

Tulenevalt 01.11.2022 esitatud e-kirjast edastab Merivälja Selts Merivälja tee 33 ehitusloa vaide täpsustused ja täiendused.

1. **Jääme kokkuvõtvalt selle juurde, et projekteerimistingimused nr 2111802/07671 ja nende alusel välja antud ehitusloa võimaldavad ehitada Merivälja tee 33 kinnistule hoone, mis ei ole vastavuses Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringuga (DP 027030).**
2. **Arvutatakse veelkord üle hoone esimese korruse ulatuse, millel on võtmetähtsus hoone avatuse ja seega detailplaneeringule vastavuse seisukohalt. Kokkuvõtvalt toome veelkord olulisena välja, et hoone esimese korruse ulatuse muutmise on selges vastuolus EHS § 27 lg 4 punktiga 2. Lisaks esineb ehitusprojekti selge vastuolu projekteerimistingimustega. Selgitame seda järgnevalt.**
 - 2.1. Merivälja tee 33 kinnistule hoone projekti koostamise aluseks on Tallinna Linnavolikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering“ (DP 027030). DP järgsed olulised tingimused projekti koostamiseks on ehitusalune pind 3500m² ja hoone esimese korruse ulatus 50% ehitusalusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ja annab hoonele läbipaistvust (vt täpsemalt DP peatükki 44 Hoonestus, lk 11). Ka DP joonisel on see suhtarv kirjas. Otsuse ja selle seletuskirja kohaselt on kõnealune detailplaneering kehtestatud motiividel, et kuivõrd planeeritud maa-ala läheduses paikneb kasutajaterohke Pirita rand ja tervisesportimise võimalustega haljasvöönd, on sellisesse Merivälja tee äärsesse haljasvööndisse sobilik avatud hooneosadega puhkepiirkonda teenindav ärihoone. Hoone esimese korruse pindala detailplaneeringu järgi on 1750 m² (3500 m² /2).
 - 2.2. Hoone esimese korruse ulatus ehitusprojekti on selgelt rohkem kui 50% ehitusalusest pinnast. Märkime, et esimese korruse nõue 50% ehitusalusest pinnast säilib ka siis, kui teise korruse pindala on väiksem kui DP maksimaalselt lubaks.
 - 2.3. Ehitusalune maapealne brutopind on projekti seletuskirja järgi 5474,8 m², teine korrus projekti jooniste järgi sellest 3105,6 m² ja esimene korrus projekti jooniste järgi brutopinnaga ~2368,4 m².
 - 2.4. DP lubab I korruse pindalaks ehitusaluse pinna suhtes 50% (vt täpsemalt DP peatükki 44 Hoonestus, lk 11) kuid projekteerimistingimustega on seda hoonestustingimust muudetud 68%-ni. **Projekteerimistingimustega on ületatud maksimaalset seaduses lubatud piiri (50%+50%*0,1=55%) ca 13%.**
 - 2.5. **Ehitusloaga seotud projektlahendus omakorda ületab ka projekteerimistingimustega „lubatud“ 68% piiri. Selles projektis on esimese korruse osakaaluks ehitusaluse pinna suhtes jooniste järgi 75%, mis ületab lubatud piiri 20%- ehk pea 4-kordselt (vt täpsemalt lisatud tabelit).**
 - 2.6. Seega, kui ehitusseaduse järgi saab projekteerimistingimustega hoonestusala muuta kuni 10% ehk 50%-st võib saada 55%, siis tegelikult muudeti 4 korda suuremas mahus ehk 50-st sai 75 % Kui võtta aluseks esimese korruse maksimaalne võimalik ulatus 1750 m², siis on suurenemine 619 m² ja see teeb kokku suurenemiseks 35% (619/1750*100=35%) ehk seaduses lubatud piiri on ületatud 25%.(vt täpsemalt lisatud tabelit).
 - 2.7. Detailplaneering lubab hoone esimese korruse brutopinnaks max 1750m² ja kui seda ka PT-ga suurendada 10% võrra saaks maksimum esimese korruse brutopind 1925m² ja kõik üle selle on seadusega vastuolus.
 - 2.8. Esimese korruse ulatus ehitusprojekti on seega selges vastuolus EHS § 27 lg 4 punktiga 2, samuti projekteerimistingimuste endaga. Projekteerimistingimustega võib täpsustada asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, **kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Käesoleval juhul seda nõuet eiravad nii projekteerimistingimused kui ehitusprojekt.**

- 2.9. Jääme seisukoha juurde, et **esimese ja teise korruse proportsioon kindla suhtarvuna oli oluline detailplaneeringu tingimus ning selle muutmist ei saa käsitleda EHS § 27 alusel antavates projekteerimistingimustes.** See proportsioon oleks taganud planeeringulahenduse ettenähtud viisil – avatud ja liigendatud hoonestus ning sobituvus ümbritsevasse keskkonda - elluviimise. Selle muutmisel muutub planeeringulahendus kinniseks ning ei sobi ümbritsevasse keskkonda. Detailplaneering ei näinud ette „tuubi“ ehitamist, mida võimaldavad projekteerimistingimused.
- 2.10. Planeeringus (sh selle seletuskirjas) sätestatud tingimused on planeeringu elluviimisel siduvad. Haldusorgan peab nii loamenetlustes kui ka sõlmitavate lepingutega tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering kindlaks määras (nt RKHKo 3-13-385/90, p-d 11–12). See tähendab ühtlasi seda, et ehitusloa saab anda üksnes kooskõlas detailplaneeringuga või erandjuhul detailplaneeringut muutvate projekteerimistingimustega (ehitusseadustiku (EhS) § 42 lg 1). EhS § 27 kohaselt antavad projekteerimistingimused on erandlik võimalus ajakohastada ja täpsustada detailplaneeringut. Kuna tegu on erandliku võimalusega, on selle kasutamine mitmeti piiratud: esiteks tohib projekteerimistingimustes käsitleda vaid seaduses loetletud aspekte (EhS § 27 lg 4) ja teiseks, planeeringut ei või olemuslikult muuta (EhS § 27 lg 3). Vt õiguskantsleri seisukoht https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/Detailplaneeringu%20j%C3%A4rgmise%20kohustus.pdf
- 2.11. Amet on kirjalikult kinnitanud, et projektide läbivaatamise komisjonis ja selle koosoleku 17.06.2015 protokollis nr 28-5 fikseeriti hoone lubatud esimese korruse pindalana 68% teise korruse pindalast. **Seega on amet ise kinnitanud, et esimese korruse pindala ei vasta detailplaneeringule ning et seda on muudetud vastuolus EHS § 27 lg 4 punktiga 2.**
- 2.12. Veel märgime olulisena, et ka varasem projekt ja ehitusluba ei vastanud Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringule. Nimelt on projekteerimistingimustes nr 2111802/07671 välja toodud, et 2015 aastal projektide läbivaatamise komisjonis ja selle koosoleku 17.06.2015 protokollis nr 28-5 fikseeriti hoone lubatud esimese korruse pindalana 68% teise korruse pindalast, mis samuti on vastuolus detailplaneeringuga ja seadusega. **Ükski komisjon ei saa omavoliliselt muuta detailplaneeringu olulisi tingimusi 50%-lt 68%-ni.**
3. Jääme ka selle juurde, et amet ei ole järginud huvide tasakaalustamise põhimõtteid ning asjakohaseid menetlusnõudeid. Vastavad põhjendused on leitavad varem esitatust. **Täiendusena märgime, et amet on menetluses esitanud hulgaliselt kallutatud ja eksitavaid seisukohti, rikkudes sellega õiguspärase haldusmenetluse olulisi põhimõtteid.**
- 3.1. Ameti 15.11.2021 nr 9-5/1876 – 1 vastuses seltsi vaidele märgib amet eksitavalt, et PT väljastamine on põhjendatud, kui võrd täpsustustega likvideeritakse DP-s olev vastuolu põhijoonise ja seletuskirja vahel. Muudatus võimaldab hoonet visuaalselt liigendada, vähendada hoone maksimaalseid lubatud gabariite ja anda talle arhitektuurselt väärikas välisilme.
- 3.2. **Detailplaneeringus aga puudub vastuolu.** Amet on tõlgendanud detailplaneeringu tingimusi huvitatud isiku kasuks ning omavoliliselt käsitlenud DP tingimusi laiendavalt, tekitades kunstlikult „vastuolu“. Detailplaneeringujärgsed tingimused on, et hoonealune pind võib olla kuni 3500 m² ja hoone esimese korruse pindala võib olla kuni 50% lubatud hoonealusest pinnast. DP sätestab maksimaalse maapealse suletud brutopinnana 5900 m². Vastuoluks peetakse ameti poolt seda, et kui kogu kinnistu lubatud hoonestusala (3500 m²) ehitada teise korruse ulatuses servast servani ja esimene korrus moodustaks sellest 50% (1750 m²) oleks tegelik maapealne brutopind 5250 m². Amet on omavoliliselt tõlgendanud erinevust maapealsest maksimaalsest brutopinnast (5900 m²) ja maapealsest tegelikust brutopinnast koostoimes teiste tingimustega (5250 m²) vastuoluna, mida võib lihtsalt projekteerimistingimuste ja komisjoni otsusega muuta. Kui DP sätestab maksimaalse maapealse suletud brutopinnana 5900 m², kuid teiste tingimustega koosmõjus saab tegelikult maapealseks suletud brutopinnaks 5250 m², siis see ei ole käsitletav

- detailplaneeringu vastuoluna. **Detailplaneering ei kehtesta, et maapealne suletud brutopind on 5900 m2, vaid kehtestab, et see ei saa olla rohkem kui 5900 m2.**
- 3.3. Seetõttu on esmalt eksitav väide, et see on vastuolu likvideerimine (vastuolu puudub), teiseks on eksitav ka väide, et muudatus vähendab hoone maksimaalseid lubatud gabariite. Ameti tõlgendus maksimaalsetest gabariitidest on omavoliliselt ehitusõigust suurendav. **Lubatud hoone gabariidid detailplaneeringu järgi kujunesid koostoimes kõigi hoonestuse tingimustega.**
- 3.4. Amet selgitab lisaks eksitavalt, et muudatus võimaldab liigendada hoonet visuaalselt ja anda talle arhitektuurselt väärikas välisilme. Märkime veelkord, et hoone liigendatus tähendab olulise detailplaneeringu tingimuse kohaselt seda, et esimese korruse ulatus peab olema 50% ehitusalusest pinnast, mitte rohkem. **Projektijärgne hoone ei ole liigendatud, on jätkuvalt primitiivne, tuubi kujuline ning väärikas arhitektuurne ilme puudub.**
- 3.5. Amet on kirjalikult selgitanud, et kõik katsed hoonet arhitektuurselt liigendada tooksid kaasa maapealse brutopinna märkimisväärse vähenemise detailplaneeringus lubatud maksimumist. **Seega on amet ise kinnitanud, et arhitektuurne liigendatus kui detailplaneeringu oluline tingimus saab võimalikuks üksnes väiksemal maapealsel brutopinnal maksimaalsest. See ei ole vastuolu detailplaneeringuga ega lubatud gabariitide vähendamine, vaid see ongi ainuke võimalus viia ellu detailplaneeringujärgne lahendus!**
4. Jääme ka selle juurde, et amet ei ole järginud elukeskkonna parendamise põhimõtet kui kõige olulisemat ehitusõiguse realiseerimise tingimust. Tagatud ei ole ka avaliku huviga arvestamine, milleks on rannamänniku vaadeldavus. Projekt lähtub vaid magistraalset, kuid jätab täielikult arvestamata antud asukoha kõige olulisema keskkonna kujundaja, milleks on rannamännik ja sealt läbi kumav meri ning seda eriti arvestades asjaolu, et antud kinnistu jääb muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Toome veelkord olulisena välja, **et vajalik oli anda ka projekteerimistingimustele muinsuskaitseameti seisukoht, kuivõrd muudeti detailplaneeringujärgset lahendust. Samuti on vajalikud muinsuskaitse eritingimused, mis puuduvad menetluses üldse.**
5. Jääme taotluse juurde, et projekteerimistingimused ja ehitusluba tuleb tunnistada kehtetuks ehitusloa ja projekteerimistingimuste vaites toodud põhjendustel. **Projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise kohta märgib selts lisaks järgmist.**
- 5.1. Merivälja Selts esitas koos Mähe Seltsiga vaide projekteerimistingimustele õigeaegselt. See tagastati vaideõiguse puudumise tõttu. Vaideõiguse puudumine ei võimaldanud kohtusse pöördumist.
- 5.2. Vaatamata eeltoodule oli ametil võimalik endal projekteerimistingimusi muuta või kehtetuks tunnistada, mida amet ei teinud.
- 5.3. Vastuses vaidele andis amet lisaks eksitavad selgitused projekteerimistingimuste põhjendatuse kohta. Ameti poolt loodi ettekujutus, et just projekteerimistingimustega muudetud ehitusõigus võimaldab detailplaneeringujärgset ehitist, mis on liigendatud ja väärikas. Vaide tagastamisel seltsidele ameti kirjaga 15.11.2021 nr 9-5/1876 - 1 amet selgitab, „*et PT väljastamine detailplaneeringu olemasolul on põhjendatud, kuivõrd muudatus võimaldab hoonet visuaalselt liigendada, vähendada hoone maksimaalseid lubatud gabariite ja anda talle arhitektuurselt väärikas välisilme*“
- 5.4. Seltsid esitasid 26.01.2022 ametile selgitustaotluse, saamaks teada, kas on koostatud või on asutud koostama projekti, mis vastavalt detailplaneeringule peab olema avatud hooneosadega ja väliselt liigendatud. Palusime ametit saata meile viimane projekt. Selgitustaotlusele 14.02.2022 esitatud vastuses nr 4-1/21/1827 – 39 informeeriti seltselt, et ametile ei ole esitatud ehitusloa taotlust ega eelprojekti.
- 5.5. 14. märtsil 2022 esitasid seltsid märgukirja, milles tõid veekord välja projekteerimistingimuste vastuolu detailplaneeringuga ning **palusid projekti koostada vastavuses Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringuga (DP 027030).**
- 5.6. 04.04.2022 kirjas nr 4-1/21/1827 – 41 teatab amet, „*et ehitusprojekti pole esitatud, kuid see peab olema kooskõlas detailplaneeringuga ning projekteerimistingimustega nr*

2111802/07671. *Ehitusprojekti vastavusele detailplaneeringule ja projekteerimistingimustele saab amet hinnangu anda pärast ehitusprojekti läbivaatamist.*“

- 5.7. 05.09.2022 väljastati ehitusluba 2212271/20182. Seltsidele eelprojekti esitamisest ega ka ehitusloa väljastamisest teada ei antud.
- 5.8. Ehitusloa väljastamise järgselt ilmnnes, et ehitusprojekt ei vasta siiski detailplaneeringule ega ka projekteerimistingimustele. Ilmnnes, et hoone esimese korruse pindala on lubamatult 75% teise korruse pindalast. Ilmnnes, et ellu ei viidud lubadust liigendada hoonet, arhitektuurne välisilme on jätkuvalt primitiivne, kuigi lubati, et just projekteerimistingimustega antavad muudatused võimaldatavad hoonele väärikat välisilmet. Selts sai seega alles 05.09.2022 lõplikult teada, et amet on seisukohal, et selline ehitusprojekt on ameti hinnangul vastavuses detailplaneeringuga ja projekteerimistingimustega.
- 5.9. Kuigi selts tegi kogu menetluse kestel arvukate avalduste kaudu jõupingutusi suunamaks haldusorgani tähelepanu projekteerimistingimuste kehtetusele, hinnati seltsi pingutusi vaid formaalselt vaiete tagastamisega ning täiendava eksitamisega.
- 5.10. Selts jääb kõigis seltsi poolt esitatud vaietes esitatud seisukohtade juurde seonduvalt projekteerimistingimuste õigusvastasusega ja jätkuva vajadusega tunnistada projekteerimistingimused ameti poolt kehtetuks.
- 5.11. Haldusorgani eksitav käitumine on vaidetähtaja ennistamise mõjuv põhjus (vt 3-18-1926 p16). Oleme seisukohal, et on põhjendatud menetlustähtaja ennistamine projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamiseks vajadusel koos vastava menetluse algatamisega haldusorgani poolt, mida käesolevaga ka taotleme. Leiame, et oleme esitanud taotluse tähtaegselt, sest alles 01.11.2022 e-kirjast saime lõplikult aru, et haldusorgan ei kavatsenud meie vaiet olulises osas menetleda, kuigi seltsil kui keskkonnaorganisatsioonil ei ole tänase seisuga mingit takistust sellise vaide esitamiseks. Haldusorgani enda vastuoluline käitumine ei võimaldanud seltsil varem projekteerimistingimuste õigusmõjust aru saada, kuna jäeti mulje, et projekteerimistingimuste alusel saab ehitada üksnes detailplaneeringuga kooskõlas olevat hoonet. Ehitusloaga esitatud ehitusprojektist selgus, et see ei vasta tõele, mistõttu esitasime vaide seoses kõigi asjaoludega, mille osas ehitusluba on planeeringuga vastuolus. Märgime veel, et oleme sisuliselt menetluses õigeaegselt vaide esitanud ning tookord tagastati see üksnes formaalsel põhjusel. Kõik sisulised põhjendused projekteerimistingimuste õigusvastasusest on jäänud samaks.
- 5.12. Märgime, et kuigi taotleme menetlustähtaja ennistamist, pole menetlustähtaja ennistamise taotlemine ja täiendava vaide esitamine projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamiseks ilmtingimata vajalik. Haldusorgan saab ise projekteerimistingimused kehtetuks tunnistada ja vajadusel algatada vastava menetluse.
- 5.13. Projekteerimistingimuste kehtestamine on ehitusloa andmisel reguleeriva iseloomuga eelhaldusakt. Kohalik omavalitsus kui pädev haldusorgan võib neid menetluse hilisemates staadiumides muuta. (vt Riigikohtu otsus [3-3-1-25-02](#)).
- 5.14. Märgime, et projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise avalduse (mis sisaldab endas ka vajadusel vastava menetluse alustamise avaldust) võib esitada nii vades kui ka eraldiseisva avaldusena haldusorganile otsustamiseks.
- 5.15. Juhul, kui haldusorgan seltsi taotlust menetlustähtaja ennistamiseks ei rahulda ja samas leiab, et ei saa ise ilma vaide või taotluseta projekteerimistingimusi tervikuna või osaliselt kehtetuks tunnistada, palume käsitleda ehitusloa vades projekteerimistingimuste kohta esitatut seltsi avaldusena projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamiseks ja vajadusel selleks vajaliku menetluse algatamiseks.
- 5.16. Projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise menetluse alustamise avaldus sisaldab projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise avalduses ning mõlemat sisaldav avaldus on esitatud nii vades projekteerimistingimustele kui ka vades ehitusloa kehtetuks tunnistamiseks. Jääme seisukoha juurde, et nii projekteerimistingimused kui ka ehitusluba tuleb tunnistada kehtetuks vaietes ja avaldustes toodud põhjendustel.
- 5.17. Taotleme haldusorganilt projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise avalduse (mis sisaldab endas ka avaldust vajadusel vastava menetluse algatamiseks) ja ehitusloa kehtetuks tunnistamiseks vaide lahendamist.

5.18. Pakume üheks võimalikuks lahenduseks uut sobivat nõuetekohast avalikku menetlust, mis annaks võimaluse hoone osaliselt 3 korruseliseks ehitada. Eeldusel, et esimene korrus ei oleks rohkem kui 1750m² ja ülejäänud korrused kokku mitte üle 4150m² ja ühe korruse suurim pindala ei ületaks 3500m². Tingimuseks tuleks seada arhitektuurikonkursi nõue, mille tingimuseks omakorda oleks rannamänniku vaadeldavuse võimalikult suures ulatuses säilimine ning asukohaväärtuste võimendamine. Uus menetlus annaks võimaluse sisustada ka puhkepiirkonna tegelikke vajadusi hoone kasutuse suhtes ning annaks võimaluse sõlmida vajadusel õiguspäraseid kokkuleppeid lisatingimuste või leevendusmeetmete rakendamiseks.

Merivälja Selts
Küllli Kroon
Juhatuse liige