

Arhitekt Robert Mirski töö teine pool

Valla arhitekt Robert Mirski üheks põhitegevuseks on varasematel aastatel algatatud mitmete planeeringute menetlemine ja kooskõlla viimine tänasel päeval kujunenud reaalsusega valla arengus. Ja loomulikult seadustega. Seega teatud mõttes varem tehtu ümbertegemine, kaasajastamine.

ÜLO RUSSAK
valla@harku.ee



Robert Mirski. Ülo Russak

Kas valla arhitekti töö ei olegi siis uute hoonete või tervete uuasumite projekteerimine, nagu arvata võiks?

Harku valla arhitekt Robert Mirski: Tänasel päeval projekteerivad ja planeerivad valdavalt arhitektid ja planeerijad erasektoris, ametnikele jääb mahti vaid menetlemiseks. Majandusbuumi eel algatati väga palju detailplaneeringuid. Languse ajal jäi enamus arendusi aga majanduslikel põhjustel seisma. Täna päeval kerkivad üles küsimused – millistel tingimustel on võimalik planeeringu koostamist jätkata või kas tuleb neid hakata hoopiski lõpetama.

Kas tooksite ka mõne konkreetse näite?

Nimesid nimetamata tooksin sellise näite: 2001. aastal esitas detailplaneeringust huvitatud isik vallale taotluse algatada oma maale detailplaneering. Vastavalt seadusele vald seda ka tegi – algatas planeeringu. Aga huvitatud isik ei olnud selle koostamisest teatud põhjustel huvitatud, asi soikus. Nüüd, pea kümme aastat hiljem, võib see toonane algataja-arendaja aga valla- ja marssida ja nõuda, et väljastatagu talle uued lähtetingimused. Sellised juhtumid ei puuduta tavaliselt üksikeraumid, vaid suuremaid arendusi, terveid uuasumeid.

Ja te väljastate uued lähtetingimused, jätkate detailplaneeringuga?

Täna on kümne aasta taguse ajaga võrreldes paljud muutunud – meie asulaid läbib maanteed on autodest umbes, mõningates kohtades on põhjavee nappus, meie rohevõrgustik on ohus. Nii on mitmel puhul tekkinud asjaolu, mis välistavad detailplaneeringute jätkamise.

Arendamisest huvitatud isikut see aga enamasti ei huvita. Tema soov on ikkagi arendada välja temale kuuluv maa. Siin tekibki vastuolu, kuidas arendajale põhjendada, et rong on läinud. Kui varem ei saanud planeeringut lõpule viidud, siis nüüd ei ole see enam võimalik.

On see ka märguanne ettevõtjatele-arendajatele, et tänase päeva seisuga on tunduvalt raskem detailplaneeringut algatada?

Kindlasti – peame juhinduma uuest olukorrast ja kogemustest, mis majandusbuum kaasa tõi, sest lõppkokkuvõttes on need kogemused viimist-

letud kohtulahenditeks riigikohtus. Erinevad vaidlused, mille lahendust toona ei teatud, on tänaseks selgeks vaieldud. Üks põhiline nõue on see, et enne planeerimise algatamist tuleb mõlema poole kohustused – nii arendaja kui valla omad – väga põhjalikult läbi rääkida. See puudutab kõike, mis planeeringu rahalise poolega kaasneda võib. Tihtilugu tuleb tekkivaid olukordi isegi ette ennustada.

Kas arendaja elu läheb keerulisemaks? Rajada teed, teha trassid...

Sisuliselt olid need kohustused arendajatel ka varem, aga siis võeti kohustusi kergemalt. Täna võime arhiivikapist leida mitmeid planeeringuid, kus Harku vallavalitsus on selge sõnaga väljendanud, et ei võta kohustust ehitada teid ja trasse. Sellele on alla kirjutanud toonased arendajad ja ettevõtjad, kelle sõna ei pruugi tänasel päeval enam midagi maksta – nad on kas pankrotis või lihtsalt kadunud. Selle pärast puuduvadki mõnele põlule rajatud arendusel korralikud sõiduteed või tänavavalgustus.

TÄNASEKS ON KÜMNE AASTA TAGUSE AJAGA VÕRRELDDES PALJUGI MUUTUNUD.

Kellele rohelist tuld näitate, tulge ja tehke...

Rohelist tuld näitame arendajale, kelle plaanid kattuvad valla üldplaneeringuga ja kes on tõestanud oma võimekust ettevõtetu ka lõpule viia. Üldplaneeringu juures peame tähtsaks, et valda jääksid rohealad ja metsad. Sellega ei taha aga jälle mimes arendajad nõustuda, ja üldplaneering, mis on küll juba 2009. aastal vastu võetud ning avalikustatud, ootab hetkel Harju maavanema seisukohti vaiete lahendamisel.

Kas ma olen õigesti aru saanud, et teie töö eesmärk ja sisu on seista selle eest, et eranditult kõigile siin vallas oleks tagatud normaalsed elu- ja olmetingimused? Et ettevõtted asuksid tehnoparkides, inimeste elamute ümber oleks piisavalt rohelust, et loomad saaksid liikuda rohekoridorides...

Kõige üldisemas mõttes küll. Valla ülesanne on tagada säästlik ja tasakaalustatud areng.

Maavanem jätkab valla üldplaneeringu menetlust

Harku valla üldplaneering kehtib märtsist 1996 ehk täpselt 17 aastat. Harku vallavolikogu algatas uue üldplaneeringu koostamise juba 2001. aastal.

ÜLO RUSSAK
valla@harku.ee

Üldplaneeringu koostamine on väga mahukas töö, kus osalevad väga erinevad spetsialistid, sest üldplaneeringuga määratakse omavalitsuse territooriumi maakasutus pikkaajaks aastateks. Sellepärast tuleb arvestada elamutsoonide paiknemist ja kasvu, tööstusparkide olemasolu ja arengut, rohekoridoride vajalikkuse ja palju muuga. Loomulikult ka looduslike ressursside, näiteks puhta veega.

Harku vald pole aga oma looduslikult eripäralt ega elanike arvult päris keskmine vald. 2006. aastaks jõuti mahuka tööga niikaugele, et algatati keskkonnamõjude hindamine. Lõpuks, 27. augustil 2009. aastal, kui töö algusest oli möödunud 8 aastat, võim vallas mitu korda vahetunud, võttis vallavolikogu üldplaneeringu vastu ja korraldas seadusest tulevalt üldplaneeringu avaliku väljapaneku. Kõik asjast huvitatud isikud – nii eraisikud kui arendajad said üldplaneeringuga tutvuda ajavahemikul 28. septembrist kuni 25. oktoobrini 2009 ehk ligi kuu aega. Sellele järgnes avalik arutelu.

Harku abivallavanem Erik Sandla: “Üldplaneeringu kohta oli esialgu kõvasti üle 100 vastuväite, aga pärast avalikke arutelusid korregeeriti planeeringut ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruannet ning üles jäi 97 vastuväidet. Peamiselt ei olnud mõned vallakodanikud rahul rohekoridoride paiknemise ja suurusega. Aga on ka selge, et vallas, kus elab rohkem kui 13 000 elanikku, ei saavutata kunagi kõigis küsimustes sjaaprotsendilist üksmeelt. Arvestada tuleb ikka rahva enamiku soovidega.”

Saadeti tagasi

Sellepärast otsustas vallavalitsus, vaatamata vastuväidetele, esitada planeeringu dokumendi kooskõlastamiseks keskkonnaametile ning viimaks, peale 10-aastast tööd ja hoolimata 97 vastuväitest, Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.

Eelmise aasta oktoobris tagastas maavanem üldplaneeringu Harku vallavalitsusele sellele heakskiitu andmata, tehes samas vallavalitsusele ettepaneku korraldada planeeringu uus avalik väljapanek. Miks taotleti siis planeeringu taasavalikustamist?

Harju maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni esimees Jaan Saulin: “Kerge südamega me seda ei teinud, kuna Harku vallaga oli meil üldplaneeringu menet-

Harku valla üldplaneeringu kronoloogia

- 26.03.1996 kehtestati praeguseni kehtiv valla üldplaneering.
- 23.08.2001 algatas volikogu uue üldplaneeringu koostamise.
- 13.09.2006 algatas volikogu üldplaneeringu koskkonnamõjude strateegilise hindamise.
- 27.08.2009 võttis volikogu üldplaneeringu vastu.
- 28.09.2009 kuni 25.10.2009 toimus üldplaneeringu avalik väljapanek.
- 03.12. 009 toimus üldplaneeringu avalik arutelu.
- 24.05.2010 esitati üldplaneering keskkonnaametile kooskõlastamiseks.
- 13.01.2011 kiitis keskkonnaamet üldplaneeringu heaks.
- 25.04.2011 esitati üldplaneering maavanemale järelevalve tegemiseks.
- 23.10.2012 tagastas maavanem üldplaneeringu sellele heakskiitu andmata.
- 04.04.2013 maavanem jätkab üldplaneeringu järelevalvenetlust.

lemisel väga hea koostöö. Samas oli üldplaneeringu avalikust väljapanekust möödas rohkem kui kolm aastat ja jätkuvalt oli üleval väga palju vastuväiteid, ka saabus neid planeeringu järelevalves oleku ajal. Lisaks oli üldplaneeringusse sisse viidud palju parandusi. Tuginesime oma seisukoha andmisel ka 2004. aasta Riigikohtu lahendile, kus leiti, et kui planeerimismenetlusest on möödunud pikk ajavahemik, siis tuleb planeeringu kehtestamiseks viia läbi uusi planeerimismenetlusi. Seda põhjusel, et vahepeal võib olla tekkinud uusi huvitatud isikuid, kes ei osalenud algse menetluses, kuid kes sooviksid nüüd avaldada oma seisukohti ja vastuväiteid planeeringu suhtes.”

“Üldplaneeringu järelevalvenetlus võttis nii kaua aega sellepärast, et mitmete vastuväidete osas lepiti Harju maavalitsuses toimunud aruteludel kokku, et kohalik omavalitsus kaalub neid uuesti ja annab nende kohta täiendava seisukoha”, ütleb Jaan Saulin. “Järelevalvenetluse tulemusel jõutigi osades vastuväidetes kokkuleppele ja mitmed vastuväited esitanud isikud loobusid oma vastuväidetest. Samuti pidi Harku vallavalitsus üldplaneeringu maakasutusplaanile ja seletuskirja sisse viima pärast planeeringu avalikku väljapaneku üldplaneeringus tehtud parandused ja seejärel täiendatud planeeringumaterjalid maavalitsusele uuesti esitama.”

Kiri ministrile

Erik Sandla: “Kui me planeeringu uuesti avalikustaksime, tekiks vastuväiteid kindlasti juurde, mitte ei jääks vähemaks.”

Nendes abivallavanema sõnades ei maksa vist kahelda – viimaste aastate jooksul on taas ellu ärganud nii mõnigi arendaja, kes hakkaks nüüd ka oma õigust nõudma. Tahaks arendada just seal, kus näiteks üldplaneeringu järgi on hoopis roheala.

Erik Sandla: “Sellepärast



Erik Sandla. Ülo Russak

me otsustasime pöörduda regionaalminister Siim Kiisleri poole, et siseministeerium ütleks uue avaliku väljapaneku korraldamise vajaduse kohta oma seisukoha. Vallavalitsuse arvates valesi me midagi ei teinud, kõigi vallainimeste huvisid ühildada ei õnnestu kunagi. Sellisel suurel vallal nagu Harku peab ju olema selge arengunägemus, üldplaneering.”

Regionaalminister võttiski asja menetlusse ja asus oma 14. märtsi kirjas seisukohale, et kõiki asjaolusid ja üldplaneeringu menetluse mahukust arvestades ei ole praegu uue avaliku väljapaneku korraldamine vajalik ja sellest tulenevalt peaks Harju maavanem Ülle Rajasalu Harku valla üldplaneeringu järelevalve kooskõlas PlanS § 23 nõuetega lõpule viima.

Mis saab edasi?

“Pall on nüüd maavalitsuse käes,” leiab Erik Sandla.

Jaan Saulini sõnul lähtub maavalitsus ministeeriumi seisukohast. “Jätkame menetlust. Maavalitsusel on kavas anda oma kirjalikud seisukohad lahendamata jäänud vastuväidete kohta ning saata need asjasse puutuvatele menetlusosalistele. Seejärel langetame otsuse üldplaneeringu kehtestamisele heakskiidu andmise kohta, nagu planeerimiseseadus nõuab. Vastuväiteid esitanud isikuid oleme sellest kirjalikult juba ka informeerinud.”

ARVAMUS

Harku valla üldplaneering on töös olnud rohkem kui kümme aastat. Nüüd on see jõudnud järelevalveks Harju maavanemani. Maavanem Ülle Rajasalu otsus oli esialgselt üldplaneeringu vallavalitsusele uueks avalikustamiseks tagasi anda, nüüd on siiski otsustatud järelevalvet jätkata. Millega selline muutus?

ÜLLE RAJASALU
Harju maavanem

Üldplaneering on põhiline arengudokument, mille põhjal Harku valla areng hakkab toimuma pikkade aastate vältel. Üldplaneering on erinevaid eluvaldkondi käsitlev mahukas dokument, mis paneb paika valla üldised maakasutuse- ja ehitustingimused, rohealad, suuremate teede- ja tehnovõrkude trassid, asustuse suunamise põhimõtted, äri- ja tööstusala arengualad ning paljud teised ruumilise arengu üksikasjad.

Üldplaneering on meie planeerimissüsteemi arvestades vahest kõige tähtsam planeeringuliik. Kuna üldplaneeringu lahendus võib puudutada väga paljusid inimesi, kinnisasja omanikke, siis on arusaadav, et olemas on suur huvi üldplaneeringu suhtes, mida näitasid arvukad avalikud väljapanekul esitatud vastuväited.

Harju maavalitsuse jaoks on väga oluline, et üldplaneeringus oleksid võimalikult suures ulatuses arvesse võetud elanike huvid. Planeeringulahendus peaks tasakaalustama erinevad huvid, nii avalikud kui ka erahuvid, alles seejärel saab lugeda, et planeeringu koostamisel on tehtud piisavalt koostööd ja kaasatud on avalikkus.

Harku on tähtis vald suure kodanikuaktiivsusega. Üldplaneeringut on tehtud pikka aega. Avalikustamine toimus kolm aastat tagasi. Vahepeal on aga paljud muutunud. Samuti oli üldplaneeringu kohta algselt üleval 97 vastuväidet. See tähendab, et nii palju inimesi ei olnud ühe või teise asjaga rahul. Nendel põhjustel oligi minu esialgne otsus üldplaneering uuesti avalikustada.

Koostöö käigus Harku valla suutsime lahendada osa vastuväiteid, konsulteerides veel kord vallajuhtide ja siseministeeriumiga jõudsime ühisele seisukohale. Vald uut avalikustamist ei pea praegu tegema, kuna uus avalikustamine võib tuua uusi vastuväiteid, mis lükkaksid üldplaneeringu kehtestamise kaugesse tulevikku. Nõustun valla seisukohaga, et nii suure valla puhul nagu Harku, kus elab rohkem kui 13 000 inimest, on täieliku üksmeele leidmine võimatu. Aga üritame sellele võimalikult lähedale jõuda ja seda võimalikult kiiresti.