

## VAIE

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr 2111802/07671

15.10.2021

**Projekteerimistingimuste andja:** Tallinna Linnaplaneerimise Amet (TLPA)

**Vaide adressaat:** Tallinna linn TLPA kaudu

#### **Vaide esitajad:**

Merivälja Aedlinna Selts (80126880), Võra tee 5 Tallinn tel: 5273469

MTÜ Mähe Selts (80288222), Suislepa tee 11 Tallinn, tel: 56267644

HMS § 76 lg 2 p 3 alusel vaidlustame projekteerimistingimused nr 2111802/07671 (ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: 78402:202:0067, Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 33) Projekteerimistingimuste väljastamise aluseks ja lähtedokumendiks on ka Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud „[Pirita linnaosa üldplaneering](#)“ ja Tallinna Linnavolikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „[Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering](#)“.

**Vaide esitaja nõudeks on tunnistada projekteerimistingimused nr 2111802/07671 kehtetuks (HMS § 76 lg 2 p 5).**

Vaide esitajad kinnitavad HMS § 76 lg 2 p 6 järgi, et vaieldavas asjas ei ole jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust.

#### **1. HMS § 76 lg 2 p 4 kohaselt märgitakse vaides põhjused, miks vaide esitaja leiab, et haldusakt või toiming rikub tema õigusi.**

**Merivälja Aedlinna Seltsi** põhikirja kohaselt kaitseb selts Merivälja püsielanikkonna huvisid. Seltsi tegevus on suunatud aedlinliku ja keskkonnasõbraliku eluviisi järgimisele. Selts esindab ja kaitseb seltsi liikmete ühiseid seisukohti ning avaldab arvamust ja teeb ettepanekuid piirkonna elanike huve puudutavates küsimustes. Selts nõuab piirkonna elukondlike vajaduste arvestamist.

**MTÜ Mähe Seltsi** põhikirja kohaselt on Mähe seltsi tegevuse eesmärkideks Mähel elukeskkonna säilitamine ja edendamine ning koostöö kohaliku omavalitsusega ning muude juriidiliste ja füüsiliste isikutega linna arengut puudutavates küsimustes. Mähe Seltsil on õigus teha ettepanekuid riigi- ja omavalitsusorganitele linna ja linnaosade arengut puudutavates küsimustes, esindada ja kaitsta Mähe elanike huve suhetes riigi- ja omavalitsusega või viia läbi muid eesmärgi saavutamiseks vajalikke tegevusi.

Vastavalt HMS § 71 lg 1 on vaidemenetluse algatamise õigus isikul, kes leiab, et haldusaktiga või haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi. HMS § 76 lg 2 p 4 kohaselt märgitakse vaides põhjused, miks vaide esitaja leiab, et haldusakt või toiming rikub tema õigusi. Alljärgnevalt põhjendame projekteerimistingimuste andmisega vaide esitaja õiguste rikkumist.

Tutvudes Tallinna planeeringute registris Merivälja tee 33 kinnistu kohta 21.02.2013 Tallinna volikogu otsusega nr 18 kehtestatud detailplaneeringu materjalidega ja 07.06.2021 avalikule väljapanekule esitatud Merivälja tee 33 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõuga (edaspidi PT) ei nõustunud **Merivälja Aedlinna Selts ja MTÜ Mähe Selts** (seltsid) PT eelnõus väljatooduga. Seltsid esitasid PT eelnõu suhtes tähtaegselt arvamuse, millega projekteerimistingimuste andmisel ei arvestatud.

**Seltside kui vaide esitaja nõudeks on tunnistada projekteerimistingimused nr 2111802/07671 kehtetuks. Projekteerimistingimuste väljaandmisest oleks tulnud keelduda. Detailplaneeringu täpsustamine soovitud mahus projekteerimistingimustega nr 2111802/07671 ei ole õiguspärane.**

Seltsid on seisukohal, et kuivõrd planeerimismenetluses on populaarkaebuse esitamise õigus, siis on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste vaidlustamiseks võimalus esitada ka nn populaarvaie. Märgive, et Merivälja tee 33 kinnistul ei ole otseseid eraisikutest piirinaabreid.

Projekteerimistingimused, mis võimaldavad lõppastmes hoone rajamist projekteerimistingimuste ja sellele lisatud eskiisi kohaselt, ei arvesta elanike ega seltsi liikmete huve ega vajadusi, rikkudes eelkõige õiguslikku ootust paremale elukeskkonnale (PlanS § 8) ning otstarbekale, mõistlikule ja säästlikule maakasutusele (PlanS § 12)<sup>1</sup>, samuti on need vastuolus Pirita üldplaneeringu eesmärkidega kui avalikku huvi väljendava kokkuleppega, rikkudes ka õiguslikku ootust tasakaalustatud ruumiliseks arenguks, maakasutuseks, kvaliteetseks elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks Pirital. Kõnealuste projekteerimistingimustega ehitusõiguse realiseerimine ei soodusta keskkonnahoidlikku ega jätkusuutlikku arengut ning alandab lõppastmes praeguste elanike (sh seltsi liikmete) kinnisvara väärtust. Lisaks, välja antud projekteerimistingimuste kaudu ehitusõiguse kasutamine ohustab avalikku kultuuripärandit (vt selle kohta täpsemalt p 1.4). Muinsuskaitseadus (MuS) § 3 lg 1 sätestab, et kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus. MuS § 3 lg 7 kohaselt riik ja kohaliku omavalitsuse üksused arvestavad oma ülesannete täitmisel kultuuripärandi kui avaliku väärtusega.

Märgive selgitusena eeltoodule, et seltside liikmed on Pirital samasugused kinnisvara omanikud kui seda on Merivälja tee 33 kinnistu omanik. Paraku meid teisi on rohkem, Merivälja tee 33 kinnistu omanikke vaid üks. Kui Pirital ehitatakse looduskaunisse ja hästi nähtavasse linnaruumi ossa suur hoone, mille ehitamiseks saab Merivälja tee 33 kinnistu omanik võimaldada vaid väljapakutud lahendust, siis sellise ehituse realiseerimine mitte ainult ei riku ära rannametsaga piirnevat puhkeala, vaid muudab otseselt kogu Pirita ilmet - odavamaks, maitsetumaks, teisejärgulisemaks. Ja selle kaudu pikas perspektiivis mõjutab see ka kõigi Pirita kinnisvaraomanike kinnisvara väärtust. Kinnisvara väärtuse säilimine ja kasvamine on aga igale omanikule oluline. See tähendab, et kohalikus tähenduses suurendustegevust saab lubada, kui omanik on võimeline välja ehitama ajale vastupidava materjalivaliku ning püsiva väärtusega ja arhitektuuriilmega hoonet.

Kuigi väide 'ilus-inetu' on emotsionaalne, subjektiivne, õiguslikus vaidluses ehk pehme ja nõrk, siis tavaline kodanik, kes ei ole jurist, võib oma sõnakasutuses ja hinnangutes kasutada ka emotsionaalsemaid väljendeid ja tal on selleks õigus. Kui suur hulk elanikke on lihtsustatult kasutanud oma arvamustes väidet, et see hoone on kole ja ma seda siia ei soovi ja see suurem hulk on Pirita olemasoleva kinnisvara omanikud, siis ongi sellega mitteamestamine elanike õiguste rikkumine. Olemasoleva kinnisvaraomaniku arvamus koledast võib tugineda konkreetsele paika koondunud olemasoleva võrdlemisele ja kui uus hoone konkreetsele asukohta ei sobi, siis ta ongi antud kontekstis kole, sõltumata sellest, et kasutatakse parimaid arhitekte. Visuaalselt ebaõnnestunud konkreetsele asupaika mitesobivad ehitised ei jäta kogu asumile mõju avaldamata ja see tagajärg jõuab iga elaniku tagahoovi. See muudab asumi või linnaosa vähem atraktiivseks, lõhkudes senise mereäärse ja loodusliku linnaruumi, kui tulevikus vaadet rannamännikule ja merele enam ei eksisteeri. Märkimata ei saa ka jätta, et kui antud hoone saab valmis, saab temast nn pretsedent, st kui üks sobimatu hoone antud asupaika nii välisilmelt kui ka materjalikasutuselt on püsti pandud, on kõigil järgnevatel ehitajatel enesestmõistetav õigus samamoodi ehitada. Kui liivaranda ja metsariba hakkavad varjama rannaala

---

<sup>1</sup> Planeerimisseaduses (§ 12) on otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte. PlanS 12 lg 1 kohaselt planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. PlanS § 12 lg 2 kohaselt asutuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasad, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. PlanS 12 lg 3 kohaselt planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi

olemusega mitted sobivad massiivsed hooned, mille ilme kujunemisel on olnud olulisem kõige odavam tee valimine, lisab see edaspidi olulise pitseri ka Tallinna esindusranna staatusele.

Lisaks märgime olulisena, et see ei ole ainuüksi Piritale küsimus. Piritale konkreetset kõnealust puhkeala naudivad ka Tallinna teiste linnaosade elanikud, kes samuti selle omapära kadumisel millestki olulisest ilma jäävad. Kohalik elanikkond oma loomulike eluliste muredega on kõnealuses kontekstis samastatav kogu Tallinna elanikkonnaga oma loomulike vajadustega puhketsooni omamiseks. Seega on vaide põhjustajaks vastuolu kogukonna vajadustega, kuid veelgi laiemas tähenduses on see pilguheit kogu Tallinnale ja selle heaolule.

Antud tingimustel ehitusõiguse realiseerimine võib saada seetõttu Piritale/Meriväljale saatuslikuks. Me peame suutma käesolevast ajahetkest ettepoole vaadata. Arhitekt projekteerib etteantud eelarve piirides, mistõttu tekib hoone, mis ei sõltu enam arhitekti heast professionaalsest tasemest. Kui lahjendada rannamänniku väärtust ja muuta tähtsusetuks muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk, ei ole Mähe ega Merivälja enam see kõrgelt hinnatud asum elukoha ja puhkeala tähenduses.

Igal elanikul ja neid esindaval seltsil on õigus sekkuda koduümbruse kujundamisesse ja seda positsiooni ei saa vaidlustada. Eraomandisse ja tema väärtusesse puutumine on lubamatu ja kaalukausile pannes on oluline juba olemasoleva kinnisvara omaniku arvamus, mitte juurdeehitaja oma. Iga seltsi liikme kodu on samaaegselt ka kapitalimahutus. Kui tekib miski, mis ohustab selle väärtust, on tegu tõsiselt võetava õiguste rikkumisega. Väär on arvata, et asumi visuaalne keskkond ja väärtusliku puhkeala olemasolu ei ole kinnisvara hinda mõjutavaks oluliseks teguriks.

Kui planeerimisseaduse tuumaks on elukeskkonna parendamine, siis rannaalaga ja muinsuskaitseala kaitsevööndiga piirneva ala muutmine büroolikuks tsooniks ei ole elukeskkonna parendamine, kuivõrd ohustab meie ühist puhkeala, mis on seni vastandunud linnalikule keskkonnale ja büroodele ja mille suhtes on elanikel õiguslik ootus tulenevalt Piritale Üldplaneeringust. Parem on see, mis nii elanike kui kõigi tallinlaste jaoks tugevdab puhkeväärtust, mille jaoks inimesed üle linna siia puhkama tulevad ja Piritat armastavad.

EhS § 27 lg 2 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus avaliku huviga. Kuivõrd me ei nõustu eeltoodud selgituste põhjal projekteerimistingimustes toodud seisukohaga, et projekteerimistingimused ei ole vastuolus avaliku huviga (vt täpsemalt selle kohta lisaks ka punktist 2.5), on seltsidel nn populaarvaide esitamise õigus. Avalik huvi on ka see, et projekteerimistingimuste andmine oleks õiguspärane.

- 1. Projekteerimistingimuste andmisest oleks tulnud ehitusseadustiku (EhS) § 32 lg 1 p 2; p 3; p 4; p 6 ja p 7 alusel keelduda. EhS §-is 27 lg-s 1-3 toodud eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul ei ole täidetud.**

### **1.1. Puudub asjakohane juhtum detailplaneeringu täpsustamiseks projekteerimistingimustega**

Vastavalt EhS § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud viie aasta ning detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Vaide esitajad on seisukohal, et projekteerimistingimuste andmine ei ole põhjendatud, kuivõrd ei ole ilmnenud uusi asjaolusid detailplaneeringu kehtestamise järgselt ega pole muutunud ka õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutaksid detailplaneeringu elluviimist. Ainsaks põhjenduseks tuuakse, et

kõik katsed hoonet arhitektuurselt liigendada tooksid kaasa maapealse brutopinna märkimisväärse vähenemise detailplaneeringus lubatud maksimumist, mistõttu oleks vaja justkui muuta ehituslikke tingimusi.

DP-s määrati brutopinnaks kokku 5900m<sup>2</sup>, mis märgiti ka põhijoonise ehitusõiguse tabelisse. Sellelt pinnalt aga ei tekkinud arendajal mingit õigustatud ootust brutopinna maksimaalseks kasutamiseks. Kui hoone võimalik maapealne brutopind on väiksem kui detailplaneeringus lubatud maksimum ja seda põhjusel, et oleks täidetud muu detailplaneeringujärgne **oluline kohustus ehitada liigendatud ja läbipaistva esimese korrusega hoone**, siis ei ole see asjakohaseks juhtumiks, mis õigustaks projekteerimistingimuste väljaandmise tehnilise tingimuste muutmist, seda ka juhul, kui väidetavalt ehitatakse tegelikult väiksema mahuga hoone. PlanS § 3 lg 2 kohaselt planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Lisaks põhjendatakse eksitavalt, et see muudatus võimaldab liigendada hoonet visuaalselt, *vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile*. **Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisi kohaselt ei ole hoone liigendatud. Samas väidavad projekteerimistingimused ise, et hoone liigendatus on arhitektuurselt väärrika välisilme tingimuseks.**

Hoone liigendamise kohustus oli detailplaneeringujärgne selge täiendav arhitektuuriline tingimus, mis pidi andma selge teadmise antud kinnistu kuju arvestades, et maapealne brutopind ei saa tulla detailplaneeringus lubatud maksimum. Ei oma mingit õiguslikku tähendust, et arhitektuurne eskiis, mis esitati ametile 2015 ja vaadati läbi projektide läbivaatamise komisjonis ja selle koosoleku 17.06.2015 protokollis nr 28-5 fikseeriti hoone lubatud esimese korruse pindalana 68% teise korruse pindalast. Ka selle muudatuse tingis väidetavalt asjaolu, et see võimaldab liigendada hoonet visuaalselt ja anda talle arhitektuurselt väärikas välisilme. Kuivõrd projekteerimistingimustele lisatud eskiisi järgne hoone ei ole liigendatud ning hoone ei ole arhitektuuriliselt väärikas ega piirkonda sobiv, ei too väidetav ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste täpsustamine kaasa seletuskirjaga nõutud hoone liigendatust ning esimese korruse läbipaistvust. Projekteerimistingimustele lisatav eskiis annab võimaluse ehitada primitiivsem ja linnaruumi antud kontekstis mittesobiv hoone. Tegu ei ole ehituslike ega arhitektuuriliste tingimuste täpsustamisega, vaid muutmisega, mis võimaldab rajada büroole sobivamat ja ehituslikult odavamamat hoonet. Kõige täpsem hoone suunitlus tuleb välja veebilehelt: <https://m33.ee/> Projekteerimistingimuste taotlemise tegelik eesmärk nähtud sealt hästi. Projekteerimistingimuste taotlemise ja andmise eesmärk on büroohoone huvide eest seismine.<sup>2</sup>

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib anda projekteerimistingimusi uute asjaolude tõttu üksnes juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. See säte annab otsese indikatsiooni, et uue asjaolu ilmumine peab olema seotud ajafaktoriga, st põhjendatud juhuks on sellise asjaolu ilmumine, mille tingis pikema aja möödumine detailplaneeringu kehtestamisest. Ehituslikud tingimused on detailplaneeringuga kehtestatud ja hiljem vaidlustamata ning puudub põhjendus nende muutmiseks väidetava täpsustamise kaudu.

Veel märgime, et asjakohaseks juhtumiks ei sobi kasutusotstarbe muutmise põhjendamisel ka asjaolu, et peatselt kehtestatakse Pirita supelranna detailplaneering. Esiteks märgime, et asjakohane juhtum nõuab, et kõnealune detailplaneering on juba kehtestatud, mida Pirita rannaala detailplaneering ei ole. Teiseks, Pirita rannaala detailplaneering ei näe ette võimaldada ellu viia kõiki vajalikke puhkeala ja ranna teenuseid. Puhkeala funktsiooni variatsioone on tohutult palju ning kõnealuse hoone puhkefunktsioonid peaksid katma just neid teenuseid ja võimalusi, mis muudaksid rannaala ja sellega külgneva puhkeala kasutamise veelgi atraktiivsemaks, võimaldades ka neid funktsioone, mida avalikul rannaalal pakkuma ei hakata ning mille järgi oleks aastaringne vajadus.

---

<sup>2</sup> EhS § 32 p 8 kohaselt pädev asutus keeldub projekteerimistingimuste andmisest, kui projekteerimistingimuste taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutavad projekteerimistingimuste andmise otsustamist.

Oleme seisukohal, et kõnealuste projekteerimistingimustega ehituslike tingimuste muutmine ei ole täpsustamine ning muudab eeltoodud põhjendustel olemuslikult detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahendust, mis PlanS § 27 lg 3 kohaselt projekteerimistingimuste väljaandmise kaudu ei ole lubatav. PlanS § 27 lg 3 kohaselt projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks (selle kohta vt täpsemalt ka punktist 1.6.)

## 1.2. Projekteerimistingimuste andmisel ei ole arvestatud Pirita Üldplaneeringu tingimustega

Projekteerimistingimuste väljastamise aluseks ja lähtedokumentiks on ka Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud „[Pirita linnaosa üldplaneering](#)“ Projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada üldplaneeringu tingimusi (EhS § 27 lg 2 p 3). Me ei nõustu projekteerimistingimustes toodud seisukohaga, et projekteerimistingimused arvestavad Pirita linnaosa üldplaneeringu tingimustega.

PÜP eesmärkide hulgas on jõuliselt rõhutatud olemasoleva elukeskkonna väärtuslikkust ja selle kaitset. Selle põhjal tuleb hinnata ka PÜPiga määratud juhtfunktsioonide piiride sisu, nt seletuskirja lk 2 osa I p 1, „Üldeesmärgid“:

- Pirita tasakaalustatud ja säästva arengu tagamine, arvestades linnaosa funktsiooni ülelinnalise puhke- ja rekreatsioonialana ning areneva inimsõbraliku elumupiirkonnana.
- Linnaosa omapära ja loodusväärtuste säilimise tagamine.
- Asendist ja miljööst tuleneva linnaosa prestiiži säilimise tagamine.
- Linnaosa kiirest arengust tulenevate probleemide teadvustamine ja tasakaalustamise võimaluste leidmine.
- Linnaosa olemasolevate ning arenevate elupiirkondade kvaliteetse elukeskkonna ja eluks vajaliku infrastruktuuri tagamine.

Segafunktsioonilistele aladele hoonete kavandamist tuleb samuti käsitleda PÜP eesmärkidest lähtuvalt. Ka segafunktsioonilisele alale kavandatava hoone planeerimisel/projekteerimisel on linnaosa omapära, loodusväärtused ja miljöo olulised ning kvaliteetse elukeskkonna oluliseks osaks. Peame asjakohaseks näha PÜP sisu selliselt, et rannamännikuga piirnevale alale ja muinsuskaitse kaitsevööndisse ehitatava hoone oluliseks tingimuseks on see, et see on kantud PÜP eesmärkidest lähtuvalt. Vastupidine tõlgendus muudaks Pirita üldplaneeringu sisutuks dokumentiks.

Vastavalt PÜP seletuskirja lk 10 osa III p 4, „Äri- ja teeninduskeskused“ välja toodule, on üldplaneeringuga kavandatud äri- ja teenindusettevõtete koondumine väikestesse polüfunktsionaalsetesse asumikeskustesse. Kui soovitakse rajada ärihoonet väljapoole keskuse juhtfunktsiooniga ala, siis on vajalik kaalutusotsus, mille kaudu tuleb veenduda ka selles, et muudatus ei kahjusta külgnevaid alasid ja sellega üldisemalt Pirita väärtuslikku miljööd, sh rannaala ja rannamänniku vaadeldavust. Kui otsustaja (Tallinna linn) leiab kaalutletult, et avalikes huvides on vaja segafunktsioonilisele mittekeskuse alale suurt ärihoonet ning kaotada rannaparkla ning selle nimel tuleb projekteerimistingimustele lisatud eskiisis visandatud büroohoonega siseneda muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja likvideerida rannamänniku ja sealt läbi kumava mere ja linna silueti vaadeldavus, siis saab linn kaaluda ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamist. **Prægusel juhul on linnal kohustus ka avalikult põhjendada, milleks on vajalik PÜP eesmärkide ja põhimõtete muutmine antud hoone ehitamise võimaldamiseks antud asukohta.** Sellised kaalutused pole paraku leitavad. Absurdne on väide, et projekteerimistingimuste kohaselt hoone organiseerib väärikalt seni lagunenuid asfaltiga kaetud jäätmaad, kus aastaid on toimunud vaid rannakülastajate stiihiline parkimine lühikesel suveperioodil.

Merivälja tee 33 ärihoone ehitamine projekteerimistingimustele lisatud eskiisi kohaselt segafunktsioonilisele alale rannamännikuga ja puhkealaga piirnevale alale ei ole PÜPiga kooskõlas. Kui kaotatakse ära hoone liigendatus ja esimese korruse läbipaistvus, siis selline hoone välisilme muutmine toimub olemasolevat elukeskkonda negatiivselt mõjutades ning tegu on ilmse vastuoluga PÜP eesmärkide suhtes – selline hoone lahendus ei ole tasakaalus ümbritseva loodusliku keskkonnaga, ei ole säästev olemasoleva keskkonna suhtes, mõjutab negatiivselt linnaosa omapära ja loodusväärtuseid, mõjutades seega ka linnaosa funktsiooni ülelinnalise puhke- ja rekreatsioonialana. Selline hoone lahendus ei arvesta linnaosa miljööst ja antud asukoha asendist tulenevat ning mõjutab eeltoodu tõttu oluliselt kvaliteetse elukeskkonna PÜP järgseid eeldusi. **Antud planeeringulahendus koos projekteerimistingimustega on rannikuala ja puhkefunktsiooni mitte teeniv ja loodusliku ranna- ja puhketsooni äritsooniks ümberkujuv.**

Võimaldatav hoone välisilme lahendus võib olla asjakohane büroohonena tehnokraatlikus ümbruses, mitte aga rannamännikuga ja supelrannaga piirneval ala, mis asub muinsuskaitseala kaitsevööndis.

EhS § 32 p 2 alusel pädev asutus keeldub projekteerimistingimuste andmisest, kui projekteerimistingimuste taotlus ei vasta üldplaneeringule. Seega oleks tulnud projekteerimistingimuste andmisest keelduda.

### 1.3. Projekteerimistingimused ei arvesta asukohas väljakujunenud keskkonda

EhS § 27 lg 1 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada ka hoone asukohas väljakujunenud keskkonda. Me ei nõustu projekteerimistingimustes toodud seisukohaga, et projekteerimistingimused arvestavad asukohas väljakujunenud keskkonnaga.

Vaide esitaja hinnangul ei ole projekteerimistingimuste väljastaja ega ka kinnisvara omanik/arendaja/arhitekt saanud aru, mida antud ala elanike jaoks tähendab, käsitledes seda sisuliselt tühja auguna keset ebaolulisi puid. Sellest annab aimu projekteerimistingimustes sisalduv hoone ehitamise õigustus, mille kohaselt ... *hoone organiseerib väärikalt seni lagunenud asfaltiga kaetud jäätmaad, kus aastaid on toimunud vaid rannaküllastajate stiihiline parkimine lühikesel suveperioodil...*

Antud nn parklaala näol ei ole tegemist tavalise asukohaga ega projekteerimistingimustes märgitud jäätmaaga, see on linna tähenduses siiski unikaalne asukoht ja nõuaks unikaalset lahendust. Planeeritud maa-ala asub piki Merivälja teed kulgevas rohelises vööndis, jäädes Pirita rannaala ja Merivälja tee vahele. Pirita rannikualal on kaunis rannamännik koos supelrannaga. Kogu pika Tallinna merepiiri ulatuses pole meil teist sellist paika, kus mets ulatuks ühelt poolt rannajoonele ning teiselt poolt sõiduteele nii lähedale ja moodustaks visuaalselt ühe esteetilise terviku. Pirita rannamänniku puude vanus puistus on juba **160-aastat**. Nt juba 100-aasta vanune rannamännik on väärt nii looduskaitse alla võtmist, kui ürglooduse objektina arvele võtmist. Pirita rannamänniku rajamist luidete kinnistamise eesmärgil alustati 1860. aastal Viimsi mõisa eestvõttel. Nii küündivad vanemad puud puistus juba 160-aastani. Seega saame rääkida **ka metsanduslikust pärandkultuurist**, sest liivade tõkkeks ja luidete kinnistamiseks rajatud 160 aastat vana eriotstarbeline puistu seda kahtlusteta on.

Ainus, millega TLPA on hoonet sidunud, on joonena kulgev autotee. Seletuskirja kohaselt *hoone oma pika diinaamilise mahuga haakub hästi kõrvalasuva Merivälja liiklusmagistraaliga, imiteerib liikumist imavat pikka „tuubi“ ja paistab juba kaugelt piki Merivälja teed liiklejatele. **Merivälja tee 33 hoone suhestub aga eelkõige rannamänniku ja Pirita rannaalaga, mitte autoteega ega muude kaugemal asuvate hoonetega.*** Märgitud suhtumisest aga sõltub, kas hoonest tuleb autoteega kokku sobituv hoone või rannaala ja rannamännikuga kokku sobituv ja seda esile tõstev, selle olemasolule ja pikale traditsioonile kummardust tegev, loodusega tasakaalus olev hoone. Merivälja tee ääres kui puhketsooniga külgneval alal on mõistlik luua konkreetsesse kohta sobivaid puhketsooni võimendavaid arhitektuurikooslusi.

Meile ei ole teada ühtegi Pirita vajadust, mis õigustaks antud pärandkultuuri ja rannamänniku/mere esteetika varjutamist antud hoonega sedavõrd mastaapselt. Ala asub muuhulgas Vanalinna muinsuskaitse kaitsevööndis, mis tähendab, et ka riiklikult on avalik huvi sellel alal säilitada hoonestamisel vaated merele läbi rannamänniku.

Projekteerimistingimuste seletuskirja kohaselt *hoone otsad on tõstetud konsoolselt üles, et anda hoonetele kergust ja avada rohkem vaateid hoone taga asuvale parkmetsale. Jääb arusaamatuks, kuidas annab see rohkem vaateid ja kergust kui planeerigulahendusega ette nähtud hoone, mille tingimuseks oli liigendatus ja esimese korruse läbipaistvuse tagamine. Projekteerimistingimustes sisalduv väide, et hoone esimene korrus on maksimaalses ulatuses klaasfassaad, mis koos teise korruse kõrgläikelistega fassaadipaneelidega peegeldab tagasi ümbritsevat loodust ja vähendab visuaalselt hoone mahulist mõju ümbrusele, ei sobi põhjendamaks antud hoone liigendatuse kaotamist, mis oli detailplaneerimise järgse hoone rajamise tingimus seletuskirja kohaselt. On suur vahe, kas vaadata päriselt või vaadata peegeldust. Liiatigi on tegu klaasfassaadi puhul odava välisilme lahendusega ning pole mingit õigusakti, mis keelaks antud hoone klaasfassaadile näiteks hoopis*

reklaami paigaldamist. Reklaamlehel <https://m33.ee/> nähtub, et Merivälja tee ja hoone vahele on kavandatakse LED ekraani.

**Vaide esitajad leiavad olulisena välja tuua, et rajatava hoone kõige olulisem osa on asupaiga olemusega arvestamine, mis tähendab suurt nõudlikkust ja täpsust hoone välisilme osas.** Nõudlik peab olema ka fassaadilahenduse materjalide osas. See, milline hoone seest on, mõjutab keskkonda väiksemal määral kui hoone välimus. Pakutava lahenduse juures autoteed ainsa keskkonnaelemendina arvestav ning rannametsa, liivaranda ja looduslikku maastikku täielikult unustav lahendus ei ole kooskõlas EhS § 27 lõikega 1, mille kohaselt projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada ka hoone asukohas väljakujunenud keskkonda. Praegune hoone lähtub autoteest ja ehituskulude kokkuhoiust. Antud hoone lahenduse põhiprobleemiks on loodusliku rannakeskkonnaga mitte arvestav büroolik välimus. Tegu on puhtalt äribüroo huvisid ja vajadusi esindava hoonega, mis unustab ranna ja loodusliku tsooni ning puhkeotstarbelise suunitluse.<sup>3</sup> Sellise hoone rajamine ei olnud detailplaneeringuga ette nähtud. Antud planeeringulahenduse elluviimise tulemusena hakkab hoone kujundama keskkonda mitte keskkond ei tingi hoonet. Hoone ei ole esteetilisest aspektist ega ka mahult sobilik antud asukohta. Hoone maht ja välisilme mõjub randa eraldava müürina.

EhS § 32 p 3 alusel pädev asutus keeldub projekteerimistingimuste andmisest, kui projekteerimistingimuste taotlus ei vasta käesoleva seadustiku §-s 27 esitatud tingimustele. Seega oleks tulnud asukohaga mitesobivuse tõttu projekteerimistingimuste andmisest keelduda. Täiendavalt veel, PlanS § 32 p 7 alusel pädev asutus keeldub projekteerimistingimuste andmisest, kui projekteerimistingimuste alusel kavandatava ehitisega kaasneb oluline keskkonnamõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada. Kuivõrd projekteerimistingimused toovad kaasa olulise visuaalse keskkonnamõju, oleks olnud võimalik ka PlanS § 32 p 7 alusel projekteerimistingimuste andmisest keelduda.

#### **1.4. Projekteerimistingimused on vastuolus õigusaktidega**

EhS § 27 lg 2 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktidega. Me ei nõustu projekteerimistingimustes toodud seisukohaga, et projekteerimistingimused ei ole vastuolus õigusaktidega.

**2.4.1.** Merivälja tee 33 kinnistu paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi piir kulgeb Merivälja tee telgjoonel. Kõik Merivälja teest mere poole jäävad alad selles rannikulõigus jäävad kaitsevööndisse.

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse § 8 lg 2 kohaselt muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

- 1) ehitiste, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala siluetti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale, püstitamine kaitsevööndi vaatesektoritesse või vaatekoridoridesse;
- 2) muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitusmahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mitesobivate ehitiste püstitamine.

Kuivõrd projekteerimistingimused olemuslikult muudavad detailplaneeringuga määratud hoone lahendust, hoone on mastaapidelt mitesobiv ning varjutab täielikult vaated, on vajalik ka projekteerimistingimustele võtta Muinsuskaitseameti seisukoht. Varasem kooskõlastus detailplaneeringule ei oma antud juhul tähtsust, kuivõrd projekteerimistingimuste andmise järgselt on asjaolud seondult pärandi kaitsega oluliselt muutunud.

---

<sup>3</sup> hoone rajamise eesmärk tuleb välja siit lehel: <https://m33.ee/>

Muinsuskaitseaduse (MuKS) § 14 lg 3 p 1 ja p 2 kohaselt muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses ning muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.

Toome olulisena välja, et UNESCO maailmapärandi linna staatus ja ühinemine UNESCO konventsiooniga tähendab koosmõjus muinsuskaitseadusega nõuet säilitada Tallinna vanalinna maailmapärandi alana, mille kaitsmisväärtuse üks komponente on selle ühine foon koos kaitsevööndi alaga. Kaitseala vööndi laiendamine kuni Merivälja teeni tähendab kohustust avanevate vaadete mõjutusteta säilitamisele või põhjendatud juhtudel võimalikult väikeste mõjutustega säilitamisele. Selline kohustus tuleneb lisaks Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest. Selle keskmes on kohustus arvestada selle nõude täitmisega ka planeerimis- ja ehitustegevuses. Projekteerimistingimustega võimaldatav hoonestus, mis täielikult eirab eeltoodud kohustuste nõuetekohast täitmist, on vastuolus antud õigusaktidega. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse § 8 lg 1 kohaselt muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas.

**Lisaks ei nähtu ei detailplaneeringu ega ka projekteerimistingimuste materjalide hulgast muinsuskaitse eritingimusi.** MuKS § 61 lg 3 kohaselt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostatakse, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala kaitsevöönd. MuKS § 61 lg 1 kohaselt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste ülesanne on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala kaitsevööndiga seatud eesmärgid. MuKS § 61 lg 4 kohaselt detailplaneeringu olemasolul seda täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega.

Seega on muinsuskaitse eritingimused vajalikud igal juhul ning ei piisa esialgselt Muinsuskaitseameti kooskõlastusest kunagisele varases detailplaneerimise menetluses esitatud eskiisile. Muinsuskaitse eritingimuste puudumine on vastuolus MuKS § 61 lg-ga 3. EhS § 31 lg 4 p 1 ja p 2 kohaselt kohaselt pädev asutus esitab projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega või arvamuse avaldamiseks asutusele kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

**Projekteerimistingimuste andmine on seega vastuolus punktis 2.4.1 väljatoodud õigusnormide ja muinsuskaitse põhimõtetega.**

**2.4.2 Projekteerimistingimused on ka vastuolus PlanS §-is 8 sisalduva elukeskkonna parendamise põhimõttega.** Selle kõige olulisema planeerimise põhimõtte kohaselt tuleb planeeringuga (sh ka sellise planeeringuga, mida on projekteerimistingimustega nn täpsustatud) luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Seega on planeerimise, sh projekteerimistingimuste väljaandmise lubatavuse eelduseks, et elukeskkond muutub antud asukohas paremaks, samas säilitades olemasolevaid väärtusi.

Elukeskkonna parendamine ei ole siiski olemuslikult võimalik hinnatud elukeskkonda kahjustades, st kavandades Merivälja tee 33 kinnistule hoone, mis varjutab kõik antud asukoha väärtused. Kui kaotatakse ära hoone liigendatus ja esimese korruse läbipaistvus, toimub selline “parendamine” olemasolevat keskkonda selgelt negatiivselt mõjutades. Toome veelkord olulisuse tõttu välja, et antud planeeringulahendus koos projekteerimistingimustega on rannikuala puhkefunktsiooni mitte teeniv ja loodusliku ranna- ja puhketsooni äritsooniks ümber kujundav.

Vaatamata PT tehniliste näitajate vormilisele kokkuviiamisele DP-ga näiliselt sobivate näitajate saavutamiseks on need abinõud selles linnaruumikontekstis teisejärgulise tähtsusega võrreldes koostatava lahenduse sobivusega Pirita elukeskkonda. Peamine on lähtuda parendamisel tulevases linnaruumist, kus oleks võrdselt tagatud väärtusliku elukeskkonna ja sellega sobiva puhkefunktsiooni **võimendava** ärihoone loomine. Meie hinnangul ei saa kavandatut lugeda PlanS §-ile 8 vastavaks juba põhjusel, et miski ei veena ega selgita, kuidas väärtustab või parendab muinsuskaitse kaitsevööndisse ja rohevööndisse väärtuslikku



rannamännikut täielikult varjutav mastaapne hoone olemasolevat elukeskkonda. Kui üldse antud alale mingit hoonestust lubada, peab see olema sobituv rannamänniku kõrvale selliselt, et võimendab rannamänniku esteetilist ilu, sealjuures selle terviklikkust häiriv mõju peab olema minimaalne. Pakutav hoone ei kasuta piisavalt asukoha ruumilist potentsiaali ja teeb linnaruumi vaesemaks.

**2.4.3 Projekterimistingimuste menetlus on vastuolus EhS § 31 lõikega 5.** Pirita Linnaosa Valitsus avalikustas Merivälja tee 33 kinnistule püstitava ärihoone ehitusprojekti koostamise aluseks oleva detailplaneeringut täpsustavate projekterimistingimuste eelnõu 07.06.2021-21.06.2021. Väljapaneku jooksul esitasid ka seltsid Pirita Linnaosa Valitsusele ja TLPA-le arvamuse (lisa 1). TLPA vastas projekterimistingimuste kohta arvamusi esitanud isikutele ühtse koondkirjana TLPA enda poolt väljavalitud teemade kaupa, andes samas teada projekterimistingimuste väljastamisest (lisa 2). Seltsid siiski ei saanud koondvastuses seltside arvamuses sisalduvatele märkustele vastuseid. EhS § 31 lg 5 kohaselt kui projekterimistingimuste eelnõu kohta esitatakse arvamuste avaldamise käigus märkusi, võtab pädev asutus neid asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist. Kuivõrd seltsidele ei ole põhjendatud nende arvamuses sisalduvate märkustega arvestama jätmist, ei olnud menetlus õiguspärane. Projekterimistingimuste andmise menetlus on vastuolus EhS § 31 lõikega 5.

### **1.5. Projekterimistingimused on vastuolus avaliku huviga**

EhS § 27 lg 2 kohaselt projekterimistingimuste andmisel tuleb arvestada, et projekterimistingimuste andmine ei oleks vastuolus avaliku huviga. Me ei nõustu projekterimistingimustes toodud seisukohaga, et projekterimistingimused ei ole vastuolus avaliku huviga.

Avaliku huvi vastuolu põhjendused sisalduvad vaide punktis 1. Merivälja tee 33 kavandatav ei ole lisaks kooskõlas PÜP eesmärkidega (selle kohta vt täpsemalt punkt 2.2), mistõttu saab ka väita, et see ei vasta avalikule huvile.

Veel märgime seonduvalt avaliku huviga, et Merivälja tee 33 ärihoone ehitamine rannamänniku ja puhkealaga piirnevale alale muinsuskaitse kaitsevööndisse ei vasta elanike tahtele, ülekaalukalt on end näidanud avalikkuse äärmiselt valuline reageering kõnealusele hoonestusele. Projekterimistingimuste väljapaneku jooksul esitati Pirita Linnaosa Valitsusele ja TLPA-le elanike ja seltside poolt 32 arvamust. Kuivõrd detailplaneerimismenetluses (ca 10 aastat tagasi) ei ole esitatud pea üldse elanike ega ka seltside vastuväiteid, samas on kõik projekterimistingimuste avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamused oma sisu poolest vastuväited selle hoone rajamisele antud asukohta üldse, saab väita, et planeerimismenetluses ei toimunud nõuetekohast elanikkonna kaasamist. Seetõttu ei saa nõustuda, et kavandatav vastab avalikule huvile, liiatigi on formaalne kaasamine asjaoluks, mille olemasolul saab esitada küsimuse ka detailplaneerimise õiguspärasuse kohta.

Ei saa nõustuda projekterimistingimustes toodud naeruväärse ainsa põhjendusega avalikule huvile, mille kohaselt hoone organiseerib väärikalt seni lagunenud asfaltiga kaetud jäätmaad, kus aastaid on toimunud vaid rannakülastajate stiihiline parkimine lühikesel suveperioodil. Pirita ranna puhul on tegu ülelinnalise tähtsusega esindusrannaga, mistõttu ei ole mingiks argumendiks parklaala väärimine büroohoonega, seda enam, et parklaala oleks sobilik ja vajalik puhvertsooni kasutus, mis ei oleks varjutanud vaateid rannamännikule ja merele, samas parklaala olemasolu tagab tingimuse esindusrannaks kujunemisel ja selle aastaringsel kasutamisel. Parkimise võimaldamine on elementaarne avaliku supelranna teenuse osa, eriti kui tegu on ülelinnalise tähtsusega esindusrannaga, kuhu eelduslikult tulevad ranna kasutajad ka teistest linnaosadest. Avalikult supelrannalt, mis on oluline mitte üksnes kohalikele, vaid kogu Tallinnale, võetakse antud hoonega ära parkla. Tee äärde parkimine pole mingi lahendus ning kahjustab elanike elukvaliteeti veelgi.

Vale on ka väide, et seoses Merivälja tee 33 krundi hoonestamisega parkimisvõimalused Pirita rannaala vahetus läheduses paranevad. Detailplaneeringu seletuskirjas märgitakse, et *Merivälja tee 33 kinnistu on seni suvisel perioodil harjumuspäraselt kasutuses olnud Pirita ranna kasutajaid teenindava parklana (ligikaudu 100 parkimiskohta), sh on planeeritud parkimiskohtadest 64 parkimiskohta ette nähtud avalikult kasutatavateks. Maa-alusesse parklasse kavandatud 133 parkimiskoha kasutamist reguleerib kinnistu omanik. Neist ainult 25 parkimiskohta on vajalikud kavandatud ärihoone teenindamiseks vastavalt Tallinna*

*parkimise korralduse arengukavas toodud normile, ülejäänud 108 parkimiskohta saavad kasutada nii hoone kui ka ranna külastajad.*

Märgime esmalt, et kuivõrd projekteerimistingimused võimaldavad ehitada projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisi kohase büroohoone, on ilmselgelt eksitav, et ainult 25 parkimiskohta on vajalikud kavandatud ärihoone teenindamiseks. Hoonesse on planeeritud bürood ja kohvik (üle 400 inimese). Kui nn avalikke parkimiskohti kasutab suur büroohoone, siis rannapiirkond jääb parkimiskohtadest lausa ilma. Rannaala kasutatakse ja tuleb ka soodustada kasutamiseks aastaringelt. Parkimist vajavad enim just mitte kohalikud elanikud, vaid teiste linnaosade elanikud, kes tulevad Piritale, arvestades distantsi, autodega. Parkimiskohtade nappus seab olulisi ebamugavusi ja ohte kohalikele elanikele, kui tänaväärsed on täis pargitud. Kõige hullem saab olukord olema Kaasiku elurajoonile.

Teiseks, nagu eespool märkisime, DP ütleb nii põhijoonisel kui ka seletuskirjas (punkt 5), et 64 kohta on avalikus kasutuses kinnistul ja 133 kohta hoone maa-aluses parklas. PT-ga aga soovitakse tekitada kinnistule maapealne parkimine kokku 64 + 52 kohta ehk 116 kohta ja hoone maa-alusesse parklasse kavandatakse ainult 81 kohta. See aga tähendab, et võrreldes DP-ga kavandatust võtab 52 maapealse lisaparkimiskoha rajamine ära ca 1200m<sup>2</sup> kinnistu pindala ehk väärtuslikku haljastusala.

Kolmandaks, 15.10.2021 allkirjastas Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Merivälja 33 arendajaga kokkuleppe avalikult kasutatava parkla rajamiseks. Lisatud asendiplaanilt on näha, kus täpsemalt kinnistul parkimiskohad asuvad. See plaan on aga muutunud võrreldes PT esitamise ajaga. Selles on maapealseid parkimiskohti rohkem kui linnaga sõlmitud lepingus. Vahe vastavalt 52 ja 33 ehk 19 kohta on TTV lepingu plaanil vähem kui aasta tagasi. TTV plaani kohaselt jääks avalikuks kasutuseks 64 parkimiskohta. Hoone maa-aluse korrusele tuleks plaani järgi 74 kohta ja maa-peale veel 33 kohta. Kokku siis 171 kohta. Kehtivas DP- s oli maapeale lubatud 64 parkimist avalikuks kasutuseks ja maa-alla 133 ehk kokku siis 197 parkimiskohta. **Seega parkimiskohti jääb võrreldes DP-ga hoopis 26 võrra vähemaks.** See omakorda aga tähendab, et hoone teenindamiseks jääb parkimiskohti võrreldes DP-ga oluliselt vähemaks ja suureneb surve kasutada avalikke parkimiskohti. See aga omakorda tähendab, et avalike parkimiskohtade arv ranna külastajatele tegelikult hoopis väheneb.

## **1.6. Projekteerimistingimused muudavad olemuslikult planeeringulahendust**

PlanS § 27 lg 3 kohaselt projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Oleme seisukohal, et antud projekteerimistingimused muudavad olemuslikult detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahendust.

Projekteerimistingimustes sisalduvate selgituste kohaselt esitati TLPA-le projekteerimistingimuste taotlus ja eskiislahendus muuhulgas Merivälja tee 33 kinnistu ärihoone kasutamise otstarbe täpsustamiseks ning detailplaneeringus määratud arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks. Välja antud projekteerimistingimused aga mitte ei täpsusta kasutamise otstarvet, vaid muudavad seda kogu ulatuses ning uute arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimustega võimaldatakse hoonet olemuslikult muuta.

**2.6.1.** EhS § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet. Eespool põhjendasime, miks projekteerimistingimuste andmine ei olnud asjakohane (p 2.1), mistõttu ei oleks saanud ka kasutamise otstarvet täpsustada. Antud juhul aga projekteerimistingimused mitte üksnes ei täpsusta kasutusotstarvet, vaid muudavad seda olemuslikult.

Merivälja tee 33 kinnistul kehtib Tallinna Linnavolikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering“, milles määrati ärimaa sihtotstarbega kinnistule ehitusõiguse kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Kasutusotstarbelt on ärihoone kavandatud **kogu ulatuses** puhkepiirkonda teenindavana.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt esimesele korrusele on planeeritud restoran ning ranna kasutajaid teenindavad tualetid, riietus- ja pesemisruumid, teisele korrusele motellitüüpi majutusasutus.

Projekteerimistingimuste kohaselt puhkepiirkonda teenindava ärihoone asemele on lubatud kavandada ärihoone.<sup>5</sup> Seega on toimunud oluline muutus detailplaneeringujärgsest kasutusotstarbest. Detailplaneeringujärgne kasutusotstarbe on puhkepiirkonda teenindav ehk detailplaneeringu järgi on hoonel **kogu ulatuses avalik funktsioon**. Projekteerimistingimuste järgne muudatus võimaldab hoonet kasutada kogu ulatuses mitteavaliku funktsiooni kohaselt. Kuigi projekteerimistingimuste selgituste kohaselt püütakse eksitavalt jätta muljet, et hoone esimene korrus on täidetud avaliku funktsiooniga (meditsiiniteenused, kohalikku kogukonda teenindavad funktsioonid ja toitlustus), mis võimaldab kohalikel elanikel ja rannakülastajatel neid jalakäigu kaugusel mugavalt kasutada, võimaldab projekteerimistingimustega sisse toodud muudatus sellest loobumist mistahes hetkel ka esimese korruse ulatuses.

Pirital tegutsevatel asumiseltsidel ja siinsel kogukonnal jääb täielikult arusaamatuks, miks nõustub TLPA loobuma avaliku funktsiooni nõudest, kuigi see oli sisuliselt oluliseim põhjendus detailplaneeringuga sellises mahus ärihoone antud piirkonda lubamisel. Just puhkepiirkonna teenindamiseks sai kavandatud ärihoone õigustuse. Samas ei ole mingi asjakohane väide, et loobumist põhjendada Pirita supelranna detailplaneeringu peatse kehtestamisega<sup>6</sup>, justkui võimaldaks selle elluviimine kõiki vajalikke puhkeala- ja rannateenuseid. Puhkeala funktsiooni variatsioone on tohutult palju ning antud rajatava hoone puhkefunktsioonid peaksid katma just neid teenuseid ja võimalusi, mis muudaksid rannaala ja sellega külgneva puhkeala kasutamise veelgi atraktiivsemaks, võimaldades ka neid funktsioone, mida avalikul rannaalal ei pakuta ning mille järgi oleks aastaringne vajadus.

Seega, projekteerimistingimuste andmise järgselt on võimalik, et hoones ei saa olema sisuliselt mingeid randa ja puhkeala väärindavaid tegevusi, mistõttu antud projekteerimistingimused muudavad olemuslikult detailplaneeringu kehtestamise otsuses ja selle seletuskirjas toodud detailplaneeringu kehtestamise motiive ning selgitusi.

Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise otsuses (Tallinna Linnavolikogu otsus 21. 02.2013) on märgitud, et otsus on tehtud otsusele lisatud TLPA põhimotiive ja kaalutlusi ning seletuskirja arvestades. Otsuses on märgitud põhimotiividena ja kaalutlusena, et kuna planeeritud maa-ala läheduses paikneb kasutajaterohke Pirita rand ja tervisesportimise võimalustega haljasvöönd, siis on asukohta sobilik puhkepiirkonda teenindav ärihoone. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt kasutusotstarbelt on ärihoone kavandatud puhkepiirkonda teenindavana.<sup>7</sup>

Seega, projekteerimistingimused mitte ei täpsusta kasutamise otstarvet, vaid muudavad selle sisulist olemust. EhS § 27 lg 4 p 1 võimaldab üksnes kasutusotstarbe täpsustamist, mitte aga muutmist. EhS § 27 lg 2 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktidega (antud juhul on õigusaktiks haldusakt detailplaneeringu kehtestamise otsusena). PlanS § 27 lg 3 kohaselt projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

**2.6.2.** Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Eespool põhjendasime, et projekteerimistingimuste andmine ehituslike ja arhitektuurilise tingimuste muutmiseks ei

---

<sup>5</sup> ...kuhu on kavandatud ka randa teenindavad funktsioonid: restoran, dušš, wc, riietus, apteek, meditsiiniteenused ning kaubandus- ja teeninduspinnad (ilusalong, massazisalong), lastehoid ja büroopinnad.

<sup>6</sup> Tallinna Linnavalitsuse 19.06.2019 korraldusega nr 850-k on vastu võetud „Pirita rannaala detailplaneering“, mille kohaselt määratakse muuhulgas Pirita rannaala kinnistule ehitusõigus rannapaviljonide, ajutise vabaõhulava ja tribüünide ning randa teenindavate objektide ja rannapromenaadi ehitamiseks. Detailplaneering on 04.08.2021 esitatud Rahandusministeeriumile järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

<sup>7</sup> esimesele korrusele on planeeritud restoran ning ranna kasutajaid teenindavad tualetid, riietus- ja pesemisruumid, teisele korrusele motellitüüpi majutusasutus.

olnud üldse asjakohane (p 2.1), mistõttu ei oleks saanud ka detailplaneeringu arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi täpsustada. Antud juhul aga projekteerimistingimused mitte üksnes ei täpsusta ehituslikke ja arhitektuurilise tingimusi, vaid muudavad neid olemuslikult.

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestati Pirita linnaosas asuva 2,82 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering, aktsiaselts NORD PROJEKT töö nr 07050, millega on määratud ehitusõigus ärimaa sihtotstarbega Merivälja tee 33 kinnistule kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise seletuskirjas on välja toodud, et detailplaneeringus on kavandatud Merivälja tee 33 krundile ehitusõigus, mis võimaldab püstitada antud asukohale linnaruumiliselt sobiva mahuga ärihoone. Hoone esimese korruse pindala võib olla kuni 50% lubatud hoonealusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ning üldmulje hoonest jääb läbipaistvam. Lisaks maapealsetele korrustele on kavandatud maa-alune korrus parkimiseks. Seega, kahekorruselise ärihoone esimese korruse ulatus oli kavandatud detailplaneeringu kohaselt 50% ehitusalusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ning annab hoonele läbipaistvust.

Juhime esmalt tähelepanu asjaolule, et antud detailplaneeringu koostamise käigus toimus 25.08.2010 detailplaneeringu lahenduse eskiisi avalik tutvustus ja arutelu, kus planeeringut koostava ettevõtte AS Nord Projekt arhitekt Meeli Truu tutvustas planeeringulahendust alljärgnevalt: ***“Esimese korruse osas on hoone 50% avatud ja jätab õhulise mulje ning koosneb nagu kolmest eraldiseisvast hoonest, kus asuvad ühes osas hotelli fuajee, teises osas randa teenindavad riietusruumid, WC, dushid ning kolmandas hoone osas söögikoht. Teise korruse osas, kus asub 60 kohaline motell, on hoone ühendatud galeriiga”***. Sama arutelu protokollist leiab veel arhitekt Meeli Truu poolt väljaöeldud lause: ***“Detailplaneeringul on tänapäeval suur jõud, ei maksa karta et midagi teistmoodi tehakse!”***

Kuivõrd planeeritava hoone mastaapsust põhjendati suuresti rannateenuse pakkumise vajadusega öeldi antud arutelul ka välja, et ca 600m<sup>2</sup> pinda on hoonest mõeldud rannateeninduseks.

Eelkirjeldatud eskiisi arutelul antud vastused realiseerusid ka detailplaneeringus, mis kehtestati 21.02.2013. Detailplaneeringu põhijoonisel on täpselt kajastatud võimaliku hoone asukohta ja hoone maapealsete hooneosade mahtude paiknemist. Samuti on DP seletuskirjas ära toodud nõue, et hoone peab olema õhku tõstetud, et paremini sobituda Merivälja tee äärsesse haljasvööndisse (rannametsa) ehk hoone esimese korruse pindala ei tohi olla suurem kui 50% hoone ehitusalusest pinnast.

DP seletuskirjas on öeldud, et hoone parema visuaalse väljanägemise ja teeäärse monoliitmahu vältimiseks peab hoone arhitektuurne lahendus olema õhuline ehk hoone esimene korrus võiks olla õhuliselt liigendatud selliselt, et esimese korruse pindala ei oleks suurem kui teise korruse pindala. Samas on ka öeldud, et hoone II korruse pindala ei tohi olla suurem kui lubatud ehitusalune pindala. Siit saab arvutada, et kui II korrus saab olla maksimaalselt nii suur kui on hoone ehitusalune pindala, siis järelikult saab teine korrus olla 3500m<sup>2</sup>. Hoone õhulisuse tagamiseks peaks siis esimese korruse pindala olema 50% teise korruse pindalast ehk siis maksimaalselt  $3500 : 2 = 1750\text{m}^2$ . Kui nüüd liita kokku I ja II korruse pindalad, saame summaks 5250m<sup>2</sup>. Sõltumata sellest, et ehitusõiguse tabelis on märgitud brutopinnaks 5900m<sup>2</sup>, saab ehitusõigust realiseerida koostoimes teiste tingimustega 5250m<sup>2</sup>.

Projekteerimistingimustes seevastu tuuakse välja, et hoone esimese korruse pindala võib olla suurem kui detailplaneeringus kavandatud 50% ehitusalusest pinnast (vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile). Põhjenduseks tuuakse, et kõik katsed hoonet arhitektuurselt liigendada tooksid kaasa maapealse brutopinna märkimisväärse vähenemise detailplaneeringus lubatud maksimumist. Samas põhjendatakse eksitavalt, et see muudatus võimaldab liigendada hoonet visuaalselt, *vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile*. Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisi kohaselt ei ole hoone liigendatud. Samas väidavad projekteerimistingimused ise, et hoone liigendatus on arhitektuurselt väärrika välisilme tingimuseks.

Kui matemaatiliselt tuletada, siis kui kogu hoone brutopind on projekteerimistingimuste järgi 5483m<sup>2</sup>, teine korrus sellest 3181m<sup>2</sup>, on esimene korrus 2302m<sup>2</sup>. Seega esimene korrus moodustab teisest korrusest 73%. Kui DP lubab maksimumina 50%, siis suurenemine ei ole nii nagu TLPA ütleb "ainult" 23% vaid suurenemine on 46% ehk pea poole võrra.

**Kuivõrd esimese korruse osas lubatud mahu kasv kasvatab selle ehitusalust mahtu üle 10%, on see oluline muudatus, mis pole lubatud.**

Toome veelkord välja, et hoone arhitektuurse liigendamise kohustus oli selge detailplaneeringu järgne tingimus, mistõttu arvestades kinnistu kuju pidi olema juba algusest peale selge, et maapealne hoone võimalik brutopind ei saanud olla detailplaneeringus lubatud maksimum. Ei oma mingit õiguslikku tähtsust, et arhitektuurne eskiis, mis esitati ametile 2015 ja vaadati läbi projektide läbivaatamise komisjonis ja selle koosoleku 17.06.2015 protokollis nr 28-5 fikseeriti hoone lubatud esimese korruse pindalana 68% teise korruse pindalast. Ka selle muudatuse tingis väidetavalt asjaolu, et see võimaldab liigendada hoonet visuaalselt ja anda talle arhitektuurselt väärikas välisilme. Kuivõrd projekteerimistingimustele lisatud eskiisi järgne hoone ei ole liigendatud ning hoone ei ole arhitektuuriliselt väärikas ega piirkonda sobiv, ei toonud väidetav ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste täpsustamine kaasa seletuskirjaga nõutud hoone liigendatust ning esimese korruse läbipaistvust.

Projekteerimistingimuste kaudu hoone tehniliste näitajate oluline muutmine ning eskiisi projekteerimistingimustele lisamine toob kaasa võimaluse ehitada primitiivsem ja linnaruumi antud kontekstis mitesobiv hoone. Tegu ei ole ehituslike ega arhitektuuriliste tingimuste täpsustamisega, vaid muutmisega, mis võimaldab rajada büroole sobivamat ja ehituslikult odavamamat hoonet. Ei ole mõistetav, kuidas detailplaneeringus väljatoodud oluline aspekt ehk hoone õhulisus ei ole enam aktuaalne ja linna nägemuses on ca 120m pikkune massiivne risttahukas oluliselt enam piirkonna linnaruumile väärtust loov kui detailplaneeringus toodud nõuded.

Mis aga veel äramärkimist väärrib on see, et arendaja väidab, et nende soov ei olegi kogu DP-ga antud ehitusõigust realiseerida ja nad teevadki DP-ga lubatust väiksema hoone. Selle väiksema hoone hind on aga see, et arendaja tahab esimese korruse täis ehitada ehk seeläbi oluliselt ehitushinnas kokku hoida. Samuti väärrib äramärkimist, et projekteerimistingimuste avalikul arutelul märkis Pirita Linnaosavanem, et on saavutatud kokkulepe, et arendajal on kohustus istutada kavandatava hoone ette puudeallee, istutades vähemalt 5-6m kõrgused puud. Vastavat kokkuleppet ega tingimust projekteerimistingimustest ega mujalt ei nähtu.

Oleme seisukohal, et antud projekteerimistingimustega ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste muutmine ei ole täpsustamine ning muudab eeltoodud põhjendustel olemuslikult detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahendust, mis PlanS § 27 lg 3 kohaselt projekteerimistingimuste väljaandmise kaudu ei ole lubatav. Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise otsuses (Tallinna Linnavolikogu otsus 21.02.2013) on märgitud, et otsus on tehtud otsusele lisatud TLPA põhimotiive ja kaalutlusi ning seletuskirja arvestades. Otsuses on märgitud põhimotiividena ja kaalutlusena, et Merivälja tee äärsesse haljasvööndisse sobib avatud hooneosadega kuni 2-korruselise ärihoone. Detailplaneeringu kehtestamise seletuskirjas on välja toodud, et detailplaneeringus on kavandatud Merivälja tee 33 krundile ehitusõigus, mis võimaldab püstitada antud asukohale linnaruumiliselt sobiva mahuga ärihoone. Hoone esimese korruse pindala võib olla kuni 50% lubatud hoonealusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ning üldmulje hoonest jääb läbipaistvam. Lisaks maapealsetele korrustele on kavandatud maa-alune korrus parkimiseks.

EhS § 27 lg 2 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktidega (antud juhul on õigusaktiks haldusakt detailplaneeringu kehtestamise otsusena). PlanS § 27 lg 3 kohaselt projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

**Merivälja tee 33 projekteerimistingimused ei vasta seega arvestades eeltoodud põhjendusi ehitusseadustiku §-s 27 sätestatule. Projekteerimistingimustega muudetakse olulisel määral detailplaneeringus kavandatut (ärihoone 1. korruse ulatus üle 10% ning kasutusotstarve muutmine selliselt, et kaob hoone avalik funktsioon).**

## Kokkuvõtteks

**Arvestades eeltoodud põhjendusi tuleb projekteerimistingimused nr 2111802/07671 tunnistada kehtetuks.** Merivälja tee 33 projekteerimistingimused ei vasta EhS §-is 27 lg 1-3 sätestatule, st täidetud ei ole eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul. Koostatud PT muudetakse sisuliselt kõiki DP-ga kehtestatud olulisi tingimusi, ilma, et nende tingimuste muutmine oleks asjakohane (EhS §-is 27 lg 1). Ehitise kavandamine projekteerimistingimustes detailplaneeringu olemuslikku muutmist võimaldavate tingimuste alusel ei ole aktsepteeritav, kuna sekkutakse olulisel määral detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse. Muudatused võimaldavad olulist visuaalselt linnaruumilist mõju, samuti kaasneb sellega oluline negatiivne mõju rannamänniku ja muinsuskaitseala vaadeldavusele. Projekteerimistingimustes kavandatu ei parenda linnaruumi.

Projekteerimistingimustega DP lahenduse muutmine toimub meie hinnangul eesmärgiga teenida kinnistu omanikust arendaja erahuve saavutamaks arendusest võimalikult suur kasumlikkus, jättes täielikult kõrvale avaliku huvi visuaalselt huvitava ja piirkonda sobituva „õhulisuse“ hoone rajamiseks ja maksimaalselt suure ala maaga seotud haljastuse rajamiseks. Seltside hinnangul antud PT-ga riivatakse väga olulisel määral avalikku huvi.

Seetõttu ei ole detailplaneeringu täpsustamine soovitud mahus ja kirjeldatud tingimustel põhjendatud, otstarbekas ega aktsepteeritav. Palume jääda detailplaneeringus toodud lahenduse juurde või tunnistada detailplaneeringulahendus kehtetuks.<sup>8</sup>

*Vaide esitajad:*

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Külli Kroon  
Merivälja Aedlinna Seltsi juhatuse liige

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Erik Vest  
Mähe Seltsi juhatuse liige

HMS § 76 lg 2 p 7 järgi märgitakse vaites vaitetele lisatud dokumentide loetelu,

Lisad:

1. Seltside arvamus lisa 1
2. Vastus seltsidele lisa 2
3. Koosoleku protokoll lisa 3

---

<sup>8</sup> PlanS § 140 lg 1 p 1 kohaselt detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima.