

# OÜ Linnalahendused

## EKSPERTARVAMUS

19.11.2020

### Ekspertarvamuse objekt

Mereäärne rannariba Paldiski linnas, Lääne-Harju vallas (eelkõige kinnistu aadressiga Jaama tn 19) ning sellega seotud planeeringud (eriti Paldiski linnas Peetri 7, 7A, 7B, Peetri 9, 9A, 9B, Peetri 11, Peetri 13, 13A, 13B, Peetri 15, 15A, 15B, 15C, 15D, Peetri 17, 17A, 17B, 17C, 17D, 17E, 17F, Pakri tn 2, Jaama tee 2, Paldiski raudteejaama katastriüksustel ning Põhja-Sadama ja Jaama tee 2 kinnistute vahelise maa-ala detailplaneering, kehtestatud 2012).



Punase piiriga on kehtiva Paldiski linna üldplaneeringu kaardil ligikaudselt tähistatud vaadeldav rannalõik, kus ÜP kohane (osaliselt puhke- ja virgestusmaa, osaliselt pereelamumaa) juhtfunktsioon muudeti DP-ga „sadamamaaks ehk tootmiskaaks“.

### Ekspertarvamuse eesmärk ja tellija

Eksperti poole pöördus Lääne-Harju Vallavalitsus järgmiste küsimustega:

1. Milline on olemasoleva rannariba väärtus Paldiski linnas (eelnevalt nimetatud) detailplaneeringu alal? Kas ja kuidas see rannariba rikastab Paldiski avalikku ruumi?
2. Missugune on kehtiva detailplaneeringu mõju Paldiski linna avalikule ruumile ja elukeskkonnale?
3. Kas detailplaneering on järginud planeerimisseaduse põhimõtteid? Kas detailplaneeringus ja keskkonnamõju strateegilises hindamises on avalikku ruumi ja ranna-ala väärtusi piisavalt käsitletud?
4. Kui seada eesmärgiks olemasoleva elukeskkonna parendamine, linnaelanike ootustest lähtumine ja linnaruumi avatus merele, siis milliseid otsuseid on kohalikul omavalitsusel mõistlik detailplaneeringu alal järgnevalt teha?

## **Ekspertarvamuse taust**

Paldiski elanikud on ligi 700 toetusallkirjaga pöördunud 23.11.2019 Lääne-Harju vallavalitsuse poole visioonikavandiga, mille peamine soov on hoida Paldiskis, eriti kõnealusel rannalõigul, avatud mere äärt ja sealseid loodusväärtusi ning arendada seda lähtudes inimesele hea ruumi loomise eesmärgist. Pöördumise põhisoov: „*Mereäärne ala on kõrgendatud avaliku huvi objekt ja seda peab arendama lähtuvalt kõrgeimatest avaliku ruumi kvaliteedinõudmistest ning avalikult ja avatult*“ .

Rannariba raudtee ja mere vahel on olnud Paldiski linna ja merd siduv avalik ruum, mille olemasolu on kodanikele olnud sedavõrd elementaarne, et pikka aega ei mõelnud selle planeerimisele peaaegu keegi. 2005. aastal kehtestatud Paldiski linna üldplaneering kavandas kõnealuse rannariba maakasutuse juhtfunktsiooniks peamiselt puhke- ja virgestusmaa. Kuigi selle funktsiooni edasiarendamiseks investeeringuid ei tehtud, vastas see juhtotstarve olemasolevale olukorrale ja maa kasutamisele. 2012. aastal on Paldiski linn kehtestanud detailplaneeringu, millega muudeti kehtivat üldplaneeringut. Puhke- ja virgestusmaa muudeti „sadamamaaks ehk tootmiskaaks“. Detailplaneeringu elluviimist ei ole sisuliselt alustatud, kuid linnaelanike pääs mere äärde on muutunud järjest ebamugavamaks. 2017.aastal ühines Paldiski linn naabervaldadega, moodustades Lääne-Harju valla. Pärast seda kui 2019. aastal pöördusid Paldiski elanikud Lääne-Harju vallavalitsuse poole, said paljud ka esmakordselt teada ka 2012. aastal kehtestatud detailplaneeringust. Sellel taustal edasiste sammude tegemiseks soovis vald käesolevat ekspertarvamust.

## **Ekspert**

Küsimustele vastab arhitekt Toomas Paaver. Ekspertil on mitmekesine taust erinevate töödega ruumiloomes nii kohaliku omavalitsuse ja riigiametnikuna kui ka kodanikuaktivistina, samuti arhitektina nii planeeringute kui avaliku ruumi ehitusprojektidega.

## **Lähtematerjalid**

- Kehtiv detailplaneering (kehtestatud 22.11.2012 Paldiski linnavolikogu otsusega nr.59) , nimega Paldiski linnas Peetri 7, 7A, 7B, Peetri 9, 9A, 9B, Peetri 11, Peetri 13, 13A, 13B, Peetri 15, 15A, 15B, 15C, 15D, Peetri 17, 17A, 17B, 17C, 17D, 17E, 17F, Pakri tn 2, Jaama tee 2, Paldiski raudteejaama katastriüksustel ning Põhja-Sadama ja Jaama tee 2 kinnistute vahelise maa-ala detailplaneering (edaspidi DP) ja selle menetlusdokumendid;
- DP keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, 2012 (edaspidi KSH);
- Paldiski linna üldplaneering (kehtestatud 14.06.2005 Paldiski linnavolikogu määrusega nr.15);
- Paldiski elanike visioonikavand;
- Kehtivad seadused ja Üleriigiline planeering Eesti 2030+

## 1.

### **Milline on olemasoleva rannariba väärtus Paldiskis eelnevalt nimetatud detailplaneeringu alal? Kas ja kuidas see rikastab Paldiski avalikku ruumi?**

Paldiski on mereäärne linn, kus elamispiinad, tänavavõrgustik ja üsna kompaktne keskus on väga lähedal merele. See on alusväärtus kogu linna jaoks. Kõnaaluse rannariba põhiline väärtus seisnebki selles, et ta on kesklinnaga vahetus kontaktis ja seetõttu moodustab Paldiski avalikust ruumist ühe olulisema ja tugevaima tulevikupotentsiaaliga osa. Paldiski tiheasumit siduvaks keskseks avalikuks ruumiks on tänavavõrgustik. Meri ja ühtlasi mereäär on samuti erakordse tähtsusega avalik ruum. Tervikuna kvaliteetse linnaruumi loomiseks tuleb sellised avalikud ruumid esmalt ühendada. Praeguses olukorras on see side olemas, kuid väga ebamugavalt kasutatav.

Kui seada eesmärgiks Paldiski avaliku ruumi parendamine seoses merega, siis selle üldiseks baasiks on linnatänavate ja raudteejaama parem sidumine mereääriga, mis seineb esmalt elementaarste jalgsi liikumise ühenduste võimaldamises (takistavate piirdeaedade eemaldamisest, raudtee mugavat ületamist võimaldavate kohtade loomisest ja kaubarongide seismise paremast organiseerimisest). Juba asjaolu, et isegi hoolimata olukorrast, kus juurdepääs rannaribale on muudetud äärmiselt kohmakaks, kus alasse ei ole avaliku ruumina investeeritud ega seda heakorrastatud, viitsivad ja tahavad inimesed sinna siiski kohale minna, seal aega veeta ja seda avalikes pöördumistes kaitsta, näitab ala väärtuslikkust ja vajalikkust olulise avaliku ruumina. See näitab, et koht on väga väärtuslik juba olemasoleval kujul, samas selle potentsiaal hea avaliku ruumina on tunduvalt suurem.

Kõnealune rannariba mitte ainult ei rikasta Paldiski avalikku ruumi, vaid ongi selle üks tähtsamaid osi. Mereäärne rannariba pole Paldiskile mitte ainult suur ja avalikku ruumi rikastav väärtus, vaid sellel on potentsiaali kujuneda ka tugevaks sümboliks, mille järgi saavad Paldiskit tunnetada ja mäletada ka inimesed kaugemalt.

Väärtuseks tuleb lugeda olemasolev astmeline madal pankrannik sel rannalõigul. Kui seda arendada meeldiva olemise kohana ja luua mugavad ühendused otse linnatänavate pikendustelt üle raudtee, siis pankrannik loob aluse kvaliteetse mereäärse avaliku ruumi loomiseks, mis pole vajalik ainult elanikele, vaid jätab ka linna külastajatele kordumatu elamuse. Sellist mereäärt ei ole teistes linnades. Astmeline pankrannik eristab Paldiski mereääre tavalisematest merepromenaadidest, mis on mereäärsetes linnades üsna levinud avalikud ruumid. Pakri pank poolsaare tipus on juba praegu laiemalt tuntud. Paldiski kompaktse keskusega seotud madalam astmeline vähetuntud pankrannik saab hästi seostuda üldtuntud teadmiselega siinsest kuulsamast pankrannikust, mis aitab ka Paldiski eeldatavalt areneva linnaruumi kvaliteeti pangaga seondumise kaudu paremini laiemas teadvuses rõhutada.

Astmeliselt mere poole laskuv klint pakub erinevaid võimalusi. Looduslikus paekivist „katend“ maismaa ja mere piiril on rannajoone eripära loov väärtus. Raudtee ja tööstusmaastiku lähedus ei ole mereäärsele avalikule ruumile olemuselt häiriv, see pigem isegi aitab rõhutada Paldiskit kui raudtee- ja sadamalinna. Kõike seda saab heade maastikulahenduste abil kasutada tervikliku kvaliteetruumi loomiseks.

Väheoluline pole ka rannalõigul asuv Musukivi. Tihti kajastub nimetustes mingi koha või ruumi väärtuslikkus ja senine kasutamine. Musukivi asub kaardi järgi üsna täpselt Kivi tänava pikendusel. Võin oletada, et Kivi tänav on selle suure kivi järgi oma nime saanud (tänav, mis viib kivi juurde), mis viitab kivi tähtsusele. Nimetus Musukivi viitab sellele, et tõenäoliselt on see olnud tegu parima kohaga, kus mõni paarike saab veidi eralduda ja samas merd imetleda. Musukivi saab maastikulahenduste abil praegusest veelgi paremini ruumis rõhutada.

Kui Paldiski soovib areneda ja luua paremat ettevõtluskeskkonda, siis see tähendab muuhulgas vajadust kvalifitseeritud tööjõu järele. Paldiskis töötamise ja elamise huvi eelduseks on muuhulgas kvaliteetsed elamispiinad, hea elukeskkond ja avalik ruum. Üheks parimaks asukohaks uute heade elamispiinade rajamiseks on kvartalid raudtee ja Peetri tänava vahel, sest need on tihedalt seotud nii linnakeskuse, raudteejaama kui merega, võimaldades keskkonda, kus kõik igapäevaselt oluline on lühikese jalgsiteekonna kaugusel. Nendes kvartalites elamispiinade ja teenuste arendamine aitab veelgi tõsta linna kompaktsust ja võib omakorda tõsta huvi uute teenuste lisandumisele ja arengule Paldiski linnaruumis. Olemasoleva klindi ja rannariba väärtus seisneb eriti selles, et see on linnaruumi, linnatänavate ja raudteejaamaga sedavõrd tihendas kontaktis ja lähestikku, moodustades osa linnast ja rikastades seda oluliselt. Ilma selle väärtuseta oleks Paldiski kui linn elu- ja töökeskkonnana tunduvalt vaesem ja üksluisem.

Avalik ruum on olemuselt seotud süsteem. Olen seda põhjalikumalt käsitlenud Eesti Inimarengu Aruande 2019/2020 artiklis „Avalik ruum kui elukeskkonda siduv võrgustik“. <https://inimareng.ee/avalik-ruum-kui-elukeskkonda-siduv-v%C3%B5rgustik.html>

Avalik ruum tervikliku ja kõiki kodusid ja puhkekohti siduva võrgustikuna on Eesti planeerimispraktikas halvasti teadvustatud, kuid kui seame eesmärgiks hea elukeskkonna, peavad riik ja omavalitsused seda üha enam teadvustama ja kaitsma. Sellise võrgustiku oluliseks osaks Paldiskis on lisaks tänavavõrgustikule ja linnaparkidele kindlasti mereäär ja ka meri ise. Inimese võimalus veeta mere ääres aega, seal hetkeks puhata, minna merre ujuma, sõita paadiga kuskile või lihtsalt tunda merega seotud avarustunnet ja vaadata merel toimuvaid tegevusi, sealhulgas kaubalaevade liikumist ja kõik muu merega seonduv, moodustavad olulise osa elukeskkonna kvaliteedist.

Kõnealuse rannalõigu teeb eriti väärtuslikuks asjaolu, et see paikneb kahe kinnise kaubasadama vahel. See on ainuke mereäärne lõik, mis seostub linna tänavavõrgustiku ja raudteejaamaga. Väärtust võimendavad visuaalsed seosed, näiteks et meri on tunnetatav linnatänavate otsesihil pikivaates ning et Paldiskisse rongiga saabuja näeb merd juba rongiaknast. Inimesele parema ja arusaadavama ruumi loob põhimõte, et nähtavad seosed on ka maapinnal liikumiseks kasutatavad.

Kõnealuse rannariba väärtuslikkust rõhutab ka Eesti kõige üldisem planeerimisdokument ehk Üleriigiline planeeringu „Eesti 2030+“ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012, korraldusega nr 368). [https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Ruumiline\\_planeerimine/eesti2030.pdf](https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Ruumiline_planeerimine/eesti2030.pdf) Peatükis 3.2.3. (Elukeskkonna kvaliteet, lk 20) kirjeldatakse kompaksete linnade ja mere vahetu seose tähtsust.

*Linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid. Eesti linnad on enamasti väikesed. Vähemalt linnakeskustes tuleks keskenduda kvaliteetse, esteetiliselt ja arhitektuurselt auditava ning tiheda teeninduskohtade võrgustikuga avaliku linnaruumi väljakujundamisele.*

*Linnade sisestruktuuri oluline element on veekoogud (sh meri). Veeäärseid alasid tuleb väärtustada ja avada. Veekoogude kasutusvõimaluste suurendamiseks saab luua avalikud liiqipärsud veekoogudeni ja ühendada veekoogude kaldad loomulikult viisil ülejäänud avatud ja avalikus kasutuses aladega.*

*Kohalikud omavalitsused peavad senisest rohkem võtma vastutuse kohaliku ruumilise arengu kujundamise eest üldplaneeringute kaudu ja tunnistama vajaduse korral kehtetuks detailplaneeringud, mille elluviimine ei taga kestlikku arengut ega elukeskkonna kvaliteeti. Eesmärgiks tuleb seada ühtsem asustuse kujundamine, mida on võimalik ellu viia ajakohaste üldplaneeringute abil.*

Üleriigilise strateegiadokumendi selline mõttesuund kattub põhimõtetega, mis on omased 21. sajandi euroopalikele väärtustele ja linnade arengusuundadele maailmas laiemalt.

Lisaks eelnevale küsisin kõnealuse rannariba väärtuste kohta eraldi ka Paldiski elanike mõtteid. Nendest toon esile Erika Berzina kirjelduse koos Tiina Laanejärve kommentaariga , lisades need käesolevale ekspertarvamusele (esitatud lõpus).

**Kokkuvõtlikult seisneb kõnealuse rannariba peamine väärtus selles, et tegu on ainsa mereäärse kohaga Paldiskis, mis seob kokku kompaktse linnakeskuse, mere ja raudteejaama, millele saab lisada muid elukeskkonda täiustavaid ehitisi (näiteks väikelaevade sadama, väliujula jm) ning millega seostuks võimalikud lisanduvad uued arendusalad, sh elu- ja töökohad külgneval alal. Olemasolevat mereäärset maastikku väärtustades ja seda tervikuna kvaliteetselt projekteerides saab rannaribast luua tugeva sümbolväärtusega hea avaliku ruumi.**

**Nimetatud väärtus ja võimalus ei ole ühildatav kehtiva detailplaneeringuga (maastikku ignoreeriv suletud kaubasadam), kuid detailplaneeringu tühistamise korral oleks see rannariba kogu Paldiski kui kvaliteetse elukeskkonna tuleviku alus.**

## 2.

### Missugune on kehtiva detailplaneeringu mõju Paldiski linna avalikule ruumile ja elukeskkonnale?

Iga planeering, sh detailplaneering peaks üldtuntud planeerimispõhimõtete järgi olema ühiskondlik kokkulepe ja ühtlasi avaliku huvi väljendus planeeritava maa-alal. Detailplaneering on dokument, mille kaudu kohalik omavalitsus kavandab oma territooriumi ruumilist tulevikku üldplaneeringust märksa konkreetsemal maa-alal lähiaastate ehitustegevuse alusena. Kui DP kehtib, siis see tähendab, et see on valla tahe, et vallas toimuksid sellised muutused nagu DP-s on kavandatud.

Kõnealuse detailplaneeringu kogu ülesehitus ja selle seletuskiri (lk 14) ütleb üheselt, et *Kavandatav tootmis- ja kaubasadam on olemuslikult suletud ala ja sellega mererannale avalikku juurdepääsu välistav.*

Detailplaneering nimetab eesmärgina üksnes kaubaterminali laiendamist jms, seletamata miks see Paldiski elukeskkonnale vajalik on. Kohalik omavalitsus väljendab selle planeeringuga, nagu avalikuks huviks oleks Paldiski mereääre sulgemine ja olemasoleva loodusliku keskkonna hävitamine. Sisuliselt kaotab detailplaneering kõik võimalused ja väärtused, mida on kirjeldatud ekspertarvamuse vastuses küsimusele nr 1. Selles olukorras juba sisaldub olemuslik vastuolu, et on väga kaheldav kas avalikku huvi väljandav dokument on ka tegelikult avalikes huvides.

Detailplaneeringuga kavandatakse ulatuslikku (ligikaudu 10 hektarit) mere täitmist, millega rannajoon nihkuks 100-150 meetrit linnast eemale praegusega võrreldes. Isegi kui uus rannajoon oleks mingil viisil avalikult ligipääsetav, tähendaks see mere tunduvat kaugenemist linnast ja uue mereääre kujunemist mittelooduslikuks tehismaastikuks ühtlasel tasapinnal, mis ei ole sobiv koht meeldiva avaliku ruumi loomiseks.

Kehtiva planeeringuga väljendab Lääne-Harju vald oma nägemust ja tahet linnaruumi tuleviku ja avalike huvide kohta. Kui detailplaneering praegusel kujul kehtib, siis seda mõistavad kõik osapooled (sh näiteks AS Eesti Raudtee ülepääsude kavandamisel ja ka kohtud vaidluste korral), et avalikuks huviks on mereääre sulgemine ja olemasoleva rannamaastiku muutmine kinniseks tootmisele orienteeritud sadamaks. Detailplaneeringu kehtimise korral ei saa rääkida merele avatud Paldiskist, sest kohaliku omavalitsuse tahe ja avalik huvi on kehtiva otsuse järgi vastupidine.

Kehtiva detailplaneeringu elluviimise kulud on suured. Ruumiloomise seisukohast pole tähtis kelle kulud need on, vaid see kuidas investeeringuid jaotada selliselt, et iga investeering parendaks olemasolevat ruumi. Kui hoida ja arendada mere ääres kvaliteetset avalikku ruumi, on see tunduvalt odavam suure kaubasadama väljaehitamiseks. Kui tahame avalikku ja meeldivat rannajoont, siis muutuvad väga ebaotstarbekas ja kahjulikuks kõik väga suured kulutused, mis on vajalikud kehtiva detailplaneeringu elluviimiseks. Mereäärse avaliku ruumi alused eksisteerivad juba olemasolevas maastikus, mille loomiseks ei peaks kulutusi tegema. Mereäärse avaliku ruumi hoidmise ja loomise eesmärk ei ole ühildatav kehtiva detailplaneeringuga.

Kui asuda detailplaneeringut ellu viima, siis tekib esmalt pikk arendusperiood, mille jooksul võib juhtuda niimõndagi ennustamatut. Muuhulgas sõltub kaubasadama majanduslik mõistlikkus paljudest teadmata asjaoludest. Kuna linnade avanemine merele on Euroopa linnades tavapärane eelistatud arengusuund, võivad ka sadama arendajad ümber mõelda. Kergesti võib ka juhtuda, et planeeringu elluviimise perioodil kerkib taaskord ja veelgi jõulisemalt avalikkuse vägagi loomulik huvi mereäärt avada. Selles olukorras oleks planeeringu elluviimisele juba palju raha kulutatud, samuti ei saa siis enam võibolla taastada senist looduslikku mereäärset maastikku ja pankrannikut. See tähendaks, et planeeringu elluviimise alustamine võib tekitada Paldiskile praegusest veelgi

keerulisema ja ebamäärasema olukorra, kus kvaliteetse mereääre loomine nõuab praegusest vajadusest tunduvalt suuremaid investeeringuid.

Selleks, et rääkida elukeskkonna parendamisest, siis me peame lähtuma olemasolevast, kuid selle detailplaneeringu koostamisel ei ole analüüsitud olemasolevat. DP peab oma olemuselt elukeskkonda parendama, aga antud juhul ei ole olemasolevat isegi mõistetud.

**Kokkuvõttes julgen öelda, et detailplaneeringu mõju Paldiski avalikule ruumile ja elukeskkonnale on hävitav. Ma ei näe selles planeeringus avalikku ruumi ja elukeskkonda parendavaid mõjusid. Kuna on ka äärmiselt kaheldav, kas detailplaneeringuga kavandatud arengut saab ka tegelikult pidada avalikuks huviks ja ühiskondlikuks kokkuleppeks, tuleb vallaal kaaluda detailplaneeringu tunnistamist kehtetuks.**

### 3.1

#### Kas detailplaneering on järginud planeerimisseaduse põhimõtteid?

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on hoida ja arendada elanikele paremat elukeskkonda, mille esmaseks aluseks on füüsiline ruum. Planeeringud on oluline vahend selleks. Planeeringu mõte on olla ühiskondlikuks kokkuleppeks ruumilises arengus mingil alal. Kehtiva planeerimisseaduse üldosa kirjeldab põhimõtteid, mis kehtivad kõigi planeeringute kohta. Nendest puutuvad antud juhul eriti asjasse § 8-10 esimesed lõiked.

#### § 8. Elukeskkonna parendamise põhimõte

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

#### § 9. Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte

(1) Planeerimismenetlus on avalik. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusse piisavalt kaasama ning korraldama planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid.

#### § 10. Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte

(1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Kuigi detailplaneeringu menetlemise ajal aastatel 2010-2012 neid põhimõtteid seaduses otsesõnu kirjas ei olnud, kehtisid need sisu poolest üldtunnustatud planeerimispõhimõtetenähtena ka sel ajal. Need põhimõtted olid varasemalt määratud üldisemas sõnastuses planeerimisseaduse eesmärgi kaudu: § 1 lg (2): Käesoleva seaduse eesmärk on tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.

Kuna alates 2015 kehtiv planeerimisseadus on sama eesmärgi põhimõtete kaudu täpsemalt sisustanud, ilma selle algset sisu muutmata, pean asjakohaseks vaadelda vastavust kehtiva seaduse põhimõtetele, sest need on niikuinii aluseks edasiste planeerimisotsuste tegemisele, sealhulgas näiteks uue üldplaneeringu koostamisele, varasemate planeerimisotsuste ülevaatamisele ja võimalikule detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele.

Antud detailplaneeringu mittesobitumine elukeskkonna parendamise põhimõttele (§ 8) tuleneb juba pikematest vastustest käesoleva ekspertarvamuse punktides 1 ja 2. Olemasolevate väärtuste ja kasutamise ignoreerimine ning sisuliselt hävitamine, samuti olulise mereääre sulgemine, ei saa olla elukeskkonna parendav. Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtte (§ 9) ja Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte (§ 10) arvestamine väljendab, kuivõrd saab planeeringut käsitleda ühiskondliku kokkuleppena.

Detailplaneeringu menetlusdokumentidest nähtub, et aastatel 2010 ja 2012 ilmunud avalikud teated detailplaneeringu eskiisi, planeeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise avalikustamise ja arutelude kohta ei maini kordagi mereääre sulgemist, olemasoleva loodusliku keskkonna kadu ega üldplaneeringu kohase puhke- ja virgestusmaa kaotamist. Märgitakse üksnes lakooniliselt, et detailplaneering on üldplaneeringut muutev. 18.05.2012 Harju Elu teates märgitakse isegi rahustavalt, et *kavandatav tegevus ei oma olulist negatiivset mõju sotsiaalmajanduslikule ja kultuurilisele keskkonnale, inimese tervisele ning heaolule ega ka enamikele looduskeskkonna aspektidele*. Linnaelanikul on loomulik eeldada, sedavõrd põhimõttelise, suure mõjuga muutusest informeeritakse vägagi selgelt, kuid avalikud teated jätvad pigem mulje, et midagi olulist ei muutugi.

Sellise avalikustamise tulemusel ei saagi tavalisel linnakodanikul tekkida ettekujutust tegelikust otsusest ehk mereääre sulgemisest ja maastikuelementide kadumisest. Muuhulgas DP seletuskiri, KSH, avalikustamise teated, kehtestamise otsus ega järelevalve otsus ei puuduta kallasrada ega kaalutle selle sulgemist. Menetlusest tulenevalt on üsna loogiline, et keegi pole selle kohta planeeringu menetlemise ajal arvamust avaldanud ja arvamused ongi tekkinud alles 2019. aastal kui see teadmine inimesteni jõudis. Kui planeeringut oleks arusaadavalt avalikustatud, siis Paldiski kodanikud oleks avaliku ruumi kavandatavat kadu ja mereääre äralõikamist usutavasti ka märganud ja vähemalt arvamust avaldanud.

Planeeringu selline avalikustamine näitab, et sisuliselt pole järgitud avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtet ja seetõttu ei saanud järgida ka huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtet, mistõttu arvestades ei ole õige seda planeeringut käsitleda ühiskondliku kokkuleppe ja avaliku huvi väljendusena.

**Kokkuvõttes võib selgelt öelda, et detailplaneering ei vasta planeerimisseaduse põhimõtetele, sest selle dokumentidest ei nähtu olemasolevate väärtuste ja avalikkuse huvide selgestegemise püüdlusi planeeringu koostamise ajal, mis tähendab et nende kaalumiseni ei saanudki kuidagi jõuda.**

### 3.2

#### **Kas detailplaneeringus ja keskkonnamõju strateegilises hindamises on avalikku ruumi ja ranna-ala väärtusi piisavalt käsitletud?**

Keskkonnamõju strateegiline hindamine on põgusalt käsitletud planeeringu mõju kultuuri- ja ajaloopärandile ning maastikule, tehes järgmised järeldused.

*KSH p 5.10 Mõju kultuuri- ja ajaloopärandile*

*Eeldusel, et planeeringu elluviimisega tagatakse Paldiski Georgi kiriku, kui arhitektuurimälestise, vaadeldavus merel, siis mõju kultuuri ja ajaloopärandile on väheoluline.*

Kultuuripärandina ei ole puudutatud sel perioodil eksisteerinud ehitisi, mis ei olnud riikliku kaitse all. Neid ei väärtustanud ka detailplaneering. Selle tulemusel lammutati hiljuti näiteks raudteejaama veetorn, mis oleks väärinud kultuuripärandina hindamist.

*KSH p 5.9 Mõju maastikule, sh visuaalne mõju*

*Kavandatava tegevusega ei muudeta ala suures osas olemasolevat maakasutust – eksisteerivad juba asfalteeritud parkimis- ja laoplatsid ning kavas on korrastada juba olemasolev tee.*

*Kavandatavate tegevustega ei kaasne olulist negatiivset mõju linna maastikule.*

Pankrannikut ja arvatavasti ka Musukivi väärtuslikkust on KSH-s põgusalt käsitletud p 6.2 leevendava meetmena:

*Võimalusel säilitada Ürglooduse raamatusse kantud linnakivi ja linnasisene paekallas, mis ei ole küll riikliku kaitse all kuid objektidena tähelepanuväärsed ja väärtuslikud.*

KSH mõonab nende objektide väärtuslikkust, kuid samas vaikib maha et väärtuslikkus on seisneb paljuski vahetus ruumilises seoses merega. Ei ole selgitatud, et tegelikult viib planeeringulahendus rannajoone üle 100m kaugusele, nii et pankrannik ja kivi jääksid säilimise korral keset tööstusterritooriumi, mis omakorda muudab nende väärtuslikkuse uues maastikulises kontekstis üsna kaheldavaks.

Käesoleva ekspertarvamuse põhiobjekti kohta väidetakse KSH-s järgmist:

*Haljasriba säilitamine pigem takistab väljakujunenud ja üldplaneeringuga ette nähtud tööstuspiirkonna terviklikku arengut. Asukohast tingituna ei teki nauditavat looduslikku keskkonda (paiknemine raudtee, sadama ja muude tehnorajatiste naabruses ja vahele kiilutuna, aedadega piiratuna) ning võib tekitada ebaturvalise olukorra sinna suunduvatele linnakodanikele.*

Julgen öelda, et selline põhjendus on olemuselt kohatu. Samasuguse argumentatsiooniga saaks põhjendada mistahes väärtuse (näiteks mõne Paldiskis asuva haljasala, kiriku vm.) likvideerimist, seletades et naabruses domineerivad hoopis nõukogudeaegsed kortermajad, millest järeldataks vajadus samasuguste ehitamise jätkamiseks ja kõige muu likvideerimiseks. See absurdne näide võiks iseloomustada kõnealuse KSH põhjenduste olemuslikku asjatundmatust.

KSH põhjendab üldplaneeringu muutmist ka nii, et senisest puhke- ja virgestusmaast ehk suletavast rannalõigust 600 m kaugusele põhja poole kavandatakse teine puhkeala. Pean seda põhjendust mitmel põhjusel elukeskkonna suhtes asjatundmatuks. Nimetatud kohas ja kaugusel puudub puhkeala kokkupuude merega, see on täiesti teistsuguse iseloomuga ega paku väärtust, mis suudaks kuidagi asendada senise rannalõigu. Paljudest Paldiski merelähedastest elamispiindadest lähima avaliku mereääreni jääb otsuse mõjul u 1,5 km, mis on suur muutus, kuid KSH seda nii ei kirjelda.

Mereäärse avaliku rannariba vahetus seost linna tänavavõrgustiku ja raudteejaamaga ei käsitle KSH üldse. Samuti ei kirjeldata, kuidas inimesed on seda rannalõiku seni kasutanud. Ei puudutata ka kehtiva ÜP seletuskirjas (lk 35) märgitud eesmärki „hoida vabad mere äärde ja merele pääsemise võimalused“. Kui olemasolev olukord, kasutamine ja seosed on jäänud välja selgitamata, ei saa kuidagi arvata, et KSH-s oleks adekvaatselt suudetud hinnata planeeritud muutuste tegelikku mõju.

Keskkonnamõju hindamise ja detailplaneeringu koostamisel ei ole mõistetud, et Paldiski üldplaneeringus märgitud mereäärse puhke- ja virgestusmaa põhiline väärtus seisnebki selles, et tegu on viimase mereäärse avaliku ja loodusliku alaga, mis jääb kahe suletud sadamapiirkonna vahele. Väide, et sadamad ja raudtee justkui välistavad nauditava keskkonna, on olemuselt vale. Tegelikult just külgnevatel aladel asuvad tööstusmaastikud põhjustavadki vajaduse kõnealust rannariba eriliselt kaitsta. Üldplaneeringuga oli jäetud kogu elu- ja töökeskkonnale väga vajalik oas, mille kadumine eraldaks Paldiski linna merest ning teeks mereääre ühtlaseks iseloomutuks kõrbeks. KSH ja DP ei ole mõistnud, et hea linnakeskkond on mitmekesine tervik, milles avalikud puhkealad, elamispinnad ja tootmisalad on mõeldud teineteist täiendama mitte välistama.

**Kokkuvõttes tuleb öelda, et KSH näib selline, et eelkõige on püütud planeerimisotsus võimalikult mõistlikuks kirjutada. Planeerimisotsuse tegelikust mõjust olemasolevatele väärtustele ja Paldiski linnaruumile hiilitakse pigem mööda. Kuna dokumendis on kõige tähtsamaid järeldusi tehtud olemasolevat ruumi ignoreerides või elukeskkonna kvaliteedi suhtes asjatundmatute põhjenduste kaudu, siis tegelikult ei saa seda pidada tööks, mis oleks suutnud hinnata planeeringu mõju Paldiski avalikule ruumile ja mereäärsele maastikule.**

#### 4.

#### **Kui seada eesmärgiks olemasoleva elukeskkonna parendamine, linnaelanike ootustest lähtumine ja linnaruumi avatus merele, siis milliseid otsuseid on kohalikul omavalitsusel mõistlik detailplaneeringu alal järgnevalt teha?**

Lähtudes kõigest eelnevast ma ei näe muud võimalust, kui kõnealune detailplaneering esmalt kehtetuks tunnistada ning seejärel asuda otsima tasakaalus planeeringulahendusi. Planeeringut saab kehtetuks tunnistada ka osaliselt. Soovitan seda teha vähemalt raudtee ja mere vahelise rannariba osas (mis oli üldplaneeringu järgi selgelt puhke- ja virgestusmaa), kuid arvestades et detailplaneering on mõeldud tervikliku ruumilise lahenduse loomiseks ja ala vajab tervikuna uut lähenemisviisi, pean paremaks detailplaneering tervikuna kehtetuks tunnistada.

Kehtiv detailplaneering on olemuselt avaliku huvi väljendus ruumis. Juhul kui Lääne-Harju vald jätab planeeringu kehtima, siis see tähendab et vald mõtestab jätkuvalt avaliku huvina Paldiski linnaruumi äralõikamist merest, väljendades ka valla selget toetust vastavatele tegudele, sest volikogu otsusega kehtestatud planeering seab sellise arengusuuna, millest lähtuvad ka kõik muud osapooled ja kohtud. Sisuliselt võimatu on leida toimivaid kompromisse ja kaitsta olemasoleva ruumi toimivust, kuni kehtib seda suunda väljendav detailplaneering. Omavalitsusel on selles olukorras liiga keeruline esitada nõudmisi ka kolmandatele osapooltele, nt AS-le Eesti Raudtee mugavaks ja ohutuks raudteeületuseks. Arvestades kõiki asjaolusid, vajab maa-ala kindlasti uut ühiskondlikku kokkulepet, mida saab otsida uue detailplaneeringuga ja/või üldplaneeringuga.

Käsitlen esmalt (p 4.1) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega seonduvat ning seejärel (p 4.2) edasisi soovitatavaid tegevusi.

#### **4.1 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest üldiselt**

Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise suhtuvad paljud omavalitsused liiga arglikult, kuigi see on selgelt seadusega antud võimalus omavalitsusele oma varasemaid vigu parandada ja tegelikus arengus vigu ennetada. Seadusega antud võimalust otsuse kaalumiseks on asjakohane käsitleda isegi kohustusena, eriti kui varasem tehtud otsus ei vasta seaduse põhimõtetele. Ka kehtetuks tunnistamisel tuleb lähtuda detailplaneeringute tegelikust eesmärgist (omavalitsuse ruumilist arengut suunav ja avalikku huvi väljendav dokument lähiaastate ehitustegevuse aluseks).

Planeeringu kehtetuks tunnistamise alused tulenevad planeerimisseadusest.

*§ 124 lg (2) Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.*

*§ 140 lg (1) Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:*

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;*
- 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.*

(planeeringu koostamise korraldajaks on antud juhul Lääne-Harju vald)

Oluline on otsust korrektselt menetleda, kus puutuvad asjasse eriti:

*§ 140 lg (3) Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.*

*§ 140 lg (6) Detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.*

Planeeringu kehtetuks tunnistamisel on oluline mõelda, et varasemast planeerimisotsusest taganemine on olemuselt siiski erandlik otsus ja see peab olema väga hästi kaalutletud, pidades silmas ka muid olulisi huve. Otsus peab olema selgelt avalikes huvides põhjendatud. Antud juhul leidub selliseid põhjendusi väga rohkelt. Olen neid eelnevates vastustes mitmekülselt kirjeldanud.

DP kehtetuks tunnistamine võib vallale kaasa tuua kohtuvaidlusi ja ka kulusid. Julgen siiski öelda, et need kulud on olemuselt kindlasti väiksemad kui olemasoleva DP mõjul häviva keskkonna väärtus, mida võib Paldiski kontekstis lugeda minu arvates tinglikult hindamatuks. Ilmselt tuleb omanikule kompenseerida need kulud, mis on tehtud planeeringu elluviimiseks, mille ulatuse üle tuleb suure tõenäosusega kohtus vaielda. Kuna arendamiseks pole ehituslikke investeeringuid tehtud, siis ei saa need kulud olla väga suured. Neid kulusid pole mõistlik karta, sest tuleb suhtuda, et selline on varasema volikogu tehtud planeerimisvea paratamatu hind.

Näiteks puutuvad kulude aimamisel asjasse riigikohtu lahendi nr 3-3-1-9-14 järgmised punktid:

*24. Kolleegiumi hinnangul ei saa isik PlanS § 9 lg 1, § 27 lg 1 ja § 29 lg 1 tõttu enam loota detailplaneeringu kehtimajäämisele pärast seda, kui kohalik omavalitsus on teavitanud isikut, et ta asub detailplaneeringut ümber vaatama (kaalub selle kehtetuks tunnistamist). Pärast teavitamist ei ole enam tegemist pelgalt seaduses sätestatud abstraktse võimalusega planeering kehtetuks tunnistada, vaid kohaliku omavalitsuse konkreetse tegevusega, mis võib tuua kaasa planeeringu kehtivuse lõppemise.*

*34. Ennekõike tuleb HMS § 67 lg 3 alusel isikule hüvitada kulutused, mis ta tegi haldusakti usaldades ja haldusaktist tuleneva õiguse realiseerimiseks ning mis haldusakti kehtetuks tunnistamise tõttu on kaotanud oma väärtuse investeeringuna, sest neid ei ole võimalik tasa teenida. See hõlmab põhimõtteliselt ka kulutused, mis on tehtud detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike uuringute ja ehitusprojektide koostamiseks, samuti projekteerimisega seotud konsultatsioonideks inseneride ja arhitektidega.*

Riigikohtu lahendist võib järeldada, et esmane tegu valla poolt peaks olema omaniku informeerimine, et vald vähemalt kaalub planeeringu kehtetuks tunnistamist. Asjakohane on alustada püüdlusest leida maa omanikuga mõistlikud kokkulepped. Tuleb mõista, et senistes otsustes on nii omanik kui muud isikud juhindunud kehtivast planeeringust kui valla otsusest.

Tasub muuhulgas silmas pidada, et valdav osa DP-ga kavandatavast sadamast asub meres, mis ei ole eramaa. Mere täitmist ei ole alustatud ja merealale ei ole katastriüksuseid moodustatud. Rannariba avaliku kasutuse tagamise ja olemasolevate väärtuste kaitsmise eesmärgil detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutab otseselt üksnes kitsast riba raudtee ja mere vahel. Seal on olemasolev rannik tegelikult nagunii seadusest tulenevate piirangutega kaitstud, kus omaniku ootused arendamiseks ei saa olla väga suured. Sadama arendamisega seotud ootused on eelkõige seotud merealaga, mis on riigi oma.

**Arvestades kõiki asjaolusid (linna tulevikuvõimalused, püüdlus elukeskkonna parendamise järele, kodanike ootused ja maa-ala senine kasutamine, väärtused olemasolevas maastikus, DP kehtestamisest möödunud aeg, kehtestatud planeeringu sisuliselt puudulik avalikustamine jm.) julgen Lääne-Harju vallale kindlalt soovitada detailplaneeringu tunnistamist kehtetuks vähemalt mere ja raudtee vahelisel alal ja merealal. Tuleb arvestada, et see otsus võib kaasa tuua kulusid vallale, mille suuruse hindamine ei ole käesoleva ekspertarvamuse teema, kuid arvestades eelnevat, ei saa minu hinnangul need kulud üles kaaluda detailplaneeringust tekkivat sisulist kahju elukeskkonnale.**

## 4.2 Edasine tegevus rannalõigul ja planeeringualal lähemas ja kaugemas tulevikus

Järgnevalt soovitan tegevusi ja järgmisi samme maa-ala tuleviku kavandamisel, arvestades et nende eelduseks on detailplaneeringu tühistamine.

Puudutan korra ka teoreetilist võimalust rajada DP-ga kaubasadamaks planeeritud alale meres osaliselt avalik promenaad. Pean seda ebamõistlikuks põhjustel, et on sisuliselt võimatu kujutleda samas kohas samal ajal toimivat kaubasadamat ja head avalikku promenaadi. Iseenesest saaks mõelda nende funktsioonide toimimisele kõrvuti, kuid sel juhul on määrav asjaolu, et mere täitmiseks vajalik investeering on väga suur. Promenaadi jaoks seda investeeringut vaja pole, sest parema avaliku ruumi saaks olemasolevat maastikku kasutades. Samuti ei ole mõeldav et mereäärne avalik ruum investeeringu ise tagasi teeniks. Seega pole siis mõtet merd üldse täitma asuda. Avalik mereäär ja kaubasadam ei ole ühildatavad ning jätan selle variandi kõrvale.

Arvestades et ka DP tühistamisel on rannariba eramaa, soovitan vallale järgmist.

- Kavandada maa-ala tuleviku alused Lääne-Harju valla uues üldplaneeringus. Lähtuda seejuures põhimõttest, et lähteolukorra loob varasem Paldiski linna üldplaneering mitte seda muutnud detailplaneering. Vajadusel kaaluda ka uue DP algatamist. Planeeringute käigus otsida ka lahendusi, mis võimalikke vastandlikke huve tasakaalustaks.
- Nõuda omanikult kallasraja ja muude radade avaliku kasutamise tagamist ja juurdepääsude võimaldamist kallasrajale.

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 33. *Võõral maatükil asuva tee ja raja kasutamine*

*(3) Omanik ei või keelata eratee ega raja kasutamist jalgsi, jalgrattaga ega muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval ega ole talle koormav. Eratee või raja kasutamise liigset koormavust eeldatakse õuemaal asuva eratee või raja korral, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.*

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38. *Kallasrada*

*(1) Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.*

*(2) Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.*

*(4) Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.*

*(7) Kohaliku omavalitsuse üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale.*

- Püüda jõuda omanikuga kokkuleppele Jaama tn 19 maaüksuse saamiseks munitsipaalomandisse. Juhul kui see ei õnnestu, kasutada sundvaldust või sundvõõradamist, mille alused on seaduses järgmised:

*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus § 4. Kinnisasja omandamise lubatavus*

*11) veekogule ja kultuurimälestisele juurdepääsu loomiseks või nimetatud objektide säilimise tagamiseks;*

*12) kultuuri- ja spordiväljaku, avaliku supelranna ning puhkepargi rajamiseks või laiendamiseks;*

- Kaaluda üldplaneeringus olemasoleva pankranniku ja Musukivi, samuti olemasolevate paekivist laohoonete võtmist kohaliku kaitse alla, mille alused on planeerimisseaduses:

*§ 75 lg (1) Üldplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:*

*13) kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;*

*14) väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;*

*16) miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;*

§ 126 lg (1) Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

14) loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine ja kaitsevööndite määramine;

15) miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud;

- Et tagada linna tänavavõrgustiku ja mereääre mugav side, määrata uues üldplaneeringus jalakäijate raudteest ülepääsude asukohad, soovitatavalt 3 tk (parimad asukohad on Pakri tänava pikendusel, Kivi tänava pikendusel, raudteejaama juures). Püüda jõuda selles AS Eesti Raudteega kokkuleppele, otsides mõistlikku lahendust kaubarongide logistikale, mis arvestaks inimeste liikumist mere äärde võimalikult mugavalt ja otse erinevatest kohtadest. Kahetasandiline raudteeületus ei ole minu hinnangul mõistlik, sest rongide kiirus selles kohas on alati madal, samuti ei soosi üles-alla ronimine ladusat ühendust linna ja mere vahel. Rongide madal kiirus tähendab ka, et ohutuse tagamiseks piisab ülepääsu heast tähistamisest ja/või signalisatsioonist. AS Eesti Raudtee kirjadest võib järeldada, et kehtiv planeering on muuhulgas aluseks ka ülepääsudele (kuna praeguses planeeringus polegi raudteest mere pool avalikku ruumi, pole ka ülepääsemine seni olnud eesmärgiks).
- Kuigi olemasolev ruum on väärtuslik ja kasutatav juba praegusel kujul ning see ei vaja tingimata ehituslikke investeeringuid, on selle avaliku ruumi parendamiseks igati mõistlik sellesse ka investeerida.

**Üldistavalt on peamiseks aluseks kõigile edasistele otsustele lähitulevikus lisaks detailplaneeringu tähistamisele on maa avaliku kasutuse tagamine ja senise ruumi hävitamisest loobumine.**

Kaugema tuleviku kavandamisel soovitan lähtuda järgmisest:

- Võtta ette tõsisem avaliku ruumi ümberehituse projekt, mille eesmärgiks oleks loovate lahenduste leidmine olemasoleva maastiku rikastamiseks ja inimsõbralikkuse tõstmiseks. Selle objektiks saab kavandada tervikuna mereäärset rannariba koos seonduvate tänavate (Pakri, Kivi), raudteejaama ümbruse ja võimaliku lisanduva väikelaevade sadamaga. Lahenduse otsimiseks on otstarbekas kavandada samalaadne arhitektuurivõistlus nagu paljud Eesti väikelinnad EV100 arhitektuuriprogrammi „Hea avalik ruum“ raames. Paldiski jaoks on kõnealune rannariba samaväärse kaaluga ja võimalustega nagu paljude linnade keskvaljakud või peatänavad.
- Rannaäärset riba saab avaliku ruumina oluliselt paremaks muuta, lahendades tervikliku ehitusprojektiga uute rajatiste sidumise olemasoleva maastikuga (lisades rajatise istumiseks, valgustuseks, haljastuseks, liikumiseks maapinnal ja ülalt alla, väliujula, väikelaevade sadam jpm).
- Kaugemas tulevikus mõelda raudtee ja Peetri tänava vaheliste kvartalite kavandamist kvaliteetseks terviklikuks elukeskkonnaks, mille jaoks saab alused luua koostatavas üldplaneeringus.

Soovitan ka seada kogu linnas avaliku ruumi sidusus ja kvaliteet esmaseks eesmärgiks, millele allutatakse muud otsused. Ilma selleta elukeskkond tervikuna ei parane. Sarnane detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine võib olla vajalik ka muudel rannalõikudel Paldiskis.

**Kokkuvõttes leidub Eesti seadustes rohkelt võimalusi või isegi kohustusi, mille põhjal saab omavalitsus rannalõigul tagada avalikku kasutust ka eraomandi korral, kaitsta olemasolevaid väärtusi ja planeerida selle tulevikku hea tervikliku elukeskkonna nimel. Nende võimaluste kasutamine on kohaliku omavalitsuse ülesandeks.**

## EKSPERTARVAMUSE LISA

### **Erika Bērziņa mõtted:**

Minu kaitsekõne raudteejaama tagusele mererannale.

1. Paldiski raudteejaama tagune mererand ei ole mitte kübetki vähem unikaalne, ainulaadne, maaliline ja lihtsalt ilus kui pankrannik ja Leetse rand. Selliseid kiviplaate, kus saab käia nagu laudadel, istuda ja magadagi ei ole just igal pool. Rand on vaikne ja rahulik. Käin seal jalutamas pea üle õhtu, mind ei pea kinni ükski vedur ega vagun, teen suure ringi ümber kaubarongi ja jõuan ikkagi sinna. Veel pole ükski raudteetöoline mind ja mu koera sealt minema ajanud. **Ja ma näen inimesi seal rannas, näen kuidas istutakse kividel ja jälgitakse päikeseloojangut, näen kuidas noored paarikesed jalutavad, näen kuidas noored armunud seal rannas seistes suudlevad, näen, kuidas seal tehakse lõket ja veedetakse romantiliselt aega, näen, kuidas seal pildistatakse päikeseloojangut ja laevu, näen laevu sadamas seisemas, näen neid sadamasse tulemas ja sealt välja minemas, selge ilmaga näen isegi saarel rannas kadakaid. Ja see kõik on ütlemata ilus. Sellist pilti ei näe kõrgel panga peal ega panga all. Pangal on oma väärtus, kuid see on rusuv, see on jõud, see tuletab meelde, kui pisikesed ja väetid on inimesed. Aga siin on hoopis teine maailm. Just see rand on ainus koht, kuhu ma õhtuti peale rasket tööd veel JAKSAN minna, kus ma ammutan jõudu ja kogun energiat, sest see rand on VAIKNE. Rongid ei kolise. Neid peaaegu ei kuulegi.** Kaubavagunid ei voori jaamas edasi tagasi, nad seisavad. Kell 7, kell 8, kell 9 õhtul ei kolise seal mitte midagi. Kõige suurem kolin raudteejaamas toimub öösel. Ma elan jaamale piisavalt lähedal ja kuulen kõiki neid kaubavagunite kolinaid, vedurivilesid igal ööl. Kolin käib ka päeval, kui jaamas toimuvad remondi ja ehitustööd aga see on ju ajutine, iga remont lõpeb kunagi. Haisu ei ole ma seal rannas tundnud rohkem kui paaril korral, kui veepuhastusjaamast kuuma ilmaga, vastava tuulega kandus haisu üle terve linna, mitte ükski randa. Rannas on ka ujujaid nähtud, kuigi mina isiklikult pelgan seal ujuda libedate kivide ja merevetikate tõttu. Aga kõiki see ei häiri. Just seal rannas näen sageli luikesid. Seal rannas õitsevad kevadel sirelid, nurmenukud, üheksavägine ja veel paljud erinevad taimeliigid. Seal rannas on lindude, kelle nime ma kahjuks ei tea, tunnen linde halvasti, pesitsuskoht. Ma katsun välja uurida, mis lindudega tegemist. Ja see fakt, et seda väikest plekikest kaunist loodust ümbritseb kolmelt poolt tööstuslikud gigandid, teeb selle koha veel eriliselt unikaalseks. Sa lihtsalt astud elektrirongi vagunist välja, lähed merekaldale, laskud alla randa ja oled hoobilt hoopis teises maailmas. Seistes seal peegelsileda vee ääres näoga linna poole, nähes Alexela tünne, ühte laeva Lõuna sadamas, teist teisel pool Põhja sadamas, vahel samal ajal kolmandat kuskil mere ja taeva piiril, elektrirongi raudteejaamas või kasvõi kaubavaguneid, sa mõistad, kui suur väärtus on sellel killukesel loodust. Seal seistes justkui jälgid suurt maailma kõrvalt. See annab jõudu.
2. Veel selle ranna kaitseks. **Seal seisab suur rändrahn, millele paldisklased on andnud nimeks Musukivi veel enne minu ilmaletulekut. See kivi tuleks võtta, ma ei tea, looduskaitse või muinsuskaitse alla. Täpselt samuti ka teised Paldiski suured rändrahnud. Sest Paldiskis on millegipärast kombeks kive lõhata.**
3. **Tsaari ajal käidi selles rannas ujumas ja, et soolast merevett maha loputada olid kaldal vannimajad.** Need olid hooned, kus asusid sees vannid sooja veega ning seal loputati end soolasest veest puhtaks ja pandi puhtad riided selga ning mindi linna tagasi. **Minu lapsepõlve ajal käidi selles rannas koeri pesemas ja niisama jalgupidi sulistamas, mõned ka ujusid. Pakri tänava otsast viis tee platsile, kus olid pingid, selline pisike skväär puude ja sirelite vahel, plats, kus peeti tol ajal merelaevastiku aastapäeva, ehk meie mõistes merepäevi, kus paadiga maabus Neptun randa.** Kontsert, pillid ja laulud, tantsud, jäätis ja õhupallid ning sirelite tagant viis kitsas tee Musukivini kus madrused istusid oma neiudega ja ootasid päikeselooangut.

4. Tuletõrje veevõtutorn tõmmati maha, see polnud muinsuskaitse all, ometi omas oma väärtust ajaloolise objektina. Veel seisavad jaama territooriumil vanade laohoonete müürid. See kuulus raudteejaama kompleksi kunagi. Minu ema on Paldiski raudteejaamas töötanud kaubakassiirina ja võiks rohkem rääkida nendest ladudest, mida seal hoiti ja millist kaupa kaaluti jne. Sellel pole rannaga pistmist, kuid võiks olla huvitav info. ma ei tea, kellele praegu need müürid kuuluvad, kes vastutab nende eest. Kuid kunagi võiks ju neid mingil moel kasutada, taastada, rajada mingid poed või spordisaal sinna.
5. Suurtes linnades rajatakse parke, haljasalasisid, et linnaelanikel oleks võimalus ammutada jõudu ja puhata elavas looduses, kuulata linnulaulu. Paldiskis on puid ja metsa küllaga, võsa kasvab keset linna, varsti saab sellest mets, kui keegi enne maha ei võta. **Puid istutatakse linna, kus neid on niigi palju ja kasvavad ise ning tulevad aina juurde. Aga merd ja mereranda me ei saa inimekätega endile keset linna teha, ehitada ega kasvatada ja ise see meri meile linna ei tule kui me laseme need rannad kõik kinni mätsida igasugu kaide ja tünnidega.** Jah, Paldiski on sadamalinn, jah, kus meri, seal sadam ja laevad, jah kus laevad, seal kaid. Aga kellele on vaja neid laevu ja kaisid kui inimesi enam ei ole?
6. Paldiski linna arengukavas kuni aastani 2025, mis on kokku pandud 2015.aastal, seisab kirjas **“Kaitstavad alad ja objektid, aga samuti ühiskondlikult väärtustatud pärandkultuuri objektid moodustavad ühtekokku piirkonna materiaalse loodus-ja kultuuripärandi. Ühelt poolt moodustavad need arenguressursi, teisalt tuleb aga nende säilitamiseks territooriumi arendamisel arvestada mitmete piirangute ja kaitsereežiimidega. Suurem osa Paldiski linna territooriumist ja ümbritsevast merealast kuulub tänapäeval kaitstavate loodusalade hulka.**  
**(...) Kaitseala hõlmab Pakri poolsaare rannikuosad (...)**  
**Kogu poolsaart ümbritsev mereala koos maastikukaitsealast välja jääva Pakri saarte maismaaga kuulub elustiku kaitseks loodud Pakri hoiulasse.”**  
 Võib olla ma ei saa millestki aru aga kas raudteejaama tagune mererand ei kuulu samuti kaitstavate loodusalade hulka?

**Tiina Laanejärve kommentaar:** Erika mainis 1998. aastal loodud Pakri maastikukaitseala. Kahjuks Paldiski Põhjasadama ja Lõunasadama vaheline 800 m pikkune ja 2,5 m kõrgune paekalda lõik ehk Paldiski pank selle maastikukaitseala alla ei kuulu. Kusagil väideti, et see on vähese väärtusega, aga sellega ei saa kuidagi nõustuda. Sealsetel paeplaatidel on võimalik näha fossiilide elutegevuse jälgi ja ennekõike on see lihtsalt ilus. Maastikukaitseala algab alles Uuga panga juurest ehk sealt, kust pärast kivist randa klint tõusma hakkab.

Olgu meeldetuletuseks öeldud, et Pakri poolsaare paekallas jaguneb viieks osaks, millel oma nimed. Et siis järjest võttes: Paldiski, Uuga, Pakerordi, Leetse ja Lahepere pank. Raudteejaama taga on Paldiski pank ja kuigi see on madal, kõrgeimas kohas 2,5 meetrit, pole see sugugi väheväärtuslik. Pangad on looduslik vaatamisväärsus ja neile peab olema ligipääs. Minu meeles on oluline ranna kaitseks kindlasti pangast rääkida.

## EKSPERTARVAMUSE ÜLDINE KOKKUVÕTE

**Vaadeldav rannalõik on väga väärtuslik elukeskkonna osa ja sellel on potentsiaal kujuneda Paldiski linna kõige esinduslikumaks ja peamiseks avalikuks ruumiks.** Kõrvuti asuvad raudteejaam, pankrannik ja meri loovad juba ise erilise väärtuse, mida pole üheski teises Eesti linnas. Meri, vahetult külgnev kompaktne linnakeskus, looduslikke elemente sisaldav ja elanike poolt hinnatud rannik ja raudteejaam loovad aluse tugeva koosluse ja Paldiskit rikastava keskse koha arenemiseks. Kui seda hoida ja kvaliteetselt arendada, võib see avalik ruum tulevikus kujuneda lausa Paldiski peamiseks sümboliks, mille järgi inimesed ka kaugemalt Paldiskit tunnevad.

**Juhul kui vald tahab lähtuda kodanike ootustest ja elukeskkonna kaitsmise ja parendamise eesmärgist, siis tuleb mereääre sulgemist kavandav detailplaneering (vähemalt mereäärse rannariba osas) kehtetuks tunnistada.** DP kehtestamine tuleb lugeda varasemaks planeerimisveaks, sest selle tegemisel on mitmed Paldiski linna kui elukeskkonna jaoks väga olulised asjaolud jäänud arvesse võtmata, otsus on jäänud korralikult avalikustamata ja läbi kaalumata. Selles olukorras oleks ka planeeringu kehtima jätmine olemuselt valla planeerimisotsus, kuid sel juhul peavad valla juhid kodanikele ausalt väljendama oma sellist tahet ja avaliku huvi mõtestust, mille kohaselt jääski omavalitsuse eesmärgiks suletud kaubasadama rajamine viimase avatud rannalõigu arvelt.

**Planeeringu kehtetuks tunnistamine võib vallale tuua kaasa kulusid.** Heast elukeskkonnast hoolivad kodanikud peavad mõistma, et varasemate planeerimisotsuste muutmisel, ka siis kui see on eelmiste volikogude tehtud ja kui otsus polnud heade tavade või seadustega kooskõlas, on vald nendega seotud ning muutmine võib nõuda väljaminekuid valla eelarvest. Need kulud ei kaalu siiski üles elukeskkonnale tekkivat kahju.

**Olemasolevat keskkonda saab kaitsta kehtivate seaduste alusel. Uus pikaajaline ühiskondlik kokkulepe rannariba arengu kohta on mõistlik otsustada koostatava uue Lääne-Harju valla üldplaneeringuga.** Seejuures on üldplaneeringu koostamisel tark lähtuda mitte detailplaneeringust ega omandist, vaid eelmisest üldplaneeringust, olemasolevast ruumist ja põhimõttest, et sealsed väärtused ja avalik mereäär selles lõigus on Paldiski elukeskkonna ja avaliku ruumi kvaliteedi üks peamisi aluseid.

(allkirjastatud digitaalselt)

**Toomas Paaver**, 19.11.2020

+372 5286595, [paaver@linnalahendused.ee](mailto:paaver@linnalahendused.ee)