

Tallinna Linnaplaneerimise amet

Pirita LOV

Pirita Linnaosakogu

Pirita planeerimiskomisjon

**Merivälja Aedlinna Seltsi ja MTÜ Mähe Selts  
taotlused Ranna tee 1 planeeringulaheduse menetluses  
07.05.2018**

Palume käesolevas dokumendis toodud põhjendustest lähtudes:

1. mitte kooskõlastada Ranna tee 1 ja 1a planeeringu eskiislahendust, kuivõrd see ei vasta detailplaneeringu algatamise eesmärgile, avalikule huvile, kohalike elanike vajadustele, tuues kaasa keskkonnariskid ning looduskeskkonna pöördumatud muutused.
2. teha ettepanek kooskõlas KOKS § 56 lg 4 lõpetada detailplaneering eraomanikule mittekuuluval alal Ranna tee 1 planeeringu koosseisus, kuna a) koostamise käigus on ilmnenud asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise (PlanS § 129 lg 1 p 1); b) planeeringu koostamise eesmärk on koostamise käigus oluliselt muutunud (PlanS § 129 lg 1 p 1); c) tegemist on erahuve teeniva lahendusega, mille suhtes puudub ülekaalukas avalik huvi, elukeskkond ei parane ning kaasuvad keskkonnariskid.
3. TLPA-1 lõpetada detailplaneering eraomanikule mittekuuluval alal Ranna tee 1 planeeringu koosseisus punktis 2 toodud põhjendustel.

Põhjendused:

4. Planeeringulahendus ei vasta DP algatamise korraldusele (TLV korraldus 874-k 03.06.2015)
  - a. Projekt ei ole vastavuses algatamise korralduse eesmärgiga kavandada ehitusõigust jahisadama ja sadamahoone ehitamiseks (p 1).
    - i. Sadamahoone maht pole kavandatud jahisadama vajadustest lähtuvana, vaid multifunktsionaalse suure ärihoonena.
    - ii. Jahisadama tegelikele vajadustele vastab mahult oluliselt väiksem sadamahoone.<sup>1</sup> Projekti maht eirab selgelt korralduse eesmärki.
    - iii. Sadamahoone ja lisahoone funktsionaalsus ei vasta korralduse eesmärgile ning arendaja väidetele, et jahisadam on kavandatud külalissadamana. Vastavalt MKM väikesadamate teenusstandarditele, jagunevad väikesadamad paadisadamaks, kodusadamaks ning külalissadamaks. Külalissadamale kehtivad kõrgeimad nõuded osutatavate teenuste suhtes:

<sup>1</sup> Tallinna suurima liikmeskonnaga Kalevi jahtklubi sadamahoone ehitusalune pind on 321 m<sup>2</sup> (teenindab 150 alust) ning on kahekorruseline. Hiljuti valminud Kelnase sadama hoone ehitusalune pind on 125 m<sup>2</sup> (teenindab kuni 80 alust) ning on kahekorruseline. Meriväljale planeeritud sadamahoone ehitusalune pind on kuni 1300m<sup>2</sup> ning kavandatud 3 korrusel.

külalissadama standardis on nõutud kokku 21 põhiteenuse osutamist, millele lisanduvad 6 soovituslikku teenust.

- iv. Külalissadamas ei nõuta ega eeldata majutusteenust - seda pole isegi mitte soovituslikus nimekirjas! (Põhjus on selles, et mereturistid ööbivad reeglina enda veesõidukites).
- v. Külalissadamas ei nõuta ega eeldata toitlustusteenust. See on vaid soovituslikus nimekirjas. Jahisadama teenindamiseks mugavusteenusena piisab 4-5 korda väiksemast toitlustusasutusest.
- vi. Külalissadamas ei ole vajadust hoiukohtade järele. Samas on sadamasse planeeritud veesõidukite talvise hoiustamise kohad. Külalissadam vajab aga 0 (null) talvist hoiustamiskohta.
- vii. Külalissadamas ei ole vajadust 60 parkimiskoha järele. Kui arendaja väitel on tegemist külalissadamaga, siis saavad sadama kasutajad veesõidukitega ning vajadus sellise arvu parkimiskohtade järele puudub.
- viii. Külalissadamas ei ole vajadust paadikärude parkimiskohtade järele.

**b. Projekti tegelik ülesehitus, senine projekteerimise kulg ning arendaja taust viitavad järgmisele:**

- i. Külalissadama väide on projekti toodud hotelli ehitamise õigustamiseks.
- ii. Projekti peamine eesmärk on suure ärihoone rajamine ning sadam on vaid õigustus selle tegemiseks.
- iii. Eelnevas punktis toodud väidet kinnitab ka projekti kulg, kuna arendaja esitatud esmane projekt hõlmas ainult ärihoone ehitust. Kuna esialgne, ainult ärihoonega projekt lükati tagasi, siis nüüd on lisatud sadam, et seda ärihoonet ikkagi „õigustada“.
- iv. Arendajal puudub kompetents sadamate arendamises või haldamises. Arendajal on kompetents äripindade arendamises ja väljarentimises – sellest tulenevalt ilmselt ongi projekti rõhuasetus ülisuurel ärihoonel.

**c. Rikutud on punktis 3.1 toodud nõuet teostada mürauuring.**

- i. Juba praegu taluvad Ranna teega piirnevad elanikud üle kriitilise piiri ulatuvat mürareostust, mida kinnitab ka KSH ja Tallinna Linna mürakaart (vt. kaart 2.51. ver. 29.12.2016).
- ii. Merivälja sadam oleks ainuke sadam Tallinnas, kus juba enne planeerimise elluviimist on ületatud lähielanike jaoks kriitilise müra tase!
- iii. Täiendav mürareostus on vastuolus „Välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskavaga Tallinnas aastateks 2014-2018“.
- iv. KSH müra käsitlemise peatükis on peale mürauuringu puudumise veel muidki puudujääke, näiteks pole seal üldse mainitud purjelaevade taglase (kõied, vandid jne) poolt tekitatud müra, mille tase tugeva tuule puhul (antud asukohas ca 2/3 aastast) ületab mootorimüra ning kaldale tõstetud jahtide puhul tekitab see aastaringse ning ööpäevase potentsiaalse mürareostuse, mis Soomes tehtud uuringute põhjal võib levida üle 1 kilomeetri sisemaale.
- v. Müra vähendamise tegevusekava 2014-2018 kohaselt on tegu kriitilise vaikse piirkonnaga, mida planeerides tuleb mõelda, kuidas mürataset alandada. Tuleb vältida mürarikka tööstusettevõtte rajamist ning kõrge müratasemega ala lähedal peab olema vaiksaid alasid.

**d. Rikutud on punktis 7.1 toodud nõuet pakkuda välja/käsitleda erinevaid alternatiivne (vt selgitusi p 13).**

**5. Planeerimine ei too kaasa elukeskkonna parendamist (Pls § 8)**

- i. ei arvesta asukohaväärtusi
- ii. ei arvesta elanike tegelikke vajadusi
- iii. suunatus miljöo põhjendamatult ulatuslikule muutmisele
- iv. suunatus loodusliku tasakaalu rikkumisele
- v. vaadete ulatuslik mõjutamine
- vi. loodusliku ala asemel tehnoobjekti teke seonduvalt sadama majandamistegevusega (sh, treilerid, kraanad, puhastusseadmed, jäätme hoid, kaupade laadimine jne)
- vii. liikluse ja parkimise oluline suurenemine, valguse- ja müramõjud, privaatsuse oluline vähenemine; täiendav õhusaaste, tagalaste plagin
- viii. ujumis- ja kalastuskoha kadumine (sh kalade kadumine)
- ix. kohamärgi kadumine

x. rannikuäärsel merealal luikede jt merelindude kadumine

**6. Puudub avalik huvi sadama rajamiseks arendaja kinnistu piiridest väljapoole**

- i. TLPA seisukoht lähituleviku jahikohtade nõudluse osas on paljasõnaline. Olemasolevaid ja rajatavaid sadamaid on Tallinnas piisavalt, osad neist seni poolikult täidetud<sup>2</sup>.
- ii. Konkureerivad sadamad kesklinnas on olulise konkurentsieelisega.

**7. Planeering ei lähtu kohalikest huvidest (PIS § 10 lg 3)**

- i. Puudub kohalik vajadus hotelli, parkla ja 120-kohalise jahisadama rajamiseks.
- ii. Äratuntavalt on elanike enamus sellisel kujul planeeringulahenduse vastu, mh kaasamiskoosolekul läbi viidud hääletus väljendas elanike üksmeelset vastuseisu sadama ehitamisele.

**8. Planeerimise lõpetamise põhjendus tulenevalt ettevaatusprintsipiist (KeÜS § 11)**

**a. Planeeringulahendusel on kumulatiivselt oluline keskkonnamõju.**

- i. Pirita kui Tallinna esindusranna võimalikku negatiivset mõjutamist tulenevalt keskkonnamõtjude kumuleerumisest ei saa välistada ükski uuring.
- ii. Ettevaatusprintsipi arvestades on risk olemas, kui ei saa välistada, et kavandatav avaldab olulist mõju.

**b. Keskkonnamõju ulatuse risk Sinilipu märgisele.**

- i. haisuprobleemi soodustavad muuhulgas varasemalt tehtud vead nagu Pirita tee kaldakindlustus ja muudetud rannajoon, mida kavandatakse ka Meriväljal<sup>3</sup>.
- ii. Kuivõrd kavandatakse rajatise, mis ei lase veel looduslikult ringelda, on sellel eelduslik mõju vetikate vohamisele ja välisõhu kvaliteedile, mis ettevaatusprintsipi kohaselt on sinilipu märgisega supelrannaga piirneval alal lubamatu.
- iii. Supelrandadele mõeldud Sinilipu programmi kohustuslike kriteeriumite järgi ei tohi seda piirkonda mõjutada tööstus-, olme- ega kanalisatsiooniheitvesi (nr 9).
- iv. Sinilipu rand peab täitma nõudeid füüsikaliste-keemiliste parameetrite, aga ka ujuvprügi nagu tõrvajäägid, puit, plasttooted, pudelid, pakendid, klaas jms osas, mille tekkimine on sadamates tavaline (nr 12). KHS kohaselt lähedal asuvate sadamate tõttu on olemas merelt lähtuv reostusohu. On üldteada, et sadama rajamisel vee reostuse tase inimtegevuse tulemusena tõuseb. Laevad annavad sadamas ära prügi ja fekaaljäätmed.
- v. Tegevused supelranna ümbruses peavad järgima keskkonnakaitse regulatsioone (nr 13). KSH kinnitab tihedat süvendamise vajadust ning sellest tulenevalt heljumi levikut (mõju valgustingimustele ja vee läbipaistvusele), mida keskmine inimene seostab suplusvee kvaliteedi näitajaga.

**c. KSH on tellitud ja finantseeritud erahuvi poolt.**

**9. Planeerimise lõpetamise põhjendus tulenevalt teabe ebapiisavusest (PIS § 11).**

- a. HMS § 38 lg 3 järgi on menetlusosaline kohustatud haldusorganile esitama ja teatavaks tegema talle teada olevad menetluses tähtsust omavad asjaolud. Selle kohustuse täitmata jätmisel võib haldusorgan jätta taotluse läbi vaatamata.

<sup>2</sup> Teostatud telefoniuuringu kohaselt on täna vabade väikelaeva kohtade üleküllus Tallinnas. Pirital on olemas 2 väikesadamat (Pirita TOP 300 tk, klientide puudus); ESS Kalevi Jahtklubi (150 tk) ning Tallinnas Noblessneri (100+300 tk), Kakumäe (300), Eesti Meremuseum/Lennusadam (30); Vanasadam (110). Kokku on Tallinnas hetkel ca 1300 kohta, lisanduvad kohad Vööri tn-1 ja linnahalli piirkonnas. Kalevi jahtklubi soovib võtta kasutusele Pirita jõe paremkalda planeeringuga seoses jõe akvatooriumi veel ca 40-60 lisapaadikoha loomiseks. Viimsi vallas on praegu töös erinevatesse küladesse kokku ca 200 uue paadikohaga sadamate rajamine. Seega hakkab lähipiirkonnas ülepakkumise olukorras lisaks konkurentsi pakkuma 300 paadikoha. Lisaks märgme, et oluliselt odavam oleks kaikohti rajada näiteks Tallinna Lennusadama ja Linnahalli vahele jäävale alale, kus arvestuslikult saaks ca 5-6 miljonilise investeeringuga rajada 1200 kaikohta väikelaevadele praktiliselt kesklinna, väärtustades seeläbi ka Patarei vanglat ja pakkudes mereturistidele suurepäraselt ja hästi kaitstud keskkonda randumiseks ja linnaelanikele atraktiivset miljööd mere ääres jalutamiseks. Kalevi Jahtklubi on vastava ettepaneku Tallinnale esitanud.

<sup>3</sup> 2017 järeldus KM-i uuringust Tallinna lahe haisuprobleemi väljaselgitamiseks.

- i. Esitatud KSH ja eskiis ei käsitle mõjusid kaitsevööndi vaadetele, kuigi tegevus toob kahtlusteta kaasa vaadete olulise mõjutuse, mis kaitsevööndis on keelatud. Seega on KOV ja huvitatuid isikuid viidud eksimusse neile asjaolude eksitava avaldamisega.
- ii. on keskkonnariskid, mida pole nõuetekohaselt arvestatud, kumuleeritud või üldse hinnatud (KeÜS § 15).
- b. Regulaarne süvendamine ja sellest tulenevad äratuntavad lõplikud ebasoodsad mõjud merekeskkonnale (kalade kadumine, heljumi levik).**
- c. Vee liikuvust, võimalike hoovuseid, veetaseme kõikumist, vesirajatiste lainelukke ja nende mõju vetikate vohamisele ei ole hinnatud.**
- d. Pirita ranna liivade hävimise kiirenemise oht.**
  - i. Juba praegu on faktiliselt teada, et Pirita rannalt toimub liiva kadumine ning Merivälja muuli poolses osas on liivarand juba hävinenud! Ka KSH kinnitab, et antud piirkonnas on resuspensioon üle kriitilise piiri.
- e. Roheala (vetika) levik.**
  - i. Looduslikult on Ranna tee alguses koht, kuhu tekib nn vetikatest roheala. Suur osa nendest vetikatest pärineb Pirita jõest. Takistused ja vee loomuliku tsirkulatsiooni piiramine võib kaasa tuua rohealade leviku Pirita ranna suunas ning selle kasutamiskõlbmatuks muutumise supluskohana.
- f. Välisõhu kvaliteedi halvenemine.**
  - i. Haisualade probleemi pole KSH-s isegi käsitletud. Samas on Ranna tee algus Tallinna piirkonnas tugevaima haisureostusega piirkond, mis on ala vahetus läheduses elavate elanike jaoks väga suur probleem.
  - ii. On üldteada, et takistuste/nurkade/soppide loomine veekeskonda toob kaasa tsirkulatsiooni vähenemise ning bioloogilise massi roiskumisest tingitud haisuprobleemi suurenemise. On merebioloogide hinnangul kindel, et sadama ehitus toob kaasa uute haisualade tekke ning olemasoleva laienemise.
  - iii. Lisaks sellele toob projekt kaasa sadevee torude osalise ümbersuunamise, mis loob tänu nendes sisalduvatele üleliigsetele toitainetele uued haisualad praeguse muuli ja Noa restorani vahelisele alale.
  - iv. Uued haisualad tekivad ka sadama akvatooriumisse endasse.
- g. Sadama rajamise tingimused**
  - i. Sadama rajamise arutelu palja eskiisi alusel ei ole võimalik (vt lisatud S. Roosma arvamus).
  - ii. Sadama kavandamiseks on esmased uuringud hüdrogeoloogilised uuringud, hüdrograafia, lainetuse modelleerimine ja lainete energetika (tavatingimustel ja lisaks jäätingimustel), ehitusgeoloogia ja geotehnika, sadamapinnase geoloogia. Alles seejärel võib saada aimu, kui avatud sadam lainetusele/ hoovustele on, kui tugev on merepõhja kandevõime jms ning millistel tingimustel sadama rajamine üldse võimalik on.
  - iii. Puudub lainete ja jää energetiline mõjuanalüüs. Jää jõud on suurem kui vee jõud, jäämass tungib läbi ehitise.
  - iv. Laevateele ehk fahrfaatrile merepõhja liikumisel liiva tagasikandumise analüüs, kuivõrd see mõjutab otseselt süvendamise sagedust.
  - v. Kõigest eeltoodust sõltub sadama suurus, lainemurdjate kõrgus, sadama geometria sadama maksumus ja sadama ohutus, nendest omakorda tegelikud keskkonnamõjud!
- h. Asukoha loodus- ja muinsuskaitse eeldused**
  - i. Muulil on eeldus olla kaitsealune objekt. Seda on märgitud PÜP-is, mille p 5.3.2 soovitatakse kaaluda Merivälja muuli lülitamist kaitsealuste objektide hulka, milleks tellida vastav ekspertuur.
  - ii. Suur potentsiaal on kivikülviga astangulise kaunite vaadetega rannakalda koos rändrahnuga looduskaitse alla võtmiseks kohalikul tasandil. Piirkond on igati kohane vaatluspunktide ja infotahvlitega promenaadi rajamiseks, Pirita rannamännikualaga ühendamiseks ja Pirita-Merivälja ranna kaitseala loomiseks säilitamiseks rannaala ühtset ja tervikliku miljööd.

## **10. Planeerimise lõpetamise põhjendus tulenevalt objektiivsest võimatusest planeeringut ellu viia või selle suur tõenäosus (RKL nr 3-3-1-56-08).**

- a. Asukoha sobimatus sadama rajamiseks.**
  - i. Palume tutvuda asjatundja Sulev Roosma seisukohtade (lisatud).

- ii. Loodus on ajas näidanud selle ala sobimatust sadamaks, mistõttu ei ole seni sadama rajamist ellu viidud.
  - iii. Omaaegne Tallinna Merekomisjon luges Merivälja tormiohtlikuks tsooniks ja ei arvanud seda sadamate arengualadesse.
- b. Eeldatav majanduslik risk**
- i. Puudub äriplaan ja majandusliku tasuvuse analüüs. Elementaarsed kalkulatsioonid viitavad eeldatavale majanduslikule riskile.
    - Päevatasu külalisjahtidele on 20 eurot alusekoha eest päevas (vt. nt Kalevi jahtklubi hinnakiri 2018) ja mereturism toimub peamiselt vaid kolmel kuul – juuni, juuli ja august.
    - Arvestades oluliste konkurentsieeliste puudumist on küsitav, kui palju - veesõidukeid üldse sadamasse saabuks.
    - Kaikohtade pakkumine ületab nõudlust. Lähiaastatel Tallinnas pakkumine oluliselt suureneb (vt. kaasamiskooleku protokoll).
  - ii. Nõuetekohaste uuringute puudumine ei võimalda arvutada sadama käitamiskulusid ega majandamiskulusid.
  - iii. Merivälja sadamal pole ühtegi väikesadamale vajalikku peamist konkurentsieelist:
    - asukoht (parimad Adminraliteedi/Vanasadam, Noblesser, Vööri tn projekt);
    - tehniline infrastruktuur (parimad Kakumäe, Noblesser, Pirita);
    - meelelahutuslik infrastruktuur ( parimad Noblesser, tuleviku Pirita TOP);
    - looduslik sobivus (parimad kesklinna ja läänekalda sadamad, kuna on kõige ohutumad ja varjatamad);
    - hind ( ainsaks võimaluseks kliente endale meelitada oleks odavam hind, aga see pole võimalik arvestades arenduse keerukusest tulenevat kallidust);
    - tuntud meresõitja Kalev Vapper on kinnitanud, et seda sadamat saaks kasutada ainult nn. vaikse ilma korral, mis muudaks antud sadama konkurentsivõime olematuks.
- c. Kompetentsi puudumine**
- i. Arendajal puudub varasem kogemus sadamate arendamisel või haldamisel.
  - ii. Arendajal puudub tegevusluba sadamate ehitamiseks.
  - iii. Menetlus ei järgi „Merealade planeerimise metoodikat“ (Hendrikson & Ko töö nr 1308/09). DP seletuskirja tüüplause kohaselt kõik planeeringu erilahendused lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Suhtumisega „kõik võib muutuda“ (eskiis on ju tinglik), ei ole välistatud, kus kerkib see, „mida keegi uneski ei näinud“ või kus „sadamahoone“ on valmis, kuid „ootamatult“ selgub, et sadama rajamine antud kohta on ebasobiv või kus lõpetamata betoonrajatised jäävadki igaveseks merd kaunistama.

## **11. Planeerimise lõpetamise põhjendus tulenevalt vastuolust õigusnormide ja strateegiliste planeerimisdokumentidega.**

- a. Planeering ei ole vastavuses strateegiliste dokumentidega (PIS § 10 lg 3), kuid planeerimisalase tegevuse korraldaja peab neid arvesse võtma (PIS § 11 lg 1).**
- i. Eesti Keskkonnastrateegia 2030 toob välja probleemina rannikualadel tiheasustuse laialdase levimise, väärtuslike maastike ja koosluste fragmenteerumise, läbimõttlemata ja asukoha looduslikke iseärasusi mitteamustava maakasutuse levimise.
  - ii. Ka Euroopa Liidu direktiiv mereala ruumilise planeerimise kohta (2014/89/EL) sätestab, et mereala planeeringu kehtestamisel ja rakendamisel kohalduvad liikmesriigid ökosüsteemipõhist käsitlemist (art 5(1)).
  - iii. PÜP kohaselt Merivälja elamupiirkond on väljakujunenud pereelamute ala, mis on kujundatud aedlinna põhimõttel ja millele on iseloomulik rohke haljastus ja suhteliselt suured krundid. Piirkonna muudavad ahvatlevaks mereäärne asukoht, supelranna lähedus, mere poole langev reljeef ja ilusad vaated.
  - iv. Tallinna rohealade teemaplaneeringu p 5.2.2.2. järgi Merivälja põhjaosa jääb ülelinnaliste või linnaosade haljasalade teenindusraadiuste poolt katmata, mistõttu tuleb seal osta maad haljasalade rajamiseks või rikastada muud maakasutust roheelementidega.
  - v. Planeering ei vii ellu PÜP eesmärgid asendist ja miljööst tuleneva linnaosa prestiiži ja looduskaunite kohtade säilitamisel, samuti Tallinna teistele elanikele (eelkõige Lasnamäe ja Kesklinn) rekreatiivala säilitamisel.

- vi. PÜP järgi on Merivälja muuli piirkonnas piki rannikut kavandatud haljas- ehk rohekoridor (ptk 6.1).
- vii. PÜP p 5.3.2. järgi supelranna DP koostamisel tuleks liita ka Ranna tee ja merevaheline ala koos Merivälja muuliga kuni linna piirini. Koos eelnevaga soovitab PÜP kaaluda Merivälja muuli lülitamist kaitsealuste objektide hulka, milleks tellida vastav ekspertuur. DP koostamisel vaadeldakse aga põhjendamatult vaid 1/3 Ranna tee äärde jäävast rohevõrgustikust, millisel juhul ei ole võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu ala. PÜP kohaselt on keskkonnaga arvestamiseks välise ruumi elamisväärsaks arendamiseks vaja DP koostada terviklahendusena suuremate osade kohta.
- viii. PÜP'is on kirjas, et oluline on arvesse võtta ka planeerimistegevust, mis toimub piirnevatel aladel. Planeering ei arvesta kõrvalasuva Viimsi valla arenguid. Lähipiirkonnas arendatakse Leppneeme, Tammneeme, Rohuneeme sadamaid. Ka Strateegia 2025 näeb ette selget vajadust Tallinna piirkonna naaberomavalitsuste ühistegevuseks.
- ix. Täiendava mürareostuse tekitamine on vastuolus dokumendiga „Välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskava Tallinnas aastateks 2014-2018“.

#### b. Vastuolu õigusnormidega

- i. DP algatamise korralduse õigusvastasus. Täiesti arusaamatu on TLPA ameti seisukoht, et sellele muulile on üle kümne aasta otsitud „*mingisugust lahendust*“. Nüüd on ettepanek niimoodi esitatud, mida palusime hoone kõrguse osas korrigeerida. Sellele andsid kõik ametid oma seisukohad ja planeering algatati (vt kaasamisprotokoll)<sup>4</sup>. Avaliku Läänemere eraõiguslikule isikule sisuliselt kinkimise kavatsus loob isikule subjektiivse õiguse nõuda linnalt kaalutusõiguse teostamist. Valides välja hüve saaja, teostab linn avalikku võimu, mis peab lähtuma põhjendatud kaalutlustest ning avalikust huvist. Kuna KOV tahteavaldus algatamiseks reguleerib ka avalik-õiguslikke küsimusi (Läänemere kinkimist), on samaaegselt tegemist haldusaktiga, mis peab vastama HKMS § 4 lg 1 tunnustele, st erinevad huvid peavad olema kaalutud ning korraldus motiveeritud. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmise tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks. KOV peab DP algatamisel ja kehtestamisel ilmutama vajalikku hoolsust ja tegema kindlaks, kas on nõuetekohaselt täidetud kõik planeeringu algatamise sisulised eeldused (RKL nr 3-3-1-88-04). Demokraatlikult valitud esinduskogu ei või oma otsuseid teha meelevaldselt, vaid valikuid tuleb ratsionaalsete argumentidega põhjendada (RKL 3-3-1-54-03).
- ii. DP muudab põhjendamatult Pirita üldplaneeringut (PÜP) ÜP-s fikseeritud sadamaala näitab ära ulatuse, milles elanikel tuleb sadamaga kaasnevaid riiveid avaliku huvi tõttu taluda. PÜP näeb ette sadama arendust üksnes eraomaniku alal ning seab avalikule alale tingimuseks roheline võrgustiku toimimise tagamise.
- iii. ÜP põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust (Plans § 142 lg 2), kuid käesolev menetlus seda ei järgi. Kuivõrd KOV peab käesolevas asjas vajalikuks planeerida sadamaala ÜP-ga kavandatust suuremas mahus ning kavandab hoone ehituse lubamist ehituskeeluvööndisse, tuleb muuta ÜP-d. ÜP muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmine saab toimuda läbi nõuetekohase menetluse, mida käesolevas asjas ei ole läbi viidud.
- iv. Ülekaaluka huvi puudumine (KeÜS § 10<sup>1</sup>). DP-ga ÜP muutmine on võimalik vaid erandlikult, nt ÜP kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral (RKL nr 3-3-1-12-07). Täna ei ole muutunud olusid ega erandlikke ülekaaluka huviga asjaolusid. Olemas on üksnes arendaja poolt kinnitatud huvi DP kehtestamise ja võimaliku ala edasimüügi vastu.
- v. Planeering ei säilita koha ainulaadsust ega eriomaseid väärtusi (Pls § 8) Ranna tee äärne osa Merivälja rannast on Tallinna jaoks ainulaadne mitmete komponentide üheaegse avaldumise tõttu: kõrge ja järsk rannaastang, nõlv langeb lõuna poole, kivikülviga meri otse astangu all, kaitstava loodusobjektina rändrahn, astangult ja kaldalt mere ja vaadete puutumatu vaadeldavus, merelindude rohkus, avatus läänetuultele ja kõrgetele lainetele, vaatamängulisus (lainete murdumine, päikeseloojangud), avar vaade, mis on tugevas kontrastis otse jalge ees avaneva võimsa merelise looduspildiga. Loodusobjektid nagu astang, kivid, rändrahnud

<sup>4</sup> Seisukoht on arusaamatu, arvestades, et PÜP ja selle KHS menetlemisel tegid selts ja elanikud ettepaneku, et Pirita rannapiirkonna kohta koostatav DP tuleks liita ka Ranna tee äärse planeeringuga kuna linnaosa piirini. Lisaks tehti ettepanek ala looduskaitse alla võtmiseks. Märkime veel, et kunagi pole linn kaardistanud huvi, kuidas elanikud seda ala näeksid või kaardistanud ala planeerimise alternatiive.

kuuluvad ainelise kultuuripärandi hulka. Lisaks on rannal ka loodushariduslik väärtus, mille kasutamist nõuab Sinilipu märgis. Madala, kivise rannikumere puhul on muuhulgas tegu loodusdirektiivi lisa I elupaigatüübiga "Karid". Meriväljaga piirnevalt rannikualalt avanevate mere- ja kaugvaadete tõttu on rannikualal kõrge kasutusintensiivsus ning tegu on tuntud kohamärgiga. Eeltoodud asukohaväärtuseid ei ole võimalik asendada, tegu on viimase rannikualaga otse linnas.

- vi. Planeeringulahendus on põhjendamatult kaldu erahuvi kasuks (PIS § 10 lg 1). Ulatuslike negatiivsete mõjutuste ainsaks avalikuks huviks on kergliiklustee, mida lisaks eksitavalt reklaamitakse promenaadina. Kergliiklustee rajamine ei kaalu üles kogu arendaja poolt väljapakutud sadamalahenduse realiseerumisega kaasnevat negatiivset mõju. Merd tuleb käsitleda kui avalikku hüve, osa üldkasutatavast ruumist, kus sellest tulenevalt on prioriteetne avalike huvide elluviimine. Sadama potentsiaalseid kasutajaid purjespordi viljelemiseks saab olema ettenähtavalt oluliselt vähem kui neid, kes kasutavad ala igapäevaselt mõnel muul rekreatiivsel otstarbel.
- vii. Kavandatakse tegevust ehituskeeluvööndisse, mis on vastuolus LKS § 38 lg 3.
- viii. Kavandatakse tegevust ranna või kalda piiranguvööndisse, mis on vastuolus LKS § 37 lg 3.
- ix. Kavandatakse tegevust veekaitsevööndisse, mis on vastuolus VeeS § 29 lg 4.
- x. EhS § 3 lg 1 kohaselt peab iga ehitis olema projekteeritud hea ehitustava kohaselt. Hea ehitustava hõlmab ka nõuet, et ehitis sobiks ümbritseva keskkonnaga. Piirkonda sobimatu hoone ehitamine halvendab vaadet naaberkiinistult ja võib seega vähendada nende väärtust. Ehitusloa andmisel tuleb analüüsida ja põhjendada kavandatava ehitustegevuse vastavust heale ehitustavale (RKL 3-3-1-4-12).
- xi. Hea ehitustava nõue on tihedas seoses ka kohustustega tagada esteetiline miljöö (Pis § 8), mille sisustamisel mõistetakse inim mõjutusteta vaadet kui eraldi väärtust, ala korrastatust loodusliku keskkonna säilimise kaudu, looduse positiivset mõju elu kvaliteedile, hoonete proportsioone võimaliku väiksema mõjutusega, välise ilme sobivust ning kõrget arhitektuurilist taset.
- xii. Planeerimisel ei eelistata keskkonnasäästlikke lahendusi (PIS § 12 lg 3)
  - 100% tehniliku ala loomine loodusliku ala asemel;
  - ulatuslik mere täitmine ja rannajoone muutumine;
  - vee tsirkulatsiooni ja setete liikumise muutmine ning selle tulemusel mere loodusliku isepuhastumise kadumine;
  - süvendamine;
  - sademevett ei juhita rannikust kaugemale ja sügavamale merre;
  - kalade ja lindude elupaiga hävitamine.
- xiii. Tegevusel on mõistlikud alternatiivid, mistõttu sellist olulist keskkonnanäringut ei tule taluda (KeÜS § 10)
  - kuivõrd avaliku Läänemere kasutamine saab realiseeruda muul viisil ning kultuuripärandit säästvamal moel, ei saa sadama püstitamist muinsuskaitseala kaitsevööndisse erandina lubatavaks pidada;
  - mõistlik alternatiiv on jätkata planeerimistegevust eraomanikule kuuluval alal olemasolevat muulirajatist rekonstrueerides, rajades slipi ja randumiskoha ning mõistliku suurusega hoone toitlusteenuse pakkumiseks, mille elluviimiseks puudub vajadus mere täitmiseks, akvatooriumi rajamiseks ning suure parkimisala loomiseks;
  - mõistlik alternatiiv on jahiomanike huvide rahuldamine lähipiirkonna mitmefunktsiooniliste sadamateenuste kasutamise;ga;
  - mõistlik alternatiiv on ehitada merealale madalam hoone. Lähteülesanne ei kohusta võimaldama hoonele 11 meetrit, liiatigi on viimane korrus kavandatud üksnes hotelli jaoks, mida DP eesmärk ette ei näe;
  - kallist sadama ehitusest loobumine kaotab huvi ebavajalike kõrvaltegevuste (nt hotelli rajamise) vastu.

## **12. Planeerimise lõpetamise põhjendus tulenevalt eesmärkide saavutamise võimatusest (PlanS § 129 lg 1 p 1)**

### **a. Vanalinna kaitsevööndi eesmärkide täitmise võimatus.**

- i. Planeeringuala asub kogu ulatuses Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. MuKS § 25 lg 2 kohaselt kehtestatakse kaitsevöönd muinsuskaitseala vaadeldavuse, sh kaugvaadete

- säilimise ja silueti nähtavuse tagamiseks (p 1) ning kaitsevööndis tuleb tagada muinsuskaitseala ja seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis (p 2). Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaselt koosneb kaitsevöönd mh muinsuskaitsealaga külgnevatest aladest ja vaatesektoritest. Muinsuskaitse alaga külgnev kaitsevöönd piirneb Tallinna lahega, Ranna teega (Tallinna piirist alates), Merivälja teega, Pirita teega, /.../ (Põhimääruse § 4 p 1). MuKS ja Põhimääruse sätted kehtivad koostoimes ning kaitsevööndi üldist ülesannet täpsustab põhimäärus teatud aspektides ning Tallinn muinsuskaitseala vaadeldavus tuleb tagada nii vaatesektorites kui ka kogu kaitsevööndis. Vanalinna silueti vaadeldavuse tagamine on üks oluline kaitsevööndi eesmärk (põhimääruse § 6 lg 1). Siluett on katkematu piirjoon ja kujutatava objekti või objektide kogumit (vanalinna) edasi andev tasandiline kujutis (www.eki.ee).
- ii. Sadama kui tööstusala planeerimisel ei ole võimalik tagada vanalinna silueti mõjutamata vaadeldavust. Sadama majandamine tähendab lisaks hoonetele, lainemurdjatele, jahtidele, ka parklaid, paadikuure, jahtide transporti ja hooldust, jahtide kraanadega vette laskmist/ülestõstmist, jäätmemajandust, turvatud või piiratud alasid, kauba laadimist, lokaalkatlamaja, hoonete ventilatsiooni jms. UNESCO konventsiooni osalisriigina on Eesti võtnud kohustuse selliseid mõjutusi kaitsevööndis mitte lubada. Vaadete mõjutamine riivab lisaks PS §-st 10 tulenevat õiguspärasuse ootuse põhimõtet.
  - iii. UNESCO maailmapärandi nimekirja kantud objekti vastu on kõrgendatud huvi, mistõttu on Tallinna vanalinna silueti vaadeldavuse rikkumine (häirimine, varjamine) kaitsevööndi kogu ulatuses oleks mõeldav üksnes ülekaaluka avaliku huvi korral (KeÜS § 10<sup>1</sup>).

**b. Miljööväärtuse säilitamise võimatus**

- i. PÜP eesmärgiks on miljööväärtuslike hoonestusala kui väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja seda kujundavate ehitiste, kinnistustruktuuri, maastikuelementide, miljöõ eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine. Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole võimalik välistada negatiivset mõju miljööväärtuse eeltoodud elementidele. Kavandatav toob kaasa pöördumatud muutused kohalikele miljöõle ning senise miljöõga väljakujunenud linnaruumiline keskkond kaob.
- ii. Merivälja miljööväärtusliku hoonestusala kontekstis on oluline tagada miljöõalalt avanevate kaugvaadete mõjutamata säilitamine (KHS ptk 5.2.3), mida planeering ei taga, riivates lisaks miljöõala elanike PS §-st 10 tulenevat õiguspärasuse ootust planeeringulahendusele, mis ei ole oluliste mõjudega miljöõle ning väljakujunenud infrastruktuurile.
- iii. planeeritava ala mõjutus moodustab miljööväärtusliku kontaktala suuruselt suure osa (1/3). Seega ei ole planeering vastavuses olemasoleva kogukondliku ruumikasutusega (Pls § 8), tuues kaasa põhjendamatult ulatuslikud muutused, mis ei sobi kokku senise miljöõ ja infrastruktuuriga.

**c. Lähteülesande täitmise võimatus.**

- i. Algamise korralduse p 3.5 näeb ette parkimist üksnes jahisadama krundil ning kohtade kavandamisel tuleb arvestada ka puhkeala kasutajaid. Eeltoodu tähendab kohustust arvestada planeerimisel üksnes selliste mahtudega, mis võimaldavad parkimist üksnes jahisadama krundil. PÜP kohaselt Merivälja muuli piirkonda sadama rajamine on raskendatud seoses tagamaa puudumisega. Eraomanikul piisava maa puudumise tõttu ei ole võimalik ellu viia lähteülesande täitmist seonduvalt parkimisega. Tallinna silueti vaadeldavuse kaitsevööndi tõttu ei ole võimalik rajada parkimiskohti ka avalikule alale.

**d. Hoonestusloa saamise võimatus**

- i. Tallinnal ei ole Tallinna lahe ja tema sadamate arengukava, mistõttu on menetlemisel põhjendatud arvestada koostatava strateegilise dokumendiga. Direktiiv 2014/89/EL, mille alusel menetletakse üleriigilist „Eesti mereala planeeringut“ pani Eestile kohustuse üleriigilise planeeringu kehtestamiseks hiljemalt 2021. Veeseaduse § 22<sup>8</sup> kohaselt hoonestusloa menetluse algatamisest keeldutakse juhul, kui taotletaval alal on algatatud planeering ja planeerimismenetlus ei ole lõppenud. Järelikult ei ole võimalik algatada hoonestusloa andmise menetlust, kui mereala planeeringu koostamine on pooleli.



### **13. Avaliku ala planeerimise lõpetamise põhjendus tulenevalt alternatiivide puudumisest**

- i. Olulise ruumilise mõjuga objektide planeerimisel tuleb KeHJS § 32 järgi analüüsida alternatiivseid lahendusi. Valitud alternatiivide puhul peab arendaja olema nõus alternatiivi realselt ellu viima, kuid kuivõrd käesoleval juhul on arendaja selgelt väljendanud soovi üksnes maksimaalse lahenduse osas.
- ii. Avalikkuse vastassuunalise huvi tõttu tuleb planeerimismenetlus avalikul alal muude alternatiivide puudumise tõttu lõpetada.
- iii. Avalikule huvile vastavad lahendused tuleb sobitada planeeringusse juba selle koostamise käigus (RKL nr 3-3-1-12-07).
- iv. **Kuivõrd KSH-s on hinnatud üksnes erahuvile vastavat maksimumvarianti ning sellele vastanduvat nullstsenaariumit, palume strateegilise valikuna lähtuda antud avaliku ala planeerimisel lahendusest jätta senine olukord muutmata (ehk nullvariant).**

#### **Kokkuvõtteks**

Planeeringu koostamine, kulude kandmine ja lähteülesande kinnitamine ei tekita kaitstavat usaldust, et planeering algatavad kujul ka kehtestatakse (RKL 3-3-1-15-01 p 32). Kuivõrd õiguslike piirangutega mitmekordselt kaitstud alale planeeritakse DP algatamise korralduse, PÜP-i ning muinsuskaitse määrusega mittevastavat majutusasutust ja sadamakompleksi, samuti, kuivõrd planeeringuga kavandatakse PÜP`iga vastuolus olemasoleva miljöö ning ruumikasutuse ulatuslikku muutmist, taotleme, et Pirita KOV teeks eraomanikule mittekuuluva ala osas TLPA-le ettepaneku menetluse lõpetamiseks. Eelkõige taotleme planeerimise lõpetamist PlaS § 129 lg 1 p 3 alusel, kuivõrd planeeringu eesmärk on koostamise käigus oluliselt muutunud ning protsessi jätkamine kulutaks põhjendamatult avalikku ressursi. **Planeerimise eesmärk on sadama planeeringu abil suurendada meretäitmisega saavutatavat mereäärse erakinnistu suurust märkimisväärselt ning saada luba hotelli ja restorani ehitamiseks.** Samaväärselt on põhjendatud detailplaneerimise lõpetamine eraomanikule mittekuuluva ala osas, toetudes dokumendis toodud põhjendustel PlaS § 129 lõikele 1.

*Merivälja Aedlinna Selts, esindaja Külli Kroon  
MTÜ Mähe Selts, esindaja Erik Vest*