

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Hr. Taavi Aas
Hr. Andrei Novikov
Hr. Ignar Fjuk
Hr. Endrik Mänd
Hr. Arvo Rikkinen
Vabaduse väljak 7
15198 Tallinn

Tallinn
20.06.2018

Edastatud e-posti teel:
tjpa@tallinnlv.ee
Taavi.Aas@tallinnlv.ee
Andrei.Novikov@tallinnlv.ee
Ignar.Fjuk@tallinnlv.ee
Endrik.Mand@tallinnlv.ee
Arvo.Rikkinen@tallinnlv.ee

TAOTLUSED

Advokaadibüroo Sorainen esindab Merivälja Aedlinna Seltsi (registrikood 80126880, registreeritud aadress Võra tee 5, 12113 Tallinn; edaspidi **Klient**).

I Taotlused:

Käesolevaga taotleme Tallinna Linnavalitsuse 03.06.2015 korraldusega nr 874-k algatatud Ranna tee 1 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu (planeering):

- (i) menetluse lõpetamist ning planeeringu kehtestamata jätmise otsuse tegemist vastuolu tõttu seadusega, planeeringu lähte-eesmärgi ja -tingimustega ning Pirita linnaosa üldplaneeringuga; või alternatiivselt
- (ii) menetluse lõpetamist PlanS § 129 lg 1 p 1 ja/või p 3 alusel; või alternatiivselt
- (iii) menetluse lõpetamist ning planeeringu kehtestamata jätmise otsuse tegemist EhSRS § 1 lg 4 alusel.

Samuti taotleme kohtumise korraldamist Tallinna linna ja Kliendi esindajate vahel eesmärgiga arutada planeeringuga seonduvaid küsimusi detailselt.

II Kokkuvõte

Klient on edastanud omapoolsed ettepanekud ja vastuväited Ranna tee 1 planeeringulahendusele 10.04.2018 ja 07.05.2018 kirjadega (vt lisad 1 ja 2). Planeeringule ei andnud omapoolset nõusolekut ka Pirita linnaosavanem (vt lisa 4). Arendaja on 04.06.2018 esitanud TLPA-le pöördumise, millega soovitakse täpsustatud planeeringulahenduse esitamiseks ajapikendust 2018.a oktoobrini (vt lisa 5). Pöördumises ei ole arendaja andnud

sisulisi vastuseid planeeringumenetluses esitatud vastuväidetele. Arendaja poolt väljatoodud meetmetega ei ole võimalik planeeringus esinevaid puuduseid kõrvaldada. Planeeringu mõistlik menetlusaeg on möödas ning antud juhul puuduvad kaalukad põhjused menetlustähtaja pikendamiseks. Planeering on vastuolus õigusaktidega, lähte-eesmärgi ja -tingimustega ning Pirita linnaosa üldplaneeringuga. Planeeringu elluviimine on objektiivselt võimatu ning planeeringu eesmärk on selle koostamise käigus oluliselt muutunud. Kõik nimetatud asjaolud annavad aluse planeeringu menetluse lõpetamiseks ning planeeringu kehtestamata jätmiseks.

III Põhjendused:

1. Vastavalt Riigikohtu praktikale¹ võib planeeringu jätta vastu võtmata siis, kui see ei vasta seaduse nõuetele või planeeringu lähte-eesmärgile ja -tingimustele, on vastuolus kõrgemat järku planeeringuga, samuti muudel olulistel asjaoludel. Üheks planeeringu vastuvõtmata jätmise otsuse õiguspäraseks aluseks saab olla objektiivne võimatus planeeringu elluviimiseks või selle suur tõenäosus. See põhimõte on toodud ka planeerimiseaduse (PlanS) § 129 lg 1 p-s 1. PlanS § 129 lg 1 p 3 kohaselt võib detailplaneeringu lõpetada ka juhul kui selle koostamise eesmärk muutub koostamise käigus oluliselt. Planeerimismenetluse lõpetamine on põhjendatud ka juhul kui mõistliku menetlusaja jooksul ei ole suudetud planeeringut kehtestada. Kõik nimetatud alused esinevad käesoleva planeeringu menetluses. Alljärgnevalt on täpsemalt selgitatud planeeringu lõpetamise aluste esinemist.

1. Planeering ei vasta seaduse nõuetele.

2. Ranna tee 1 kinnistu asub ranna või kalda ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevööndis. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erandina võib LKS § 38 lg 5 p 2 kohaselt kehtiva detailplaneeringu alusel ranna ehituskeeluvööndisse ehitada sadamaehitise ja veeliiklusrajatise. Sadamaehitis on sadamaseaduse § 2 p 1 kohaselt veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutataval maa- ja veetalal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik ehitised.

3. Planeeringu seletuskirja p 3 kohaselt on Ranna tee 1 kinnistule planeeritud jahisadam (külalissadam) koos teenindava hoonega ja abihoonega (paadikuurid). Seletuskirja kohaselt on sadamahoonesse kavandatud ka toitlustusasutus ja majutusteenust pakkuva asutuse ruumid. Planeeringuga kavandatud funktsionaalsusega hoone, s.o toitlustus- ja majutusasutus, ei kujuta endas sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikku ehitist ega kvalifitseeru seega sadamahooneks või -ehitiseks õigusaktide mõttes. **LKS § 38 kohaselt ei ole toitlustus- ja majutusasutuse hoonet lubatud ehituskeeluvööndisse ehitada.**

4. Veeseaduse (VeeS) § 29 lg 1 kohaselt on veekogu kaldaalal moodustatud veekaitsevöönd vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Veekaitsevööndi ulatus on VeeS § 29 lg 2 p 1 alusel 20 meetrit veepiirist. VeeS § 29 lg 4 p 3 kohaselt on veekaitsevööndis majandustegevus keelatud. Planeeringu kohaselt on aga vahetult veepiiri äärde planeeritud sadamahoone, kus muuhulgas tegutseb majutus- ja toitlustusasutus. **Selline majandustegevus ei ole aga veekaitsevööndis lubatud.**

¹ RKHKo nr 3-3-1-56-08, p 25.

5. Lisaks LKS-le ja VeeS-le, tulenevad Ranna tee 1 ehitustegevusele piirangud ka Muinsuskaitseadusest (MuKS), Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest, Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringust (PR üldplaneering) ja Vanalinna arengukavast. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse § 4 p 1 kohaselt asub Ranna tee Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Eelnimetatud põhimääruse § 8 lg 1 kohaselt tuleb muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus. 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). Muinsuskaitseala põhimääruse eesmärkide kohaselt on oluline säilitada muuhulgas muinsuskaitsealale avanevad kaugvaated (§ 6 lg 1). Lisaks, PR üldplaneeringu kohaselt on Merivälja muulilt avanevad vaated Vanalinnale kaitstud vaatesektorina ning Merivälja muulise on tervikuna vaatesektori oluline vaatepunkt. MuKS ja põhimääruse sätteid lisaks PR üldplaneeringuga kehtivad koostoimes, kaitsevööndi üldist ülesannet täpsustab põhimäärus ning PR üldplaneering teatud aspektides ning Tallinna muinsuskaitseala vaadeldavus tuleb eeltoodust tulenevalt tagada tervikuna nii Merivälja muulil, vaatesektoris kui ka kaitsevööndis, lisaks Merivälja miljöõala vanalinnasuunalistelt tänavatelt. Arengukava kohaselt nii kaitsevööndi kui ka vaatesektorite peamine eesmärk on hoida vanalinna unikaalsed vaated Tallinna eri punktides avatuna ja vähendada ehitussurvet vanalinnale (lk 11). **Sadamat ja sadamahoonet kavandatakse vanalinna muinsuskaitseala vaatesektorisse ja kaitsevööndisse ning see mõjutab oluliselt vanalinna silueti vaadeldavust Merivälja muulilt, Ranna teelt ja teistest olulistest vaatepunktidest** (vt täpsemalt lisa 2, punkt 5).

6. Planeeringule kohalduvad ka PlanS 2. peatükis toodud planeerimise üldpõhimõtted. PlanS § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. PlanS § 10 lg 1 kohaselt tuleb tasakaalustada erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Kohalikku huvi väljendav planeering peab lg 3 kohaselt lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. PlanS § 11 lg 1 kohaselt peab planeerimisel arvesse võtma asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet. PlanS § 12 lg 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid, ning lg 3 kohaselt tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi. **Planeerimise üldpõhimõtteid antud planeeringu puhul aga järgitud ei ole** (vt täpsemalt lisa 2, punktid 5, 7 ja 11).

7. Keskkonnakaitse eesmärgiga õigusnorme, strateegiaid ning keskkonnakaitselisi üldpõhimõtteid mittejärgiva planeeringu lõpetamine on põhjendatud ka tulenevalt nn ettevaatusprintsipist (KeÜS § 11). Planeeringulahendusel on kumulatiivselt oluline keskkonnamõju, arvestades ulatuslikke mõjusid Pirita supelrannaalale, Vanalinna muinsuskaitsealale ja Merivälja miljöõalale. Pirita ranna võimalikku negatiivset mõjutamist tulenevalt keskkonnamõjude kumuleerumisest ei saa välistada ükski uuring. Tallinna Keskkonnaamet on 2005. aastal tellinud uuringu „Pirita rannavööndi keskkonnauuringud ja rannakaitse rajatiste projekteerimise lähteülesanne“ (vt lisa 7). Uuringust selgusid olulised kahjustused Pirita rannale (nt. Sektorites 1-2 ranna taganemine 5-40 meetrit) ning

peapõhjusena toodi välja liiva defitsiit. Uuringus on selgelt öeldud, et igasugused vesiehituslikud ja rannatehnilised tööd lõigul Pirita Sadamast kuni Miiduranna sadamani võivad oluliselt mõjutada Pirita ranna seisundit (lk 64). Eraldi on hoiatatud süvendustööde eest, sealhulgas välja toodud, et „Merivälja muuli ümbruses mereala süvendamine viib tõenäoliselt järgmiste muutusteni: *Väheneb setete transport põhja poolt lõuna poole ning enam-vähem sama suure koguse võrra süveneb liiva defitsiit Pirita rannas; Suureneb Pirita ranna põhjapoolsetesse sektoritesse jõudvate tormilainete intensiivsus, mis praegustes tingimustes sumbuvad muuli ümbruse madalas meres*“ (lk 72). **Eelmainitud ohtude mõistmiseks on oluline märkida, et Pirita ranna summaarne aastane liiva defitsiit on 1000-1500 m³ (lk 64), samas kui projekti KSH välja toodu süvendustööde maht on 51 150 m³ (KSH lk 26).** Merivälja muuli piirkonda sadama ehitamisega seotud keskkonnanariske on eelneva uuringu alusel täielikult mõistnud ka Tallinna Keskkonnaamet, tuues välja oma 2005 aasta kirjas: „*Kuid kindlalt võib öelda, et Merivälja muuli mahtude suurenemisel tuleb lõivu maksta Pirita supelranna arvelt.*“ Muuhulgas on Keskkonnaamet avalikust huvist ning keskkonnoahtudest lähtuvalt pidanud vajalikuks Merivälja muuli arendamise kaalumise ja otsustamise linnavalitsuse tasandil (vt lisa 8). Juhime lisaks tähelepanu, et antud rannikuprotsessidele ei saa objektipõhine KSH anda sõltumatut hinnangut, kuna lähtub erahuvi realiseerimise printsiibist, on finantseeritud erahuvi poolt ning rannikuprotsessid on märksa keerukamad, hõlmates suuremaid alasid kui kitsa detailplaneeringu keskne KSH. Kuna mõjukate autorite poolt teostatud spetsiaalse uuringu alusel on välja toodud, et vesiehituslikud tööd ja süvendamised võivad oluliselt mõjutada Pirita randa, siis KeÜS §-ist 10 tulenevast vältimisprintsiibist tuleb vesiehituslikest töödest antud piirkonnas hoiduda.

8. Eriti tuleb esile tuua, et Pirita linnaosa üldplaneeringu KSH aruande p-s 5.3.2. on välja toodud, et Pirita supelranna piirkonna (mere, Pirita jõe ja Merivälja tee vaheline ala) jaoks on vaja koostada detailplaneering koos keskkonnamõju hinnanguga, mis annaks kompleksse lahenduse piirkonna arendamiseks. Planeeringualaga tuleks liita ka Ranna tee ja mere vaheline ala koos Merivälja muuliga kuni linna piirini. Senine praktika, kus objekte käsitletakse eraldiseisvatena muust ümbrusest (näiteks rannapromenaad, rannahoone laiendamine, uute objektide ja tehnovõrkude kavandamine), võib keskkonnale kaasa tuua pöördumatuid ebasoovitavaid muutusi. Koos eelnevaga on soovitatav soovitatud kaaluda Merivälja muuli lülitamist kaitsealuste objektide hulka ning tehtud ettepanek tellida vastav ekspertuur.

9. Pirita linnaosa üldplaneeringuga on Merivälja aedlinn, sh Ranna tee määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks. Ka miljööväärtusega hoonestusala eesmärgiks on seda kujundavate maastikuelementide, miljöö eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine. Kohalike elanike enamus ning kohalikud asumiseltsid on sellisel kujul planeeringulahenduse vastu, kaasamiskoosolekul läbi viidud hääletus väljendas elanike üksmeelset vastuseisu sadama ehitamisele ning keeluvööndite eesmärkide alatahtsustamisele. Kohalikud elanikud on miljööväärtuslike vaadete, loodusliku keskkonna säilitamise ning üldplaneeringus kehtestatud põhimõtete järgimise poolt.

2. Planeering ei vasta lähteülesandele ja -tingimustele.

10. Tallinna Linnavalitsuse 03.06.2015 korralduse nr 874-k p 1 kohaselt on Ranna tee 1 planeeringu koostamise eesmärgiks jahisadama rajamine ning ühe kuni 11 m kõrguse sadamahoone ehitamine. Korralduse punkti 3.1 kohaselt tuleb kinnistule kavandada sadamat teenindav hoone. Nagu eespool selgitatud, ei kujuta planeeringus kavandatud hoone endas sadamahoonet õigusaktide tähenduses, kuna sinna on lisaks sadama teenindamisele

kavandatud ka majutus- ja toitlustusasutus. Lisaks sadamahoonele on planeeringualale kavandatud ka abihoone (paadikuur). Selline lahendus ei vasta korralduses toodud lähteülesandele, kuna ühe hoone asemel on kavandatud mitu hoonet ning sadamahoone asemel on kavandatud majutus- ja toitlustusasutuse funktsiooniga hoone.

11. Isegi juhul, kui põhihoonesse toitlustus- ja majutusasutusi kavandatud ei oleks, ei ole sellise mahuga hoone vajalik planeeringualale kavandatud külalissadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks (külalissadam ei nõua 1300 m² ehitusaluse pinnaga ning 3 korrusega teenindushoonet; vt täpsemaid selgitusi lisa 2, punkt 4.a). Hoone, mis ei ole vajalik sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks, ei ole sadamahoone ega -ehitis õigusaktide tähenduses. **Planeering ei vasta seega 03.06.2015 korralduses antud lähteülesandele, milleks on kavandada kinnistule jahisadam ning üks sadamat teenindav sadamahoone.**

12. Korralduse p-s 3 on seatud planeeringule veel täiendavaid lisatingimusi, muuhulgas kohustus esitada mürauring koos õhusaaste hinnanguga, et välja selgitada sadamast lähtuv müra ning lokaalkatlamaja ja kütusetankla õhusaaste mõju ümberkaudsetele elamutele. Nimetatud mürauringut planeeringu materjalide, sh KSH aruande seas ei sisaldu (vt täpsemalt lisa 2, punkt 4.c).

13. Korralduse p-s 7 on seatud tingimused ka planeeringuala keskkonnamõju strateegilisele hindamisele. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive (sh sadamahoone paigutus, mere täitmise ja rannajoone muutmise lahendus), selgitama planeeringualale sadamarajatiste ja hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonningimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse (p 7.1). Alternatiivseid planeeringulahendusi keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne aga ei paku (vt täpsemalt lisa 2, punkt 13). **Mürauringu ning alternatiivsete planeeringulahenduste puudumise tõttu ei vasta planeering käesoleval kujul korralduses seatud lähtetingimustele.**

3. Planeering on vastuolus Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

14. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringule on Ranna tee 1 kinnistule kavandatud sadamaala. Ranna piiranguvööndi ulatuseks on üldplaneeringu kohaselt 200 m ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 m. Veekaitsevööndi ulatuseks on 20 m.

15. Planeeringulahenduse ehitamise võimaldamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringu seletuskirja kohaselt on planeeringuga kavandatud vähendada ehituskeeluvööndit kuni 5 m kaugusele planeeritud uuest merepiirist. Samuti muudetakse planeeringuga Ranna tee 1 kinnistuga piirnevate alade kasutusotstarvet – üldplaneeringuga ettenähtud haljaskoridori asemel plaanitakse rajada sadama teenindusalad ja parkla. Tallinna rohealade teemaplaneeringu p 5.2.2.2. järgi Merivälja põhjaosa jääb haljasalade teenindusraadiuste poolt katmata, mistõttu tuleb seal osta maad haljasalade rajamiseks või rikastada muud maakasutust roheelementidega, kuid käesolev planeerimislahendus toodut ei järgi, kavandatakse tehnobjekti rajamist ja mereala täitmist loodusliku ala asemel. **Seega on planeeringu näol tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga PlanS § 142 mõttes.**

16. PlanS § 142 lg 7 kohaselt, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. **Planeeringu materjalide hulgas aga üldplaneeringu teksti ja muudatuse ettepanek puudub.**

17. PlanS § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS seletuskirjas on toodud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peaks olema erand ning kohalikud omavalitsused ei tohi kitsa erahuvi huvides eirata kokkulepitud üldiseid ja avalikke huve ning väärtusi.² Sellele, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peaks olema pigem erand kui reegel, on tähelepanu juhtinud ka Riigikohus: kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda.³ Üldplaneeringus fikseeritud keskkonnakaitsekselised ja muud säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku ja seeläbi ka detailplaneeringu algatamise taotluse põhjendatuse hindamisel.⁴ **Eeltooduga on vaja eriti arvestada seetõttu, et kõnealuse mereala planeerimiseks mistahes tasandil strateegiline dokument puudub.**

18. Käesoleval juhul on planeeringule põhjendatud vastuväiteid esitanud mitmed kohalikud elanikud ja asumiseltsid. Muuhulgas on viidatud avaliku huvi puudumisele ning keskkonnakaitsekselisele puudujääkidele (vt täpsemalt lisa 1 ja lisa 2). Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on võimalik vaid erandlikult, nt üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral. Ülekaalukat avalikku huvi kõnealuse detailplaneeringu vastu ei nähtu. **Planeering on Pirita linnaosa üldplaneeringuga vastuolus ning üldplaneeringu muutmine planeeringus ettenähtud ulatuses ja eesmärkidel ei ole antud juhul põhjendatud.**

4. Planeeringu elluviimine on võimatu.

19. Planeeringu elluviimist mõistliku kulu eest takistab planeeringulahenduse sobimatus antud merealale. Ala on tormine piirkond ning Ranna tee 1 kinnistul asuv kai on sadama jaoks liigselt avatud avamerele. Antud kail varasemalt tegutsenud sadamasillad on kõik loodusjõudude tõttu hävinud.⁵ Jahtide randumine ja seismine on selles piirkonnas lainete (sh laevade poolt tekitatud lainete) tõttu ohtlik. Väljakujunenud sadamaalad on kõik rajatud Tallinna lahe läänekaldale, mitte idakaldale, kus puudub võimalus aluste turvalisuse tagamiseks. Samuti on antud piirkonnas probleemiks veetaseme kõikumine ning merepõhja liiva liikumine. Mitmeid olulisi keskkonnaalaseid aspekte ei ole planeeringu puhul piisavalt analüüsitud (vt täpsemaid selgitusi lisast 1, punkt 4; lisast 2, punktid 9-10; lisast 3 ja lisast 6). Planeeritava sadama ja akvatooriumi otstarbekuse kohta kõnealuses asukohas ei ole täna kehtestatud ühtegi kõrgemal tasandil planeeringut ning sadama planeerimisel kõnealusesse asukohta on tegu üksnes objektipõhise planeerimisega, mis nõuab vajalikke eeluuringuid.

20. Valitseva halduspraktika kohaselt teostatakse sadamate planeerimise puhul keskkonnamõju strateegiline hindamine eelprojekti alusel. Antud juhul on hindamine tehtud esialgse eskiisi põhjal, mille kõik olulised lähteandmed on tingimuslikud. Selliselt tehtud hindamise käigus ei ole võimalik projektiga kaasnevaid keskkonnamõjusid ning võimalikke alternatiive hinnata. Puudub avalik huvi või muu kaalukas põhjus valitseva halduspraktika muutmiseks. Seega tuleb valitseva halduspraktikaga kooskõlas oleva sadama rajamisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine läbiviimiseks koostada eelprojekt, mistõttu pikeneks planeeringumenetlus veelgi.

² PlanS SE seletuskiri.

³ RKHKo nr 3-3-1-12-07, p 11.

⁴ RKHKo nr 3-3-1-79-09, p 13.

⁵ 1920 aastate lõpus rajatud kai oli täielikult hävinenud 1960 lõpuks ning 1960 lõpus renoveeritud kai oli suures ulatuses hävinenud 2000 aastate alguseks.

21. Praegusel kujul planeeringulahendust ei ole võimalik ellu viia. Sadama ohutuse tagamiseks tuleb planeeringulahendust oluliselt muuta⁶. Sadama rajamise otstarbekuse küsimuses tuleb teha mitmeid täiendavaid uuringuid.⁷ Sadama planeerimisel ebasobivasse asukohta toob kavandatu elluviimine kaasa oluliselt suurema majandusliku kulu ning riski, et kavandatu jääb ellu viimata.

5. Planeeringu koostamise eesmärk on oluliselt muutunud.

22. Tallinna Linnavalitsuse 03.06.2015 korralduse nr 874-k p 1 kohaselt on planeeringu koostamise eesmärgiks jahisadama rajamine ning ühe kuni 11 m kõrguse sadamahoone ehitamine. Nagu eespool öeldud, ei ole planeeringus lähteülesannet järgitud – jahisadama teenindamiseks vajaliku sadamahoone asemel on kavandatud mastaapne majutus- ja toitlustusasutuse funktsiooniga kompleks. Arendaja taust⁸ ning Ranna tee 1 projekti varasem kulg⁹ viitavad, et arendaja huvi on eelkõige suunatud ärihoone rajamisele (vt täpsemalt lisast 2, punktid 4.b, 10.c).

23. PlanS § 129 lg 1 p 3 annab isikutele juhul, kui planeeringule algselt seatud eesmärk menetluse käigus oluliselt muutub, võimaluse nõuda planeeringu koostamise lõpetamist. Planeeringu koostamise eesmärk ja lähteülesanne olid jahisadama ning seda teenindava sadamahoone rajamine. Planeeringus ei ole aga lähteülesannet järgitud ning alale on kavandatud toitlustus- ja majutusasutuse funktsiooniga hoone ning lisahoone. **Seega on planeeringu eesmärk selle koostamise käigus oluliselt muutunud ning sellise planeeringu menetlus tuleks lõpetada.**

6. Planeeringu menetlus tuleb lõpetada

24. Kehtiv planeerimisseadus jõustus ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 74 lg 1 kohaselt 01.07.2015.a. Planeering algatati 03.06.2015 korraldusega, s.o enne kehtiva PlanS jõustumist. EhSRS § 1 lg 4 kohaselt tuleb enne kehtiva PlanS jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus viia lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks.

25. Menetluse lõpuni viimine tähendab, et kohaliku omavalitsuse üksusel tuleb võtta vastu otsus, kas detailplaneering kehtestada või mitte. Tähtaeg on vajalik, et isikutele oleks selge, kuidas ja millistel tingimustel nad võivad oma omandit kasutada. EhSRS-is sätestatud tähtaeg ühildub kehtiva PlanS § 139 lg-s 2 nimetatud detailplaneeringu menetlemise tähtajaga: PlanS § 139 lg 2 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Detailplaneeringu menetlemisele tähtaja kehtestamine aitab tagada, et detailplaneeringute koostamine toimuks mõistliku aja jooksul ega jääks venima. Kolmeaastane tähtaeg on detailplaneeringu menetluste puhul mõistlik ning selle aja jooksul peab olema kohalikul omavalitusel võimalik jõuda detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse tegemiseni.

⁶ vt S. Roosma arvamus, lisa 3.

⁷ vt Corson ekspertarvamus, lisa 6.

⁸ Arendaja Fausto ettevõtete grupp on alates 2004. aastast tegutsenud büroo- ja kaubanduspindade arenduse, üürimise ja haldamisega – info arendaja kodulehelt: <http://www.fausto.ee/>.

⁹ Algselt oli kinnistule kavandatud veelgi mastaapsem hoone, kuid TLPA ja Pirita linnaosa valitsuse vastasseisu tõttu hoone mahtu vähendati.

26. Käesoleval juhul on planeeringu menetlus kestnud alates 03.06.2015, s.o üle 3 aasta. Kehtivas PlanS-s toodud mõistlik menetlustähtaeg on seega möödas. Käesoleva kirja koostamisest 10 päeva möödumisel, s.o 01.07.2018, saabub ka EhSRS-s sätestatud vana planeerimisseaduse ajal algatatud detailplaneeringute menetlemise lõpptähtaeg. EhSRS-i kohaselt peaks Tallinna Linnavalitus seega hiljemalt 01.07.2018 tegema otsuse planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise osas.

27. Käesoleval hetkel on planeeringu menetlus koostamise faasis nõuetekohase eelprojektini jõudmiseks. Planeeringu kehtestamine hiljemalt 01.07.2018 ega mõistliku lühikese aja jooksul peale nimetatud tähtaega ei ole antud juhul realistlik. Oluline teave mõistliku aja jooksul detailplaneeringu kehtestamiseks on peale kolme aastat kestnud menetlust endiselt puudu. Pirita linnaosavanem on jätnud planeeringule oma heakskiidu andmata, viidates kooskõlastamata jätmisel muuhulgas vajadusele teostada täiendavaid mereuuringuid (vt lisa 4). Täiendavate uuringute vajalikkust on kinnitanud ka käesoleva taotlusele lisatud "Corson" ekspertarvamus (lisa 6). Jahisadamast on hetkel valminud vaid esialgne visand.¹⁰ Seega on planeeringulahenduse valmimine alles esimeses algstaadiumis nõuetekohase eelprojektini jõudmiseks, peale mida on alles võimalikud tõsiseltvõetavad mõjude uuringud keskkonnale ja vaadetele (vt ka punkt 19).

28. Tallinna Planeeringute Registrist (TPR) nähtub, et planeeringu osas on esitatud mitmeid sisulisi vastuväiteid ning planeeringu algatamisettepaneku esitanud arendaja on avaldanud soovi planeeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande täiendamiseks. Olemasolevas planeeringus esineb mitmeid sisulisi puuduseid ning vastuolusid õigusaktidega (vt lisa 1 ja lisa 2). Sellisel kujul planeeringut kehtestada ei saa. Planeeringu menetlus on juba kestnud üle 3 aasta ning arendajal on olnud võimalus töötada selle aja jooksul välja nõuetele vastav ning antud piirkonda sobilik planeeringulahendus või vähemalt teostada enamus vajalikest uuringutest tõestamaks sadama rajamise otstarbekust antud asukohta. Arendaja ei ole aga 3 aasta jooksul nõuetekohase eelprojektini jõudnud. **Puuduliku ning antud piirkonda sobimatu ja ebavajaliku detailplaneeringu muutmiseks täiendava tähtaja andmine ning käesoleva menetluse jätkamine rohkem kui kolm aastat tagasi kehtivuse kaotanud õigusaktide järgi ei ole põhjendatud.**

29. **Planeering on käsitletav üldplaneeringu muutmisenä.** Üldplaneeringu muutmine on erandlik ning selleks on vajalik kaalukas avalik huvi. Planeeringu vastu puudub aga igasugune avalik huvi ja vajadus, tegemist on peamiselt arendaja erahuve teeniva lahendusega. Ei ole põhjendatud jätkata detailplaneeringut, mille vastu puudub avalik huvi, mis on vastuolus õigusaktide, lähte-eesmärgi ja -ülesandega ning mille puhul ei ole teostatud nõuetekohaselt keskkonnanalaseid uuringuid. Arendaja ei suuda planeeringus esinevaid puuduseid hiljemalt 2018 oktoobriks kõrvaldada. EhSRS § 1 lg 4 alusel tuleb sellises olukorras planeeringu menetlus lõpetada ning teha planeeringu kehtestamata jätmise otsus.

Palume teavitada Klienti planeeringu menetluses tehtavatest sammudest järgmistel aadressidel: (i) merivaljaselts@gmail.com; ning (ii) mirjam.vichmann@sorainen.com.

Palume korraldada ka kohtumine Tallinna linna ja Kliendi esindajate vahel eesmärgiga arutada planeeringuga seonduvaid küsimusi detailselt.

¹⁰ Vastavalt planeeringujoonisele kantud OÜ EstKONSULT märkusele on sadama, sadamahoone, muulide ja sildumiskohtade paigutus tinglik ja täpsustub projekteerimise käigus.

Lugupidamisega

*/digiallkirjastatud/*Allar Jõks
Vandeadvokaat

Lisad:

1. Merivälja Aedlinna Seltsi, MTÜ Mähe Seltsi ja elanike 10.04.2018 ettepanekud Ranna tee 1 planeeringulahenduse eskiisile;
2. Merivälja Aedlinna Seltsi ja MTÜ Mähe Selts 07.05.2018 taotlused Ranna tee 1 planeeringulahenduse menetluses;
3. Sulev Roosma seisukoht;
4. Pirita linnaosa vanema Alina Tubli 25.05.2018 kiri nr 2-1.1/269-1;
5. Arendaja 04.06.2018 pöördumine;
6. Corson ekspertarvamus;
7. Uuring „Pirita rannavööndi keskkonnauuringud ja rannakaitse rajatiste projekteerimise lähteülesanne“;
8. Keskkonnaameti 06.12.2005 kiri nr 6.1-6/1718.