

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET	
Toomas Paaver	Teie: 10.08.2012 nr
MTÜ Telliskivi selts	
	Meie: 07.09.2012 nr 3-2/1567 - 225
Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering	

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering (edaspidi nimetatud ka detailplaneering) võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 30. juuni 2008 korraldusega nr 1279-k. Detailplaneering oli planeerimisseaduse § 18 kohasel avalikul väljapanekul 7. augustist kuni 22. augustini 2008 ning osaliselt kehtestatava ala piiriga korregeeritud lahendus 13.juulist kuni 10.augustini 2012.

Teie 20. aprillil 2012 esitatud ettepanekutele sai osaliselt vastatud Harju Maavalitsuses toimunud avalikel arutelul ning kirja põhjal detailplaneeringusse sisseviidud muudatustest informeeris Põhja-Tallinna linnaosavalitsus oma 28. juuni 2012 kirja nr 5-13/2327 lisas.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi nimetatud ka TLPA) kaalus esitatud ettepanekuid ning vastuväiteid 28. ja 31. augustil ning 4. septembril toimunud komisjonides ning jõudis järgmisele seisukohale:

Pärast detailplaneeringu algatamist toimus eskiislahendust tutvustav arutelu, mis läbi kaasati naaberkiinnistute omanikud ja lähiümbruses elavad inimesed detailplaneeringu koostamisse. Planeeringulahendust on olulisel määral muudetud vastavalt eskiislahenduse tutvustamisel esitatud ettepanekutele ja arvamustele. Lisaks selle ei ole detailplaneering valmis ning samuti ei lõpe pärast eskiisi avaliku arutelu toimumist avalikkuse kaasamine detailplaneeringu koostamisse, kuna sellele järgneb detailplaneeringu avalik väljapanek, kus on kõigil isikutel võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalidega ning esitada oma ettepanekud ja vastuväited. Detailplaneeringut on pidevalt täiendatud ning avalikul väljapanekul tutvustatud lahendusele on esitatud ka hulganisti toetusavaldusi.

Avaliku väljapaneku käigus informeeritakse avalikkust planeeringust ning kaasatakse avalikkus planeeringu väljatöötamisse. Väljapanekul esitletakse üksnes esialgset planeeringuprojekti, lõplik planeering valmib koostöös avalikkusega. Haldusorgan peab tegema planeeringu avaliku väljapaneku korraldamisel kõik võimaliku, et huvitatud isikud saaksid planeerimismenetluses osaleda. Esitatud vastuväidete, ettepanekute ja toetuste esitamine näitab, et avalikkus oli teadlik detailplaneeringu avalikkust väljapanekust ning piirkonnas elavatel inimestel oli võimalik tulla detailplaneeringu lahendusega tutvuma ja esitada oma arvamus. Lisaks on detailplaneeringut arutletud nii Tallinna Linnaplaneerimise Ametis kui MTÜ Telliskivi Seltsi poolt korraldatud üritusel. MTÜ Telliskivi Selts on olnud kaasatud ka Kalamaja möödasõidutee ning Soo tänava

projekteerimistingimuste koostamisse.

Planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/126 kohaselt ei ole huvitatud isikule ASile Pro Kapital Eesti üle antud detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist. Detailplaneeringu tellija on Tallinna Linnaplaneerimise Amet ning koostaja aktsiaselts NORD PROJEKT. Sõlmitud kolmepoolses lepingus on selgelt sätestatud, et huvitatud isikul on õigus „*esitada omapoolseid ettepanekuid tellijale, tutvuda kõikide detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet detailplaneeringu menetlemise käigust*“. Eespooltoodud lauset ei ole võimalik tõlgendada selliselt, et TLPA peab tegema või lähtub detailplaneeringu menetlemisel üksnes huvitatud isiku soovidest. Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg 1 punkti 5 kohaselt peab TLPA tagama, et detailplaneering koostatakse koostöös nii planeeritava maa-ala elanike kui ka kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega Detailplaneeringu toimikust ja kogu menetlusest nähtub, et TLPA on see, kes dikteerib tingimused. Kui linn on detailplaneeringu tellija, juhib ja kontrollib ta detailplaneeringu koostamist ning sellisel juhul on tagatud erahuvide ja avalike huvide tasakaalustatud kokkupanemine planeeringus. Planeeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise otsustamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Juhul, kui huvitatud isikul on planeeringu koostamiseks ja elluviimiseks vajalikud vahendid, tuleb vastupidi kasutada ära tekkinud initsiatiiv ja sõlmida asjast huvitatud isikuga detailplaneeringu finantseerimise õiguse üleandmiseks kirjalik leping. Eespooltoodu on olnud korduvalt vaidlusaluseks teemaks ka detailplaneeringutega seonduvates kohtuvaidlustes ning kohtud on leidnud, et sellise lepingu sõlmimisega ei ületata kohalik omavalitsus oma pädevuse piire.

Esitatud vastuväidetele on TLPA vastanud viimati veebruaris 2012 teatades soovist kehtestada detailplaneering osaliselt. Nimetatud vastuväidete arutelu toimus Harju Maavalitsuses vastavalt PlanS 23 lg 3 punktile 5 24. ja 25. aprillil 2012. 20.04.2012 kiri ja sellel esitatud nõuded võttis Tallinna Linnaplaneerimise Amet teadmiseks detailplaneeringu menetlemisel ja Harju Maavalitsuses toimunud arutelude järgsel detailplaneeringu muudatuste sisseviimisel. Muudatuste sisseviimisest teavitati kõiki ettepanekuid ja vastuväiteid avaldanud isikutele ja organisatsioonidele eespoolmainitud Põhja-Tallinna Valitsuse poolse teavituskirjaga.

Detailplaneering ei ole kehtestatud ja seega ei ole menetluse praeguses staadiumis võimalik väita, et planeering ei vasta haldusmenetluse seaduses (edaspidi HMS) § 55 lg 1 sätestatule. Juhul, kui detailplaneering kehtestatakse (haldusaktiga) ja vastuväite esitajal on kujutus, et haldusakt ei ole selge ja üheselt mõistetav, siis võib sellele tugineda hilisemas kohtuvaidluses. Hetkel on tegemist menetlustoimingutega ja veel ei ole selge, millisel kujul detailplaneering kehtestatakse.

Kalamaja möödasõidutee (Kalaranna tänav) lahendatakse eraldi teeprojektiga. Hetkel detailplaneeringus kajastatud lahendus on illustratiivne ning visandab ühe võimaliku lahenduse, mis näitab kuidas on võimalik tänavakoridori mahutada jalakäijate-, kergliiklus-, autoteed ning haljastus. Kalaranna tänava (lõigus Põhja pst – Tööstuse tn) projekteerimiseks on Tallinna Linnaplaneerimise Amet väljastanud 17. oktoobril 2011 projekteerimistingimused, mis koostati koostöös MTÜga Telliskivi Selts. Detailplaneeringu põhijoonisel on kajastatud eraldi tingmäärgiga arhitektuurikonkursiga ning eraldi projektiga lahendatav ala.

Suur-Patarei tänava ning Kalaranna tänava vahelisel alal tuleb käsitleda kahte erinevat tavaruumi – Suur-Patarei tänavaga piirnev hoonestus peab lähtuma väljakujunenud hoonestuskõrgusest, fassaadipikkustest, hoonete paigutusest jms, Kalaranna tänava äärne

hoonestus peab jätkama Võrgu tn äärsete hoonete ehitusjoont ning sobituma nn alumise platoo linnaruumi. Suur-Patarei tänava äärde planeeritud hoonestuse kõrgus on kooskõlas koostatava Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu ning Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuaril 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga. Põhja-Tallinna linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade määramisel ja kaitse- ja kasutamistingimuste seadmisel on lähtutud ka Kalamaja ehitusmääruse eelnõust (eelnõu 18. jaanuaril 2006 Tallinna Linnavolikogu menetlusest tagasi võetud). Kalamaja ehitusmääruse piirid on kogu Põhja-Tallinna üldplaneeringu koostamise jooksul olnud muutumises ning täpsustatud joonise kohaselt ei asu uushoonestusega krundid Põhja-Tallinna linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimuste ega miljööalal.

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. Vastavalt detailplaneeringu eesmärkidele on oluline määrata maa-alal avaliku kasutuse ulatus ja/või selle võimalik üleandmine Tallinna linnale. Arvestades olemasolevat olukorda, mis võimaldab kinnise sadama taastamise alal on detailplaneeringuga kavandatud ala avamine merele ning detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud, et ala ei tohi tarastada ja tagada tuleb jalakäijate liikumine.

Sadama kavandamine ning rannajoone muutmine on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringuga. Seoses esitatud vastuväidetega täpsustatakse detailplaneeringus nõuded rannapromenaadi arhitektuurikonkursile, lisatakse tingimus kavandada või säilitada osaliselt lauge looduslik või liivarand. Kuna positsioon 16 krundi ehitusalune pind on jäetud vabaks ning planeering määrab maksimaalse hoonestusala, on rannapromenaadi ja alumise platoo hoonestust käsitleva arhitektuurikonkursi kaudu võimalik leida ala terviklahendus, mis määrab nii tihedama kasutusega kohvikute jt rannapromenaadi teenindavate funktsioonidega alad kui ka privaatsemad alad ja looduslikumad mere ja promenaadi üleminekud. Rannapromenaadi lahendus määrab ka ala kuhu on võimalik sadam kavandada ning lõplik sadama lahendus selgub hilisema projekti koostamisel. Kalasadamas on tegemist ajaloolise sadamapiirkonnaga ning jahikohtade arv Tallinnas on tunduvalt väiksem kui põhjanaabrite juures. Kuna tänu reisilaevade sadamale raskesti juurdepääsetav Admiraliteedibassein on elavdanud ümbritsevat linnaruumi oleme seisukohal, et Tallinna ja planeeritava ala merega sidususe parandamiseks tuleks suurendada sarnaste kohtade, kus kohtuvad merepoolne ja maapealne aktiviteet, osakaalu. Detailplaneeringusse lisatakse sadama rajamise etappide kirjeldus. Kuna Linnahallist kuni Meremuuseumi juures asuva kaini on perspektiivne sadamate ala, tuleb detailplaneeringus reserveerida võimalus sadama väljaehitamiseks tulevikus.

Detailplaneeringu kaustas on lisaks erinevatele joonistele kajastatud lõikeid, mis annavad ülevaate kavandatavast. Arvestades, et Kalaranna tänava ja mere vaheline ala on detailplaneeringus määratud avaliku arhitektuurikonkursi alaks, ei ole võimalik käesolevas detailplaneeringulahenduses detailselt näidata hoonestuse arhitektuurset mahtu, paigutust jms. Kuna detailplaneeringu koostamine on olnud pikk protsess ning lahendus on muutunud, ei kajasta detailplaneeringu avalikul väljapanekul tutvumiseks olnud makett kavandatavat absoluutse täpsusega. Tänu maketile on võimalik aru saada kõrguste muutmisest planeeringualal ning kavandatavate hoonete sobitumisest tänavaruumi.

Vastavalt kehtivale Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule on mereäärne maa-ala määratud jahti- ja reisisadama, elamu- ja ärihoone ning haljasala maaks,

mille maksimaalne täisehitus on 50% ning haljastuse osakaal alal on 20%. Vastavalt üldplaneeringule on kavandatud rannapromenaad, kajastatud elu- ja ärihoonete ala ning haljastusega ääristatud Kalaranna tänav. Detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et ehituskeeluvööndit on kavandatud alumisel platool vähendada 25 meetrini, kuna ette on nähtud rannapromenaadi ja külalissadama ühendamine piirkonda planeeritava hoonestusega ühtseks terviklahenduseks, kus hoonetesse on ette nähtud rajada äripinnad sadama ja rannapromenaadi teenindamiseks. Ehituskeeluvööndit vähendatakse sadama piirkonnas, kus kallas on merre täidetud tehisrajatis nagu ka valdav osa positsioon 15 ja 16 kruntide territooriumist. Sisuliselt ei ole tegemist loodusliku ranna-alaga.

Ehituskeeluvöönd on üldplaneeringus kajastatud seadusjärgsena ning vastavalt seadusele on võimalik ka ehituskeeluvööndi vähendamine. Looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud ka LKS) § 40 lg 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada Keskkonnaameti nõusolekul. Looduskaitseaduse § 40 lg 4 punkti 2 kohaselt esitab kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu ning seetõttu tuleb detailplaneeringut käsitleda üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Kõikides muudes aspektides järgib detailplaneering Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut. Keskkonnaameti pädevusesse on antud hinnangu andmine, kas looduskaitseadusest tuleneva ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on korrektne ning põhjendatud. Keskkonnaamet on 2. detsembril 2009 kirjaga nr 14-9/2520-7 pidanud ehituskeeluvööndi vähendamist piisavalt põhjendatuks ning andnud selleks oma nõusoleku: *Võttes arvesse, et Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga pakutud lahendus tagab planeeritaval alal avaliku juurdepääsu rannale, tagatakse rannal vaba liikumine, asustuse suunamisel on lahendus ranna eripära arvestav ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne ning oluliselt parandatakse planeeritava alal haljastuslikku välisilmet, siis nõustub Keskkonnaamet LKS § 40 lõike 1 kohaseid mõjukriteeriumeid aluseks võttes ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekutega Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu põhijoonisel pakutud ulatuses, välja arvatud positsioon 13 asuva sadamaehitise osas, millele vastavalt LKS § 38 lõige 5 punkt 2 kohaselt ehituskeeluvöönd ei laiene, mistõttu palume selles osas eemaldada jooniselt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek, kuna seal jääb kehtima 50 meetrine ehituskeeluvöönd.*

Ettepanek seletuskirja täiendamiseks ehituskeeluvööndi kajastamist puudutavate skeemide ning teksti lisamiseks seoses üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna käsitlemisega on põhjendatud.

Kalamaja ümbersõidutee (Kalaranna tänav) lahendus vastab kehtivale Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule ning lõikele C, mille kohaselt on tänav maa-ala 25-30 meetrit lai.

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.

Teatame Teile et, Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimub 18. septembril 2012 algusega kell 13.00 Põhja-

Tallinna Valitsuses (Niine tn 2 II korruse saalis), kus saame veelkord tutvustada Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu lahendust ning vajadusel anda täiendavaid selgitusi Teie esitatud märkuste kohta.

Lugupidamisega	
<i>(allkirjastatud digitaalselt)</i>	
Anu Hallik-Jürgenstein	
ameti juhataja	
Koopia:	aktsiaselts NORD PROJEKT

Anu Plado 6404380  
Anu.Plado@tallinnlv.ee