

## VAIE

### EHITUSLUBA nr 2212271/20182

**Ehitusloa väljastaja:** Tallinna Linnaplaneerimise Amet (TLPA)

**Vaide adressaat:** Tallinna linn TLPA kaudu

**Vaide esitaja:** Merivälja Selts (80126880), asukoht Võra tee 5 Tallinn tel: 5273469

**Ehitusloaga hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:** 78402:202:0067, Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 33

**Seotud dokumendid:** Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneering“; Tallinna Linnavolikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering“; projekteerimistingimused (PT) nr 2111802/07671; ehitusluba (EL) nr 2212271/20182.

**Taotlus:** Vaide esitaja nõudeks on rahuldada vaie ning tunnistada ehitusluba nr 2212271/20182 täielikult kehtetuks. Vaide esitaja nõudeks on ka rahuldada vaie ning tunnistada projekteerimistingimused nr 2111802/07671 täielikult kehtetuks või algatada pädeva asutuse poolt projekteerimistingimuste nr 2111802/07671 kehtetuks tunnistamise menetlus.

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 vaites põhjused, miks vaide esitaja leiab, et haldusakt või toiming rikub tema õigusi.**

**1.1.** KeÜS § 30 lõikes 2 antakse keskkonnaorganisatsioonidele eriline kaebeõigus ning selle ajendiks on Århusi konventsiooni art 9 lg 2. Vastavalt KeÜS § 31 lg-le 1 saab keskkonnaorganisatsioonina käsitada mittetulundusühingut, kelle põhikirjaline eesmärk on keskkonnakaitse ning kes oma tegevusega seda edendab.

**1.2.** Merivälja Selts on keskkonnaorganisatsioon. Merivälja Seltsi põhikirja kohaselt seltsi 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, looduhoiu edendamine, esteetilise arhitektuuri väärtustamine. Selts kaitseb võimaluste piires oma kogukonna huve Merivälja arengu määramisel, sh planeeringute ja projektide koostamisel Meriväljal ja Pirital.

**1.3.** Keskkonnaorganisatsiooni poolt haldusakti või toiminguga vaidlustamisel ei ole vaja näidata, et oleks rikutud mõne konkreetse isiku subjektiivseid õigusi. See annab keskkonnaorganisatsioonile võimaluse vaidlustada keskkonnaasjades tehtud otsuseid ka juhul, kui need ei riku otseselt ühegi konkreetse isiku õigusi, ent puudutavad avalikku või kollektiivset huvi.

**1.4.** KeÜS § 30 lg 2 kohaselt kui keskkonnaorganisatsioon vaidlustab haldusakti või sooritatud toiminguga 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.<sup>1</sup> KeÜS § 31 lg 2 kohaselt keskkonnakaitse edendamiseks peetakse ka keskkonnaneelementide kaitset inimese heaolu tagamise eesmärgil, samuti looduse ja loodusliku kultuuripärandi uurimist ja tutvustamist.

**1.5.** Käesolevas asjas on seltsi keskkonnakaitse eesmärgiks kohaliku loodusliku pärandi rannametsa näol vaadeldavuse tagamine ning puhkeala terviklikkuse säilimine, mis on kogukondliku heaolu üheks oluliseks osaks, laiemalt on need hüved teenimas kõigi Tallinna elanike huve. Ehitamisõigusega hõlmatud ala asub piki Merivälja teed kulgevas rohelises võõndis, 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 puude vanus puistus on juba 160-aastat. Näitena juba 100-aasta vanused rannamännikud on looduskaitse alla võetud kui ürglooduse objekt (vt looduskaitseregistri elektroonilist andmebaasi EELIS). 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 kadumise tõkkeks ja luidete kinnistamiseks rajatud 160 aastat vana eriotstarbeline puistu seda kahtlusteta on.

**1.6.** Välja antud projekteerimistingimuste ja ehitusloa kaudu ehitusõiguse kasutamine ohustab kohalikku looduspärandit. Ehitusõiguse realiseerimine kavandataval viisil muudab kogukondliku puhkeala ruumi vähem atraktiivseks, lõhkudes senise mereäärse ja loodusliku puhkealana käsitletava linnaruumi, kuivõrd vaade rannamännikule ja merele kavandatavas pikas ehitusulatuses kaob. Ehitusprojekti järgse hoone lahendus ei ole tasakaalus ümbritseva keskkonnaga, mõjutab negatiivselt linnaosa omapära ja loodusväärtust, mõjutades ka linnaosa funktsiooni ülelinnalise puhke- ja rekreatsioonialana.

**1.7.** Meile ei ole teada ühtegi Pirita vajadust, mis õigustaks kõnealuse looduspärandi - rannamänniku/mere esteetika varjutamist antud hoonega sedavõrd mastaapselt. Ala asub muuhulgas Vanalinna muinsuskaitse kaitsevõõndis, mis tähendab, et ka riiklikult on avalik huvi, et hoonestada seda ala selliselt, et see ala oleks hoitud sobivas ja toetavas keskkonnas.

## **2. Ehitusloa ja projekteerimistingimused võimaldavad ehitada Merivälja tee 33 kinnistule hoone, mis ei ole vastavuses Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringuga (DP 027030) ega õigusaktidega.**

**2.1.** Merivälja tee 33 kinnistule hoone projekti koostamise aluseks on Tallinna Linnavalikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering“ (DP 027030). DP seletuskirja peatükis "Hoonestus" on märgitud hoonestustingimuseks, et esimese korruse ulatus võib olla 50% ehitusalusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ning annab hoonele läbipaistvust. Seletuskirjas on selgitatud, et selline ehitusõigus võimaldab püstitada antud asukohale linnaruumiliselt sobiva mahuga ärihoone (p 44). Tallinna Linnavalitsuse otsuse 21. veebruar 2013 nr 18 kohaselt on DP kehtestatud motiividel, et kuna planeeritud maa-ala läheduses paikneb kasutajaterohke Pirita rand ja tervisesportimise võimalustega haljasvöönd, siis puhkepiirkonda teenindava avatud

---

<sup>1</sup> Vaide esitaja on osalenud aktiivselt kõigis Meriväljat ja Piritat puudutavates olulistest planeeringuvaidlustes ca 20 aastat, sh Pirita Üldplaneeringu koostamisel. Selts on osalenud ka mereala planeerimise menetluses. Selts on esitanud oma seisukohad ka Merivälja tee 33 menetluses ning esitanud ametile arvamuse projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse osas. Vt täpsemalt Merivälja Seltsi keskkonnavalase tegevuse kohta [www.merivaljaselts.ee](http://www.merivaljaselts.ee), samas ka tegevus seonduvalt Merivälja tee 33 vaidlusega.

hooneosadega ärihoone rajamine on asukohta sobilik ning see sobib Merivälja tee äärsesse haljasvööndisse. Projektist ilmneb, et hoone esimese korruse ulatus on oluliselt rohkem kui 50% ehitusalusest pinnast. EhS § 27 lg 4 p 2 järgi võib aga PT-ga DP-s ette nähtud hoonestusala tingimusi põhjendatud juhul muuta ainult kuni 10%. Kui nõustuda, et muutmine oli põhjendatud, oleks võimalik I korruse pindala ehitusaluse pinna suhtes muuta kuni 55%-ni. Ehitusprojektis on ületatud maksimaalselt lubatud piiri ca 3-kordselt (**vt täpsemalt tabelit, lisa 1**). Esimese korruse pindala ületab ca 30% võrra seda, mida lubab DP-s kehtestatud hoonestustingimus, mis on vastusolus EhS § 27 lg 4 punktiga 2. **Märgime, 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 olemasolevas keskkonda, siis antud kriteeriumi muutmine tähendab ilmselgelt DP olulise tingimuse muutmist.** Vastupidisel juhul ei oleks antud hoonestustingimust detailplaneeringusse eraldi märgitud ega sellest ka seletuskirjas eraldi räägitud. Seega ei saanud valikuliselt välja jätta tingimusi, mis detailplaneeringusse on menetluse käigus peetud vajalikuks sisse kirjutada. Projekteerimistingimusi ei saa pädeva astutuse poolt tõlgendada viisil, mis on seaduse ja detailplaneeringuga vastuolus ja seega ei saa neid mõista nii, et need võimaldavad ehitada DP põhilahendusest olemuslikult erineva hoone.

- 2.2. Lisaks mahule, mis on DP-s täpselt määratud, ei arvesta projekt ka seda, et hoone pidi olema avatud hooneosadega ja läbipaistev. Selle asemel pakutakse liikumist imavat pikka „tuubi“, mis seletuskirja kohaselt oma pika dünaamilise mahuga haakub hästi kõrvalasuva Merivälja liiklusmagistraaliga. Seletuskirja kohaselt on hoone lahendatud kahekorruselise pikliku torukujulise mahuna, mis järgib Merivälja tee liiklussuunda. **Detailplaneering ei näinud ette „tuubi“ ehitamist.** Detailplaneeringujärgse lahenduse olemus arvestas rannamänniku osalise vaadeldavusega (tingimuseks oli avatus, läbipaistvus), kuid ehitusprojekti kohase hoonega varjutatakse rannamännik kogu hoone ulatuses täielikult. Projekteerimistingimused võimaldavad muudatusi, mis omavad visuaalselt olulist linnaruumilist mõju (rannamännik varjutatakse hoone ulatuses täielikult). Ehitusprojekt lähtub vaid magistraalset, kuid jätab täielikult arvestamata antud asukoha kõige olulisema keskkonna kujundaja, milleks on rannamännik ja sealt läbi kumav meri. EhS § § 13 lg 1 kohaselt ehitusprojekt peab olema selline, et selle kohaselt ehitatav ehitise arvestaks ehitise sobivust. Nagu juba sai mainitud, siis projekteerimistingimusi ei saa pädeva astutuse poolt tõlgendada viisil, mis on seaduse ja detailplaneeringuga vastuolus ja seega ei saa neid mõista nii, et need võimaldavad ehitada DP põhilahendusest olemuslikult erineva hoone. Seetõttu ka ehitusprojekt ei vasta detailplaneeringule.
- 2.3. Detailplaneering on oma olemuselt osa kohaliku omavalitsuse territooriumi puudutav planeering, mida koostatakse eelkõige ehitusõiguse andmiseks. Seega seisneb detailplaneeringu olemus ehitusõiguses. Kui muuta ehitusõigust ja sellega seonduvaid tingimusi, siis tuleb seda pidada detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks (vt ka Tartu Ringkonnakohtu 18.06.2020 otsus haldusajal nr 3-19-674, p 19)
- 2.4. Ka projekteerimistingimused (PT) on õigusvastased, sest on vastuolus avaliku huviga (EhS § 27 lg 2), detailplaneeringuga ja Pirita linnaosa üldplaneeringuga (PÜP), samuti mitmete õigusnormidega. Kõik vastavad seisukohad ja põhjendused on leitavad vaigest projekteerimistingimustele nr 2111802/07671 (lisatud). **Merivälja Selts jääb kõigi projekteerimistingimuste 2111802/07671 vaites toodud seisukohtade ja vastuväidete juurde. Samad põhjendused on ülekantavad ehitusloale, mistõttu on õigusvastane ka ehitusluba**
- 2.5. Märkime, et projekteerimistingimustele lisatud eskiisil ei olnud kõik hoonestusala tingimused kolmandatele isikutele täpselt teada (kuivõrd tegu oli eskiisiga, mille täpsusaste seda ei nõuagi), mistõttu ei olnud Seltsil kindlat teadmist, et hoonestusala tingimused ehitusloas ja sellele lisatud ehitusprojektis ei saa hiljem olema kooskõlas EhS

§ 27 lg 4 punktiga 2. Ehitusloale lisatud ehitusprojektist nähtub paraku aga, et kuigi selts hoonestustingimuste kõrvalekaldele EhS § 27 lg 4 p-st 2 tähelepanu juhtis, **on hoonestusala tingimusi muudetud siiski üle 10%** (vt täpsemalt tabelit, lisa 1), mistõttu ei ole ehitusluba õiguspärane ning on selges vastuolus seadusega ( EhS § 27 lg 4 p-ga 2). **Nimetatud asjaolu selgus lõplikult ehitusloa väljaandmise järgselt. See annab aluse taotleda lisaks projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamist, kuna õigusvastasus selgus seltsi jaoks alles ehitusloa väljaandmise järgselt.**

2.6. Ehitusseadustik ei võimalda anda projekteerimistingimusi ega ehitusluba detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, samuti ei või projekteerimistingimused ega ka ehitusluba olla vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga. Arvestades, et detailplaneeringu olemus seisneb ehitusõiguses, muudab EL /ehitusprojekt antud juhul DP lahenduse olemust. See ei ole aga EhS § 27 lg 3 ega ka EhS § 44 p 1 kohaselt lubatud.

### 3. Vastuolu kogukonna põhjendatud ootusega ala hoonestamiseks, samuti vastuolu avaliku huviga.

3.1. Põhiseaduse §-st 10 tuleneb õiguskindluse põhimõte. Kõige üldisemalt peab see printsiipi looma kindluse kehtiva õigusliku olukorra suhtes. Õiguskindlus tähendab nii selgust kehtivate õigusnormide sisu osas (õigusselguse põhimõte) kui ka kindlust kehtestatud normide püsijäämise suhtes (õiguspärase ootuse põhimõte). Õigusselguse põhimõtte kohaselt peab isikul olema võimalik piisava selgusega ette näha, missuguse õigusliku tagajärje üks või teine tegu kaasa toob.

3.2. Antud juhul on piirkonna elanikel õiguspärane ootus, et kehtiva DP lahendust ei muudeta kergekäeliselt ning nende elukeskkonna väärtused säilivad. Arvestades, et detailplaneeringut loetakse sisuliselt ühiskondlikuks kokkuleppeks, ei ole seaduse mõttega kooskõlas olukord, kui kohalik omavalitsus lubab olulist avalikku mõju omava hoone püstitamist vastuolus varasemalt kogukonnaga kokku lepitud tingimustega.

3.3. Oleme seisukohal, et tuubikujulise mastaapse ja arhitektuuriliselt vähenõudliku hoone püstitamine Merivälja tee 33 kinnistule mõjutab elukeskkonda ja puhkeala eelkõige visuaalse häiriva mõju kaudu ja seda kahel viisil: 1) hoone enda visuaalne negatiivne mõju; 2) rannamänniku ja sealt läbikumava mere ja päikese vaadeldavuse kadumisest tulenev visuaalne mõju ja seda ulatuses, mis ei ole DP lahendusega kooskõlas. Ehitusõiguse realiseerimine lisatud ehitusprojekti kohaselt saab Pirita puhkealale ja rannaalale saatuslikuks, lahjendades oluliselt puhkeala väärtust.

3.4. Selts esitas tähtaegselt vaide (lisatud) projekteerimistingimustele nr 2111802/07671, mis seltsile kirjaga 15.11.2021 nr 9-5/1876 - 1 tagastati. Muuhulgas selgitati vaidele esitatud vastuses 15.11.2021 nr 9-5/1876 – 1 järgmist: „*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. Projekteerimistingimused ega ka ehitusluba sellega ei arvesta.

### 4. Ehitusluba, samuti ka projekteerimistingimused, ei arvesta PlanS §-is 8 sisalduva kõige olulisema planeerimise põhimõttega, st elukeskkonna parendamise põhimõttega.

#### 4.1.

4.2. 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.

Toome veelkord olulisuse tõttu välja, et antud planeeringulahendus koos projekteerimistingimustega on loodusliku ranna- ja puhketsooni äritsooniks ümber kujundav.

## 5. Merivälja tee 33 kinnistu hoonestamiseks ehitusprojektis näidatud hoonega tuleb koostada uus detailplaneering

- 5.1. Arvestades, et detailplaneeringu olemus seisneb ehitusõiguses, muudavad nii projekteerimistingimused kui ka EL /ehitusprojekt antud juhul DP lahenduse olemust. See ei ole aga EhS § 27 lg 3 EhS § 44 p 1 kohaselt lubatud. Projekteerimistingimuste ebamäärase tõlgendamiseiga pädeva asutuse poolt on loodud olukord, kus lõpuks on väljastatud ehitusluba projektile, mis on kehtiva DP põhilahendusega olemuslikus vastuolus.
- 5.2. Selts esitas tähtaegselt vaide (lisatud) projekteerimistingimustele nr 2111802/07671, mis tagastati kirjaga 15.11.2021 nr 9-5/1876 - 1. Eksitav on selles vastuses väide, et „PT väljastamine detailplaneeringu olemasolul on põhjendatud, kuivõrd Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu (DP) kehtestamisest on möödunud enam kui 5 aastat...“ Oleme seisukohal, et arvestades DP kehtestamisest möödunud pikka aega (täpsustame, DP kehtestamisest on möödunud sisuliselt kohe **10 aastat**) ja asjaolu, et projekteerimistingimused muudavad detailplaneeringut olemuslikult (kuivõrd sekkutakse olulises määras varasemalt kokku lepitud lahendusse ning varasema lahenduse elluviimisest on loobutud) on vaja koostada uus detailplaneering. Põhjendame oma seisukohti alljärgnevalt:
- 5.3. EhS § 27 lg 1 sätestab erandi planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1 p-st 1 ja §-st 126. Sellise erandi ainus eesmärk saab olla vajadus vältida aeganõudva ja kuluka uue DP kehtestamise või kehtiva DP muutmise menetlust olukorras, kus kehtiva DP-ga hõlmatud kinnisaja omanik soovib eeskätt DP kehtestamisest möödunud aja jooksul muutunud asjaolude või huvide tõttu ehitada ehitise, mida kehtiv DP ei võimalda, ent mille erinevus DP-s kehtestatud planeeringulahendusega võrreldes pole põhimõttelist laadi ning mille ehitamise ja tulevase kasutamise seotud mõjud ei erineks eelduslikult DP-s kehtestatud planeeringulahenduse omadest. EhS § 27 lg 1 alusel PT andmine tähendab sisuliselt krundi ehitusõiguse määramist lihtsustatud korras. Seejuures on oluline, et DP kehtestamisele või muutmisele eelneva mitme etapiga ja avalikkust ulatuslikult kaasava menetluse eesmärk on selgitada välja tulevase planeeringulahenduse realiseerimisega kaasnevad kõikvõimalikud mõjud ja nendega seotud erinevate isikute huvid.
- 5.4. EhS § 27 lg-te 1 ja 3 kohaselt saab teha erandi eelkõige sel juhul, kui PT taotluses kirjeldatud lahenduse realiseerimisega kaasnevad mõjud on kehtiva DP-ga kehtestatud lahenduse realiseerimisega kaasnevatest mõjudest sedavõrd vähe erinevad, et DP muutmine või uue DP kehtestamine oleks ilmselgelt tarbetu.
- 5.5. EhS § 27 lg 1 eesmärk ei ole võimalikult paljudel juhtudel vältida DP menetlust ning EhS § 27 lg 1 alusel PT andmisest keeldumine ei välista lõplikult soovitud lahenduse realiseerimist, vaid sellega keeldutakse üksnes ehitusõiguse muutmise lihtsustatud korras (Tallinna Ringkonnakohtu 10.06.2021 otsus asjas nr 3-20-1344, p 7)
- 5.6. EhS § 27 lg 1 sissejuhatavast lausest nähtub, et isegi kui täidetud on EhS § 27 lg 1 p-des 1–3 sätestatud tingimused, võib pädev asutus DP olemasolu korral ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks PT anda üksnes põhjendatud juhul.
- 5.7. EhS § 27 lg-st 3 tulenevalt ei tohi EhS § 27 lg 1 alusel PT-d anda mh DP-s kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. EhS § 27 lg 4 sätestab omakorda loetelu neist DP-ga lahendatavatest küsimustest (nt PlanS § 126 lg 1 p-d 2 ja 4-9 ning lg 4 p-d 2-5), mille vähest täpsustamist PT-ga ei ole üldjuhul põhjust pidada DP olemuslikuks muutmiseks. EhS § 27 eesmärk on halduskoormuse vähendamiseks anda võimalus PT-ga täpsustada vananenud (vt ka PlanS § 140 lg 1 p 1) või ebatäpset DP-d, **kuid seejuures ei ole lubatud PT väljastamise kaudu kehtestada sisuliselt uut planeeringulahendust.**

- 5.8.** EhS eelnõu seletuskirjas on leitud, et DP olemus seisneb ehitusõiguses ning väga vanade DP-de täpsustamine PT-ga peaks olema eriti erandlik, et mitte kahjustada avalikke huve ja puudutatud isikute õigusi (vt Riigikogu XII koosseisu 555 SE seletuskiri, lk 50–56).
- 5.9.** Põhjendatud on ka kaalutlus, et EhS § 27 lg 1 alusel erandi tegemisest keeldumist õigustab DP kehtestamisest möödunud pikk aeg, sest DP kehtestatakse lähiaastate ehitustegevuse aluseks (vt ka PlanS § 140 lg 1 p 1). Mida pikem aeg on DP kehtestamisest möödunud, seda rohkem võivad asjaolud olla muutunud ning seda enam saab eeldada vajadust selgitada uuesti välja kõik asjassepuutuvad huvid ja õigused. Sellises olukorras piisab, kui haldusorgan on veenvalt põhjendanud, et PT taotluses soovitud muudatuste laadi ja võimalikke mõjusid arvestades on õigem korraldada uus DP menetlus (Tallinna Ringkonnakohtu 10.06.2021 otsus asjas nr 3-20-1344, p 7)
- 5.10.** Viitame siinkohal Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi ka amet) seisukohale J. Sütiste tee 19b projekteerimistingimuste menetluses (J. Sütiste tee 19a detailplaneeringus määratud kasutusotstarbe täpsustamine). Amet keeldus projekteerimistingimuste väljastamisest, märkides muuhulgas, et: „Kuna DP kehtestamisest on möödas juba 16 aastat ja planeeringulahendust soovitakse sedavõrd oluliselt muuta, võiks PT andmine kahjustada nii avalikke huve kui ka üksikisikute subjektiivseid õigusi, mistõttu tuleks koostada uus DP. Kõiki võimalikke mõjusid ja huve ei ole võimalik lihtsamas PT menetluses tuvastada, vaid selleks on vajalik põhjalikum DP menetlus.“
- 5.11.** Antud juhul on DP kehtestamisest möödas kohe 10 aastat ning oleme nii vaites projekteerimistingimustele kui ka käesolevas vaites põhjendanud, miks saab asuda seisukohale, et planeeringulahendust oluliselt muudeti. See kahjustab eelkõige avalikke huve. Ameti enda praktika kohaselt tuleb sellises olukorras koostada uus detailplaneering.
- 5.12.** Eksitavad on ka kõik ülejäänud kirjas 15.11.2021 nr 9-5/1876 – 1 (lisatud) toodud linna seisukohad ja lubadused. Erinevalt linna kirjalikus vastuses väljatoodust on ehitusloa väljaandmise järgselt selgunud, et ehitusloale lisatud ehitusprojekt ei liigenda hoonet visuaalselt, ei vähenda hoone maksimaalseid lubatud gabariite ning ehitusluba ei anna nõudeid hoonete arhitektuurse väärrika välisilme tagamiseks (nagu vastuses projekteerimistingimuste vaites kirjas 15.11.2021 nr 9-5/1876 – 1 (lisatud) lubatakse). Kavandatavad muudatused Merivälja tee 33 kinnistu puhul omavad märkimisväärset linnaruumilist ja ehitustehnilist mõju, samuti kaasneb sellega oluline negatiivne mõju rannamännikule ja puhkealale kui naaberkinnisasjale ja nende kasutajatele.
- 5.13.** Eeltoodud põhjendustel on vajalik, et pädev asutus algataks lisaks ka projekteerimistingimuste 2111802/07671 kehtetuks tunnistamise menetluse. EhS §-is 27 lg-s 1-3 toodud eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul ei olnud täidetud. EhS § 32 (eelkõige p 3,4 ja 7) toovad väljad, et nimetatud asjaolud on ehitusloa väljaandmise keeldumise asjaoludeks, st kui projekteerimistingimused on juba välja antud, tuleb need kehtetuks tunnistada. Selts taotleb, et pädev asutus tunnistaks projekteerimistingimused nr 2111802/07671 kehtetuks või algataks projekteerimistingimuste 2111802/07671 kehtetuks tunnistamise menetluse. Toome veelkord välja, et projekteerimistingimustega on loodud olukord, kus lõpuks on väljastatud ehitusluba projektile, mis on kehtiva DP põhilahendusega olemuslikus vastuolus. Õiguspärane projekteerimistingimuste tõlgendus ei oleks mingil juhul võimaldanud sellist projekti ehitusloaga heaks kiita. Projekteerimistingimuste õigusvastasusega kõrvuti on ka ehitusloa õigusvastasus, mis tuleneb mh projekteerimistingimuste liiga laiast (ja sealjuures planeeringuga vastuolus olevast) tõlgendusest pädeva asutuse poolt.
- 6. Lisatingimuste ja leevendusmeetmete puudumine ehitusloas toob kaasa täiendava aluse ehitusloa kehtetuks tunnistamiseks.**
- 6.1.** KeHJS § 2<sup>1</sup> kohaselt keskkonnamõju on kavandatava tegevuse elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese heaolule või kultuuripärandile. Seaduses ei ole ammendavat loetelu tegevustest, mis põhjustavad olulise keskkonnamõju.

KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese heaolu või kultuuripärandi.

- 6.2. Ehitusloas ei ole kehtestatud tingimusi, mis leevendaksid antud vaidluse olulist keskkonnamõju, milleks on rannamänniku vaadeldavuse suures ulatuses pöördumatu kadumine ja seega ka kohaliku looduspärandi, kohamälu ja puhkeala olulise tingimuse ehk kokkuvõtvalt elanike heaolu suures ulatuses negatiivne mõjutamine. See oluline pöördumatu mõju tekib kahtlusteta kui ehitusprojekti järgne ehitis püstitatakse. Seega on tegu olulise keskkonnamõjutusega, mis ilma leevendusteta on lubamatu. Seega on põhjendatud ehitusloa kehtetuks tunnistamine ka seetõttu, et kohaldamata on jäetud leevendusmeetmed kohalikus kontekstis olulise keskkonnamõju leevendamiseks.
- 6.3. EhS § 9 kohaselt ehitis peab olema võimalikult keskkonnasäästlik. Antud konkreetsel juhul tähendab see võimalikult säästlikku suhtumist rannamänniku vaadeldavuse mõjutamisse ning ka sobilike leevendusmeetmete kohaldamist. Märgime lisaks, 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. (Eesti Ornitoloogiaühing, <https://www.eoy.ee/ET/12/33/linnud-ja-klaaspinnad/>)
- 6.4. EhS § 7 sätestab hea tava, mille kohaselt ehitis tuleb projekteerida ja ehitada hea tava kohaselt. Seega tuleb ehitusseadustikust kohustus järgida projekteerimisel ja ehitamisel head ehitustava. Hea ehitustava puhul on tegu määratlemata mõistega ja seda eelkõige seetõttu, et head tava moodustavad komponendid on ajas muutuvad - ehitustehnoloogiad, materjalid, sobitamine ümbritsevasse keskkonda jms ning see üldiselt muutub ja areneb ajas, mistõttu rääkides heast tavast tuleb vaadata konkreetset ajalisi-ruumilist konteksti.
- 6.5. Antud ruumiline kontekst on hoone ehitamine muinsuskaitse kaitsevööndiga hõlmatud ning puhkeala ja rannamännikuga piirnevale alale, millel on oluline tähendus kogukondliku kohamärgina. Antud ajalises kontekstis oleme aina rohkem väärtustamas linnalikus keskkonnas võimalusi lühiajaliseks puhkuseks looduslikus keskkonnas. Kõike eeltoodut saab pidada antud hoone keerukuseks. Arvestades eeltoodut, oleks olnud vajalik vähemalt sobilike leevendusmeetmete kehtestamine negatiivse mõju leevendamiseks või vähemalt arhitektuurikonkursi nõue hoonele sobiliku välise ilme leidmiseks.
- 6.6. EhS § 42 lg 3 p 5 kohaselt ehitusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada ehitise keerukusest tulenevaid lisatingimusi ehitamiseks. KEhS § 44 p 10 kohaselt pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest, kui ehitisega kaasneb oluline keskkonnamõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada. Ehitisluba ei sätesta lisatingimusi ega ka leevendusmeetmeid. Seega, kui ehitisluba on juba välja antud, on olulise keskkonnamõju leevendamata jätmine ning lisatingimuste puudumine ehitusloa kehtetuks tunnistamise asjaoluks.

## 7. Ehitusloal puudub Muinsuskaitseameti kooskõlastus. Ehitusloast ei nähtu ka muinsuskaitse eritingimusi.

- 7.1. 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.
- 7.2. Muinsuskaitseaduse (MuKS) § 14 lg 3 p 1 ja p 2 kohaselt muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas. Lisaks 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 hoonestuse lubatavusel hoonestada seda muinsuskaitseala üksnes sobivas ja toetavas keskkonnas. Selle keskmes on kohustus arvestada selle nõude täitmisega ka planeerimis- ja ehitustegevuses. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse § 8 lg 1 kohaselt

muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres.

- 7.3. Kuivõrd ehitusluba olemuslikult muudab detailplaneeringuga määratud hoone lahendust, oli vajalik kas projekteerimistingimustele või hiljemalt ehitusloale võtta Muinsuskaitseameti seisukoht või kooskõlastus. Varasem kooskõlastus detailplaneeringule ei oma antud juhul tähtsust, kuivõrd ehitusloa andmise järgselt on asjaolud seondvalt muinsuskaitseala säilimisega sobivas ja toetavas keskkonnas oluliselt muutunud. EhS § 31 lg 4 p 1 ja p 2 kohaselt pädev asutus esitab projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteeringimuste taotluse esemega või arvamuse avaldamiseks asutusele kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Muinsuskaitseameti kooskõlastus puudub nii projekteerimistingimustel kui ka ehitusloas.
- 7.4. MuKS § 61 lg 3 kohaselt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostatakse, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala kaitsevöönd. Seega on muinsuskaitse eritingimused vajalikud igal juhul. Muinsuskaitse eritingimuste puudumine on vastuolus MuKS § 61 lg-ga 3.
- 7.5. Ehitusluba on õigusvastane, kuivõrd Muinsuskaitseameti kooskõlastus ja muinsuskaitse eritingimused puuduvad ning lubatav hoone ei taga muinsuskaitseala säilimist sobivas ja toetavas keskkonnas.

## **8. Puudulik kaasamine ning põhjendamiskohustuse mittetäitmine. Menetlusnõuete rikkumine.**

- 8.1. Merivälja tee 33 detailplaneeringuga ettenähtu rajamine on tänaseks kõrvale jäetud ning uue nägemuse realiseerimine on püütud ellu viia projekteerimistingimuste ja ehitusloa kaudu, milles olulisi detailplaneeringu tingimusi pisendatakse ning näiliselt „täpsustatakse“. Projekteerimistingimustele esitatud arvamusega arvestamata jätmise ning vaiete sisulise läbivaatamata jätmise tõttu on amet lükanud asjakohase sisulise vaidluse edasi menetluse järgmistesse etappidesse ning pikendanud seega ebamäärasust ehitusõiguse realiseerimise suhtes. Ka märgukiri oli esitatud projekti vastavusse viimiseks ja projekti koostamiseks vastavalt Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringule (DP 027030).
- 8.2. EhS § 42 lg 7 p 2 kohaselt pädev asutus esitab ehitusloa eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks isikule, kelle õigusi või huve võib ehitis või ehitamine puudutada. EhS § 42 lg 5 kui ehitusloa eelnõu kohta on arvamuste avaldamise käigus esitatud märkusi, võtab pädev asutus need asjakohaselt arvesse või põhjendab nende arvestamata jätmist. Merivälja Selts on kogu menetluse kestel selles aktiivelt osalenud ning esitanud menetluse arvamusi, vastuväiteid, ettepanekuid, vaideid ja märgukirja ning viidanud projekteerimismenetluse puudujääkidele ning projekteerimistingimuste õigusaktidele mittevastavusele. Seega on selts näidanud äratuntavat huvi asja vastu, kuid pädev asutus ei ole EhS § 42 lg 7 p 2 ega ka EhS § 42 lg 5 tulenevaid nõudeid täitnud. Ehitusloa väljaandmise 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 väljaandmisest senini informeeritud. Seega on pädev asutus rikkunud ka ehitusloa väljaandmise menetlusele kehtestatud nõudeid.

## **9. Kokkuvõtvalt:**

- 9.1. Selts jääb seisukohale, et ehitusluba ja sellele lisatud projekt annab võimaluse ehitada linnaruumi antud konteksti mitesobiv hoone. Vaide esitaja toob veelkord olulisena välja, et rajatava hoone kõige olulisem puudus on asupaiga olemusega arvestamine, mis tähendab eelkõige nõudlikkust hoone välisilme osas. Pakutav hoone ei kasuta piisavalt asukoha ruumilist potentsiaali ja teeb linnaruumi vaesemaks.
- 9.2. Projekteerimistingimuste nr 2111802/07671 puhul ei olnud tegu ehituslike ega arhitektuuriliste tingimuste täpsustamisega, vaid detailplaneeringu muutmisega. Kõrvuti projekteerimistingimuste õigusvastasusega esineb ka ehitusloa õigusvastasus, mis tuleneb mh



projekteerimistingimuste liiga laiast (ja sealjuures planeeringuga vastuolus olevast) tõlgendusest pädeva asutuse poolt.

- 9.3. Mistahes väljatoodud kriitika projekteerimistingimuste suhtes on esitatud ka kriitikana ehitusloa suhtes.
- 9.4. Seltsil ei olnud võimalik ette näha, et projekteerimistingimusi tõlgendatakse sedavõrd vastuolus planeeringuga, seda eriti peale pädeva asutuse poolt antud kinnitust, 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 arhitektuurselt väärikas välisilme (vt lisa 3).
- 9.5. Ei saa nõustuda „käegalõõmise“ menetlusega, kus on jäetud tähelepanuta muinsuskaitse kaitsevööndi eesmärgid ja nõuded nende täitmiseks.
- 9.6. Vaide esitaja ei saa nõustuda ehitusloaga, mis ei sea hoone ehitamisele vajalikke lisatingimusi negatiivse mõju vähendamiseks. Maastikuarhitektuurilised lahendused, sobilikud nõuded hoone välisilmele, arhitektuurikonkurss, lisatingimused või koostöö pädeva asutusega piirneva puhkeala võimaluste laiendamiseks vms oleks aidanud vähemalt osaliselt negatiivset mõju leevendada.
- 9.7. EhS § 44 p 8 kohaselt pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest, kui pädev asutus on algatanud ehitusprojekti aluseks olnud projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise menetluse. Seega, kui ehitusluba on juba välja antud, on projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise menetluse tulem ühtlasi ka ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluseks. Kuivõrd vaide esitaja hinnangul ja põhjendustel on ka projekteerimistingimused 2111802/07671 õigusvastased, taotleb selts, et ka projekteerimistingimused tuleb tunnistada kehtetuks või alustada projekteerimistingimuste nr 2111802/07671 kehtetuks tunnistamise menetlust käesolevas vaides ning ka seltsi varasemas vaides (lisa 2) toodud põhjendustel.
- 9.8. Märkime, et EhS § 130 lg 2 p 1 kohaselt teostab kohaliku omavalitsuse üksus riiklikku järelevalvet ka selles osas, et ehitusprojekt vastaks detailplaneeringule. Mittevastavuse korral ei ole kohalikul omavalitsusel õigust projekti kooskõlastada ega ehitusluba väljastada. EhS § 42 lg 1 kohaselt ehitusluba antakse, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule, ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele. EhS § 44 p1 kohaselt pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest, kui kavandatav ehitis ei vasta detailplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele või muudele avalik-õiguslikele kitsendustele. EhS § 46 lg 2 kohaselt pädev asutus võib ehitusloa kehtetuks tunnistada, kui ehitis ei vasta detailplaneeringule. Seega saab pädev asutus ehitusloa kehtetuks tunnistada sõltumata asjaolust, kas ehitusluba vastab projekteerimistingimustele või mitte.

*Vaide esitaja:*

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Külli Kroon

Merivälja Seltsi juhatuse liige

HMS § 76 lg 2 p 7 järgi märgitakse vaides vaidele lisatud dokumentide loetelu,

- Lisad:
1. Tabel, lisa 1
  2. Vastus, lisa 2
  3. Vaie projekteerimistingimustele, lisa 3

