

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Vabaduse väljak 7
15198 Tallinn

21.01.2020

TAOTLUS RANNA TEE 1 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU MENETLUSE LÕPETAMISEKS

Advokaadibüroo Sorainen esindab Merivälja Aedlinna Seltsi (registrikood 80126880, **Klient**). Kliendi seisukohtade ja taotlustega on ühinenud Mähe Selts MTÜ (koos edaspidi **Seltsid**). Tallinna Linnavalitsuse 03.06.2015 korraldusega nr 874-k algatatud Ranna tee 1 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringuga seotud menetluse lõpetamise varasemad taotlused koos põhjenduste ja ekspertide seisukohtadega on esitatud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (**TLPA-le**) 20.06.2018 ning 17.05.2019 ning need on kättesaadavad koos lisadega Tallinna planeeringute registrist. Jään kõigi viidatud taotlustes esitatud seisukohtade juurde ja käesolevas taotluses neid ei korda.

1. TAOTLUS

- 1) **Palun lõpetada Tallinna Linnavalitsuse 03.06.2015 korraldusega nr 874-k algatatud Ranna tee 1 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu (planeering) menetlus PlanS 129 lg 1 p 1 ja p 3 alusel.**

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

1. TLPA teatas 10.10.2019 huvitatud isikule, et haldusmenetluse põhimõtetele vastava menetluse läbiviimine on võimalik planeeringu koostamise algatamiskorraldusele ja Pirita Üldplaneeringule (**PÜP**) vastava planeeringu esitamisel.

2. TLPA palus viia planeeringu kooskõlla planeeringu algatamise lähtetingimuste ning koostöö käigus Pirita Linnaosavalitsuse (**Pirita LOV**) poolt tehtud ettepanekutega. Hoonestus ja hoonete teenindamiseks vajalik parkimine tuli kavandada tänase Ranna tee 1 kinnistu piiresse. Planeeringu seletuskirjas tuli välja tuua sadamahoonesse kavandatud funktsioonide üksikasjalik kirjeldus. Esitada tuli planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused, sh avalikuks kasutuseks kavandatavate parkimiskohtade arvu osas.

3. TLPA selgitas, et korrigeeritud planeeringulahenduse esitamisel hiljemalt 13.01.2020 kujundavad nad koostöös Pirita LOV ja linna ametitega seisukoha menetluse jätkamise osas ning planeeringulahenduse sisulise heakskiitmise järel antakse juhtnöörid KSH aruande täiendamiseks. Kui planeeringu jätkamise osas kokkulepet ei saavutata, asub TLPA ette valmistama planeeringumenetluse kehtetuks tunnistamise eelnõud.

SORAINEN

Tallinn, Eesti
Pärnu mnt 15
10141 Tallinn
+372 6 400 900
estonia@sorainen.com
reg nr 10876331

sorainen.com

Riia, Läti
+371 67 365 000
latvia@sorainen.com

Vilnius, Leedu
+370 52 685 040
lithuania@sorainen.com

Minsk, Valgevene
+375 17 306 2102
belarus@sorainen.com

ISO 9001 sertifikaat

4. Fausto Capital OÜ (**huvitatud isik**, ka **arendaja**) poolt 10.12.2019 TLPA-le esitatud planeeringulahendus ei kõrvalda planeeringu vastuolu algatamiskorralduse, PÜP ja Pirita linnaosakogu ja Pirita LOV tehtud ettepanekutega, sest:

- 1) põhijoonis ja seletuskiri on olulises vastuolus, kuigi need dokumendid peavad olema kooskõlas. Kuigi põhijoonisel on visuaalselt näidatud sadama rajamist koos akvatooriumi ja muude sadama rajatistega, siis põhijoonisel eelnimetatud rajatiste juurde krunte ei moodustata;
- 2) planeeringumaterjalide hulgas puudub üldplaneeringu muutmise ettepanek (hoolimata hoone asukoha mõningal määral muutmisest on siiski jätkuvalt tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga¹);
- 3) planeering ei vasta algatamise korraldusele;
- 4) planeering ei vasta PÜP-ile;
- 5) planeering ei vasta koostöö käigus Pirita LOV ja Pirita linnaosakogu poolt tehtud ettepanekutele;
- 6) täitmata on TLPA poolt arendajale 10.10.2019 esitatud nõuded: a) esitamata on planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused, sh avalikuks kasutuseks kavandatavate parkimiskohtade arvu osas (vt ka p 6 7)); b) seletuskirjas on esitamata sadamahoonesse kavandatud funktsioonide üksikasjalik kirjeldus.

5. Planeeringu algatamise korralduse järgi oli ehitusõiguse määramine kitsamalt jahisadama rajamiseks. Arendaja kavandab aga sadamahoone asemel muu funktsiooniga hoonet. Arendaja esitas 15.11.2018 soovi kavandada peamiseks sadama kasutusfunktsiooniks merekanuude sadamat. 10.10.2019 esitatud seisukoha järgi oleks peamiseks sadama kasutusfunktsiooniks sadama 60 väikelaevale. Seega on planeeringu koostamise eesmärk oluliselt muutunud selle koostamise käigus ning arendaja kavandatav planeeringulahendus ei vasta planeeringu algatamise korraldusele.

6. Planeeringu lõpetamiseks esinevad alused PlanS 129 lg 1 p 1 ja p 3 alusel. Kokkuvõtlikult on need järgmised:

- 1) vastavalt algatamise korraldusele on planeeringu eesmärk kuni 11m kõrguse sadamahoone ehitamine. Näiline vastavus on saavutatud selliselt, et hoone null on määratud absoluutkõrgusele 1,73m (2018 aastal oli hoone null absoluutkõrgusel 3,0);
- 2) vastavalt algatamise korraldusele tuli planeeringus kavandada sadamat teenindav hoone, kirjeldades võimalikult täpselt selle kasutust ja hoones kavandatavaid tegevusi. Esitatud on lahendus, kus hoone ehitusalune pindala on 1900m² ehk varasemast ca 50% suurem. 2018 kevade planeeringus oli hoone ehitusalune pindala 1300m². Kui 2018 kevadel oli sadamahoone brutomahuks ehk maapealsete korruste pindala kokku 3100m², siis nüüd on selleks 2900m². Tundub küll väike vähenemine, kuid nüüd soovib arendaja võtta kasutusele võimaluse rajada osaliselt maa-alune korrus, mis samuti 1900m² ehk hoone kubatuur hoopis suureneb märgatavalt;
- 3) huvitatud isik on TLPA 10.10.2019 nõuetest tulenevalt märkinud, et „*sadamahoone funktsioonide detailse kirjelduse osas on vastavalt muudetud planeeringu seletuskirja*“ Märgin, et seletuskirja on jäänud üksnes lause, et „*Ranna tee 1 kinnistule on planeeritud jahisadam teenindava hoonega*“. Seega puudub nõutud detailne kirjeldus sadamahoone funktsioonide osas;
- 4) vastavalt algatamise korraldusele tuli koostada Tallinna lahe põhjahoovuste erosiooni alane uuring. Nõutud uuringuid planeeringumaterjalide hulgas ei sisaldu, kuigi juba

¹ PlanS § 142 lg 7 kohaselt, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

04.06.2018 kirjas TLPA-le tegi arendaja kokkuvõtte, et vaja on teostada täiendavad uuringud põhjahoovuste, müra ja liikluslahenduste osas ning seejärel koostada uus täpsustatud planeeringulahendus. Arendaja oli seisukohal, et täpsustatud KSH aruanne ja planeeringulahendus on võimalik esitada hiljemalt oktoobris 2018. Senini ei ole uuringut esitatud;

- 5) esitamata on ka algatamise korralduses nõutud mürauring;
- 6) algatuse korralduse kohaselt tuli esitada ornitoloogiline eksperthinnang, kuna tegemist on linnustikule olulise alaga. Uuring puudub;
- 7) täitmata on TLPA 10.10.2019 nõue esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused, sh avalikuks kasutuseks kavandatavate parkimiskohtade arvu osas. Kuigi huvitatud isik on 10.12.2019 märkinud, et planeeringulahenduse kirjelduse, sh avaliku parkla osas on vastavalt täiendatud planeeringu seletuskirja, nähtub sellest üksnes, et parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale 2006-2014. Parkimismormatiivi on äärelinna puhul rakendatud vähima väärtusena ning et jahisadama teenindamiseks vajalikud parkimiskohad on planeeritud nn „oma krundile“, mis tekib planeeringu realiseerimise järgselt linnamaa võõrandamisel. Muus osas täiendused puuduvad;
- 8) 10.12.2019 esitatud planeeringulahendusega tähistatakse põhijoonisel küll sadamahoone krunt koos sadamahoone ehitusõiguse näitajatega, milles ei ole aga vähendatud ei korruselisust ega ka hoone ehitusalust pindala. Ehitusalust pindala on hoopis ca 50% varasemaga võrreldes suurendatud. Samas on põhijoonisel näidatud ilma eraldi sadamakrunti moodustamata sadama akvatoorium nii oma pikki- kui ristimõõtudega, mis on sama kui 2018 kevadel esitatud lahenduses. Mängitud on näiliselt sadamakohtade arvuga: nüüd on sadam justkui 60 väikelaevale, mitte 120 purjelahile. Akvatooriumi mõõtmed on samad. Üksnes näiliselt on vähendatud hoone absoluutkõrgust ning hoone maapealsete korruste brutopindala, samas hoone kubatuur on hoopis suurenenud². Lisaks on Dr H. Tõnissoni ekspertarvamuses väide ja põhjendused, et hoone on kliimamuutuste seisukohast sobimatus asukohas³;
- 9) siiani ei ole selgunud muuliosa kõrgus ega lainemurdjate kõrgus⁴.

7. Kuivõrd arendaja ei ole enda poolt välja pakutud tähtaja jooksul⁵ ega ka TLPA poolt antud täiendava tähtaja jooksul (13.01.2020) esitanud materjale, mis kinnitaksid, et planeeringut on võimalik kooskõlas algatamise korralduse, PÜP ning Pirita linnaosakogu ja Pirita LOV tehtud ettepanekutega ellu viia, on Seltside 20.06.2018 ja 17.05.2019 taotlused menetluse lõpetamiseks asjakohased ka praegu. Seltsid jäävad kõigi 20.06.2018 ja 17.05.2019 esitatud seisukohtade ja planeeringumenetluse lõpetamise taotluse juurde.

8. Seetõttu on ebaõige arendaja 10.12.2019 kirjas avaldatud seisukoht, et algatamiskorraldusele ja üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetluse lõpetamine

² Pos 1 ehk siis Ranna tee 1 kinnistu, mis sisuliselt on antud planeeringulahenduse sisuks, võrdlusnäitajad on need, mis kindlasti ei luba eeldada, et sadamahoone mastaapsust on vähendatud. 2018 kevade planeeringus oli hoone ehitusalune pindala 1300m² + 600m² paadihoiukuur.

³ Vt 17.05.2019 esitatud dr H. Tõnissoni ekspertarvamust, lk 7. Leitav Tallinna planeeringute registrist.

⁴ juba 04.06.2018 kirjas TLPA-le tegi arendaja ettepaneku, täpsustada planeeringulahendust ja KSH-d esitades sadamarajatiste osas detailsema info (asjakohastes osades eelprojekti detailsusega).

⁵ Juba 04.06.2018 kirjas TLPA-le tegi arendaja kokkuvõtte, et planeeringulahendust on vajalik täpsustada rannakindlustusrajatiste ja sadamaehitiste detailsema lahendusega ning teostada täiendavad uuringud põhjahoovuste, müra ja liikluslahenduste osas ning seejärel koostada arvestades avalikustamisel aprill-mai 2018.a esitatud ettepanekuid ja seisukohti uus täpsustatud planeeringulahendus. Arendaja oli seisukohal, et täpsustatud KSH aruanne ja planeeringulahendus on võimalik esitada hiljemalt oktoobris 2018.

ning selle algatamise korralduse kehtetuks tunnistamine riikuks olulisel määral Fausto Capital OÜ seadusega tagatud õigusi ja huve, sealhulgas tekitaks talle märkimisväärset kahju.

9. Riigikohus on leidnud, et planeeringu koostamine, planeerimismenetluse kulude kandmine ja planeeringu lähteülesande kinnitamine ei tekita kaitstavat usaldust, et planeering algatatud kujul ka kehtestatakse. See oleks vastuolus planeerimisdiskretsiooni olemusega ja planeerimismenetlusse avalikkuse kaasamise põhimõttega (RK 3-3-1-15-01, p 32). Riigikohus on selgitanud, et PlanS § 4 lg 2 p 2 kohaselt tagab KOV planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kokkuvõtvalt ei ole huvitatud isikul kaitstavat usaldust, et planeering algatatud kujul ka kehtestatakse. Seega ei ole rikutud Fausto Capital OÜ seadusega tagatud õigusi ja huve, mille tagajärjel oleks saanud Fausto Capital OÜ-le tekkida kahju.

10. Palume teavitada TLPA edasistest sammudest seoses planeeringuga e-posti aadressidel merivaljaselts@gmail.com ja allar.joks@sorainen.com.

Lugupidamisega
/digiallkirjastatud/

Allar Jõks
Vandeadvokaat