



RAHANDUSMINISTEERIUM

Hr Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Teie 24.04.2020 nr LV-1854 -2
Meie 03.11.2020 nr 14-11/2368-26

Nõmme linnaosa üldplaneeringu heakskiitmine

Austatud linnapea

Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas 04.04.2019 kirjaga nr 3-1/1037-1 Nõmme linnaosa üldplaneeringu (edaspidi ka üldplaneering) Rahandusministeeriumile Vabariigi Valitsuse seaduse § 105¹² lõike 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhRSR) § 1 lõike 1 ja kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS v.r) § 23 alusel järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks. Koos üldplaneeringuga esitas kohalik omavalitsus üldplaneeringu menetlemise dokumendid, sealhulgas avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalikud ettepanekud ja vastuväited, mida üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti põhjendatud seisukohad nende arvestamata jätmise kohta.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on Nõmme linnaosa ruumilise arengu põhisuundade määramine. Üldplaneeringuga lahendatakse lähtuvalt linnaosa ruumilistest vajadustest PlanS v.r §-s 8 toodud ülesanded – määratakse maa-alade kasutus- ja ehitustingimused, maakasutuse juhtotstarbed, transpordivõrgustiku ja muu taristu üldised asukohad jt linnaosa arenguks olulised teemad. Üldplaneeringuga hõlmatav ala on kogu Nõmme linnaosa territoorium.

PlanS v.r § 23 lõike 3 kohaselt üldplaneeringu koostamise üle järelevalve teostamisel on järelevalve teostaja pädevuses: planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine; planeeringu liigilt üldisemale kehtestatud planeeringule vastavuse kontrollimine; nõusoleku andmine liigilt üldisema kehtestatud planeeringu muutmiseks temale esitatud, liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut sisaldava planeeringu kehtestamisel; planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava maavalitsuse või kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud.

1. Üldplaneeringu vastavus õigusaktidele

1.1 Üldplaneeringu ja selle menetluse vastavus õigusaktidele

Üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 22. veebruari 2001 otsusega nr 46 „Nõmme linnaosa üldplaneeringu algatamine”. Üldplaneeringuga määratud planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused on lahti kirjutatud juhtotstarvete ja teemavaldkondade lõikes ning järgimiseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel nii ehitusteatise, ehitusloakohustusega hoonete ehitamisel kui ka ehitusloakohustuseta ehitiste

ehitamisel. Üldplaneeringu koostamisel on lähtunud 2001. aastal kehtestatud Tallinna üldplaneeringust, Nõmme linnaosa ehitusmäärusest, koostatud või koostamisel olevatest Tallinna linna teemaplaneeringutest, Tallinna linna strateegiatest ja arengukavadest, naaberomavalitsuste üldplaneeringutest, Tallinna riskianalüüsist ning asjakohastest õigusaktidest.

Planeering oli põhiosas koostatud 2002. aastaks, kuid kuna tekkisid teede- ja transpordilahenduste teemalised erimeelsused, siis planeeringu koostamine katkestati. 2008. aastal jätkati Nõmme üldplaneeringu koostamist, aluseks võeti 2002. aasta versioon.

Üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande avalik väljapanek toimus 21. aprillist kuni 5. maini 2009. Üldplaneeringu materjalid, sh KSH aruanne, olid avalikkusele kättesaadavad kahes kohas: Tallinna Linnavalitsuses ja Nõmme Linnaosa Valitsuses. Teadaanne avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus ajalehes Postimees 21. aprillil 2009. Materjalidega sai tutvuda ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti veebilehel. Üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH aruande avalik arutelu toimus Rahumäe põhikoolis 5. mail 2009. Täiendavad üldplaneeringu eskiislahenduse tutvustused ja arutelud toimusid 17. novembril 2009 ja 6. oktoobril 2010 Rahumäe põhikoolis ning 17. novembril 2010 Nõmme Linnaosa Valitsuses.

Üldplaneering kooskõlastati asjaomaste ministeeriumite, riigiametite, naaberomavalitsuste ja Tallinna Linnavalitsuse ametitega. Enamiku esitatud märkuste ja ettepanekutega arvestati ja planeeringut täiendati vastavalt. Lisaks saadeti üldplaneering kooskõlastamiseks vastavalt Harju maavanema 21.06.2011 kirjas nr 2.1-13k/2306 määratud kooskõlastajatele: Terviseamet, Maa-amet, Maanteeamet, Põhja-Eesti Päästkeskus. Kooskõlastamisel esitatud märkustega arvestati ja üldplaneeringut täiendati vastavalt.

Seejärel, 2012. aastal koostati Nõmme Linnaosa Valitsuse tellimisel üldplaneeringule ekspertiis, mille põhiliste järelduste ja ettepanekutega on arvestatud. 2015. aastal muudeti ja täiendati oluliselt üldplaneeringu lahendust. Sellest tulenevalt esitati 2016. aastal üldplaneering uuesti kooskõlastamiseks Kaitseministeeriumile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Keskkonnaametile, Maa-ametile, Maanteeametile, Muinsuskaitseametile, Päästeameti Põhja Päästkeskusele, Tehnilise Järelevalve Ametile, Tervisekaitseameti Põhja Talitusele, Tallinna Linnavalitsuse ametitele ja linnaosavalitsustele, naaberomavalitsustele ning AS Eesti Raudteele.

Enamiku esitatud märkuste ja ettepanekutega on linnavalitsus arvestanud ja planeeringut vastavalt täiendanud. Kooskõlastamisel ei jõutud Maa-ametiga pika aja jooksul kompromisslahenduseni, mistõttu otsustas Tallinna Linnaplaneerimise Amet käsitleda Maa-ameti vastavaid ettepanekuid üldplaneeringule esitatud vastuväidetena.

Üldplaneeringu koostamine toimus paralleelselt Nõmme linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamisega, mis algatati 19. septembril 2007 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1627-k „Nõmme linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”. KSH koostas osaühingu Alkranel tööruhm ning aruandes esitatud tulemuste alusel täiendati üldplaneeringut. Keskkonnaamet kiitis KSH aruande heaks 13. juuli 2010 kirjaga nr HJR 6-8//15788.

Nõmme linnaosa üldplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 04.05.2017 otsusega nr 47. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 29.05-31.08.2017 Tallinna Linnavalitsuses ja

Nõmme Linnaosa Valitsuses ning elektrooniliselt Tallinna veebileheküljel. Vastavad teated ilmusid ka ajalehtedes Postimees, Pealinn ja Nõmme Sõnumid.

Rahandusministeerium on seisukohal, et Nõmme linnaosa üldplaneeringu koostamisel on arvestatud õigusaktidega, planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse põhimõtetega ning lähtunud PlanS v.r §-s 8 üldplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Üldplaneering ja KSH menetlus on läbi viidud planeeringu ja KSH algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduses ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud avaliku menetluse nõudeid järgides. Üldplaneering on kooskõlastatud kõikide asjakohaste riigiasutuste ja võrguvaldajatega.

1.2 Üldplaneeringu vastavus liigilt üldisemale kehtestatud planeeringule

PlanS v.r § 7 lõike 4 kohaselt on kehtestatud maakonnaplaneering aluseks valla või linna üldplaneeringute koostamiseks. Üldplaneeringu algatamise ajal kehtis Harju maavanema 19.04.1999 korraldusega nr 1682 kehtestatud Harju maakonnaplaneering, mis oli aluseks Tallinna linna üldisema üldplaneeringu – Tallinna üldplaneeringu koostamisel. Tallinna linna üldplaneering ja selle täpsustamiseks koostatud Nõmme linnaosa üldplaneering koostati kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringu algatamise ajal kehtinud Harju maakonnaplaneeringuga.

Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 Harju maakonnaplaneeringu 2030+. Sama käskkirjaga tunnistati kehtetuks Harju maavanema 19.04.1999.a korraldusega nr 1682 kehtestatud „Harju maakonnaplaneeringu I etapp“ ning 2003., 2010. ja 2012. aastal kehtestatud teemaplaneeringud. Kehtiv maakonnaplaneering näeb kogu Tallinna linna maakondliku ja riikliku tasandi keskusena, Nõmme linnaosa territoorium on määratud linnalise asustusega alaks, mis on polüfunktsionaalne ala (elamu, äri- ja tootmismaad, puhkealad, välja arendatud tehniline infrastruktuur, väljakujunenud teenuste ja töökohtade baas). Nõmme linnaosa üldplaneering on koostatud vastavuses kehtivas maakonnaplaneeringus toodud ruumilise arengu põhimõtetele linnalise asustusega aladel. Järelevalve teostaja on seisukohal, et vastuolu Nõmme linnaosa üldplaneeringu ja kehtiva maakonnaplaneeringu vahel puudub. Nõmme linnaosa üldplaneeringuga ei tehta ka ettepanekut kehtiva maakonnaplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

2. Rahandusministeeriumi seisukohad üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäänud vastuväidete kohta

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati ettepanekuid ja vastuväiteid üldplaneeringu põhilahenduse kohta. Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas kõigile esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele ning korraldas üldplaneeringu avalikud arutelud 12. ja 26.10.2017; 21.; 22.; 28. ja 29.11.2017 ning 14.02.2018 Nõmme majas. Avalikustamise järgselt ei jõudnud kohalik omavalitsus kokkuleppele 23 avaliku väljapaneku ajal vastuväiteid esitanud isiku või asutusega. Lisaks esitati avalike arutelude käigus täiendavalt 4 vastuväidet.

Lähtudes VVS § 105¹² lõikest 2 ja EhRSR § 1 lõikest 1 ning PlanS v.r § 23 lõike 3 punkti 5 alusel on riigihalduse ministri pädevuses planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel

vastuväiteid ei arvestatud. Tulenevalt eeltoodust puudub järelevalve teostajal seaduslik alus anda oma seisukoht väljaspool üldplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisaega saadetud ettepanekute ja vastuväidete ning kohaliku omavalitsuse vastuste kohta.

Tulenevalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktist 5 toimusid Rahandusministeeriumis 13.08.2019, 15.08.2019, 22.08.2019, 27.08.2019 ja 15.10.2019 üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamised. Nendel käsitleti erinevaid teemavaldkondi. Ärakuulamistel osalesid vastuväiteid esitanud isikud, kohaliku omavalitsuse ja Rahandusministeeriumi esindajad.

Tulenevalt asjaolust, et ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud ka ärakuulamisel ei loobunud kõigist oma esitatud ettepanekutest ja vastuväidetest, andis järelevalve teostaja lähtudes PlanS v.r § 23 lõikest 4 lahendamata jäänud vastuväidete osas oma kirjaliku seisukoha 16.09.2019 kirjaga nr 14-11/2368-11, 17.09.2019 kirjaga nr 14-11/2368-12, 17.09.2019 kirjaga nr 14-11/2368-13, 17.09.2019 kirjaga nr 14-11/2368-14 ja 13.12.2019 kirjaga nr 14-11/2368-21. Antud kirjades asus järelevalve teostaja seisukohale, et üldplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Ühtlasi toodi eelnimetatud kirjades ära ka ettepanekud, mille osas jõudsid osapooled järelevalve toimumise ajal kokkuleppele.

3. Planeeringulahenduse täpsustamine pärast avalikustamist

Avalikult väljapanekult laekunud ettepanekute ning järelevalve teostamise raames toimunud planeeringu osapoolte ärakuulamise käigus saavutatud kompromisside alusel on üldplaneeringu lahendust täpsustatud. Tallinna Linnavalitsus esitas täpsustatud üldplaneeringu materjalid Rahandusministeeriumile oma 24.04.2020 kirjaga nr LV-1854-2.

Sama kirjaga andis Tallinna Linnavalitsus teada, et lisaks vaiete lahendamise käigus saavutatud kompromissidest tulenevatele täpsustustele soovib Tallinna Linnavalitsus kaaluda koostatavas üldplaneeringus miljööväärtuslike hoonestusalade tingimuste täpsustamist. Tallinna Linnavalitsuse palus selle otsuse langetamiseks lisaega 1 - 1,5 kuud.

Rahandusministeerium palus 12.08.2020 kirjas nr 14-11/2368-24 kohalikul omavalitsusel järelevalve teostajale 30 päeva jooksul teada anda, kas Tallinna Linnavalitsus soovib endiselt üldplaneeringu lahendust täpsustada ning kas sellest tulenevalt on võimalik üldplaneeringule heakskiidu andmise üle otsustamise menetlust jätkata või tuleb järelevalve lõpetada ja üldplaneering kohalikule omavalitsusele tagastada muudatuste sisseviimiseks ja varasemate menetlusfaaside juurde naasmiseks. Kohalik omavalitsus ei ole Rahandusministeeriumi informeerinud soovist üldplaneeringut täiendada ning seetõttu ei näe järelevalve teostaja põhjust miks ei peaks järelevalvemenetlust lõpuni viima.

Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest ja võttes aluseks EhSRS § 11¹ lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6, annan heakskiidu Nõmme linnaosa üldplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin tähelepanu, et riigihalduse ministri heakskiitu üldplaneeringule 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 üksnes koos lõpliku haldusaktiga.¹

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 94.

Lisaks juhin tähelepanu, et Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (jõustus 01.11.2019) sätestab, et planeeringud tuleb kehtestamise hetkeks nimetatud määrusega vastavusse viia. Tulenevalt eeltoodust palun tagada, et kehtestatav üldplaneering vastaks nimetatud määruses toodud vormistusnõuetele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab

riigihalduse minister

Alan Rood 715 5805

Alan.Rood@fin.ee

¹ RKHKo 3-3-1-12-07

Lisaadressaadid:

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Maa-amet
Nõmme Seltside Koostöökoda
Nõmme Tee Selts
Liiva Külaselts MTÜ
Serva Arendus OÜ
Keba Ristal Partnerid Advokaadibüroo OÜ
Dikapro OÜ
AS MSI Grupp
Eesti Vallasvara OÜ
Viru Haigla AS
Vana-Pääsküla Naabrivalve Sektor
OÜ Sõbra Spordihall
Annika Konovalov
Toomas Parve
Andres Mandel
Koit Väinsalu
Anu Art
Reet Teder
Õnne Pillak
Riho Anton
Mati Järvis
Raul Piksarv
Anneli Jakobi
Marju Bormeister-Kagovere
Ando Möldre
Vello Rekkaro
Riina Kaljund
Karl Keldrima