

Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kehtetuks tunnistamise ja menetluse lõpetamise põhimotiivid ja kaalutlused

1. Detailplaneeringu menetlus

1.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 11. novembril 2014 Vironia Keskus OÜ (praegu Fausto Capital OÜ) eesmärgiga planeerida jahisadam ja ehitada 11 m kõrgune 900 m² ehitisealuse pinnaga sadama hoone.

1.2 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *TLPA*), Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ ja Vironia Keskus OÜ (edaspidi *huvitatud isik*) sõlmisid 6. märtsil 2015 planeeringu koostamise ja tellimise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/47. K-Projekt Aktsiaselts informeeris 22. oktoobril 2015, et edaspidi koostavad nemad detailplaneeringut. Planeeringust huvitatud isiku uueks ärinimeks sai 2017. aastal Fausto Capital OÜ.

1.3 TLPA, Fausto Capital OÜ ja K-Projekt Aktsiaselts sõlmisid 16. aprillil 2019 uue detailplaneeringu koostamise ja tellimise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/27.

1.4 Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *planeering* või *detailplaneering*) koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 3. juuni 2015 korraldusega nr 874-k „[Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Pirita linnaosas](#)“. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli planeerida jahisadam ja ehitada 11 m kõrgune 900 m² ehitisealuse pinnaga sadama hoone.

1.5 Teade detailplaneeringu algatamise kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 8. juunil 2015 ja ajalehes Pealinn 15. juunil 2015.

1.6 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) avalikustamise teade ilmus ajalehes Pirita 4. märtsil 2016 ning sellega oli võimalik tutvuda 29. veebruarist kuni 16. märtsini 2016 Pirita Linnaosa Valitsuses ja Tallinna linna veebilehel. Avalik arutelu toimus 16. märtsil 2016, millest võtsid osa TLPA esindajad, K-Projekt Aktsiaseltsi esindaja, Skepast&Puhkim OÜ esindaja ja kohalikud elanikud.

1.7 Vahemikul 14.-16. märts 2016 esitasid vastuväited S. Sildnik, H-O. Võidula, H. Saarinen, K. Valgma, E-V. Lille ja OÜ Liimi KV, kes ei nõustunud kavandatud mastaapse jahisadamaga, 11 m kõrguse 3-korruselise hotelliga ning erinevate auto- ja paadiparklate eskiislahendusega. Põhjenduseks toodi, et Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaselt muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt, mistõttu 11 m kõrgune hoone ei sobi antud alale. Lisaks tekitab planeering piirkonda müra ja valgusreostust ning avalike ürituste korraldamine toob kaasa suuremad rahvamassid, kes soovivad parkida ilmselt Lääne tee, Tuule tee, Võra tee ja Väina tee äärde, mis on väga kitsad. Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 10 lõike 6¹ punktide 3 ja 4 kohaselt ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeering koostatakse kultuurimälestise kaitsevööndis või kui planeering koostatakse ranna või kalda piiranguvööndis. Ranna tee 1 kinnistu asub Tallinna vanalinna muinsuskaitse põhimääruse kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Kuna detailplaneeringu koostamine on üle antud Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ-le, on tegemist planeerimisseaduses sätestatud piirangu rikkumisega. Ühtlasi tunti ka muret, kuidas mõjutab detailplaneering tulevikus Pirita supelranda.

1.8 Merivälja Aedlinna Selts ja MTÜ Mähe Selts (edaspidi koos *Seltsid*) esitasid 19. veebruaril 2018 selgitustaotluse küsimustega, millest tulenevalt on TLPA hinnangul põhjendatud detailplaneeringuga teha ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni 5 meetri kaugusele uuest merepiirist ning millest tulenevalt on põhjendatud Pirita linnaosa üldplaneeringu muutmise. Seltsid palusid seisukohta kõnealuse planeeringulahenduse kooskõla kohta ruumilise planeerimise väärtuspõhimõtete ja sellele, kuidas on kõnealuse planeeringulahenduse kaudu võimalik säilitada miljööväärtusliku hoonestusala senine sisend, kui miljööväärtus hõlmab muuhulgas ka olemasolevaid vaateid Tallinna siluetele ning rannajoont tema looduslikus asukohas.

1.9 Seltsid esitasid täiendavalt 26. veebruaril 2018 omapoolsed ettepanekud: vähendada planeeringu mahtu 40-50%; sadamahoone kõrgus siduda olemasoleva bussiootepaviljoni või Noa restorani kõrgusega; säilitada miljööväärtuse ja linnaruumi senised atraktiivsuselemendid; jätta rajamata linnaparkla; rajada eesrindlik promenaad;

rajada supluskoht inimestele ning võimalused harrastuskalastuseks ning tagada avaliku ala kasutuskord ja sadamaala võimalikud majanduslikud funktsioonid nt kasutuskorra kokkuleppes, mis on kantud kinnistusraamatusse.

1.10 TLPA vastas Seltsidele 28. märtsil 2018, et kuivõrd detailplaneering on koostöö staadiumis ja planeeringu kohase koostöö käigus antud arvamusi ei ole TLPA-le esitatud, ei ole ka TLPA-l olnud võimalust kujundada seisukohta detailplaneeringu lahenduse osas. Spetsialistid tutvuvad planeeringulahendusega pärast seda, kui koostöö Pirita Linnaosa Valitsuse ja linna ametitega on lõpule viidud.

1.11 A. Järve esitas omapoolse ettepaneku 26. märtsil 2018, et detailplaneeringusse lisada raskeveokite liikumispiirang.

1.12 Ühisavalduse esitasid 2. aprillil 2018 H. Marandi, M. Marandi, O.-J. Renter, K.-R. Mereste Tennes, P. Böstrov ja M. Nurm. Avalduses märgitakse, et kavandatava jahisadama mõõtmed ja mastaabid on liiga suured ja KSH-s pole arvestatud olulisi keskkonnamõjusid. Arvestada tuleks võimalusega, et jahisadama rajamine on suitsukate ning huvitatud isikul on plaanis hilisemalt kortermaja, hotelli, kasiino või mõni muu lõbustusasutuse rajamine. Avaldusega tehti ettepanekud jätta detailplaneering kinnitamata ja tellida täiendavad sõltumatud uuringud ning arvestada eelisjärjekorras Ranna tee 1 detailplaneeringu mõjusfääri jäävate kinnistute omanike seisukohtadega.

1.13 Seltsid ja kohalikud elanikud esitasid 4. aprillil 2018 uued omapoolsed ettepanekud, milles sooviti, et detailplaneeringu koostamise korraldaja esitaks kirjalikult väljapakutud planeeringulahenduse menetlemise põhjendused ja selgitused, millisele ekspertarvamusele/uuringule lähituleviku jahikohtade nõudluse osas Tallinnas ja Viimsis on planeeringu koostamise korraldaja tuginenud. Lisaks paluti esitada täiendavalt visioon planeeritava ala alternatiivsetest arendamise võimalustest, käsitledes ühe alternatiivina ka ala eraomanikult tagasiostmist; asjatundjate ekspertarvamus sadama rajamise võimalikkuse ja otstarbekuse kohta ning planeeritavate rajatiste ehituslike tingimuste, sh sadamakaiade pikkuse ja kõrguse kohta ning esitada uus eskiis, korraldades seejärel uus avalik arutelu; eeldatav sadama majandamise ärimudel, muuhulgas määratleda sadama aastaringsus või hooajalisus; kogu planeeringu mahu, sh mereala täitmise vähendamine 40-50%, tingimusega, et ei mõjutata kaitsevööndiga kaitstavaid vaateid; sadamahoone kõrguse sidumine praeguse bussiootepaviljoni või Noa restorani kõrgusega ning hoone eksploatatsioon üksnes sadamahoone (st hotelliteenuse keelamine). Tehti ettepanek jätta rajamata linnaparkla ja rajada esinduslik promenaad, supluskoht inimestele ning võimalused harrastuskalastuseks; välistada uute haisualade tekkimise risk; kohustada sadamaettevõtjat osutama meretakso teenust ning välja töötada vastava avaliku teenuse osutamise tingimused. TLPA-l esitada selgitus, millise õigusliku lahenduse kaudu ja kui suures ulatuses tagatakse ala avalik kasutus ja avalike funktsioonide täitmine ja millisel õiguslikul alusel ja millise tasu või teenuse eest võimaldatakse huvitatud isikul Läänemere kasutamist erahuvides.

1.14 M. Kruusmann esitas 7. mail 2018 märkused, et „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse põhimääruse](#)“ § 4 kohaselt jääb Ranna tee 1 kinnistu muinsuskaitsealasse, kus on keelatud ilma muinsukaitse loata ehitiste, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala siluetti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale, püstitamise kaitsevööndi vaatesektoris või vaatekoridori. Lisaks pöörab M. Kruusmann tähelepanu mitmetele asjaoludele, mida detailplaneeringus ei ole käsitletud.

1.15 Seltsid edastasid 7. mail 2018 arvamuse koos 10. aprillil 2018 toimunud kaasamiskoosoleku protokolliga. Tehti ettepanek mitte kooskõlastada Ranna tee 1 planeeringu eskiislahendust, kuivõrd see ei vasta detailplaneeringu algatamise eesmärgile, avalikule huvile ega kohalike vajadustele ning toob kaasa ainult keskkonnariskid ja looduskeskkonna pöördumatud muudatused. Tehti ettepanek lõpetada detailplaneeringu menetlus. Esitatud arvamuses on põhjalikult omapoolseid seisukohti põhjendatud.

1.16 Pirita Linnosa Valitsus ei nõustunud 25. mail 2018 arvamuse avaldamiseks esitatud detailplaneeringu lahendusega, kuna Merivälja muul on looduslikult sadamaks sobimatu ja esitatud detailplaneeringust ei selgu, millist mõju sadama rajamine avaldab praegusele Pirita rannaalale. Samuti ei selgu detailplaneeringust rajatava muuliosa kõrgus ja lainemurdja kõrgus. Tehti ettepanek täiendavalt läbi viia keskkonnamõjude strateegilise hindamise raames põhjalikud merekeskkonna ja mere põhja geoloogilised uuringud; vähendada rajatava sadamaala suurus ja sadamat teenindava hoone kõrgust, korruste arvu, mahtu ning ehitisealust pinda vähemalt 30%; sadamahoonesse mitte ette näha hotellikohti.

1.17 Huvitatud isik teatas 4. juunil 2018 seisukohast, et detailplaneeringus tehakse järgmised muudatused: täpsustatakse detailplaneeringulahenduses toodud sadamarajatiste detailsust, et oleks üheselt arusaadav, millistelt sadamarajatistelt on tagatud vaade Tallinna vanalinnale; kavandatakse spetsiaalne nn fotografeerimiseks sobiv ja ohutust tagav ala; täpsustatakse liikumisteede asukohti, et pakkuda mitmekesiste maastikukujunduslike vormidega ja valgustusega alal võimalust rekreatsiooniks, sh alalt läbi liikumiseks; KSH raames ja planeeringulahenduses käsitletakse detailiseeritumalt rekreatsioonivõimalusi sadamaalal; esitatakse täiendavad rannakindlustus- ja sadamarajatiste paiknemisvõimalused; uuring põhjahoovuste osas koos asjakohaste täiendavate ennetus- ja leevendusmeetmete väljaselgitamisega; käsitletakse olukorda, kus sadeveetorustik oleks paigutatud sadamakaisse nii, et oleks võimalik sadevesi lasta merre sadamarajatistest avamere poole; sadamarajatiste osas tehakse ettepanek käsitleda alternatiivseid võimalusi vee sissevooluks akvatooriumisse; koostatakse navigatsioonilahendus koos farvaatri paiknemisega; täiendatakse KSH-d akvatooriumi ja faarvaatri süvendamisega seondult, nähes ette asjakohased ennetus- ja leevendusmeetmed. Sadama kasutatavuse osas on seisukoht, et arvestades Tallinna väikelaevasadamate paiknemist on otstarbekas näha Merivälja jahisadam ette külalissadamana koos turismile suunatud teenustega, aga KSH raames tuleks käsitleda sadama erinevate kasutamiskiiside võimalikkust koosmõjus sotsiaalmajanduslike mõjude ning ehituskuludega, mistõttu tehakse ettepanek KSH-d vastavalt täiendada koos asjakohaste ennetus- ja leevendusmeetmetega. Käsitletakse vee- ja looduskaitseseadusest tulenevaid nõudeid nii

KSH-s kui ka planeeringulahenduses detailsusega, mis oleks vastavuses nn lubade taotlemise detailsusega. Täpsustatud planeeringulahendus lubati esitada hiljemalt oktoobriks 2018.

1.18 Advokaadibüroo SORAINEN AS (edaspidi SORAINEN) saatis 7. juunil 2018 taotluse, milles teavitati, et nad esindavad Merivälja Aedlinna Seltsi. Taotluses sooviti [planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 127 lõike 4 alusel kliendi kaasamist planeeringu menetlusse, teavitamist igasugustest menetluslikest sammudest ja [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) § 40 lõike 1 kohaselt ärakuulamist.

1.19 TLPA teavitas Merivälja Aedlinna Seltsi 8. juunil 2018, et huvitatud isik on võtnud aega, et viia detailplaneeringusse ning KSH aruandesse muudatusi ja täiendusi tulenevalt planeeringulahenduse ja KSH avalikustamise ning koostöö käigus tehtud ettepanekutele. Kui täiendatud detailplaneering on TLPA-le esitatud ning TLPA on planeeringulahenduse osas seisukoha kujundanud, saab anda ka vastused.

1.20 SORAINEN edastas 20. juunil 2018 taotluse kolme alternatiivse ettepanekuga: 1) menetlus lõpetada ja teha planeeringu kehtestamata jätmise otsus, kuna see on vastuolus seadusega, planeeringu lähte-eesmärgi ja tingimustega ning Pirita linnaosa üldplaneeringuga; 2) menetlus lõpetada PlanS § 129 lõike 1 punkti 1 ja/või punkti 3 alusel; 3) menetlus lõpetada ning teha planeeringu kehtestamata jätmise otsus [ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) (EhSRS) § 1 lõike 4 alusel. Samuti soovis SORAINEN kohtumise korraldamist TLPA ja Merivälja Aedlinna Seltsi esindajate vahel eesmärgiga arutada planeeringuga seonduvaid küsimusi detailselt.

1.21 SORAINEN edastas 19. juulil 2018 Tallinna Keskkonnaametile (praegune Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) omapoolsed keskkonnavalased seisukohad, mis puudutasid Tallinna Keskkonnaameti ja Tallinna Tehnikaülikooli terviklikku uuringut „Pirita rannavööndi keskkonnauuringud ja rannakaitse rajatiste projekteerimise lähteülesanne“ kohta. SORAINEN esitas seisukohad Pirita ranna keskkonnavalase seisundi ning Pirita ranna osas täiendavate uuringute läbiviimise osas, sh rõhutas Pirita ranna seisundi osas täiendavate uuringute läbiviimise mittevajalikkust, kuna Pirita ranna seisund ei ole paranenud. Lisaks esitas seisukohad, mida tuleks KSH-s arvestada.

1.22 15. novembril 2018 toimus koosolek-arutelu detailplaneeringu menetluse kohta, millest võtsid osa TLPA esindajad, huvitatud isik, Aktsiaseltsi K-Projekt esidajad, Seltside esindajad ja SORAINEN. Pirita Linnaosa Valitsus tegi ettepaneku täiendada KSH aruannet täiendavate uuringutega ning vähendada kavandatavat ehitusõigust. Huvitatud isik palus Merivälja Seltsil esitada koondtabel ettepanekutega, millele planeeringu koostaja lisab omapoolsed seisukohad. TLPA teatas, et kujundab oma seisukoha planeeringulahenduse ja sellele esitatud ettepanekute ning vastuväidete osas pärast seda, kui mõlemad pooled on oma seisukohad selgelt esitanud ja omavahel läbirääkinud.

1.23 Merivälja Aedlinna Selts edastas 20. novembril 2018 seisukohad 15. novembril 2018 toimunud koosolekul käsitletud teemade kohta, milles peab põhjendatuks täiendava analüüsi ja võrdluse tegemist olemasolevate materjalide suhtes. Merivälja Aedlinna Selts leiab, et täiendavate mereuuringute tellimine pole põhjendatud, kuivõrd puudub sisuline sadamalahendus mereuuringute tellimiseks. Merivälja Aedlinna Selts märkis, et huvitatud isik on jätnud täitmata 4. juuni 2018 kirjas toodud lubaduse esitada täpsustatud planeeringulahendus ja KSH hiljemalt oktoobriks 2018 koos täiendavate põhjahoovuste uuringutega (mereuuringud). Koosolekul selgus, et huvitatud isik ei ole sellekohaste uuringute läbiviimiseks toimingutega alustanudki. Puudub põhjendus, miks linn peaks huvitatud isiku kohustused enda peale võtma.

1.24 Merivälja Aedlinna Selts esitas 6. detsembril 2018 arvamuse 15. novembril 2018 toimunud kohtumise protokolliga kohta, jäädes oma varasemate seisukohtade ja taotluste juurde, sh planeeringu koostamise lõpetamise taotluse juurde. Merivälja Aedlinna Selts põhjendas 20. juuni 2018 taotluse aktuaalsust, et arendaja ei ole enda poolt välja pakutud tähtaja jooksul esitanud täiendavaid asjakohaseid materjale, mis kinnitaksid, et planeeringut on võimalik seaduste ja planeeringu koostamise eesmärgiga kooskõlas ellu viia. Merivälja Aedlinna Selts märkis, et huvitatud isik esitas kohtumisel uue nägemuse planeeringust, kavandades uueks peamiseks kasutusfunktsiooniks merekanuude sadamat. See on oluline muudatus seni menetluses olnud planeeringulahenduse suhtes ning kinnitab veelkord Seltsi taotluses välja toodud seisukohti, et planeerimise koostamise käigus on oluliselt muutunud planeeringu eesmärk ja planeeringut pole võimalik mõistliku aja jooksul ellu viia.

1.25 5. veebruaril 2019 toimus detailplaneeringuga seoses arutelu detailplaneeringulahenduse koostaja ja kohalike elanike vahel. Arutelu eesmärgiks oli teada saada, milline on avalikkuse ettekujutus planeeringuala lahendusest.

1.26 15. veebruaril 2019 edastati Seltsidele 5. veebruaril 2019 toimunud planeeringu arutelu-koosoleku stenogramm, Ranna tee 1 maastikuarhitektuursete ettepanekute esitus, Ranna tee 1 detailplaneeringu põhijoonis, sadamalahenduse seletuskiri ja sadamalahenduse joonised. Merivälja Aedlinna Selts saatis 22. veebruaril 2019 omapoolse vastuse, et saadud materjalide kohaselt ei ole olulisi sisulisi muudatusi planeeringulahenduses tehtud ja kavandatakse endiselt planeeringulahendust, mis ei ole kooskõlas loodushoiu, veekaitse ning muinsuskaitse eesmärkide täitmiseks ette nähtud seaduslike piirangutega, on vastuolus Tallinna planeerimise strateegiliste põhimõtetega ja planeerimise alusdokumentidega (sh. detailplaneeringu algatamise korraldusega), on vastuolus Pirita linnaosa üldplaneeringuga ja ignoreerib jätkuvalt Pirita linnaosalt ja elanikelt saadud tagasisidet.

1.27 Tallinna Linnavolikogu Isamaa fraktsiooni esimees Riina Solman ja aseesimees Mart Luik esitasid 21. veebruaril 2019 abilinnapea A. Novikovile Tallinna Linnavolikogus arupärimise „Pirita elanike soovidega

arvestamisest jahisadama rajamisel". A. Novikov vastas 7. märtsil 2019 arupärimisele, milles põhjendas detailplaneeringu menetlust ja tehtud otsuseid.

1.28 Seltsid esitasid 7. aprillil 2019 taotluse, sooviga esitada T. Soomere ekspertarvamusele Ranna tee 1 detailplaneeringu võimalikust mõjust rannaprotsessidele omapoolsed seisukohad. Seltsid andsid teada, et kujundavad oma seisukohad ekspertide arvamustele toetudes. Taotlusest ajendatuna paluti mitte teha detailplaneeringu menetluse jätkamisele suunatud otsuseid ning mitte esitada detailplaneeringut Keskkonnaametile ega teistele riigiametitele kooskõlastamiseks.

1.29 Merivälja Aedlinna Selts esitas 12. aprillil 2019 teabenõude, milles palus edastada detailplaneeringumenetluse raames TLPA-le esitatud planeeringulahenduse materjalid, mille põhjal toimub käesoleval hetkel planeeringulahenduse hindamine (sh Ranna tee 1 detailplaneeringu põhijoonis, sadamalahenduse seletuskiri ja sadamalahenduse joonised, KSH). Lisaks paluti edastada haldusleping.

1.30 TLPA vastas teabenõudele 22. aprillil 2019, et kuigi TPR-st nähtub, et toimub detailplaneeringu läbivaatamine, on planeeringumenetlus koostöö etapis. Ülesandeid spetsialistidele planeeringu läbivaatamiseks ei ole tehtud, kuna menetluse jätkamiseks puudub vajalik uuring. TLPA ootab Tallinna Keskkonnaameti seisukohta T. Soomere ekspertarvamuse (Ranna tee 1 kinnistu detailplaneeringu võimalikust mõjust rannaprotsessidele) järelduste suhtes ja vajaduse kohta KSH-d täiendada. TLPA-l ei ole praegu võimalik hinnata, millal on võimalik detailplaneeringu vastuvõtmiseni jõuda. Lisaks kinnitati, et TLPA-l ei ole kavas jätkata detailplaneeringu menetlust enne kui Tallinna Keskkonnaamet (praegune Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) on esitanud oma seisukoha ekspertarvamuse järelduste suhtes ning Seltsid on esitanud T. Soomere ekspertarvamusele omapoolsed seisukohad.

1.31 Seltsid vastasid 30. aprillil 2019, et nad esitavad seisukohad ekspertarvamusele tuginedes detailplaneeringu võimalikust mõjust Pirita rannaprotsessidele hiljemalt 17. maiks 2019. Taotleti, et Tallinna Keskkonnaamet (praegune Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) ei esitaks TLPA-le seisukohta ekspertiisi järelduste suhtes enne Seltside seisukohtadega tutvumist.

1.32 Seltsid edastasid 17. mail 2019 omapoolsed ekspertide arvamustele tuginevad põhjalikult selgitatud seisukohad. Lisaks edastati teistkordne taotlus detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks ning ettepanek Ranna tee 1 kinnistu lähiala puhkealana looduskaitse alla võtmise menetluse algatamiseks. Taotlusele lisatud keskkonnaalased eksperthinnangud detailplaneeringu kohta on koostanud K. Vapper, Tallinna Ülikooli teadur Dr. H. Tõnisson, T. Sepper (jahtkapten, insener), Eesti Looduskaitse Seltsi esindaja J. Telgmaa, R. Alatalu (PhD muinsuskaitse ja konserveerimine), Tartu Ülikooli Eesti Mereinstituudi merebioloogia meresüsteemide osakonna vanemteadur H. Orav-Kotta ja Tallinna Tehnikaülikooli Meresüsteemide instituudi Dr K. Künis-Beres. Lisatud oli ka SORAINENI 20. juuni 2018 ettepanekud detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks.

1.33 Pirita Linnaosa Valitsus edastas 4. juulil 2019 seisukoha, et on tekkinud huvitatud isiku ja kinnistu arendust vaidlustavate huvigruppide vastasseis, mille lahendusele ei näi lõppu tulevat, mistõttu on tekkinud ebamõistlikult pikale veniv detailplaneeringu menetluskäik, mis pole kummagi poole huvides. Pirita Linnaosa Valitsus tõdes, et detailplaneeringu koostamiseks ette antud lähteseisukohad ja lisatingimused peaksid olema üksikasjalikumalt ning kitsamalt piiritletud. See oleks eelduseks, et planeeringut uuesti alustades leitakse Ranna tee 1 kinnistu arendamiseks lahendus, mis seda ümbritsevat avalikku ruumi veelgi väärtustaks. Paluti teha Ranna tee 1 kinnistu omanikule PlanS § 129 lõike 1 punkti 3 kohane ettepanek esitada taotlus detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks.

1.34 Huvitatud isik esitas 18. septembril 2019 selgitustaotluse, milles palub selgitada, milline on detailplaneeringumenetluse seis praegusel hetkel, millised menetlusetapid on nüüdseks läbitud ning mida on veel tarvis teha selleks, et antud detailplaneering kehtestataks.

1.35 TLPA vastas 10. oktoobril 2019, et haldusmenetluse põhimõtetele vastava menetluse läbiviimine on võimalik planeeringu koostamise algatamiskorraldusele ja üldplaneeringule vastava detailplaneeringu esitamisel. Antud juhul on TLPA-le esitatud detailplaneering, mis nimetud tingimustele ei vasta. Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ (kuni 30. juunini 2021 oli pealkiri „Tallinna linna ehitusmäärus“) § 15 lõikes 1 on sätestatud tingimused, millele peab detailplaneering vastama. Detailplaneering tuleb viia kooskõlla algatamise lähtetingimustega ning koostöö käigus Pirita Linnaosa Valitsuse tehtud ettepanekutega. TLPA täpsustas tingimusi, millega tuleb detailplaneeringus arvestada. Need puudutasid hoonestust, parkimist, planeeringuala. Paluti esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid. Korrigeeritud planeeringulahenduse esitamisel kujundatakse koostöös linnaosavalitsuse ja linna ametitega seisukoht detailplaneeringu menetluse jätkamise osas ning planeeringulahenduse sisulise heakskiitmise järel antakse juhtnõõrid KSH aruande täiendamiseks. Korrigeeritud planeeringumaterjalid paluti esitada TLPA-le hiljemalt 13. jaanuariks 2020. Ühtlasi märgiti, et kui detailplaneeringu jätkamise osas kokkulepet ei saavutata, asub TLPA ette valmistama Tallinna Linnavalitsuse 3. juuni 2015 korralduse nr 874-k „Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Pirita linnaosas“ kehtetuks tunnistamise eelnõud.

1.36 Eelnevast seisukohast teavitas TLPA Seltse 11. oktoobril 2019 ning andis teada, et kui huvitatud isik on esitanud korrigeeritud lahenduse, kujundatakse koostöös linnaosavalitsuse ja linna ametitega seisukoht detailplaneeringu menetluse jätkamise osas.

1.37 Huvitatud isik vastas 9. detsembril 2019, et kõik esitatud nõuded on täidetud, sh hoonestus on kavandatud Ranna tee 1 kinnistu piiridesse, hoonete teenindamiseks vajalik parkimine on kavandatud Ranna tee 1 kinnistu piiridesse, sadamahoone funktsioonide detailset kirjeldust on muudetud, täiendavate funktsioonide ja avaliku parkla osas on detailplaneeringut vastavalt täiendatud. Huvitatud isik vastas TLPA kirjas märgitule (et haldusmenetluse põhimõtetele vastava menetluse läbiviimine on võimalik planeeringu koostamise algatamiskorraldusele ja üldplaneeringule vastava detailplaneeringu esitamisel), et kui detailplaneering vastab kõigile TLPA poolt huvitatud isikule esitatud nõuetele, siis ei saa see olla ka algatamiskorraldusele ja üldplaneeringule mittevastav. Algatamiskorraldusele ja üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetluse lõpetamine ning selle algatamise korralduse kehtetuks tunnistamine riiklikul määral huvitatud isiku seadusega tagatud õigusi ja huve, mis tekitaks märkimisväärset kahju. HMS § 5 lõige 2 näeb ette, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Sooviti kinnitust, et detailplaneeringuga on võimalik edasi liikuda.

1.38 SORAINEN esitas 21. jaanuaril 2020 uuesti taotluse ettepanekuga lõpetada detailplaneeringumenetlus PlanS 129 lõike 1 punktide 1 ja 3 alusel. Omapoolseid seisukohti on põhjalikult selgitatud ja need kattuvad enamuses varem väljendatud seisukohtadega.

1.39 TLPA vastas 22. jaanuaril 2020 huvitatud isikule, et nende poolt esitatud planeeringulahenduses on küll põhijoonisel visuaalselt ehitusõiguse mahtu vähendatud, kuid vastavad muudatused ei kajastu ehitusõiguse näitajates, mis vastupidiselt, on maa-aluse korruse võrra suurenenud. TLPA-le teadaolevalt ei ole esitatud lahenduse osas Pirita Linnaosa Valitsusega koostööd tehtud, seega ei ole linnaosa seisukohtade arvestamata jätmisele põhjendust. TLPA esitatud nõuded planeeringulahenduse korrigeerimiseks olid eranditeta arvestamiseks. Kuna oluline nõue oli täitmata, otsustas TLPA esitatud planeeringulahendust seisukohtade saamiseks linna ametitele ja linnaosa valitsusele mitte edastada. Huvitatud isikule anti uus tähtaeg, kui kõigi TLPA 10. oktoobri 2019 kirjas esitatud tingimustele vastav planeeringulahendust ei esitata hiljemalt 28. veebruariks 2020 ja/või planeeringu jätkamise osas kokkulepet ei saavutata, asub TLPA ette valmistama detailplaneeringu algatamise korralduse kehtetuks tunnistamise eelnõud.

1.40 Seltsid esitasid 19. veebruaril 2020 pöördumise Tallinna linnapeale M. Kõlvartile ja Tallinna Linnavolikogu esimehele T. Terikule, et arendaja ei ole tähtajaks (oktoober 2018) ega ka täiendavaks tähtajaks (jaanuar 2020) esitanud nõuetekohast planeeringulahendust, mistõttu esitasid Seltsid 21. jaanuaril 2020 kolmanda taotluse planeeringumenetluse lõpetamiseks. Seltsid leidsid, et oluliste menetlusvigadega ning piirkonda sobimatu ja ebavajaliku detailplaneeringu muutmiseks täiendava tähtaja andmine ning käesoleva menetluse jätkamine rohkem kui 5 aastat tagasi kehtivuse kaotanud õigusaktide järgi ei ole põhjendatud. Huvitatud isik ei ole suutnud planeeringus esinevaid puuduseid tähtaegselt kõrvaldada. Sellises olukorras tuleks planeeringumenetlus lõpetada ning teha planeeringu kehtestamata jätmise otsus nagu TLPA on huvitatud isikule ka teatanud. Eeltoodust ning 20. juuni 2018, 17. mai 2019 ja 21. veebruari 2020 taotlustes toodud põhjendustel paluvad Seltsid planeeringu kehtestamata jätmise otsuse või vajadusel muu menetlust lõpetava otsuse tegemist.

1.41 TLPA vastas SORAINEN-ile 21. veebruaril 2020, et on edastanud huvitatud isikule seisukohad, mille kohaselt tuleb planeeringulahendust korrigeerida ja täiendada. TLPA andis muudetud planeeringulahenduse esitamise tähtajaks 28. veebruari 2020 ja teatas, et teeb otsuse detailplaneeringu menetluse jätkamise või lõpetamise osas pärast eelnimetatud tähtaja saabumist ja esitatavate dokumentidega tutvumist.

1.42 Huvitatud isik vastas 27. veebruaril 2020, et kõik neile kirjaga esitatud nõuded on täidetud, sh rajatava sadamaala suurus on olulisel määral vähendatud, sadama territoorium on tagasiastega varasema sirgjoonelise asemel ning vähendatud on sadamat teenindava hoone kõrgust ja korruste arvu, sadamat teenindava hoone ehitusalust pindala ja hoonestuse mahtu. Tulenevalt eeltoodust palutakse kinnitust, et detailplaneering nüüdsel kujul vastab nõuetele ja selle menetlemist on võimalik jätkata.

1.43 SORAINEN edastas 17. märtsil 2020 korduva taotluse lõpetada detailplaneeringumenetlus PlanS § 129 lõike 1 punktide 1 ja 3 alusel arvestades nii taotluses kui ka seltside varasemates taotlustes sisalduvaid põhjendusi. Lisaks mitte anda huvitatud isikule täiendavat tähtaega detailplaneeringu materjalide korrigeerimiseks.

1.44 TLPA vastas Seltsidele 18. märtsil 2020, et planeeringu korrigeeritud materjalid on TLPA-le esitatud 28. veebruaril 2020 ning need on antud tutvumiseks tähtajaga 1. aprill 2020 Pirita Linnaosa Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile ja Tallinna Linnavaarametile. Seisukoha planeeringumaterjalide vastavuse kohta algatamise lähtetingimustele ning planeeringumenetluse käigus esitatud seisukohtadele kujundavad ametid koos linnaosavalitsusega ühiselt pärast materjalidega tutvumist. TLPA on Merivälja Aedlinna Seltsi 21. veebruaril 2020 teavitanud, et teeb otsuse detailplaneeringu menetluse jätkamise või lõpetamise osas pärast esitatavate dokumentidega tutvumist ning annab oma seisukohast seltsile teada esimesel võimalusel.

1.45 Seltsid esitasid 25. märtsil 2020 taotluse, et ilma linna maad ja avalikku mereala planeeringusse hõlmamata (üle 80% planeeringualast) poleks sellist sadamat võimalik ehitada. Seltside hinnangul on tegu avaliku mereala kaudu eraomaniku kinnisasja väärtuse olulise tõstmisega. Avaliku huvita detailplaneering, kus kohaliku omavalitsuse tegevuse abil saab eraomanik endale suures ulatuses avaliku veekogu (80% planeeringualast), ei ole õiguspärane ega kooskõlas hea halduse põhimõtetega. Seltsid on seisukohal, et avaliku ranna- ja veeala arvelt huvitatud isiku huvidest lähtuv sadam ei tõsta piirkonna väärtust, vaid hävitab Merivälja miljööväärtusest olulise osa ning toob rohkelt probleeme ja teadmatust, kuidas sadam mõjutab veelgi seni Sinilipuga pärjatud Pirita rannaala. Planeeringuga hõlmatud mereala hõlmab hoopis teistlaadset olulist avalikku huvi - sellelt avanevad vaated

vanalinnale on kaitstud muinsuskaitseala vaadeldavuse kaitsevööndiga ja kavandatud toimib vastuolus muinsuskaitseeadusega. Seltsid on esitanud oma esindaja kaudu kolm põhistatud taotlust planeeringumenetluse lõpetamiseks koos seitsme eksperdi/asjatundja arvamusega, lisaks keskkonnavalised seisukohad. Seltsid palusid detailplaneeringumenetlus lõpetada ning avalikku maad ning veeala planeeringusse mitte kaasata. Planeeringu kehtestamine looks ohtliku pretsedendi.

1.46 Pirita Linnaosa Valitsus edastas 8. aprillil 2020 seisukohta, et detailplaneeringu koostamine algatati ligi 5 aastat tagasi. Detailplaneeringu menetlus on veninud ebamõistlikult pikaks ja senise menetluse käigus on jõutud tõdemusele, et algatamise korralduses ette antud lähteseisukohtade ja lisatingimustega ei ole planeeringu lahendus ikka veel päris kooskõlas. Seltsid on korduvalt esitanud põhjendatud vastuväiteid ja seisukohti detailplaneeringu kohta ning mitmed eksperdid andnud hinnanguid keskkonna kohta, samuti on linnaosas elanike suur vastuseis Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala arendamisele sadamaks. Pirita Linnaosa Valitsus toetab detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse kehtetuks tunnistamist.

1.47 Teemat arutati 29. mail 2020 TLPA planeeringute läbivaatamise komisjonis ja jõuti järeldusele, et tuleb küsida Tallinna Transpordiameti seisukohta võimaliku trammikoridori ja liikluslahenduse muutmise vajalikkuse/võimalikkuse osas rohekoridori ja kergliiklusteede sujuvust silmas pidades. Tulenevalt seisukohast teavitatakse sellest hiljem ka huvitatud isikut.

1.48 Skepast&Puhkim OÜ edastas 30. juunil 2020 KSH läbiviijana omapoolsed vastused ja kommentaarid SORAINEN-i esitatud seisukohtadele. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet (edaspidi TKeKo) juhtis KSH läbiviija tähelepanu 13. juulil 2020 saadetud kirjas asjaolule, et Skepast&Puhkim OÜ koostatud vastused on formaalsed ega anna sisulisi vastuseid esitatud küsimustele. TKeKo palus keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldajana, et Skepast&Puhkim OÜ vastaks esitatud küsimustele sisuliselt ning selgitaks oma seisukohti asjakohaste ja erialateadmistele tuginevate põhjendustega. Seejuures juhiti tähelepanu, et TLPA on antud küsimuses korduvalt ja seni tulemuseta nõudnud Tallinna linna, Skepast&Puhkim OÜ ja huvitatud isiku vahel 18. novembril 2015 sõlmitud lepingu täitmist ning käesoleva nõude täitmata jätmist käsitletakse olulise lepingurikkumisena.

1.49 TKeKo edastas 15. juulil 2020 seisukohta, et arvestades olemasolevat olukorda (st merre ehitamist, ranna ehituskeeluvööndi muutmist) on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning sellele kohalduva keskkonnamõjude hindamise erisusega.

1.50 Huvitatud isik edastas 16. aprillil 2020 vastuväited, et detailplaneeringu koostamist ei saa kindlasti kehtetuks tunnistada ainuüksi põhjusel, et see on algatatud „juba viis aastat tagasi“. Analüüsides planeeringu menetlemist viimase viie aasta jooksul on selge, et planeerimisprotsessi venimises ei ole süüdi huvitatud isik, kes on kohusetundlikult ja tähtaegselt täitnud kõiki talle pandud kohustusi ja esitatud nõudmisi. Mitte ühelegi tegelikult eksisteerivale vastuolule Pirita Linnaosa Valitsuse oma seisukohas ei osunda, mistõttu on keeruline detailplaneeringulahendust umbmääraste lahenduste eest kaitsta. Juhul, kui selline vastuolu eksisteerib, siis tuleks sellele ka osundada ja anda võimalus selle suhte seisukoht kujundada ning vajadusel esitatud lahendust korrigeerida. Detailplaneeringu koostamise kehtetuks tunnistamine on kõige äärmuslikum ja drastilisem meede, mille kasutamine oleks ilmselgelt ebaproportsionaalne. Juhindudes ekspertide (akadeemik T. Soomere) arvamusest tuleks vastupidiselt Pirita Linnaosa Valitsuse väidetule detailplaneering just nimelt kehtestada, kuivõrd selle realiseerimine ei muuda Tallinna lahe lainetuse ja hoovuste dünaamikat ning sellega ei kaasne spetsiifilisi ohte keskkonnale. Seejuures on muutuste leevendamine kulutus- ja kuhjepiirkondades võimalik, vaatekoridoridele saab aga tähelepanu pöörata ja vaate risustamist vältida. Arusaamatuks jääb, milline on väidetav suure hulga elanike vastuseis detailplaneeringule, millele viidatakse. Tulenevalt eeltoodust palutakse jätkata detailplaneeringu menetlust. Planeeringumenetluse lõpetamine käesolevas olukorras oleks ilmselgelt õigusvastane, põhjendamatu ning tekitaks huvitatud isikule erakordselt suurt kahju.

1.51 Tallinna Linnavolikogu 3. septembri 2020 istungil esitas Reformierakonna fraktsiooni liige Taavi Toppi arupärimise „Merivälja muulist“. Huvi tunti, mis põhjusel taotles Pirita linnaosa vanem kevadel detailplaneeringu lõpetamist ja küsiti kas TLPA on arutanud detailplaneeringu lõpetamist. Arupärimisele vastati 16. septembril 2020. Pirita linnaosa vanema argumendid olid järgmised: detailplaneeringu menetlus on veninud ebamõistlikult pikaks ja senise menetluse käigus on tõdetud, et algatamise korralduses ette antud lähteseisukohtade ja lisatingimustega ei ole planeeringu lahendus ikka veel päris kooskõlas; Pirita seltsid on korduvalt esitanud põhjendatud vastuväiteid ja seisukohti detailplaneeringu kohta ning mitmed eksperdid andnud hinnanguid keskkonna kohta; linnaosas on elanike suur vastuseis Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala arendamisele sadamaks. Arutatud on detailplaneeringu menetluse võimaliku lõpetamisega seonduvat 29. mail 2020 planeeringute läbivaatamise eelkomisjonis. Komisjonis osalesid lisaks TLPA-le ka Pirita linnaosa vanem ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esindajad. Komisjon otsustas teha huvitatud isikule ettepaneku planeeringulahendust täiendada sadama toimimispõhimõtete ja äriplaaniga ning täpsustada liikluslahendust tulenevalt Tallinna Transpordiameti seisukohtadest. Kuna enne vastava ettepaneku edastamist huvitatud isikule on Tallinna linna erinevatele ametitele esitatud mitmeid ettepanekuid Merivälja Aedlinna Seltsi poolt planeeringuala muinsus- või looduskaitse alla võtmiseks, kavandab TLPA planeeringu menetlusega seonduvat uut arutelu 18. septembril 2020 Pirita linnaosa vanema, TKeKo ning Tallinna Transpordiameti osavõtul.

1.52 SORAINEN edastas 15. septembril 2020 taotluse põhjendustega, miks tuleks lõpetada käimasoleva detailplaneeringu menetlus ja millised oleksid vastuvõetavad Ranna tee 1 kinnistu arendamise variandid.

1.53 TLPA arutas 18. septembril 2020 planeeringute läbivaatamise komisjonis detailplaneeringuga seonduvat ja jõudis järeldusele teavitada huvitatud isikut, planeeringu koostajat ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviijat otsusest planeeringumenetlus lõpetada ja tunnistada kehtetuks planeeringu koostamise algatamise korraldus. TLPA

ei pea otstarbekaks uue detailplaneeringu algatamist enne, kui on selgunud Viimsi trammitee ruumivajadus, Ranna tee 1 kinnistul asuva paviljoni säilitamise asjaolud ning kohalike elanike seisukohad võimaliku sadama ja kohviku kavandamise osas.

1.54 TLPA vastas 19. oktoobril 2020, et on otsustatud detailplaneeringu menetlusega seonduva selgitamiseks korraldada kohtumised nii huvitatud isiku kui planeeringulahendusele vastuväiteid esitanud Merivälja Aedlinna Seltsiga.

1.55 TLPA ja TKeKo esindajad kuulasid ära huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja 5. novembril 2020.

1.56 TLPA ja Pirita linnaosa vanem kuulasid ära Seltside esindajad ja SORAINENI 12. novembril 2020.

1.57 RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo (*edaspidi* RISTAL KEBA PARTNERID) teatas 27. novembri 2020 kirjaga, et nemad esindavad huvitatud isikut ning lisaks esitas täiendavalt omapoolsed seisukohad märkides, et 5. novembril 2020 toimunud nõupidamisel kinnitas huvitatud isik oma soovi planeeringumenetlusega edasi minna ja TLPA esindajad lubasid saata andmed planeeringulahenduse täpsustamiseks.

1.58 TLPA vastas huvitatud isiku esindajale 23. detsembri 2020 kirjas, et TLPA seisukohad detailplaneeringu osas on järgnevad:

1.58.1 TLPA on varasemalt juhtinud huvitatud isiku tähelepanu, et haldusmenetluse põhimõtetele vastava menetluse läbiviimine on võimalik planeeringu koostamise algatamise korraldusele ja üldplaneeringule vastava detailplaneeringu esitamisel, kuid nimetatud tingimustele vastavat planeeringulahendust TLPA-le esitatud ei ole. TLPA on andnud täiendavaid tähtaegu ning juhtinud tähelepanu sellele, et kui kokkulepet ei saavutata, siis asub TLPA koostama detailplaneeringu koostamise algatamise kehtetuks tunnistamise korralduse eelnõud.

1.58.2 Vastavalt EhSRS § 1 lõikele 4 viiakse enne kõnealuse seaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 1. juuliks 2018. Tänapäevase planeeringu menetluse jätkamise osas kokkulepet saavutatud ei ole. Kohalikke elanikke esindavad seltsid ei ole loobunud vastuseisust planeeringulahendusele. TKeKo ja Pirita Linnaosa Valitsus on pöördunud TLPA poole taotlustega planeeringu menetlus lõpetada.

1.58.3 5. novembril 2020 toimunud nõupidamisel tutvustasid TLPA esindajad muutunud asjaolusid ja seisukohti planeeringumenetluse jätkamise osas. Nimetatud nõupidamisel väljendasid TLPA esindajad seisukohta, et TLPA peab otstarbekaks lõpetada käimasolev menetlus ning huvitatud isiku soovi ja vastava taotluse esitamise korral on valmis kaaluma uue detailplaneeringu koostamise algatamist. Just nimelt uue algatamisettepaneku valguses on vajalikud nii kohalike seltside kui linnaosa elanike seisukohad.

1.58.4 TLPA kohtus 12. novembril 2020 Seltside esindajatega, selgitades, et elanike ootused Merivälja rannapiirkonna arengu osas saab eelkõige välja selgitada avalikus ja läbipaistvas menetluses. Lisaks tegid Seltside esindajad ettepaneku mereäärsel alal laiemas ulatuses teemaplaneeringu algatamiseks, et tagada Pirita rannamänniku ühendamine piki Merivälja rannavööndit Viimsi valla rohealadega. Kohtumisel osalenud Pirita linnaosa vanem kinnitas ja põhjendas oma varasemat seisukohta (2019. aastal tehtud ettepanek planeeringumenetluse lõpetamiseks), mis on tehtud just kohalike elanike ja huvigruppide seisukohtadega arvestades.

1.58.5 Oktoobris 2020 esitati projekteerimistingimuste taotlus Ranna tee 1 kinnistul asuva hoone rekonstrueerimiseks. Detailplaneeringu algatamise lähtetingimustes ootepaviljoni säilitamist ette ei nähtud. TLPA küsis projekteerimistingimuste taotluse menetluses taotlusele seisukohad asjassepuutuvatelt ametiasutustelt. Muinsuskaitseameti vastuskirja kohaselt on Muinsuskaitseametile tehtud ettepanek algatada menetlus Merivälja laeva- ja bussiootepaviljoni ning Merivälja muuli riiklikuks kultuurimälestiseks tunnistamiseks. Muinsuskaitseamet leiab, et Ranna tee 1 ehitise näol on tegemist erandliku funktsiooni jaoks rajatud ja ümbritseva linnaruumiga hästi haakuva paviljoniga, mis on oma ajastu huvitava arhitektuuri näide ning mille säilitamine on oluline. Sel eesmärgil on Muinsuskaitseamet palunud näha ette ehitise säilitamine käimasoleva detailplaneeringu koostamisel.

1.58.6 Kuivõrd ootepaviljoni säilitamine on vastuolus detailplaneeringu lähtetingimuste ja esitatud planeeringulahendusega, detailplaneeringu menetlust ei ole lõpule viidud kolme aasta jooksul alates uue planeerimiseaduse jõustumisest, planeeringule on jõuline kohalikke elanikke esindavate seltside vastuseis, keskkonnauuringute osas ei ole saavutatud kokkulepet ning seoses Reidi tee ehitusega on muutunud Tallinna lahe keskkonnatingimused, peab TLPA otstarbekaks detailplaneeringu menetlus lõpetada ja alustada planeeringu koostamise algatamise korralduse kehtetuks tunnistamise eelnõu koostamist.

1.58.7 Detailplaneeringu algatamise korralduse kehtetuks tunnistamine on eelduseks hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti menetlemisele ning Muinsuskaitseameti poolt laeva- ja bussiootepaviljoni ning Merivälja muuli riikliku kultuurimälestiseks tunnistamise menetluse jätkamisele. Detailplaneeringu koostamise soovi korral tuleb esitada uus nõuetekohane detailplaneeringu algatamisettepanek pärast Muinsuskaitseameti kultuurimälestiseks tunnistamise menetluse lõppu.

1.58.8 Huvitatud isikule anti võimalus veelkordselt TLPA seisukohtadele vastuväidete esitamiseks.

1.59 RISTAL KEBA PARTNERID esitas TLPA seisukohtadele vastuväited 11. jaanuaril 2021, milles ei nõustu detailplaneeringu menetluse lõpetamisega ning leidis, et hoolimata menetlusele kulunud ajast on tegemist aktiivselt menetletava detailplaneeringuga, mille koostamisega on aastaid tööd tehtud. RISTAL KEBA PARTNERID teatas, et

detailplaneering vastab detailplaneeringu algatamise korraldusele ning esitas seisukohad, miks ei ole põhjendatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine ning hiljem uue detailplaneeringu algatamine.

1.60 20. jaanuaril 2021 edastas TLPA-le seisukoha Muinsuskaitseamet, et nad toetavad linnaruumiliselt tundliku ja kohaliku kogukonna jaoks olulise ala arendamisel senise 1965. aastal ehitatud Tallinn-Helsingi laeva ootepaviljoni säilimisega mitmeerestava detailplaneeringu menetluse lõpetamist ja uue, kohalike elanike ootuseid ja kultuuripärandit väärtustava ning esile toova uue detailplaneeringu menetluse algatamist. Muinsuskaitseamet leidis, et ilmingimata pole vajalik uue detailplaneeringu algatamine pärast paviljoni kultuurimälestiseks tunnistamist, vaid detailplaneeringu saab algatada ka enne vastava menetluse lõppu. Paviljonile täiendavate ehitusmahtude planeerimisel palutakse lähtuda Ranna tee 1 projekteerimistingimuste eelnõule esitatud Muinsuskaitseameti seisukohast. Kokkuvõtvalt leiab Muinsuskaitseamet, et Ranna tee 1 paviljoni kasutusele võtmine on võimalik ja väga soositu tegevus. Kõikide ehituslike muudatuste kavandamise eesmärgiks peaks olema paviljoni välisilme ja konstruktsioonide maksimaalne säilitamine ning laeva- ja bussiootepaviljoni algupärase projektlahendusega arvestamine. Oluline on, et ka pärast ümberehitamist ja uuesti kasutuselevõtmist oleks paviljoni algne arhitektuurne välisilme äratuntav ja loetav ning võimaldab seda jätkuvalt pidada unikaalseks ja säilitamisväärseks kultuuripärandi objektiks, olgu kohalikul või riiklikul tasandil.

1.61 Muinsuskaitseamet märkis 3. märtsil 2021 kirjas, et Ranna tee 1 paviljoni ja muuli näol on tegemist erandliku funktsiooni jaoks rajatud ja ümbritseva linnaruumiga hästi haakuvate rajatistega, mis on oma ajastu huvitava arhitektuuri näited ning mille hoidmine on oluline, kuna hoiab Tallinna arhitektuurilist mitmekihilisust. Muinsuskaitseamet toetab kohalikus kontekstis oluliste, riiklike mälestistena mitte kaitse all olevate mäluobjektide varasemalt aktiivsemat mõtestamist, väärtustamist ja esile tõstmist. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et Ranna tee 1 paviljon ja Merivälja muul võiksid olla sellised objektid, mis on väärtustatud ja hoitud kohalikul tasandil ehk väärtuslike üksikobjektidena. Just kohaliku kogukonna initsiatiiv on olnud Ranna tee 1 paviljoni ja muuli väärtustamisel ja hoidmisel äärmiselt suur, mis on viinud otsuseni lõpetada detailplaneeringu menetlus, kus pole neid rajatisi kultuuriväärtuslikeks objektideks hinnatud. Hoonete uue funktsiooni leidmisel tuleks arvestada hoone originaallahendusega ning selle kasutusele võtmisel ja võimalike muudatuste kavandamisel säiliks hoone algupärane unikaalne arhitektuurne lahendus. Muinsuskaitseamet toetab Ranna tee 1 paviljoni ja Merivälja muuli määramist väärtuslikeks üksikobjektideks läbi planeeringumenetluse või muul viisil ning hetkel ei algata paviljoni ja muuli riiklikuks kultuurimälestiseks tunnistamise menetlust.

1.62 RISTAL KEBA PARTNERID edastas 8. märtsil 2021 seisukoha mitte algatada Merivälja muuli ja paviljoni riiklikuks kultuurimälestiseks tunnistamise menetlust. Ollakse ka seisukohal, et detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks alust ei ole ning lahendus on võimalik teha muudatusi ja jätkata käesoleva detailplaneeringu menetlusega.

2. Olemasolev olukord

2.1 Planeeritav ala asub Pirita linnaosas Merivälja asumis Ranna tee ja Läänemere vahelisel alal.

2.2 Planeeritaval alal asub 50% ärimaa ja 50% üldkasutatavamaa sihtotstarbega Ranna tee 1 kinnistu pindalaga 4301 m². Kinnistu omanik on kinnistusraamatu andmetel Fausto Capital OÜ. Ehisregistri andmetel asuvad kinnistul ootepaviljon ja randumissild. Planeeritava maa-ala suuruseks on vastavalt viimasele põhijoonisele 8,37 ha (algatamisel oli 7,91 ha).

2.3 Lisaks jääb planeeritavale alale osa Ranna tee T1 maa-alast.

2.4 Planeeringuala jääb [looduskaitseadusele](#) § 37 lõike 1 punkti 1 kohaselt Läänemere ranna piiranguvööndisse, mis ulatus on 200 m ja ehituskeeluvööndisse, mis on 50 m. Lisaks jääb planeeringualale [veeseaduse](#) § 118 lõike 2 punkti 1 kohaselt 20 m laiune veekaitsevöönd.

2.5 Planeeritav maa-ala paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)” § 4 punkti 1 kohases Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvus vaatesektoris, mille hoonestamisel tuleb tagada § 8 lõike 1 kohaselt vanalinna silueti vaadeldavus.

2.6 Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud [Pirita linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks määratud sadamaala sadamategevusega seonduv ala. Lisaks on üldplaneeringus Ranna tee äärde ette nähtud haljas- ehk rohekoridor.

3. Detailplaneeringu koostamise lõpetamise õiguslikud alused ja põhjendused

3.1 Õiguslikud alused

3.1.1 [Haldusmenetluse seaduse](#) (edaspidi HMS) § 56 lõigete 1-3 kohaselt peab kirjalik haldusakt ja soodustava haldusakti andmisest keeldumine peab olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjendus esitatakse haldusaktis või menetlusosalisele kättesaadavas dokumendis, millele on haldusaktis viidatud. Haldusakti põhjenduses tuleb märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus. Kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses tuleb märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. HMS § 70 lõike 1 alusel haldusakti tunnustatakse kehtetuks iseseisva haldusaktiga, mille suhtes kohaldatakse peale käesoleva jao sätete ka muid haldusakti kohta kehtivaid nõudeid.

3.1.2 Riigikohus on lahendis [3-3-1-13-02](#) (p 14) leidnud, et haldusakti põhjendus peab sisaldama nii faktilist kui ka õiguslikku motiveeringu. Faktilises motiveeringus peavad olema ära näidatud asjaolud, mis toovad kaasa akti aluseks oleva õigusnormi kohaldamise. Oluline on ka faktilise ja õigusliku motiveeringu omavaheline loogiline sidumine, mis peab haldusakti adressaati ja aktiga tutvujat veenma, et juhtumi asjaolud koostoimes kohaldatevate õigusaktidega toovad tõepoolest kaasa just sellesisulise haldusotsustuse tegemise.

3.1.3 Seega otsustamaks, kas käesolev detailplaneeringu algatamine tuleb kehtetuks tunnistada või mitte, tuleb tähelepanu pöörata nii faktilistele asjaoludele, kui ka õiguslikele alustele ning nende põhjal langetada kaalutusõigusele tuginev otsus.

3.1.4 HMS § 4 lõike 2 kohaselt tuleb kaalutusõigust tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

3.1.5 Riigikohus on lahendis [3-3-1-87-13](#) (p 19) selgitanud, et otsustus selle üle, milline asjassepuutuvatest ja kaitsmist väärivatest õigustest ja huvidest on kaalukam, on halduse kaalutusõiguse tuum.

3.1.6 Seega õiguspärase kaalutusõiguse teostamiseks peab järgima, et otsus on kooskõlas volituste piiridega, õiguse üldpõhimõtetega, eesmärgiga ja tuleb kaaluda põhjendatud huve.

3.1.7 [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) (edaspidi EhSRS) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

3.1.8 Tallinna Ringkonnakohus on lahendis [3-17-2382](#) (p 11-13) asunud seisukohale, et kuna EhSRS § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse kuni 30. juunini 2015 algatatud planeeringud lõpuni varasema planeerimisseaduse nõuete kohaselt ja PlanS v.r ei reguleeri detailplaneeringu koostamise lõpetamist ega selle võimalikke aluseid, ei järeldu sellest, et enne 1. juulit 2015 algatatud detailplaneeringu koostamist ei olegi üldse võimalik lõpetada. Kohaliku omavalitsuse pädevus algatada ja korraldada detailplaneeringu koostamist (PlanS v.r § 10 lõiked 5 ja 8) ning otsustada detailplaneeringu vastuvõtmine (PlanS v.r § 18 lõige 1) ja kehtestamine (PlanS v.r § 24 lõige 3), samuti vajaduse korral kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamine (PlanS v.r § 27 lõige 1), hõlmavad juba iseenesest ka pädevust teha samades küsimustes keelduvad otsused või lõpetada nende menetlemine. PlanS v.r § 1 lõike 6 kohaselt tuleb planeeringumenetluses arvestada lisaks HMS-i sätteid. HMS § 43 lõike 1 punkti 1 kohaselt lõpeb haldusakti andmise menetlus haldusakti teatavakstegemisega, milleks on HMS § 43 lõike 2 järgi ka haldusakt selle kohta, et taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata. Sarnaselt taotletud haldusakti andmisest keeldumisega on huvitatud isiku taotluse alusel toimuva menetluse sisulistel põhjustel lõpetamise korral olemuselt tegemist haldusorgani otsustusega jätta taotletud haldusakt andmata. Olenemata sellest, et kehtiva PlanS § 129 lõikes 1 märgitud detailplaneeringu koostamise lõpetamise alused on vahetult kohaldatevavad üksnes pärast 1. juulit 2015 algatatud menetluste suhtes, võivad need siiski viidata, millistel asjaoludel võiks ka 30. juuli 2015 seisuga pooleli olnud menetluste lõpetamine olla põhjendatud (EhSRS eelnõu seletuskiri, lk 3). Tegemist ei ole menetluse lõpetamise võimalike aluste ammendava loeteluga. Sellist tõlgendust ei toeta sätte sõnastus ega ka kehtiva PlanS eelnõu (Riigikogu XII koosseisu [571 3-17-23827\(9\) SE](#)) seletuskiri (lk 166), mille kohaselt ei ole välistatud detailplaneeringu koostamise lõpetamine ka sättes nimetatud juhtudel. PlanS § 129 lõike 1 eesmärk on seega olnud esitada näidisloetelu juhtudest, millal seadusandja arvates võiks detailplaneeringu koostamise lõpetamist pidada eelduslikult põhjendatuks, kuid säte ei kohusta detailplaneeringu koostamist lõpetama ega piira selle koostamise lõpetamist ka muudel juhtudel.

3.1.9 PlanS v.r. ei sätestanud detailplaneeringu algatamise kehtetuks tunnistamise aluseid, kuid Riigikohus on lahendis [3-3-1-79-09](#) (p 13) selgitanud algatamisest keeldumise aluseid, mida võib pidada olemuselt samaväärseks. Üld- ja detailplaneeringute kaudu kohalik omavalitsus kujundab valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Nimetatud tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutusruum. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonna ja valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

3.1.10 HMS § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. HMS § 56 lõike 1 kohaselt kirjalik haldusakt ja soodustava haldusakti andmisest keeldumine peab olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjendus esitatakse haldusaktis või menetlusosalisele kättesaadavas dokumendis, millele on haldusaktis viidatud.

3.1.11 Huvide konflikti korral tuleb optimaalsele lahendusele jõudmiseks kaaluda menetluse käigus kõigi osapoolte huve ja nendega võimalusel arvestada.

3.1.12 PlanS v.r § 1 lõike 3 kohaselt on ruumiline planeerimine seaduse tähenduses demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

3.1.13 [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) § 32 ja [asjaõiguse seaduse](#) § 68 lõige 2 annavad võimaluse piirata omandiõiguse teostamist seadusega. Üheks omandiõiguste piiramatut kasutamist kitsendavaks seaduseks on planeerimisseadus.

3.1.14 HMS § 5 lõige 2 sätestab, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides ülelligseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Seega tuleb olukorras, kus detailplaneeringu alustatud staadiumis on ilmnenud asjaolud, mis välistavad detailplaneeringu vastuvõtmise, langetada otsus detailplaneeringu algatamise kehtetuks tunnistamine.

3.1.15 PlanS § 129 lõige 3 sätestab, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus. Riigikohus on käsitelnud teemat juba lahendis [3-3-1-56-08](#) (p 20), et planeerimismenetluse jätkamine ja lõppastmes planeeringu kehtestamine olukorras, kus planeeringu eesmärkide saavutamise võimalikkus ei ole selge, võib oluliselt kahjustada nii avalikke huve kui ka kaasa tuua planeeringuga hõlmatud isikute õiguste ja huvide ülemäärase riive.

3.1.16 [Haldusmenetluse seaduse](#) § 68 lõike 2 kohaselt otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Muu haldusorgan võib haldusakti kehtetuks tunnistada ainult seaduses sätestatud juhul.

3.1.17 [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõige 1 sätestab, et enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

3.1.18 Ranna tee 1 kinnistu detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 3. juuni 2015 korraldusega nr 874-k (edaspidi *korraldus nr 874-k*). Korralduse nr 874-k vastuvõtmise aluseks oli kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 10 lõige 5, mille kohaselt detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus ning Tallinna Linnavalikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 11 lõige 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamise algatab linnavalitsus. Tallinna Linnavalitsuse korralduse nr 874-k vastu võtmise ajal planeerimisseaduses eriregulatsiooni keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamise kohta, mis on kehtivas planeerimisseaduse § 124 lõikes 7, ei olnud.

3.1.19 [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 34 lõike 2 kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja.

3.1.20 Kuna korralduse nr 874-k vastuvõtmise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 10 lõikest 5 ja Tallinna Linnavalikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 § 11 lõikest 2 tulenevalt oli detailplaneeringu ja strateegilise hindamise algatamise otsustamine linnavalitsuse pädevuses, siis haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 teisest lausest ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõikest 2 tulenevalt on Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lõpetamise ning korralduse nr 874-k kehtetuks tunnistamise otsustamine Tallinna Linnavalitsuse pädevuses.

3.2 Põhjendused

3.2.1 TLPA on menetlemisel arvestanud kõigi osapoolte huve ja püüdnud leida keskteed, et tagada osapoolte võrdne kohtlemine.

3.2.2 Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil määrata ehitusõigus jahisadama rajamiseks ja ühe kuni 11 m kõrguse sadamahoone ehitamiseks. Sadama rajamine on olulise avaliku huviga rajatise püstitamine. Olulise avaliku huviga rajatis on ehitis, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht. Avalikku huvi saab eeldada, kui tegu on näiteks kohaliku arengu seisukohast olulise rajatisega.

3.2.3 Detailplaneeringuga sooviti ehitada sadamahoone, mis võib avaldada antud asukohal olulist visuaalset mõju, sest hoonet kavandatakse silmapaistvale kohale nii maalt kui merelt vaadates. Planeeritav ala paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liitavas vaatesektoris, mille eesmärgiks on vältida sinna vanalinna vaadeldavust takistavate või häirivate ehitiste rajamist ning mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus. Detailplaneeringu algatamisettepanekus kavandatud hoone ei varja tõenäoliselt otseselt vanalinna vaadeldavust, kuid muudab oluliselt senist välja kujunenud linnaruumilist keskkonda ja rannikuvaadet Ranna teelt. Eelkõige võib visuaalne ja linnaruumiline mõju avalduda lähipiirkonnas asuva Merivälja miljööväärtusliku hoonestusala suhtes.

3.2.4 Senise menetluse käigus on jõutud lahenduseni, kus Ranna tee 1 kinnistule oleks planeeritud jahisadam teenindava hoonega, olemasolev muul rekonstrueeritaks ja rajataks uued ranna kindlustusrajatised (muulid, lainemurdjad). Mereala süvendatakse kavandatava akvatooriumi ja sadama sissesõidu asukohas ning täidetaks kavandatava akvatooriumi ja praeguse rannajoone vahele jääv mereala. Sissesõit jahisadamasse on kavandatud selliselt, et sadam oleks kaitstud suurema lainetuse eest. Olemasolevat muuli oleks vaja pikendada ning ehitada sadama akvatooriumi edelapoolsele küljele uus kaitsemuul. Ranna tee äärde on kavandatud kergliiklustee (nõ rannapromenaad) ning avalikult kasutatavaks planeeritud parkimiskohad. Antud lahendusega ei ole nõus TLPA, Seltsid ja lähipiirkonna elanikud. Vaatamata seni kestnud menetlusele, soovib huvitatud isik jätkata menetlust.

3.2.5 Detailplaneeringu menetlus on 3. juunil 2015 algatatud peale kaalutlust, et sellele alale võiks selline planeeringulahendus olla sobilik ja vajalik. Käesolevaks ajaks ei ole planeeringumenetluses toimunud edasiminekut, kuna toimuvad aktiivsed vaidlused ja läbirääkimised kohalike elanikega, kuid konsensussele ei ole jõutud. Kuigi

detailplaneeringus on tavalised erinevate huvide pörkumised ning kohalik omavalitsus peab menetluse käigus leidma teatava konsensuse, ei saa see toimuda igavesti.

3.2.6 Detailplaneeringu koostamine algatati üle kuue aasta tagasi, praegu kehtiva PlanS-i kohaselt peaksid planeeringud jõudma kehtestamiseni kolme aasta jooksul. Kuue aasta jooksul on ilmnunud uued asjaolud: rajatud on Reidi tee ja seoses sellega on muutunud Tallinna lahe keskkonnaningimused; täpsustunud on Pirita linnaosa üldplaneeringu tõlgendamine sadamaala osas; enne uue detailplaneeringu algatamist vajab mereäärne ala laiemas ulatuses üldisemat planeeringut (roheala ja liikluslahendus), et tagada Pirita rannamänniku ühendamine piki Merivälja rannavööndit Viimsi valla rohealaga; kohalik kogukond, Pirita Linnaosa Valitsus ja teised linnaasutused ning Muinsuskaitseamet on ühel meelel, et planeeringulahendust tuleb oluliselt muuta ja seetõttu on otstarbekas lõpetada senine menetlus ja alustada uue detailplaneeringu koostamist.

3.2.7 Detailplaneeringu algatamine ei tekita seda taotlenud isikule õiguslikku ootust, et detailplaneering kehtestatakse. Riigikohus on lahendis [3-3-1-8-02](#) leidnud, et planeeringu algatamine on esimene etapp planeerimismenetlusest ja selles staadiumis ei ole veel võimalik otsustada, kas ja milline planeering kehtestatakse. Planeeringu algatamisega ei tekitata, muudeta ega lõpetata õigussuhteid. Sarnaselt on sätestatud 16. aprillil 2019 sõlmitud halduslepingu nr 3-6/27 punktis 2.10, et huvitatud isik ja koostaja on teadlikud, et lepingu sõlmimine ei tekita õiguspärast ootust, et detailplaneering vastu võetakse või kehtestatakse.

3.2.8 Riigikohus on leidnud lahendis [3-3-1-23-16](#) (p 21), et omavalitsusüksus peab planeerimismenetluses menetlusosalistega konsensust otsima ning püüdma pörkuvaid huve ühildada, kuid see ei saa toimuda igavesti. Kui menetlusosalised mõistliku aja jooksul kokkuleppele ei jõua, peab omavalitsusüksus otsustama, kas vastuväited on põhjendatud.

3.2.9 PlanS 9 lõike 2 kohaselt on igaühel õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Detailplaneeringu menetluse algatamisest alates on kohalike elanike poolt olnud tugev vastuseis, et planeeringu alale rajatakse jahisadam. Vastuväited on esitatud nii individuaalselt, kui ka ühispöördumistena läbi Seltside, ning need on väga põhjalike selgitustega. Nende selgituste läbitöötamine on olnud ajaliselt kulukas kõigile osapooltele, kuna kogu menetlusprotsessi ajal on püütud arvestada nii kohalike elanike, kui ka huvitatud isiku ettepanekuid, et leida võimalus detailplaneeringuga edasi minemiseks. Riigikohus on märkinud oma lahendites ([3-3-1-62-02](#), p 16 ja [3-3-1-54-03](#), p 13), et planeerimismenetluse üheks eesmärgiks on ka planeeringuga seotud erinevuste lahendamine ja erinevate isikute huve ning avalikku huvi arvestava tasakaalustatud lahenduse saavutamine. Samuti ei pea avaliku väljapaneku käigus tehtavad ettepanekud olema kantud algatatud detailplaneeringuga samadest eesmärkidest. Planeeringu käigus tuleb arvestada kõigi põhjendatud huve. On loomulik, et erinevad huvid planeerimismenetluse käigus pörkuvad. Ettepanekute tegemise õiguse mõte seisnebki eeskätt selles, et isikutel oleks võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega. Väljapanekul võib teha igasuguseid ettepanekuid algatatud planeeringu lahenduste muutmiseks, samuti ettepanekuid täiendavate menelustoimingute sooritamiseks ja täiendava informatsiooni kogumiseks. Arvestades eeltoodut, on menetlus kestnud üle 5 aasta, kuid tänaseni ei ole jõutud kõiki osapooli täielikult rahuldava kokkuleppeni.

3.2.10 Detailplaneeringu menetluse käigus on lahendust korduvalt muudetud ning vaidluste tulemusel võib pidada võimalikuks lahenduseks Muinsuskaitseameti seisukohale toetudes ja arvestades kohaliku kogukonna initsiatiivi, et olemasolev Ranna tee 1 paviljon ja Merivälja muul säilitatakse väärtuslike üksikobjektidena. Kuid sellise lahenduse puhul oleks välistatud jahisadama rajamine ja taotletava hoone rajamine detailplaneeringu algatamise eesmärgi kohaselt ning kogu menetluse vältel on lähtunud asjaolust, et Ranna tee 1 paviljon lammutatakse. On ilmselge, et võimalik sobilik lahendus alale erineb kardinaalselt detailplaneeringu algatamise eesmärgist. Täiendavalt on selgunud käesoleva menetluse käigus, et detailplaneeringu eesmärgi kohane lahendus muudab Pirita linnaosa üldplaneeringut.

3.2.11 Detailplaneeringu algatamise eesmärgi kohase lahenduse välistavad ka keskkonnaalased seisukohad. Nii detailplaneeringust huvitatud isik kui ka kohalik kogukond on esitanud keskkonnaalaseid ekspertarvamusi enda seisukohtade kaitseks. Ekspertarvamuste esitajad on oma ala asjatundjad, mistõttu tuleks nendega arvestada ning neid on menetluse käigus analüüsitud ja kaalutud. Arvestades, et Tallinna lahe äärde on käesoleva detailplaneeringu menetluse ajal rajatud ka Reidi tee, on järeldatav, et detailplaneeringu kavandatud mahus elluviimine mõjutab merekeskkonda oluliselt ning planeeringualal tehtavad ehitustööd kahjustavad hilisemal perioodil Pirita supelranda. Kuivõrd käesoleva detailplaneeringu menetluse eesmärk on oluliselt muutunud, tuleb hinnata ümber ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. Tulenevalt eeltoodust tuleks planeeringu menetluse jätkamiseks igal juhul otsustada detailplaneeringu koostamise algatamine uuesti, lähtudes muutenud asjaoludest ning detailplaneeringu uuest eesmärgist. Huvitatud isikul ja detailplaneeringu koostajal tuleks esitada igal juhul uus lahendus koos nõutavate materjalidega.

3.2.12 Välistatud ei ole ala igasugune hoonestamine/korrastamine, vaid vastupidiselt on kõik osapooled seisukohal, et ala on vaja korrastada. Kuid käesoleva menetluse käigus on selgunud, et detailplaneeringu elluviimine menetluse algatamise eesmärgil ei ole võimalik. Käesoleva detailplaneeringu menetluse eesmärk ei ole tõusetunud asjaoludel elluviidav. Esitatud lahendused muudavad Pirita linnaosa üldplaneeringut, kuna hõlmavad merre ehitamist ja ehituskeelu vööndi muutmist. Avalikkuse vastuseis on pakutud lahendustele suur, arvestades asjaolu, et tegemist on olulise avaliku huviga rajatisega.

3.2.13 Arvestades, et käesolev detailplaneeringu menetlus on algatatud vana planeerimisseaduse redaktsiooni kohaselt, detailplaneeringu menetlus ei ole lähedalgi vastuvõtmise etapile ning eesmärgi muutmise tingitult tuleks

esitada uus lahendus ja detailplaneeringu algatamise otsus uuesti teha, siis on põhjendatud käesoleva detailplaneeringu menetluse lõpetamine. Kui detailplaneeringust huvitatud isikul on kõiki käesoleva menetluse käigus esiletõusnud asjaolusid arvestades jätkuvalt huvi alale ehitusõiguse määramiseks, on võimalik esitada uue lahendusega detailplaneeringu algatamise taotlus. Seejuures ei riivata ega rikuta ülemääraselt huvitatud isiku õigusi, kuna uue taotluse esitamisel ja uue menetluse alustamisel on võimalik arvestada kõiki käesolevas menetluses tõusetunud asjaolusid ja tõendeid. Huvitatud isik ei oleks paremas olukorras käesoleva menetluse jätkamisel, kui võrd detailplaneeringu menetluse alustamise otsus tuleks teha uuesti igal juhul. Seejuures on huvitatud isikul võimalik kaaluda, kas ta on huvitatud käesolevas menetluses tõusetunud asjaoludel ala kasutusest.

4. Detailplaneeringust huvitatud isiku vastuväited

4.1 TLPA on detailplaneeringu menetlemisel välja selgitanud detailplaneeringu algatamise kehtetuks tunnistamise põhjused ja selgitanud selle vajalikkust.

4.2 HMS § 40 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan enne menetlusosalise suhtes sellise toimingute sooritamist, mis võib kahjustada tema õigusi, andma talle võimaluse arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. HMS § 49 lõige 2 sätestab, et haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Kui menetluse algatamisest teatatakse pärast väljapaneku algust, ei või tähtaeg olla lühem kui kaks nädalat teatamisest arvates.

4.3 Nimetatud sätetele tuginedes edastas TLPA 4. juunil 2021 korralduse eelnõu huvitatud isikule arvamuse saamiseks, ning andis vastamiseks aega kuni 3. juulini 2021.

4.4 Huvitatud isiku lepinguline esindaja RISTAL KEBA PARTNERID vastas 3. juulil 2021 ja teatas, et on algusest peale jäänud kindlaks järgmistele seisukohtadele:

4.4.1 huvitatud isik on detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlusele kulutanud ca 115 000 eurot, tellides ametite nõutud uuringuid, ametite märkustele vastavaid planeeringumaterjale jms. Arvestades, et nimetatud kulutused tulenevad otseselt linnaasutuste nõudmistest, on nad detailplaneeringu menetluse lõpetamise korral sunnitud nõudma vastavate kulude hüvitamist linna poolt.

4.4.2 TLPA leiab eelnõus, et kui võrd kehtivas planeerimisseaduse redaktsioonis on menetluse lõpetamise aluseid täpsustatud, siis on õigustatud kohaldada kehtivas planeerimisseaduse redaktsioonis sätestatud, kuigi detailplaneeringu menetlus on algatatud planeerimisseaduse vana redaktsiooni kohaselt. Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 3. juuni 2015 korraldusega nr 874-k. Seega rakendub menetlusele EhSRS § 1 lõike 1 kohaselt kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadus. Kohtupraktikas on korduvalt leitud, et viidatud paragrahv hõlmab nii menetlus- kui ka materiaaloiguslikke sätteid. Seega ei ole õiguspärane lähtuda täna kehtiva planeerimisseaduse regulatsioonist. Rõhutatakse seejuures, et menetluse läbiviimisel aluseks võetakse PlanSi varasem redaktsioon ei näe ette detailplaneeringu menetluse lõpetamise aluseid. Detailplaneeringu menetluse lõpetamine riivab oluliselt planeeringust huvitatud isiku õigusi, seetõttu on oluline, et haldusorgan näitab täpselt, millisel õiguslikul alusel isiku õiguseid piiratakse. Õigusliku aluse puudumise korral on menetluse lõpetamine õigusvastane.

4.4.3 isegi, kui nõustuda TLPA tõlgendusega kehtiva planeerimisseaduse kohaldatavusest (millega ei nõustuta), ei esine siiski detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks ainiski täna kehtiva PlanS § 129 lõikes 1 loetletud alustest, eriti arvestades, et Muinsuskaitseamet ja TLPA muinsuskaitse osakond on detailplaneeringu kooskõlastanud ning bussiootepaviljoni ega muuli kultuurimälestiseks tunnistamise menetlust ei algatata.

4.4.4 PlanS § 129 lõige 3 sätestab, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus. Nimetatud sätte kohta on PlanSi seletuskirjas märgitud järgmist: „Eesmärgi olulise muutumise all ei ole peetud silmas eesmärgi täpsustamist ehk olukorda, kus eesmärk jääb olemuselt samaks. Olulisuse hindamine on eelkõige detailplaneeringu koostamise korraldaja kaalutusotsus. Samas ei saa toetada olukordi, kus algselt seatud eesmärk muutub menetluse käigus täielikult (näiteks algselt puhkealade planeerimise eesmärgil algatatud planeeringuga kavandatakse lõpuks elamuala või vastupidi). Samuti aitab sätte kaitsta isikut juhul, kui kohalik omavalitsus muudab planeeringu eesmärki koostamise käigus lähtudes enda soovidest ja seetõttu planeeringu eesmärk oluliselt muutub. Säte annab isikule sellisel juhul võimaluse nõuda planeeringu koostamise lõpetamist. Samas ei kohusta sätte detailplaneeringu koostamise korraldajat ka sellistel juhtudel menetlust lõpetama, vaid annab selleks võimaluse. Menetluse lõpetamiseks tuleb anda haldusakt, mille andmisel tuleb lähtuda kõigist haldusaktide kohalduvatest nõuetest, arvestades, et tegemist on isikule koormava haldusaktiga.“ Detailplaneeringu menetluse lõpetamine on lubatav üksnes siis, kui planeering erineb oluliselt selle algsest eesmärgist. Rõhutame, et detailplaneeringu eesmärk on kogu menetluse vältel jäänud samaks – selleks on kehtiva üldplaneeringu elluviimine ning Ranna tee 1 kinnistule sadama kavandamine.

4.4.5 TLPA on eelnõus viidetega Riigikohtu lahenditele ([3-3-1-62-02](#) p 16 ja [3-3-1-54-03](#) p 13) ise märkinud, et detailplaneeringule menetluse käigus tehtavad ettepanekud ei pea olema kantud algatatud detailplaneeringuga samadest eesmärkidest. On loomulik, et erinevad huvid planeerimismenetluse käigus põrkuvad. Ettepanekute tegemise õiguse mõte seisnebki eeskätt selles, et isikutel oleks võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega. Väljapanekul võib teha igasuguseid ettepanekuid algatatud planeeringu lahenduste muutmiseks, samuti ettepanekuid täiendavate menetlustoimingute sooritamiseks ja täiendava informatsiooni kogumiseks.

4.5 Huvitatud isiku arvamuse osas on võetud seisukohad punktides 3 ja 4.

5. Lõppsätted

5.1 PlanS § 129 lõike 2 kohaselt tuleb Tallinna Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks huvitatud isikule, K-Projekt Aktsiaseltsile, füüsilistele isikutele S. Sildnik, H-O. Võidula, H. Saarinen, K. Valgma, E-V. Lille, A. Järve, H. Marand, M. Marand, O-J. Renter, K-R. Mereste Tennes, P. Böstrov, M. Nurm, M. Kruusmann, OÜ Liimi KV, Merivälja Aedlinna Seltsile ja MTÜ-le Mähe Selts ning Lääne tee 2, Ranna tee 18, Tuule tee 1, Tuule tee 4, Ranna tee 12, Võra tee 1, Võra tee 4, Ranna tee 6, Väina tee 3 ja Väina tee 4 kinnistute omanikele ning avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

5.2 Tulenevalt eeltoodust tunnistatakse kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 3. juuni 2015 korraldusega nr 874-k [„Ranna tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Pirita linnaosas“](#).

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär