehitusõiguse lahendusi, mida ilmestavad esimesel avalikul väljapanekul olnud planeeringulahendus 7 lubatud hoone ja 9000 m² suuruse ehitusaluse pindala ning pärast teist avalikku väljapanekut täiendatud planeeringulahendus, kus nüüd hoonete arvuks on näidatud 6-26 hoonet ja 12 300 m² ehitusalust pindala.

Järelevalve teostaja on tutvunud Riigikohtu lahendiga haldusasjas nr 3-3-1-59-13 ja juhib tähelepanu

sellele, et kõnealusel kohtuasjas oli illustratsioon detailplaneeringule koostatud. Nõustun sellega, et planeeringu illustratsiooni eesmärgiks ei ole absoluutse täpsusega ülevaate andmine planeeringulahendusest ning seda ei ole järelevalve teostaja kunagi ka nõudnud. Samas seaduse eesmärgi (planeeringu avalikustamise ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks muutmise) tagamine eeldab järelevalve teostaja hinnangul sellise illustratsiooni koostamist, mis oleks tavainimesele piisavalt selgelt loetav ja kus lähtutaks detailplaneeringu ehitusõiguse lubatud ulatuse piirmääradest. Kui detailplaneeringu lahendust oluliselt muudetakse, siis peaks üle vaatama ka varemkoostatud illustratsiooni ning vajadusel kaaluma nende uuendamist. Kuna avalik väljapanek on kõige olulisem avalikkuse kaasamise ja planeeringulahenduse kujunemisel osalemise toiming planeeringumenetluses, siis peaks illustratsioon olema vähemalt enne avalikku väljapanekut koostatud ja avalikkusele kättesaadav.

Praegusel juhul on probleemiks see, et Detailplaneeringu teisel avalikul väljapanekul jäeti (kehtestamise järgsele arhitektuurikonkurssi korraldamise nõudele viidates) krunt pos 16 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete arv vabaks ehk määramata, mis oli oluline erinevus võrreldes esimesel avalikul väljapanekul olnud lahendusega, kus lubatud hoonete arvuks oli 7 ja ehitusaluseks pindalaks 9000 m². Sellest tulenevalt ei olnud võimalik teisel avalikul väljapanekul esitada ka PlanS § 9 lõike 6 kohast illustreerivat joonist, et muuta pos 16 krundi planeeringulahendus hoonete arvu ja ehitusaluse pindala osas avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks. Ka TLPA on oma 27.02.2015 kirjas nr 3-2/14/1567-262 tõdenud, et kuivõrd arhitektuurikonkurss korraldatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist, ei olnud avalikustamisele planeeringulahenduse illustratsiooni objektiivsetel põhjustel võimalik lisada.

TLPA kirjas viidatud joonise 008 tänavafondi lõigetest hõlmavad pos 16 krundi lõiked 1-3 on pos 16 krundi osas tähistatud ainult arhitektuurikonkurssi ala tingmäärgiga ning ei asenda PlanS § 9 lg 6 kohase illustreeriva joonise nõuet.

Kuna teisel avalikul väljapanekul ei olnud PlanS § 9 lg 2 p 2 ja 3 kohast lubatud hoonete suurimat arvu ja lubatud suurimat ehitusalust pindala määratud ning PlanS § 9 lg 6 nõuetekohast illustratsiooni esitatud, siis ei saanud avalikustamisel osalenud isikutel tekkida piisavalt selget ülevaadet krundi pos 16 ehitusõiguse lahendusest. Järelevalve teostaja leiab, et pos 16 krundi lubatud ehitusalust pindala ja hoonete arvu ei saa praegusel juhul pärast teist avalikku väljapanekut kindlaks määrata ilma avalikkust täiendavalt kaasamata. Kalasadama detailplaneeringu puhul on planeeringulahenduse illustreerimine oluline ka seetõttu, et tegemist on tähtsa linnaruumiga, mille lahenduse osas on avalikel väljapanekutel esitatud vastuväidetest nähtuvalt suur avalikkuse huvi.

TLPA esitas maavanemale 27.02.2015 kirjaga nr 3-2/14/1567-262 maavanemale muudetud pos 16 krundi ehitusõiguse lahenduse, kus nüüd on lubatud hoonete arvuks teisel avalikul väljapanekul vabaks jäetud hoonete arvu asemel 6-26 ning ehitusaluseks pindalaks teisel avalikul väljapanekul vabaks jäetud ehitusaluse pindala asemel 12 300 m². Planeeringu täiendamise eesmärk oli PlanS § 9 lg 2 p 2 ja 3 normide (hoonete arvu ja ehitusaluse pinna määramine) täitmise tagamine.

Harju Maavalitsus on seisukohal, et pärast teist avalikku väljapanekut tehtud sellise muudatuste näol on tegemist ka Kalasadama detailplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Kindlaks on nüüd määratud ehitusõiguse näitajad, mis oluliselt erinevad teisel avalikul väljapanekul olnud vabast hoonete arvust ja vabast ehitusalusest pindalast. Hoonete lubatud brutopinda ei ole küll muudetud, kuid vaba hoonete arv ja ehitusalune pindala võimaldab pos 16 krundile määrata väga erinevaid ehitusõiguse lahendusi, nagu näiteks esimesel avalikul väljapanekul olnud pos 16 krundi planeeringulahendus 7 lubatud hoone ja 9000 m² suuruse ehitusaluse pindalaga, mis oluliselt erineb praegusest 6-26 hoonest ning 12 300 m² suurusest ehitusalust pindalast. Teisisõnu, tegemist oleks tunduvalt erineva arhitektuurse lahendusega ning linnapildiga Linnahalli ja Patarei vangla vahel. Arvestada tuleb siinjuures sellega, et muudatus puudutab

pos 16 krunti, mille pindalaks on 2,4 ha ehk 1/4 Kalasadama praegusest detailplaneeringu kehtestamisele mineva ala pindalast ehk tegemist on ulatusliku planeeringualaga, mille osas ehitusõiguse lahendust muudetakse.

PlanS § 21 lg 4 kohaselt kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad planeeringu põhilahendusi, korratakse planeeringu kooskõlastamist isikuga, keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu planeeringu muutmise järel vastavalt käesoleva seaduse §-des 17–20 ja käesolevas paragrahvis sätestatule.

Käesoleva kirja punktis 2.3.3 toodud põhjendustest lähtuvalt on PlanS-i nõudeid arvestades järelevalve teostaja seisukohal, et krundi pos 16 osas on vajalik pärast planeeringumaterjalide täiendamist korraldada uus avalik väljapanek. Kuna krundi pos 16 (Kalaranna tänavast põhja jääv äripindadega 5-korruseliste korterelamute krunt suurusega 24 649 m²) lahendus on olulisel määral nii maakorralduslikult kui ka planeeringuliselt seotud kruntidega pos 15 (rannapromenaadi krunt suurusega 15 263 m²) ja pos 40 (kanalisatsiooni pumpla krunt suurusega 77 m²), mis jäävad mere ja krundi pos 16 vahele, siis teen ettepaneku ka nende osas korraldada uus avalik väljapanek.

III. Kokkuvõte

PlanS § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine ning käesoleva kirja eelnevates punktides on esile toodud kõik puudused, mille osas järelevalve teostaja peab Detailplaneeringut õigusaktidele mittevastavaks. Järelevalve teostaja pädevuses ei ole kohalikule omavalitsusele ette kirjutada seda, millist ehitusõiguse ulatust planeeringualale kavandada, sh pos 16 krundile kavandada. Juhin tähelepanu, et maavanema PlanS § 23 kohast heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üks nes koos lõpliku haldusaktiga¹.

Juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on asula säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks vastuväidete ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus vastuväidetele ja ettepanekutele.

Vastavalt PlanS § 23 lg 7 võib järelevalve teostaja põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku

¹ RKHKo 3-3-1-12-07

järelevalveks esitatud planeeringu osaliseks kehtestamiseks. Planeeringu osalise kehtestamisega seotud planeeritava maa-ala suuruse muutmist ei loeta planeeringu põhilahenduse muudatuseks käesoleva seaduse tähenduses.

Arvestades käesoleva kirja punktis esitatud põhjendusi, võttes arvesse haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 põhimõtteid ning seda, et järelevalve märkused puudutavad ainult osa planeeringuala krunte - pos 16 ja seoses sellega pos 15 ja 40 krunte, siis teen linnavalitsusele ettepaneku Kalasadama ümbruse detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks, jättes kehtestamisele minevast alast välja krundid pos 15, 16 ja 40. Järelevalve teostaja võtab aluseks selle ettepaneku juures Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kruntide piirid, mis on näidatud 16.03.2015 kuupäeva kandval Detailplaneeringu põhijoonisel.

Planeeringu osaline kehtestamine on otstarbekas ja mõistlik ka seetõttu, et sellest on huvitatud paljud planeeringualale jäävad kinnistu omanikud ja elanikud, kes soovivad oma kinnistuid kasutada. Samuti on planeeringuala osaline kehtestamine linna edasise arengu huvides. Enamus avalikel väljapanekutel esitatud vastuväiteid puudutasid pos 15 ja 16 kruntide planeeringulahendust, mitte kõiki planeeringuala teisi krunte. Planeeringu osalisel kehtestamisel ja ainult pos 15, 16 ja 40 kruntide osas uuesti avalikustamisel, peaks planeeringumenetlus olema seoses menetletava planeeringuala vähenemisega kiirem ning ka võimalike vastuväidete arv vähenenud planeeringuala võrra väiksem.

Võttes aluseks PlanS § 23 lg 3 p 3 ning lõiked 6 ja 7 annan Kalasadama ümbruse detailplaneeringu osalisele kehtestamisele (v.a kruntide pos 15, 16 ja 40 osas) oma heakskiidu. Kruntide pos 15, 16 ja 40 osas järelevalvemenetluse jätkamise eelduseks on käesolevas kirjas punktides 2.2 ja 2.3.3 esitatud järelevalve märkuste arvestamine.

Kohalikul omavalitsusel on võimalik järelevalve teostaja seisukohaga mittenoustumisel esitada eriarvamus Siseministeeriumile vastavalt PlanS § 23 lõikele 5. Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenoustumisel on vastuväiteid esitanud isikul võimalik kohaliku omavalitsusega kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 26 lg 1.

Lugupidamisega
(allkirjastatud digitaalselt)

Jaan Mark
Arengu- ja planeeringuosakonna juhataja maavanema ülesannetes

Ärakiirjad:

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, t1pa@tallinnlv.ee
2. MTÜ Telliskivi Selts, info@telliskiviselts.info
3. AS Pro Kapital Eesti, prokapital@prokapital.ee
4. AS Nord Projekt, info@nordprojekt.ee
5. Teistele menetlusosalistele vastavalt nimekirjale

Jaan Saulin 6118 788
jaan.saulin@mv.harju.ee