



KORRALDUS

25.01.2023 nr 77

Vaideotsus (Merivälja tee 33 ehitusluba)

[Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 66¹ lg 1, [haldusmenetluse seaduse](#) § 73 lg 1 ja § 85 p 4 alusel ning tulenevalt vaidemenetluses selgunud asjaoludest

1. Vaideotsus

1.1 Jätta rahuldamata Merivälja Seltsi 9. oktoobri 2022 vaie, milles taotleti Merivälja tee 33 kinnistule äri ja meditsiinihoone püstitamiseks 9. septembril 2022 antud ehitusloa nr 2212271/20182 kehtetuks tunnistamist.

1.2 Vaie jäetakse rahuldamata, kuna vaites toodud asjaolud ei anna alust vaidlustatud ehituluba kehtetuks tunnistada.

2. Teatavakstegemine

2.1 Tallinna Linnakantseleil teha korraldus teatavaks vaide esitajale, Tallinna Linnaplaneerimise Ametile, Merivälja Realestate OÜle ning aktsiaseltsile EHITUSFIRMA RAND JA TUULBERG.

3. Vaidlustamisviide

3.1 Isikul, kelle vaie jäi rahuldamata või kelle õigusi vaidemenetluses rikuti, on õigus pöörduda halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras, s.o 30 päeva jooksul alates korralduse teatavakstegemisest, kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn; e-post tlhktallinn.menetlus@kohus.ee).

4. Asjaolud

4.1 Merivälja tee 33 kinnistu on 9372 m² suurune ärimaa sihtotstarbega maaüksus, mis paikneb Piritä linnaosas Piritä asumis. Kinnistu on Merivälja Realestate OÜ omandis. Kinnistut ümbritseb igast küljest transpordimaa sihtotstarbega Merivälja tee T3 kinnistu.

4.2 Kinnistu ehitusõiguse määravad Tallinna Linnavolikogu 21. veebruari 2013 [otsusega nr 18](#) kehtestatud [Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering](#) (edaspidi *DP*) ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi *TLPA* või *amet*) 17. septembril 2021 antud projekteerimistingimused nr 2111802/07671 (edaspidi ka *PT*).

4.3 Aprillis 2022 esitati ametile ehitusloa taotlus Merivälja tee 33 kinnistule äri- ja meditsiinihoone püstitamiseks vastavalt Arhitektuuribüroo JVR Osaühingu koostatud ehitusprojektile (edaspidi *ehitusprojekt*). TLPA andis 9. septembril 2022 ehitusloa nr 2212271/20182 (edaspidi ka *ehitusluba*).

4.4 Merivälja Selts (edaspidi ka *vaide esitaja* või *selts*) esitas 9. oktoobril 2022 vaide, milles palub tunnistada ehitusluba nr 2212271/20182 täielikult kehtetuks. Ühtlasi palus selts tunnistada projekteerimistingimused nr 2111802/07671 täielikult kehtetuks või algatada nende kehtetuks tunnistamise menetlus.

4.5 TLPA ei pidanud võimalikuks vaiet rahuldada ja edastas selle 28. oktoobril 2022 [haldusmenetluse seaduse](#) (edaspidi *HMS*) § 80 lõike 1 alusel koos omapoolsete selgitustega otsustamiseks Tallinna Linnavalitsusele, paludes jätta vaide rahuldamata.

4.6 Lähtudes HMS § 40 lõikest 1 ja HMS § 83 lõikest 2 pakkus linna sisekontrolöri teenistus vaide esitajale võimalust olla menetluses ära kuulatud ja/või vait täiendada või täpsustada. Ühtlasi selgitati vaide esitajale, et projekteerimistingimuste nr 2111802/07671 kehtetuks tunnistamise nõude osas pole võimalik vait menetlusse võtta, kuna selles küsimuses on seltsi vaie tagastatud 15. novembril 2021. Selle edasiseks vaidlustamiseks (nagu selgitati ka tagastamise kirjas) tulnuks pöörduda halduskohtusse. Pädeva asutuse poolt projekteerimistingimuste nr 2111802/07671 kehtetuks tunnistamise menetluse alustamise nõuet pole võimalik vaidmenetluses läbi vaadata, kuna vastavat taotlust ei ole haldusmenetluses esitatud ega lahendatud.

4.7 Vaide esitaja esitas täiendavad seisukohad 8. novembril 2022. Menetlusse kaasati ka kolmas isik aktsiaselts EHTUSFIRMA RAND JA TUULBERG, kes esitas oma seisukohad 11. oktoobril 2022.

5. Vaide põhjendused

5.1 Alustuseks selgitab vaide esitaja, et Merivälja Selts on keskkonnaorganisatsioon, mille põhikirjalisteks eesmärkideks on kogukonna elukeskkonna parendamine ja keskkonnakaitse. Seltsi tegevuseks on keskkonnakaitse edendamine, sh looduse, mere ja ranniku säästmine ja looduse kaitse, miljöö hoidmine ning eksponeerimine, pärandi kaitse ja ajaloo talletamine, loodushoiu edendamine, esteetilise arhitektuuri väärtustamine. Selts kaitseb võimaluste piires oma kogukonna huve Merivälja arengu määramisel, sh planeeringute ja projektide koostamisel Meriväljal ja Pirital.

5.2 Vastavalt [keskkonnaseadustiku üldosa seaduse](#) (edaspidi KeÜS) § 30 lõikes 2 sätestatule on keskkonnaorganisatsioonidel eriline kaebeõigus, mis lähtub [Ärhusi konventsiooni](#) (Keskkonnainfo kättesaadavuse ja keskkonnaasjade otsustamises üldsuse osalemise ning neis asjus kohtu poole pöördumise konventsioon) art 9 lõikest 2. KeÜS § 30 lõike 2 kohaselt, kui keskkonnaorganisatsioon vaidlustab haldusakti või sooritatud toimingu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, eeldatakse, et tema huvi on põhjendatud või et tema õigusi on rikutud, kui vaidlustatud haldusakt või toiming on seotud organisatsiooni keskkonnakaitse eesmärkide või senise keskkonnakaitse tegevusvaldkonnaga. Siinkohal märgib vaide esitaja, et on ca 20 aasta vältel osalenud aktiivselt kõigis Merivälja ja Piritat puudutavates olulistest planeeringuvaidlustes, sh [Pirita linnaosa üldplaneeringu](#) koostamisel. Selts on esitanud oma seisukohad ka Merivälja tee 33 menetluses ning esitanud ametile arvamuse projekteerimistingimuste andmise võimatuse osas. KeÜS § 31 lõike 2 kohaselt keskkonnakaitse edendamiseks peetakse ka keskkonnamelementide kaitset inimese heaolu tagamise eesmärgil, samuti looduse ja loodusliku kultuuripärandi uurimist ja tutvustamist.

5.3 Käesolevas asjas on seltsi keskkonnakaitse eesmärgiks kohaliku loodusliku pärandi (rannametsa) vaadeldavuse tagamine ning puhkeala terviklikkuse säilimine, mis on kogukondliku heaolu üheks oluliseks osaks. Ehitamisõigusega hõlmatud ala asub piki Merivälja teed kulgevas rohelises vööndis, jäädes Pirita rannaala ja Merivälja tee vahele. Pirita rannaalal on kaunis rannamännik koos supelrannaga. Kogu pika Tallinna merepiiri ulatuses pole teist sellist paika, kus mets ulatuks ühelt poolt rannajoonele ning teiselt poolt sõiduteele nii lähedale ja moodustaks visuaalselt ühe esteetilise terviku. Pirita rannamänniku eakamate puude vanus on 160-aastat. Seda võib käsitleda juba ürglooduse objektina. Siin saab rääkida ka metsanduslikust pärandkultuurist, sest liivade kadumise tõkkeks ja luidete kinnistamiseks rajatud 160 aastat vana eriotstarbeline puistu seda kahtlusteta on.

5.4 Vaidlustatud ehitusloa realiseerimine ohustab seltsi hinnangul kohalikku looduspärandit, muutes kogukondliku puhkeala ruumi vähem atraktiivseks, lõhkudes senise mereäärse ja loodusliku puhkealana käsitletava linnaruumi, kuivõrd vaade rannamännikule ja merele kavandatava hoone ulatuses kaob.

5.5 Vaide esitaja keskne seisukoht on, et ehitusloa (nagu ka PT) on õigusvastane, kuna võimaldavad ehitada Merivälja tee 33 kinnistule hoone, mis on olulises osas vastuolus DP-ga. Detailplaneeringus (sh selle seletuskirjas) sätestatud tingimused on planeeringu elluviimisel siduvad. Riigikohus on kohtuasjas nr [3-13-385](#) (p 12) selgitanud, et: „*Kohalik omavalitsus peab väljastatud lubadega ja sõlmitud lepingutega tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huvi kaitsvaid tingimusi silmas pidades*

kindlaks määras.“ Sellest tuleneb, et ehitusloa saab anda üksnes kooskõlas detailplaneeringuga. Erandina võib detailplaneeringus sätestatud küll põhjendatud juhul piiratud ulatuses projekteerimistingimustega täpsustada, kuid ehitusloa andmisel tuleb [ehitusseadustiku](#) (edaspidi *EhS*) § 44 punkti 1 kohaselt siiski veenduda kavandatu vastavuses detailplaneeringule ning vastuolu korral keelduda ehitusloa andmisest.

5.6 Selts toonitab, et DP kohaselt (vt seletuskirja peatükk "Hoonestus") tuli hoone kavandamisel lähtuda tingimusest, mille kohaselt võib rajatava hoone esimese korruse ulatus olla 50% ehitusalusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ning annab hoonele läbipaistvust. Hoone esimese korruse võimalik pindala detailplaneeringu järgi on seega 1750 m² (3500 m²/2). Ehitusprojekti kohaselt on esimese korruse pind aga ca 2368 m², mis ületab märkimisväärselt DP-s lubatu. Vastavalt EhS § 27 lõike 4 punktile 2 võib PT-ga põhjendatud juhul korrigeerida DP-s ette nähtud hoonestusala tingimusi kuni 10%. Kui ka nõustuda, et muutmine oli põhjendatud, oleks võimalik esimese korruse pindala ehitusaluse pinna suhtes muuta kuni 1925 m²-ni. Kõik mis seda ületab, on seadusega vastuolus.

5.7 Selts toonitab, et EhS § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, ning märgib, et kui DP näeb kord juba ette esimese ja teise korruse pindala proportsiooni kindla suhtarvuna (antud juhul siis 50%), et tagada hoone avatus, läbipaistvus ja parem sobituvus olemasolevasse keskkonda, siis antud kriteeriumi muutmine tähendab ilmselgelt DP olulise tingimuse lubamatut muutmist.

5.8 Lisaks mahule, mis on DP-s täpselt määratud, ei arvesta ehitusprojekt ka seda, et hoone pidi olema avatud hooneosadega ja läbipaistev. Selle asemel pakutakse pikka „tuubi“, mis ehitusprojekti seletuskirja kohaselt oma pika dünaamilise mahuga haakub hästi kõrvalasuva Merivälja liiklusmagistraaliga. Selts rõhutab, et DP ei näinud ette „tuubi“ ehitamist. DP järgse lahenduse olemus arvestas rannamänniku osalise vaadeldavusega (tingimuseks oli avatus, läbipaistvus), kuid ehitusprojekti kohase hoonega varjutatakse kogu hoone ulatuses täielikult rannamännik, mis on aga antud asukoha kõige olulisem keskkonna kujundaja.

5.9 [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (KeHJS) § 2¹ kohaselt on keskkonnamõju kavandatava tegevuse elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Seaduses ei ole ammendavat loetelu tegevustest, mis põhjustavad olulise keskkonnamõju. KeHJS § 2² kohaselt keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese heaolu või kultuuripärandi.

5.10 Selts on seisukohal, et tuubikujulise mastaapse ja arhitektuuriliselt vähenõudliku hoone püstitamine Merivälja tee 33 kinnistule mõjutab elukeskkonda ja puhkeala eelkõige visuaalse häiriva mõju kaudu, mis seisneb muuhulgas ka asjaolus, et kaob rannamänniku ja sealt läbikumava mere ja päikese vaadeldavus (seda ulatuses, mis ei ole DP lahendusega kooskõlas). Ehitusõiguse realiseerimine lisatud ehitusprojekti kohaselt saab Pirita puhkealale ja rannaalale saatuslikuks, lahjendades oluliselt puhkeala väärtust.

5.11 Ehitusloas ei ole kehtestatud tingimusi, mis leevendaksid olulist keskkonnamõju, milleks on rannamänniku vaadeldavuse pöördumatu kadumine suures ulatuses ja seega ka kohaliku looduspärandi, kohamälu ja puhkeala olulise tingimuse ehk kokkuvõtvalt elanike heaolu negatiivne mõjutamine. See oluline pöördumatu mõju tekib kahtlusteta kui ehitusprojekti järgne ehitis püstitatakse. Seega on tegu olulise keskkonnamõjutusega, mis ilma leevendusteta on lubamatu.

5.12 KEHJS § 44 punkti 10 kohaselt pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest, kui ehitiseega kaasneb oluline keskkonnamõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada. Ehitisluba ei sätesta lisatingimusi ega ka leevendusmeetmeid. Seega, kui ehitisluba on juba antud, on olulise keskkonnamõju leevendamata jätmise ning lisatingimuste puudumine ehitusloa kehtetuks tunnistamise asjaoluks.

5.13 EhS § 9 kohaselt ehitis peab olema võimalikult keskkonnasäästlik. Antud konkreetsel juhul tähendab see võimalikult säästlikku suhtumist rannamänniku vaadeldavuse mõjutamisse ning ka sobilike leevendusmeetmete kohaldamist. Selts märgib täiendavalt, et kui ehitis on suurte

peegelduvate klaaspindadega, eriti metsas, rannikul, kus on aktiivne lindude ränne ja liikumine, suurendab see lindude hukkumist ja vigastumist klaaskonstruksioonidesse lennates.

5.14 Ehitusluba (samuti ka PT) ei arvesta seltsi hinnangul [planeerimisseaduse](#) §-is 8 sisalduva elukeskkonna parendamise põhimõttega. Elukeskkonna parendamine ei ole 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. Selts toonitab veelkord, et antud planeeringulahendus koos PT-ga on loodusliku ranna- ja puhketsooni äritsooniks ümber kujundav.

5.15 TLPA ei ole ehitusloa menetluses järginud huvide tasakaalustamise põhimõtteid ega asjakohaseid menetlusnõudeid. Amet on ignoreerinud seltsi ja teiste huvitatud isikute põhjendatud vastuväiteid PT andmisele ning põhjendamatult on tagastatud seltsi poolt PT vaidlustamiseks tähtaegselt esitatud vaie. Seejuures on amet esitanud hulgaliselt kallutatud ja eksitavaid seisukohti, rikkudes sellega õiguspärase haldusmenetluse olulisi põhimõtteid. Muuhulgas on PT-s ja 15. novembri 2021 kirjaga nr 9-5/1876–1 (millega tagastati seltsi vaie PT-le) eksitavalt väidetud, et kavandatavad muudatused ei oma märkimisväärset linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele. Kinnitati, et muudatus võimaldab hoonet visuaalselt liigendada, vähendada hoone maksimaalseid lubatud gabariite ja anda talle arhitektuuriselt väärikas välisilme. Tegelikuses on selgunud, et ehitusloaga kinnitatud ehitusprojekt ei liigenda hoonet visuaalselt, ei vähenda hoone maksimaalseid lubatud gabariite ning ehitusluba ei anna ka nõudeid hoonetele arhitektuurse väärika välisilme tagamiseks, vaid vastupidi: ehitusloaga lubatud hoone ei ole liigendatud, on jätkuvalt primitiivne, tuubi kujuline ning väärikas arhitektuurne ilme puudub. Amet on ka väitnud, et tagatud on avaliku huviga arvestamine, sh kavandatud parkimiskohtadest on 64 kohta ette nähtud avalikult kasutatavateks ning Merivälja tee 33 ärihoonesse on kavandatud randa teenindavad ruumid - restoran, dušš, wc ja riietusruum. Selts ei nõustu, et avalik huvi antud vaidlusega seonduvalt piirneb lihtsustatult vaid parkimiskohtadega, dušši, wc ja riietusruumiga. Selts on korduvalt rõhutanud, et avalik huvi on säilitada eelkõige rannamänniku vaadeldavus võimalikult suures ulatuses ning hoonestus viisil, mis on arhitektuuriliselt antud kohta sobiv, on nõudlik ja toob esile asukoha erisusi ning on kokkuvõtvalt suunatud puhkeala funktsiooni tugevdamisele. PT ega ka ehitusluba sellega ei arvesta.

5.16 Ehitusloa menetlusse vaide esitajat üldse ei kaasatud, ehkki selts on näidanud äratuntavat huvi asja vastu ning EhS § 42 lõike 7 kohaselt lasub pädeval asutusel kohustus esitada ehitusloa eelnõu arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. Ehitusloa andmise eelnõu ettepanekut ei ole seltsile arvamuse esitamiseks saadetud, mistõttu ei olnud võimalik selles osas eelnevat seisukohta avaldada. Seltsil puuduvad senini sisulised põhjendused seltsi märkuste ja arvamuste osas. Seltsi ei ole ka ehitusloa andmisest senini informeeritud. Seega on pädev asutus rikkunud ka ehitusloa andmise menetlusele kehtestatud nõudeid.

5.17 Vaide esitaja osundab, et Merivälja tee 33 kinnistu paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. [Muinsuskaitseaduse](#) (edaspidi *MuKS*) § 14 lõike 3 punktide 1 ja 2 kohaselt muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas. [Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#) § 8 lõike 1 kohaselt muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres. Käesoleval juhul aga Muinsuskaitseameti kooskõlastus puudub, ehkki EhS § 42 lõike 7 punkti 1 kohaselt olnuks see nõutav. Samuti puuduvad *MuKS* § 61 lõike 3 kohaselt nõutavad muinsuskaitse eritingimused. Kuivõrd Muinsuskaitseameti kooskõlastus ja muinsuskaitse eritingimused puuduvad ning lubatav hoone ei taga muinsuskaitseala säilimist sobivas ja toetavas keskkonnas, on ehitusluba vaide esitaja hinnangul õigusvastane.

5.18 Vaide esitaja pakub lahenduseks uut sobivat nõuetekohast avalikku menetlust, mis annaks võimaluse hoone osaliselt 3 korruseliseks ehitada. Seda tingimusel, et esimene korrus ei oleks rohkem kui 1750 m² ja ülejäänud korrused kokku mitte üle 4150 m² ja ühe korruse suurim pindala ei ületaks 3500 m². Samuti tuleks ette näha arhitektuurikonkursi nõue, mille

tingimuseks omakorda oleks rannamänniku vaadeldavuse säilimine võimalikult suures ulatuses 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.

6. Kolmanda isiku seisukoht

6.1 Kinnistu arendaja aktsiaselts EHITUSFIRMA RAND JA TUULBERG juhtis oma 11. novembri 2022 vastuses tähelepanu asjaolule, et seltsi vaide lisana esitatud mahtude võrdluse tabelis toodud võrdlused ei ole õiged ja ei vasta tõele, kuivõrd DP-s on toodud lubatavad brutopinnad; vaide esitaja teeb võrdlused aga netopindades.

6.2 Tegelikkusele vastavad numbrid on esitatud ehitusloa projektis, täpsemalt arhitektuuriosa seletuskirjas, lk 5-6. Ehk siis suletud maapealne brutopind on 5474.7 m², s.t väiksem kui DP-s lubatud 5900 m². Maa-alune pind on 2386.3 m², s.t väiksem kui DP-s lubatud 3500 m². Kõrgus on 8,9 m ehk väiksem kui DP-s lubatud 11 m.

6.3 Täiendavalt märgib kolmas isik, et ehitusloa projektis näidatud haljastuse osakaal on 30,2%, samal ajal, kui DP-s oli nõutud 20%.

7. Vaideotsuse põhjendused

7.1 Tallinna Linnavalitsus (edaspidi *linnavalitsus*) ei võta seisukohta, kas vaide esitaja on käsitletav keskkonnaorganisatsioonina KeÜS § 31 mõistes või on tegemist eelkõige oma liikmete huvide kaitsmisele keskenduva ühendusega. Samuti tuleb märkida, et KeÜS § 30 lõige 2 ei anna keskkonnaorganisatsioonile piiramatut kaebeõigust mistahes talle mittemeeldiva haldusakti vaidlustamiseks, vaid konkreetsest haldusaktist peab lähtuma vähemalt potentsiaalne objektiivselt tajutav ebasoodus mõju looduskeskkonnale.

7.2 KeÜS seletuskirjas (lk 11; leitav [siit](#)) on selgitatud, et: „*Keskkonna*“ mõistele ammendava *legaaldefiniitsiooni andmine ei ole võimalik. On aga selge, et keskkond eelnõu kontekstis hõlmab keskkonnaelemendid nagu õhk, pinnas ja vesi, samuti looduskeskkonna. Tehiskeskkonnast peaks olema hõlmatud selle loodust lähedasemad osad, nagu linnapargid ja puiesteed, kuid mitte miljööväärtsu laiemas tähenduses.*“ Kuivõrd käesoleval juhul on vaidlustatud ehitusloaga lubatud hoone püstitamine keset transpordimaad asuvale ärimaa krundile, kusjuures hoone ehitusmaht jm asjaolud on otsustatud eelnevalt DP ja PT raames, siis tuleb asuda seisukohale, et suure tõenäosusega ehitusloal märkimisväärne keskkonnamõju puudub.

7.3 Eeltoodust hoolimata vaatab linnavalitsus vaide läbi, kuivõrd vaides on tõstatatud küsimus, et ehitusloa andmisel võib olla ignoreeritud mõningaid PT andmisel oluliseks peetud avaliku huviga seonduvaid aspekte. Tulenevalt [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 66¹ lõikest 1 on linnavalitsusel pädevus kontrollida teenistusliku järelevalve korras linna ametiasutuste tegevuse seaduslikkust ja otstarbekust ka omal initsiatiivil, s.t ilma tõendatult vaide- või kaebeõigust eviva isiku vastavasisulise taotluseta. Vastavalt punktis 4.6 toodud selgitustele saab linnavalitsus vaide läbi vaadata siiski vaid ehitusluba puudutavas osas.

7.4 Linnavalitsus selgitab, et detailplaneeringu tingimuste tõlgendamisel, sh nende siduvuse hindamisel on enamikul juhtudel võimalik vahet teha, kas konkreetne tingimus on sätestatud teatud avaliku huvi kaitseks, kajastab naabrite või laiemalt kohaliku kogukonnaga saavutatud kompromissi või üksnes planeeringu koostaja või huvitatud isiku arhitektuurset (kunstilist) nägemust. Esimestel juhtudel tuleb tingimus lugeda oluliseks, viimasel juhul aga on põhjendatud juhtudel võimalik seda projekteerimistingimustega korrigeerida vastavalt EhS § 27 lõike 4 punktile 4. Sellist eristamist on kasutanud ka Riigikohus vaide esitaja viidatud lahendis nr [3-13-385](#) (p 11).

7.5 Käesoleval juhul ei nähtu DP menetluse materjalidest, et esimese korruse läbipaistvuse nõue kajastaks avalikku huvi või oleks sätestatud DP menetluse käigus saavutatud kokkuleppe tulemusena. Analüüsides vastava arhitektuurse lahenduse kasutamise põhjendatust, asus linnavalitsus seisukohale, et konkreetset juhul ei ole alust pidada seda DP olemuslikuks ega ka oluliseks tingimuseks. Nimetatud võtte on asjakohane juhul, kus arvukatele jalgsi või rattaga (so mõõdukal kiirusel) liikuvatele inimestele soovitakse tagada läbi hoone vaade merele, pargile,

skulptuurile vmt objektile. Käesoleval juhul kavandatava hoone vahetus läheduses vastav kergliiklustee puudub. Teisel pool tiheda liiklusega Merivälja teed paiknev kergliiklustee on selleks liialt kaugel ja liialt vähese kasutusega. Autodes liiklejatele katkestab kavandatav hoone vaate vaid tühiseks osaks eeldatavast teekonnast, mistõttu ei saa sel olla märkimisväärset mõju nende heaolule. Pealegi ei saaks vaadet rannamänniku alumisele osale pidada kuigi oluliseks. Tuleb märkida, et looduslähedust ning piirkonna puhkealast potentsiaali väärtustavad inimesed valivad oma liikumisteks pigem ranna või metsaaluse, ega soovi nautida õhulise hoone poolt võimaldatavat vaadet Merivälja teele.

7.6 Kõnealust rannamännikut tuleb kahtlemata pidada väärtuslikuks ja tundlikuks keskkonnaks. Siinkohal on aga oluline, et avaliku ruumi kavandamisel on heaks tavaks kavandada tundliku keskkonna alade ja liiklusmagistraalide vms potentsiaalselt häirivate objektide vahele hoonestus, mis võimaldaks tõkestada viimasest lähtuvaid ebasoodsaid mõjutusi, nagu heitgaasid, müra või valgus.

7.7 Seega ei toeta keskkonnalased kaalutlused kavandatava hoone esimese korruse hõreduse nõuet. Tehtud korrektiiviga võimaldatakse ühtlasi tagada hoone suurema energiatõhususe (kuna väliskeskkonnaga kontaktis olev pind on suhteliselt väiksem) ning ulatuslikum esimene korrus võimaldab hoonel paremat juurdepääsetavust vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29. mai 2018 [määruse nr 28](#) „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ nõuetele. Kokkuvõttes on kavandatud hoonest lähtuv keskkonnamõju pigem soodne.

7.8 Asjakohatu on vaide esitaja arutluskäik justkui oleks amet muutnud DP-s ettenähtud hoonestusala tingimusi EhS § 27 lõike 4 punktis 2 sätestatust ulatuslikumas määras. Ehitusloaga lubatud hoone jääb DP-s määratud hoonestusala piiresse (nii maapealse kui maa-aluse hoonestusala osas). DP-s esitatud nägemus esimese korruse osas läbipaistvast hoonest on käesoleval juhul käsitletav arhitektuurilise, ehitusliku ja kujundusliku tingimusena, mis ei ole konkreetse DP olemuslikuks ega oluliseks osaks ning mida amet täpsustas PT-ga EhS § 27 lõike 4 punkti 4 alusel.

7.9 Seoses vaide esitaja hinnanguga, et ehitusloaga lubatud hoone ei ole arhitektuurselt liigendatud ning selle välisilme ei ole - erinevalt PT-s lubatust - kaugelki mitte soliidne, siis linnavalitsus toonitab, et tegemist on subjektiivse hinnanguga. Võrreldes DP menetluses kasutatud [illustratiivse joonisega](#) saab ehitusloaga kavandatut lugeda siiski märksa soliidsemaks ja rahulikumaks. Tuleb möönda, et Merivälja tee poolt vaadates on hoone lahendatud tõepoolest ühtse pikliku mahuna, kuid see on ka igati põhjendatud, kuna nii moodustab see liiklusele võimalikult häirimatu tausta. Rannamänniku poolt vaadates on hoone seevastu liigendatud harmoonilisteks plokkideks.

7.10 Küll on linnavalitsuse hinnangul tõsiseltvõetav seltsi mure seoses klaasfassaadidest lähtuva võimaliku ebasoodsa mõjuga piirkonnas toimetavatele lindudele. Ehitusprojekti menetluse materjalidest aga nähtub, et Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on vastava küsimuse tõstatanud ning sellest lähtuvalt on ette nähtud hoone põhjafassaadi teise korruse suurele klaaspinnale täppidest koosneva kleebismärgistuse lisamine, mis muudab klaaspinna asukoha paremini eristuvaks. Täpne toode, mõõtmed ja tehnilised parameetrid määratakse koostöös märgistuse pakkuja ja spetsialistidega tööprojekti staadiumis.

7.11 Linnavalitsus ei nõustu vaide esitaja väitega, et ehitusloa taotluse menetlusse on isikud kaasatud puudulikult. Vastavalt EhS § 42 lõike 7 punktis 1 sätestatule esitati ehitusloa taotlus kooskõlastamiseks asutustele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega: Tallinna Transpordiamet, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet, Tallinna Linnavaraamet, Päästeameti Põhja päästekeskus, Kaitseministeerium, Terviseameti Põhja regionaalosakond, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ja AS Eesti Gaas. Vastavalt EhS § 42 lõike 7 punktile 2 kaasati ehitusloa taotluse (nr 2211271/11609) menetlusse arvamuse avaldamiseks järgmised menetlusosalised (kinnistute omanikud): Merivälja tee 72 - OÜ Anderlust, Merivälja tee 78 - Osaühing LM ARENGUPROJEKT, Merivälja tee 80 - OÜ RE Tegevus ja Merivälja tee 33 - Merivälja Realestate OÜ. Kõiki ehitusloa taotluse menetluse käigus kaasatud isikute esitatud arvamusi arvestati ehitusloa taotluse menetlemisel. Merivälja Seltsi puutumus kavandatava ehitisega ei olnud küllaldane, et teda ameti initsiatiivil

ehitusloa menetlusse kaasata. Küll oli selts aga teadlik ehitusloa menetlusest, mistõttu oleks selts saanud arvamust avaldada. TLPA dokumendiregistris nähtuvalt ei ole selts ametile ehitusloa taotluse kohta märkusi ega ettepanekuid esitanud.

7.12 Nõustuda ei saa ka vaide esitaja seisukohaga, et amet ei ole täitnud põhjendamiskohust. Käesoleval juhul on ehitusloa andmise otsuse põhjendused ja kaalutlused leitavad haldusaktile lisatud dokumentidest ning ehitisregistris kajastuvast menetluse käigust.

7.13 Seoses vaide esitaja etteheitega, et ehitusloal puudub Muinsuskaitseameti kooskõlastus, märgib linnavalitsus, et vastavalt Muinsuskaitseametiga 20. detsembril 2019 sõlmitud halduslepingule (leitav [siit](#)) täidab Tallinna linnas muinsuskaitsega seotud haldusülesandeid TLPA, kes moodustab selleks kaitsekomisjoni, kuhu kuuluvad ameti ja Muinsuskaitseameti esindajad. Nimetatud komisjon on kooskõlastanud ehitusloa 28. aprillil 2022. Komisjon ei pidanud vajalikuks lisada ehitusloale muinsuskaitse eritingimusi. Samuti on ehitusloa taotluse kooskõlastanud ameti muinsuskaitseosakonna väljapool vanalinna asuvate mälestiste spetsialist.

7.14 Kokkuvõttes asub linnavalitsus seisukohale, et vaie ei ole põhjendatud ja jätab selle rahuldamata. Vaidlustatud ehitusloa näol on tegemist õiguspärase haldusaktiga HMS §-s 54 mõistes: see on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello
Linnasekretär