

Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

1. Olemasolev olukord

1.1 Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringus (edaspidi ka *detailplaneering* või *planeering*) planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Pirita tee ääres Maarjamäe lossi ja Tallinna lauluväljaku vahelisele alale jääval näituseväljakute alal.

1.2 Kontaktvööndis asuvad kinnistud on valdavalt elamu- ja ärimaa sihtotstarbelised, vähemal määral on ka tootmis- ja sotsiaalmaa sihtotstarbelisi kinnistuid. Kontaktvööndis on viimase 10–15 aasta jooksul toimunud suured muudatused. Planeeritud maa-alast lõunapool asuvatele aladele kuni lauluväljakuni on koostatud mitmeid detailplaneeringuid. Vaatamata planeeringu ala kontaktvööndis toimunud muudatustele on tegemist jätkuvalt Tallinna mõistes ühe suurima puhke ja vabaaja veetmise piirkonnaga arvestades, et piirkonnas asub suure rekreatiivse väärtusega Tallinna lauluväljak, Maarjamäe loss ja Pirita tee äärne kergliiklusala.

1.3 Kontaktvööndi ala on osaliselt hoonestatud ja jaguneb mitmeks erilmeliseks piirkonnaks. Kontaktvööndi idapiirile jääb Maarjamäe paekallas, mis on kaitse alla võetud Tallinna Linnavalitsuse 22. mai 1992 määrusega nr 102 „[Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmine](#)“. Maarjamäe paekalda kõrval asub grupp üksikelumuid, mille krundid ulatuvad paekalda kaitsevööndisse. Kontaktvööndi lõunaosa moodustab lauluväljaku kompleks. Pirita tee äärde jäävad kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 25 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ arhitektuurimälestiseks tunnistatud Lillepaviljon ja endine kohvik „Tuljak“, kus praegu tegutseb samanimeline restoran. Neist linna keskuse poole jäävatel Pirita tee 20 ja Pirita tee 20a kinnistutel asuvad ärihooned. Vahetult planeeritud alaga külgnevatele kruntidele on ehitatud korterelamuid, Pirita tee 28a krundil paikneb 11-korruseline korterelamu ja Pirita tee 26f krundil 16-korruseline korterelamu.

1.4 Piirkonnas on väärtuslikku kõrghaljastust. Oluline haljasmassiiv jääb Maarjamäe klindi vahetusse lähedusse. Pirita tee ääres on haljaskoridor. Planeeringualal kasvavad põhiliselt vahtrad, toomingad, valged lepad, tammed, üksikud hobukastanid ja pärnad, mis kuuluvad II–V väärtusklassi.

1.5 Ühissõidukite liiklus piirkonnas toimib hästi.

1.6 Planeeritud maa-alal asuvad elumumaa sihtotstarbega Maarjaheina tn 1, Maarjaheina tn 1a, Maarjaheina tn 2, Maarjaheina tn 2a, Maarjaheina tn 3, Maarjaheina tn 4, Maarjaheina tn 4a, Maarjaheina tn 4b, Maarjaheina tn 6, Maarjaheina tn 6a, Maarjamäe tn 8a, Maarjaheina tn 14 ja Maarjaheina tn 16 kinnistud; ärimaa sihtotstarbega Pirita tee 28 kinnistu; transpordimaa sihtotstarbega Pirita tee 28b, Maarjaheina tänav T1, Maarjaheina tänav T2 ja Maarjamäe tänav T2 kinnistud. Planeeritud kinnistud kuuluvad kinnistusraamatu andmeil Maarjamäe Kodu OÜ-le.

1.7 Pirita tee 28 kinnistul asuvad näitusepaviljonid, abi- ja laohooned ning alajaamad. Planeeritud alale jäävatel teistel kinnistutel hooneid ei ole. Juurdepääs planeeritud alale on Pirita teelt.

1.8 Lisaks jääb planeeritud alale osa Tallinna linnale kuuluvast transpordimaa sihtotstarbega Pirita tee T1 kinnistust.

1.9 Planeeritud alale ulatub [looduskaitseaduse](#) kohane Läänemere ranna piiranguvöönd ja väheses ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvöönd ulatub Tallinna linnale kuuluvale transpordimaa sihtotstarbega Pirita tee T1 kinnistule.

1.10 Osa planeeritud maa-alast paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud [Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#) kohases Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

1.11 Maarjaheina tänav T2 kinnistu osa jääb Maarjamäe paekalda kaitsevööndisse.

1.12 Planeeritud alal asub reeper RP5277, mis tuleb säilitada.

2. Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused

2.1 Planeeritud maa-ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala ja kesklinna segahoonestusala. Ühiskondlike ja puhkeehitiste ala on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordiasutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Kesklinna segahoonestusalale võib ehitada kõiki hooneid v.a. keskkonda saastavaid ettevõtteid. Kesklinna segahoonestusala juhtotstarve on osale planeeritud alast määratud Tallinna Linnavolikogu 13. mai 2004 otsusega nr 97 „[Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Kesklinnas ja üldplaneeringu osaline muutmine](#)“.

2.2 Detailplaneeringuga muudetakse osa Tallinna üldplaneeringu kohasest ühiskondlike ja puhkeehitiste alast kesklinna segahoonestusalaks, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Tegemist on kesklinna segahoonestusala juhtotstarbega ala laiendamisega. Tallinna üldplaneeringu koostamise ajal lähtuti piirkonnas olemasolevast olukorrast – alal paiknesid Lillepaviljon, lauluväljak ja näituseväljakute kompleks, mida kõiki võib pidada vaba aja veetmisega seonduvateks. Näitusi ja messe kavatakse edaspidi korraldada linnast väljaspool, kus on tagatud hea juurdepääs ühissõidukitele ja külastajate sõidukitele, kuna Pirita teel puuduvad suure hulga inimeste perioodiliseks lühiajaliseks kogunemiseks vajalikud sõidukite parkimiskohad. Olemasolevad näitusehallid ei sobi enam hästi tänapäeva nõuetele vastavate rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamiseks.

2.3 Planeeritud alale määratav juhtotstarve võimaldab krunti edaspidi kasutada piirkonda sobival viisil ja on kooskõlas ka praegu Pirita tee 28 kinnistu kohta kehtiva detailplaneeringuga.

2.4 Osa kohta planeeritud alast, kuhu on ette nähtud lasteaed ja avalikuks kasutamiseks määratud haljas- ja liiklusalad (sh promenaad, haljasalad), jääb kehtima Tallinna üldplaneeringu kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala juhtotstarve. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kolm üldmaa sihtotstarbega krunti, mis on ette nähtud haljasalade rajamiseks (pos 1/8, pos 1/10 ja pos 1/12) ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 1/9, 1/11 ja pos 1/13). Nimetatud kuus krunti on käesoleval ajal eraomandis. Need on määratud avalikult kasutatavaks ja antakse üle Tallinna linnale. Oluline osa planeeritud alast muutub planeeringu elluviimise järel avalikult kasutatavaks.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Pirita tee 28 kinnistu kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsuse nr 106 „[Detailplaneeringute kehtestamine Haabersti, Nõmme, Kristiine ja Kesklinna linnaosas](#)“ punktiga 4 kehtestatud Eesti Näituste AS territooriumi detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli alale planeeritud näitusehallide kompleks, büroohoone, hotell, külalistemaja ja majandushoone. Osa detailplaneeringus kavandatud on elluviidud (näitusehallide kompleks).

3.2 Planeeritud maa-ala põhjapoolse osa kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 13. mai 2004 otsusega nr 97 „[Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Kesklinnas ja üldplaneeringu osaline muutmine](#)“ kehtestatud detailplaneering, mis on Pirita tee 28 kinnistu osas Tallinna Ringkonnakohtu 28. juuni 2006 kohtuotsusega nr [3-04-165](#) tühistatud. Detailplaneering nägi ette krundid näitusepaviljonide teenindamiseks ja laiendamiseks; üheteistkorruselise elamu- ja ärihoone ehitamiseks; üksikelamute teenindamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ja ehitamiseks; tehnohoonete teenindamiseks ja ehitamiseks; teede, parklate ja haljasalade rajamiseks ning teenindamiseks. Lisaks muudeti detailplaneeringuga Tallinna üldplaneeringu kohast juhtotstarvet ja alale kavandati ärimaa-, elamu- ja transpordimaa sihtotstarbega krundid.

3.3 Uue planeeringu koostamise põhjus on planeeritud alal asuva messikeskuse üleviimine perspektiivsemate arenguvõimalustega alale. Pirita teel puuduvad suure hulga inimeste perioodiliseks lühiajaliseks kogunemiseks vajalikud sõidukite parkimiskohad. Olemasolevad näitusehallid ei sobi enam hästi tänapäeva nõuetele vastavate rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamiseks. Rahvusvahelised üritused toovad messidele ja näitustele palju osalejaid ja külastajaid, mille tõttu on vaja suuremaid ja hästi ühendatavaid näitusehalle.

3.4 Käesolevas planeeringus on kavandatud senise kaootilise hoonestuse asemele korrastatud linnaruum, loogiline tänavavõrk ja jalakäijate ligipääs. Maarjamäe paekallas jääb vaadeldav. Tagatud on astangu puistu korrasolek ja turvalisus. Hoonestus on kavandatud valdavalt olemasolevate hoonete ja platside asemele kahjustamata põlishaljastuse kasvukohti ja alale iseloomulikke maastikuvorme, nagu Maarjamäe paekallas või Pirita tee äärne aluspõhjaline järsak.

3.5 Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsuse nr 106 „Detailplaneeringute kehtestamine Haabersti, Nõmme, Kristiine ja Kesklinna linnaosas“ punktiga 4 kehtestatud Eesti Näituste Aktsiaseltsi territooriumi detailplaneering ja Tallinna Linnavolikogu 13. mai 2004 otsusega nr 97 „Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Kesklinnas ja üldplaneeringu osaline muutmine“ kehtestatud detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada ümberkruntimise teel planeeritud maa-alale kokku 13 krunti: üks elamumaa sihtotstarbega krunt, viis kuni 90% elamumaa ja vähemalt 10% ärimaa sihtotstarbega krunti, üks ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt – lasteaia ehitamiseks, kolm üldkasutatava maa

sihtotstarbega krunti ja kolm transpordimaa krunti ning määrata kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus kuni kahekümne kahe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu, nelja kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu, ühe kuni 2 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega lasteiaahoone ja selle juurde kuuluva kuni kahe abihoone ehitamiseks.

4.2 Planeeritud alale on kavandatud kokku kuni 300 korterit ja korterite arvu suurendamine ei ole lubatud.

4.3 Krundi positsioon (edaspidi *pos*) 1/1 planeeritud sihtotstarve on elamumaa ja ehitusõigus määratakse kuni viie kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, absoluutkõrgus (edaspidi *abs. kõrgus*) kuni 28,50 meetrit. Kavandatud korterite arv kuni 40. Lisaks on krundile planeeritud alajaam, mille asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

4.4 Krundi *pos* 1/2 planeeritud sihtotstarve on kuni 90% elamumaa ja vähemalt 10% ärimaa. Ehitusõigus määratakse kuni nelja kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, milles kokku on vähemalt 10% ulatuses äriruume (äriruumid võivad paikneda ühes või mitmes elamus) ehitamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 22 meetrit, *abs. kõrgus* kuni 33,50 meetrit. Kavandatud korterite arv kuni 101.

4.5 Krundi *pos* 1/3 planeeritud sihtotstarve on kuni 90% elamumaa ja vähemalt 10% ärimaa. Ehitusõigus määratakse kuni viie kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, milles kokku on vähemalt 10% ulatuses äriruume (äriruumid võivad paikneda ühes või mitmes elamus) ehitamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, *abs. kõrgus* kuni 28,70 meetrit. Kavandatud korterite arv kuni 53. Krundile planeeritud kõnnitee (ca 32 m²) on kavandatud avalikult kasutatavaks.

4.6 Krundi *pos* 1/4 planeeritud sihtotstarve on kuni 90% elamumaa ja vähemalt 10% ärimaa. Ehitusõigus määratakse kuni viie kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, milles kokku on vähemalt 10% ulatuses äriruume (äriruumid võivad paikneda ühes või mitmes elamus) ehitamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, *abs. kõrgus* kuni 28,50 meetrit. Kavandatud korterite arv kuni 53. Krundile planeeritud kõnnitee (ca 580 m²) on kavandatud avalikult kasutatavaks. Lisaks on krundile planeeritud alajaam, mille asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

4.7 Krundi *pos* 1/5 planeeritud sihtotstarve on kuni 90% elamumaa ja vähemalt 10% ärimaa. Ehitusõigus määratakse kuni viie kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, milles kokku on vähemalt 10% ulatuses äriruume (äriruumid võivad paikneda ühes või mitmes elamus) ehitamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, *abs. kõrgus* kuni 28,50 meetrit. Kavandatud korterite arv on kuni 30.

4.8 Krundi *pos* 1/6 planeeritud sihtotstarve on ärimaa või [maakatastriseaduse](#) § 18¹ lõike 12 punkti 1 kohane ühiskondlike ehitiste maa. Ehitusõigus määratakse kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega lasteiaahoone ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Peahoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 9 meetrit, *abs. kõrgus* 21,00 meetrit, abihoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 4 meetrit, *abs. kõrgus* kuni 16,00 meetrit. Abihooned võib ehitada planeeringus määratud hoonestusalast väljapoole, kuid krundi piirile mitte lähemale kui 5 meetrit.

4.9 Krundi *pos* 1/7 planeeritud sihtotstarve on kuni 90% elamumaa ja vähemalt 10% ärimaa. Ehitusõigus määratakse kuni kahe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, milles kokku on vähemalt 10% ulatuses äriruume (äriruumid võivad paikneda ühes või mitmes elamus) ehitamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, *abs. kõrgus* kuni 28,50 meetrit. Kavandatud korterite arv kuni 23.

4.10 Krundi *pos* 1/8 planeeritud sihtotstarve on üldkasutatav maa. Krundile võib rajada haljasala teenindavaid rajatisi, näiteks varjualuseid, laste mängumajasid. Rajatiste vajadus ja arv määratakse ehitusprojekti.

4.11 Krundi *pos* 1/9 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Hooneid krundile ei ole kavandatud.

4.12 Krundi *pos* 1/10 planeeritud sihtotstarve on üldkasutatav maa ja krunt on kavandatud haljasala – promenaadi rajamiseks. Krundile võib rajada haljasala teenindavaid rajatisi, näiteks varjualuseid, laste mängumajasid. Kavandatud pargi- ja rekreatsiooniala detailne lahendus määratakse arhitektuurivõistluse tulemuste põhjal.

4.13 Krundi *pos* 1/11 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Hooneid krundile ei ole kavandatud.

4.14 Krundi *pos* 1/12 planeeritud sihtotstarve on üldkasutatav maa ja sellele on kavandatud haljasala. Krundile võib rajada haljasala teenindavaid rajatisi, näiteks varjualuseid, laste mängumajasid. Rajatiste vajadus ja arv määratakse ehitusprojekti.

4.15 Krundi *pos* 1/13 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Hooneid krundile ei ole kavandatud.

4.16 Kõik planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundid (*pos* 1/9, 1/11 ja 1/13) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid (*pos* 1/8, 1/10 ja 1/12) on ette nähtud avalikult kasutatavateks.

4.17 Planeeritud ala hoonestustihedus on 0,62.

4.18 Kavandatud hooned ei jää Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ega sellega liituvasse vaatesektorisse lauluväljaku ülemise värava juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule. Kavandatud hooned jäävad piirkonnale identiteeti loovast kaitsealusest Maarjamäe paekaldast madalamad.

4.19 Kogu ala läbiv pargiala – promenaad loob eeldused rohevõrgustiku säilitamiseks ning täiendava kõrghaljastuse ja eriilmeliste puhkealade rajamiseks.

4.20 Kavandatud haljasala – promenaad külgneb Maarjaheina tn 10 sotsiaalmaa krundiga, millel on haljasala ja moodustab sellega visuaalse terviku. Promenaadilt avanevad vaated Maarjamäe paekaldale. Promenaadilt on pääs paekalda alusele kergliiklusteele ja lõunast lauluväljaku territooriumile ning promenaad liidab lauluväljaku kergliiklusteed ja paekalda aluse kergliiklustee tervikuks. Promenaad on kavandatud ca 40 meetri laiune. Promenaadi detailsem lahendus antakse ehitusprojekti.

4.21 Pirita tee 28a elamu idapoolsele küljele on planeeritud uue ühendusteega liituv avalik väljak. Avaliku väljakuruumi kaudu luuakse jalakäijatele hea ühendus Pirita teega ja planeeritud ala läbivate kergliiklus- ja kõnniteedega.

4.22 Tänavavõrgu planeerimisel on aluseks võetud Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaanis kavandatud tänavate ja puiesteede skeem. Struktuurplaanis on määratud uute tänavate liikluskoridorid põhimõttel, et uued teed oleksid olemasolevatega ühendatud. Planeeritud alale jääb osa ringpuiestest, mis ühendab kõik planeeritud alal ja lähialal olevad ning moodustatavad krundid. Ringpuiestee on ühendatud Pirita teega fooriristmiku kaudu, mis on ette nähtud rajada Pirita tee 28a elamu juurde.

4.23 Pirita teele on kavandatud valgusfooridega ristmik, mis praeguseks on juba valmis ehitatud. Liikluslahenduse koostamisel on arvestatud Tallinna Tehnikaülikooli Teedeinstituudi teaduri T. Metsvahi tehtud ettepanekuid Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaanis liikluslahenduse kohta. Planeeringukohasele liikluslahendusele on ekspertarvamuse andnud Tallinna Tehnikaülikooli transpordiplaneerimise professor D. Antov. Liikluslahenduse koostamisel on tutvutud ka K-Projekt Aktsiaseltsi töös nr 10298 „Pirita tee lõigu Russalka ristmik- Rummu tee liiklusuuring ja -prognoos“ esitatud liikluse mudelite ja prognoosiga aastaks 2020.

4.24 Detailplaneeringus kavandatu on planeeritud ehitada järgnevate etappidena.

4.24.1 Esimeses etapis ehitatakse Pirita teele valgusfooridega reguleeritav liiklusristmik (praeguseks juba valmis ehitatud) ja kaks elamugruppi, krundid pos 1/1 ja pos 1/2 ning neid elamugruppe teenindavad tänavad. Kavandatud korterite arv kokku on kuni 141.

4.24.2 Teises etapis ehitatakse kaks elamugruppi, krundid pos 1/3 ja pos 1/4 ning neid teenindavad tänavad. Kavandatud korterite arv kokku on kuni 106.

4.24.3 Kolmandas etapis ehitatakse kaks elamugruppi, krundid pos 1/5 ja pos 1/7 ning lasteasutus krundile pos 1/6. Kavandatud korterite arv kokku on kuni 53. Detailplaneeringus kavandatud kolmanda ehitusetapi esimese elu- ja/või äri- ja eluhoone ehitusloa taotlemise ajaks peab olema antud krundile pos 1/6 kavandatud eralasteaia ehitusluba ning kolmanda ehitusetapi esimese elu- ja/või äri- ja eluhoone kasutusloa taotlemise ajaks peab olema valmis ehitatud krundile pos 1/6 kavandatud eralasteaed ja antud selle kasutusluba või eralasteaia rajamise alternatiivina sõlmitud Tallinna linnaga järgnevalt nimetatud kokkulepe. Tallinna linnal on kuni detailplaneeringu elluviimise esimese etapi viimase hoone kasutusloa andmise päevani õigus otsustada detailplaneeringu järgsele krundile positsioon 1/6 eralasteaia asemel munitsipaallasteaia rajamine, millest Tallinna linn teavitab kinnisasja omanikku samaks tähtpäevaks. Munitsipaallasteaia ehitamiseks on Tallinna linnal õigus omandada krunt positsioon 1/6 ning omandamise ja munitsipaallasteaia ehitamise (kaas)rahastamise tingimused lepatakse kokku hiljemalt detailplaneeringu elluviimise kolmanda etapi esimese elu- ja/või äri- ja eluhoone ehitusloa taotlemise ajaks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“. Ehitusetappide määramisel lähtuti eesmärgist parandada esmajärjekorras liikluskorraldust, s.o rajada fooridega reguleeritud sisse- ja väljasõit planeeritud alalt, mis muudab oluliselt paremaks juurdepääsu olemasolevatele elamutele ning tagab juurdepääsu uutele elamutele.

4.25 Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006–2014](#)“ toodud põhimõtetest. Planeeritud alale on kavandatud kokku 441 parkimiskohta, millest elamumaa ning elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidele 396 parkimiskohta ja 45 parkimiskohta avalikult kasutatavaks planeeritud sõiduteede äärde.

4.26 Jalgratate parkimiskohtade arv määratakse vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokollile nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud [Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#).

4.27 Haljastuse hinnangu on planeeritud ala kohta koostanud dendroloog A. Aaspõllu 2009. ja 2017. aastal. Kõrghaljastust hinnati vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)“ (kehtetu alates 20. juunist 2020, millal jõustus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“). Planeeritud alal kasvab II, III, IV ja V väärtusklassi kuuluv kõrghaljastus. Kõik II väärtusklassi puud on ette nähtud alles jätta. Kavandatu elluviimiseks tuleb likvideerida 136 puud, mis kuuluvad III ja IV väärtusklassi ning lisaks V väärtusklassi kuuluvad puud. Likvideeritavate puude (va V väärtusklassi kuuluvad puud, mis asendusistutust ei vaja) asendusistutuse vajadus on arvatud detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „[Puu raieks ja hooldusõikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)“. Alates 26. veebruarist 2021 reguleerib asendusistutuskohustust Tallinna

Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“.
Kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute lõplik arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa väljaandmist.

4.28 Uut kõrghaljastust on kavandatud planeeritud ala läbivale pargialale ja sellega liituvate sõiduteede äärsetele haljasaladele ning väljakutele ja elamugruppide õuealadele. Rajatavad haljasalad moodustavad planeeritud alast 55,3%.

4.29 Kavandatud hoonete kõrgus ja vahekaugus võimaldab tagada kõigile planeeritud korteritele detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohase kestusega insolatsioon. Kavandatud hooned ei mõjuta insolatsiooni kestust lähialale jäävates elamutes. Lasteasutuse hoone tuleb projekteerida nii, et mänguväljakuil oleks insolatsiooni kestus piisav. Detailplaneeringus on määratud nõuded hoone ehitusprojekti koostamiseks.

4.30 OÜ IPT Projektijuhtimine 2010. aastal koostatud ehitusgeoloogilise ja hüdrogeoloogilise uuringu järgi on ehitusgeoloogilised tingimused alal head, kuid raskendavaks on suhteliselt kõrge pinnaseveetase (pinnasevesi on 0,1–1,5 meetri sügavusel). Hooneid saab rajada madalvundamendile. Kuna süvendid rajatakse valdavalt liivakivisse, siis puudub nendel süvenditel mõju naaberhoonetele. Samuti ei mõjuta naaberhooneid ehitusaegne veealandus süvendeist. Detailplaneeringus on määratud nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks, et vältida naaberhoonete kahjustusi.

4.31 Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus 2010. aastal tehtud radooniuuringu kohaselt kuulub Pirita tee 28 kinnistu looduslik pinnas normaalse radooniriskiga pinnaste kategooriasse. Võimaliku radoonihoo tõttu kuival perioodil tuleb kindlasti teha kordusmõõtmisi juhul, kui ehitatakse lasteasutusi. Täitepinnas, mis on Pirita tee 28 kinnistule veetud, kuulub kõrge radooniriskiga pinnaste kategooriasse ja tuleb rajatavate ehitiste alt eemaldada või rakendada radoonitõrje meetmeid. Uuringu alusel on planeeringus määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

4.32 Terviseameti kesklabori füüsikalabor on 2018. aastal hinnanud liiklusrästast põhjustatud müratasemeid detailplaneeringu alal. Müra taset on hinnatud [atmosfääriõhu kaitse seaduse](#) ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ järgi. Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ praegu kehtivas redaktsioonis (jõustus 11. veebruaril 2017) on määratud müra normtasemed elamute ja ühiskasutusega hoonete sees. Mürahinnangus prognoositud liiklusrästast tase ei ületa II kategooria alale (elamuala) esitatud müra piirväärtusi, kuid ületavad sihtväärtusi.

4.33 Planeeringualale võivad ulatuda Tallinna lauluväljakul toimuvate avalike üritustega seotud mürähäiringud, kuid need on valdavalt hooajalised ning ei esine igapäevaselt.

4.34 Detailplaneeringus on määratud meetmed müra tingitud häiringute leevendamiseks siseruumides, mis tuleb täita hoonete ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel. Nende järgimisel tagatakse hoonetes tervislik sisekliima.

4.35 Transpordivahenditest pärineva õhusaaste Pirita teel modelleeris OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus. Prognoosis võeti aluseks Tallinna liikluskooormuse prognoos aastaks 2035. Hajumisarvutused näitasid, et süsinikmonoksiidi osas jäävad arvutuslikud kontsentratsioonid 2035. aastal piirväärtusest madalamaks. Mudelarvutuste põhjal võivad lämmastikdioksiidi maksimaalsed tunnikeskmsed kontsentratsioonid ületada kehtivat piirväärtust. Aasta keskmine lämmastikdioksiidi tase püsib normatiivi piires. Peentolmu osas ületavad maksimaalsed ööpäevakeskmised kontsentratsioonid hajumisarvutuste põhjal planeeritud ala välisõhus lubatud piirväärtust. Aasta keskmine peentolmu tase võib ületada kehtivat normi planeeritud ala põhjapoolisel küljel, ülejäänud punktides jääb aasta keskmine peentolmu tase piirväärtusest madalamaks. Detailplaneeringus on määratud nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 11. aprillil 2008 registreeritud taotlusega Eesti Näituste Aktsiaseltsi esindaja I. Pihela eesmärgil muuta Pirita tee 28, Pirita tee 28b, Maarjaheina tn 1 // Maarjaheina tn 2 // Maarjaheina tn 4 // Maarjaheina tn T1, Maarjaheina tn 1a, Maarjaheina tn 2a // Maarjaheina tn 4b // Maarjaheina tn 6a // Maarjamäe tn T2, Maarjaheina tn 3, Maarjaheina tn 4a, Maarjaheina tn 6, Maarjaheina tn 12, Maarjaheina tn 14, Maarjaheina tn 16 ja Maarjamäe tn 8a kruntide piire ja määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ning kruntide kasutamise tingimused 4–14 maapealse korrusega elamute ehitamiseks.

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka *TLPA*), osaühing R-KONSULT ja Pirita Kinnisvara OÜ (praeguseks registrist kustutatud) sõlmisid 24. jaanuaril 2011 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/9.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korraldusega nr 126-k „[Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise](#)“. Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil moodustada ümberkruntimise teel planeeritavale maa alale 12 krunti (üks elamumaa krunt, viis 90% ulatuses elamu- ja 10% ulatuses ärimaa krunti, neli sotsiaalmaa krunti (üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ja kolm üldmaa krunti) ja kaks

transpordimaa krunti) ja määrata kruntide kasutamise tingimused ning ehitusõigus promenaadi ja viie kuni 4 maapealse korrusega elamu, kolme kuni 6 maapealse ja ühe maa aluse korrusega ning ärruumidega elamu, kümne kuni 4 maapealse korrusega ja ärruumidega elamu, millest üheksal hoonel on ka üks maa-alune korrus ja 2 maapealse korrusega lasteaia hoone ehitamiseks.

5.4 Planeeritud alale sooviti kavandada kokku kuni 370 korterit.

5.5 Osaühing Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi (edaspidi ka *P&H*) esitas 5. veebruaril 2010 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotluse kaasata detailplaneeringu menetlusse A. Altjõe, O. Hermann, V. Kaasik, A. Kaljurand, R. Lepasson, U. Pöld ja E. Veskimägi.

5.6 Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka *KSH*) algatamata jätmise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 5. veebruaril 2011, ajalehes Pealinn 21. veebruaril 2011 ja Tallinna veebilehel.

5.7 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 1. kuni 9. märtsini 2011 Tallinna Keskkonna Valitsuses. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 10. märtsil 2011, vastav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 16. veebruaril 2011, ajalehes Pealinn 21. veebruaril 2011, ajalehes Keskkonna Sõnumid 25. veebruaril 2011 ja Tallinna veebilehel.

5.8 ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ (praegu Advokaadibüroo HEED Entsik OÜ, edaspidi *E&P*) esitas 9. märtsil 2011 oma klientide Osaühingu Sulevimägi, Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (praegu BREHIDA OÜ) ja K. Schmidt'i volitusel vastuväited detailplaneeringu eskiislahendusele. TLPA kaalus esitatud vastuväiteid ja vastas nendele kirjalikult 6. aprillil 2011.

5.8.1 E&P leidis, et enne detailplaneeringu koostamise algatamist tuleks koostada Keskkonna kohta uus üldplaneering, milles põhjalikult kaalutakse ning analüüsitakse antud piirkonda uue elamurajooni rajamisega seotud küsimusi.

5.8.2 TLPA ei pidanud sel ajal Keskkonna kohta üldplaneeringu koostamist vajalikuks järgmistel põhjustel. Keskkonn on valdavalt hoonestatud. Linnaehituslikud muudatused saavad toimuda hajutatult paiknevate üksikute hoonestamata kruntide täitmiseks ja endiste tööstus-, sõjaväealade või muude hoonestatud alade kasutusele võtmiseks muul otstarbel. Keskkonn on piisavalt hõlmatud mitmes üldisemas planeeringus. Mereäärsete alade arengu koordineerimiseks on Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud [Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering](#). Tallinna üldplaneeringu täpsustamiseks on Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „[Tallinna Keskkonna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine](#)“. Teine keskkonna piirkonnas detailplaneerimist oluliselt reguleeriv üldplaneeringu täiendus on Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneering „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“. Üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt ei lisaks see olulist täiendavat informatsiooni ja maakasutuse osas põhimõttelisi lahendusi juba kehtivatele planeeringutele ning oleks tulemust arvestades ebaproportsionaalselt suure aja- ja haldusressursi kuluga.

5.8.3 E&P oli seisukohal, et detailplaneeringu koostamise algatamisel ei ole piisavalt arvestatud rajatavate elukvartalite mõju piirkonna liikluskorraldusele.

5.8.4 TLPA vastas, et rajatavate elukvartalite mõju piirkonna liikluskorraldusele analüüsitakse täiendavalt detailplaneeringu koostamisel. Detailplaneeringu koostamise algatamine on alles protsessi algus. Algatamise otsustamisel aluseks olnud eskiis ei ole lõplik lahendus. Detailplaneeringute koostamise eripära on see, et diskussiooni algatamiseks peab olema lahendusettepanek, et arutelud oleksid konstruktiivsed.

5.8.5 Detailplaneeringule on lisatud vajalikud liiklusuuringud.

5.8.6 E&P väitis, et planeeritaval alal kasvavad puud on hinnatud kallutatult ja vajalik on tellida uus dendroloogiline hinnang erapooletult hindajalt. E&P pidas lubamatuks niivõrd suurel arvul puude likvideerimist.

5.8.7 E&P-le selgitati, et Tallinna Keskkonnaameti (alates 1. juunist 2019 on Tallinna Keskkonnaameti ülesanded antud Tallinna Kommunaalameti pädevusse, v.a jäätmehooldusega seotud ülesanded, mis anti Tallinna Ettevõtlusameti (alates 1. jaanuarist 2021 Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) pädevusse, ja Tallinna Kommunaalamet nimetati Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiks) spetsialistid kontrollivad esitatud väidet dendroloogilise hinnangu kohta.

5.8.8 Dendroloogilist inventuuri aktualiseeriti.

5.8.9 E&P oli seisukohal, et detailplaneeringu algatamisel on arvestamata jäetud teiste isikute põhjendatud õigused ja huvid ning avalikud ja üldised õigused ning huvid.

5.8.10 TLPA palus täpsustada, missugused konkreetsed teiste isikute õigused ja huvid on arvestamata jäetud, et TLPA saaks neid detailplaneeringu koostamise käigus kaaluda ning arvestada.

5.8.11 Avalikest huvidest tõi E&P välja igaühe õiguspärase ootuse kehtiva Tallinna üldplaneeringu järgse lahenduse säilitamise suhtes.

5.8.12 TLPA oli seisukohal, et niisugust ootust ei saa kindlasti pidada õiguspäraseks, sest seadusandja ei ole määranud, kui kaua üldplaneering peab muudatusteta kehtima. Planeerimisseaduse § 9 lõikes 7 (kuni 30. juunini 2015 kehtinud redaktsioon, edaspidi ka *PlanS v.r.*) on määratud, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Seega saab arutada, kas muutmise vajadus on põhjendatud, kuid mitte väita, et üldplaneeringu muutumatuks jäämise ootus on õiguspärane.

5.8.13 Vastuväited, mis puudutasid keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist, edastati vastamiseks Tallinna Keskkonnaametile. Tallinna Keskkonnaamet edastas oma seisukohad E&P-le 8. aprillil 2011 ja Tallinna Keskkonnaameti seisukohad KSH algatamata jätmise kohta olid järgmised.

5.8.13.1 Võttes aluseks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punkti 3 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 punkti 2 on Tallinna Keskkonnaamet viinud läbi detailplaneeringu KSH eelhindangu. Siinkohal märkis Tallinna Keskkonnaamet, et määruses nimetatud, KeHJS § 6 lõiget 2 täpsustavate tegevusvaldkondade puhul ei ole KSH algatamine kohustuslik, vaid algatamise vajalikkust tuleb kaaluda.

5.8.13.2 Tallinna Keskkonnaamet leidis, et detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne KeHJS mõistes olulist keskkonnamõju ehk sellist mõju, mis võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Seetõttu ei ole vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia KSH-d. KSH algatamata jätmise põhjendused on esitatud Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korralduse nr 126-k punktis 5.

5.8.13.3 Detailplaneeringu eskiisi menetluses viidi läbi ja koostati mitmed keskkonnauuringud, et selgitada võimaliku olulise mõju avaldumist. Teatud mõjusid, mis võivad planeeringu elluviimisel avalduda, on võimalik leevendada koostatud uuringutes antud meetmete kaudu, mis tingimustena detailplaneeringusse sisseviimisel muutuvad siduvaks planeeringu kehtestamisel. Seetõttu ei eelda iga keskkonnaküsimusi käsitlev planeering KSH läbiviimist.

5.8.13.4 Nimetatud detailplaneeringu eskiisi koostamise käigus on läbi viidud dendroloogiline hinnang (mis üldjuhul on detailplaneeringu eskiisi puhul kohustuslik), hüdrogeoloogiline uuring, õhusaaste-, müra- ja radooniuuringud ning liikluskorralduse uuring. Uuringud on arvestanud nii käesoleva detailplaneeringuga kui ka naaberlala hõlmava Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneeringus kavandatavat, mistõttu on õhusaaste- ja müraprognoosides aluseks võetud perspektiivselt kujunevad liiklussagedused Pirita teel (2035. aastal). Tallinna Keskkonnaamet on eelhindangu andmisel arvestanud eskiisile läbiviidud uuringuid ja eksperthinnanguid, sh kumulatiivseid mõjusid, ning detailplaneeringu elluviimisel tuleb uuringutes antud leevendusmeetmeid rakendada.

5.8.13.5 Võttes aluseks KeHJS § 33 lõike 1 punkti 2 ja § 33 lõike 2 punkti 1 väitis E&P, et kuna käesoleval juhul tehakse detailplaneeringuga Tallinna üldplaneeringus muudatusi, siis on KSH korraldamine kohustuslik. Tallinna Keskkonnaamet märkis, et väide ei ole õige, sest KeHJS § 33 lõike 1 punkt 2 on aluseks üldplaneeringu koostamise käigus läbiviidava KSH kohustuslikkusele. KeHJS § 33 lõike 2 punkt 1 viitab aga KSH läbiviimise vajalikkuse kaalumisele, st planeeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju tuleb vajaduse korral hinnata siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (käesoleval juhul muudetakse üldplaneeringut). Seega ei ole KSH läbiviimine antud juhul kohustuslik, vaid seda tuleb kaaluda, mida Tallinna Keskkonnaamet on teinud.

5.8.13.6 Tallinna Keskkonnaamet ei nõustunud E&P-ga, et kavandatava Tallinna üldplaneeringu muutmisega kaasneb vaieldamatult oluline keskkonnamõju. Tallinna Keskkonnaamet märkis, et detailplaneeringu elluviimisel tekib piirkonnas paratamatult häiringuid – ehitustegevuse käigus tekib müra, vibratsiooni, jäätmeid, võimalik on ajutine tolmuemissioon jne, nagu enamuste suuremate ehitustööde puhul. Samuti võib planeeritavale elamurajoonile avalduda Pirita tee liiklummüra ja õhusaaste kõrged tasemed, millega tuleb hoonestuse planeerimisel ja projekteerimisel arvestada. Samas oli Tallinna Keskkonnaamet seisukohal, et antud juhul ei kaasne planeeringu elluviimisega selliseid tagajärgi ja olulist mõju, mis nõuaks tingimata KSH läbiviimist.

5.8.13.7 Tallinna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine on tingitud linnaruumi muutumisest ajas, sest üldplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal (2001. aastal) ei olnud võimalik ette näha kõiki toimuvaid arenguid. Detailplaneeringualale varem kehtestatud detailplaneeringud näevad samuti ette ala hoonestamise muuhulgas elamutega – näitusehallide kompleks (mis on praeguseks ellu viidud) ja selle laiendamise, büroohoone, hotelli, üheteistkorruselise elamu- ja ärihoone, üksikelamud. Üldplaneeringu muutmise asjaolud ja põhjendused peavad olema esitatud detailplaneeringus ning see ei olene KSH läbiviimisest. Samuti tuleb võimalikud liikluskorralduslikud lahendused selgitada detailplaneeringu käigus ning ei ole otseselt sõltuvad KSH läbiviimisest. Detailplaneeringu eskiisis on muuhulgas koostatud piirkonna kavandatava liikluskorralduse uuring.

5.8.13.8 Tulenevalt KSH eelhindangust ja KSH algatamata jätmise otsuses toodud põhjendustest oli Tallinna Keskkonnaamet jätkuvalt seisukohal, et otsust on piisava põhjalikkusega kaalutud ning KSH läbiviimine ei ole Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamisel vajalik.

5.9 Detailplaneeringu koostamise ajal, 9. märtsil 2011 esitasid Lillepi Pargi Seltsi (äriregistrist kustutatud 17. novembril 2015) ja Pirita Seltsi (äriregistrist kustutatud 30. oktoobril 2015) esindajad eraldi vastuväited. Vastuväidetes leiti, et kuna algatatud detailplaneeringuga soovitakse ulatuslikult muuta Tallinna üldplaneeringus ettenähtud maakasutuse juhtotstarvet, on vajalik algatada KSH. Märgitakse, et piirkonnas üksikute, sh Tallinna üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute algatamine on lubamatu, kuna ei vasta piirkonna ja kogu linna tasakaalustatud ruumilise arengu tagamise vajadusele. Samuti leiti, et uued äri- ja eluruumid tekitavad niigi ülekoormatud Pirita teele olulise lisakoormuse ning võimendavad liiklusprobleeme. Vastuväidetes tehti ettepanek Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korralduse nr 126-k „Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ punkti 5 tühistamiseks ja planeeringualal detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamiseks.

5.10 Tallinna Linnavalitsus vastas Lillepi Pargi Seltsile 29. märtsil 2011 kirjaga nr LV-1/2358 ja selgitas, et antud juhul tuleb taotlust käsitleda vaidena, kuna taotluse sisuks on haldusakti kehtetuks tunnistamise nõue. Kuna vaie ei vastanud [haldusmenetluse seaduse](#) (edaspidi HMS) § 76 sätestatud nõuetele palus Tallinna Linnavalitsus lähtudes HMS § 78 vaites esinevad puudused 10 päeva jooksul kõrvaldada.

5.11 10. märtsil 2011 esitas Osauhing Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi oma klientide O. Hermani, R. Lepassoni, A. Rohtla, A. Sülla, S. Tšaplõgini, E. Veskimägi, Pirita Seltsi ja Korterühistu Pirita tee 26f (praegu Tallinn, Pirita tee 26f korteriühistu, edaspidi ka Korterühistu Pirita tee 26f) esindajana taotluse Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korralduse nr 126-k kehtetuks tunnistamiseks täies ulatuses või korralduse punkt 5 osas, mille kohaselt otsustati mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.12 Tallinna Linnavalitsus vastas Pirita Seltsile ja P&H-le 29. märtsil 2011 kirjaga nr LV-1/2357 ja selgitas samuti, et käesoleval juhul tuleb taotlust käsitleda vaidena, kuna taotluse sisuks on haldusakti kehtetuks tunnistamise nõue. Kuna taotluse esitaja oli samas asjas esitanud Tallinna Halduskohtule kaebuse, tagastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet HMS § 79 lõike 1 punkti 5 alusel vaide seda läbi vaatamata.

5.13 10. märtsil 2011 toimunud detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalikul arutelul märkisid Maarjamäe tänava äärsete üksikelamute, Korterühistu Pirita tee 26f ja Pirita Seltsi esindaja P&H, Korterühistu Pirita tee 26f esindaja K. Saarevet, Pirita seltside koostöökoja esindaja, Pirita tee 28a korteriomanike esindaja E&P ja piirkonna elanikud, et detailplaneeringuga kavandatud Tallinna üldplaneeringu muutmise ei ole põhjendatud ning tuleb korraldada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Samuti märkitakse, et planeeringus kavandatu ning muu Pirita tee äärne arendustegevus süvendab liikluskorraldusprobleeme Pirita teel. Ühiselt leiti, et enne detailplaneeringu elluviimist tuleb valmis ehitada Russalka ristmik ja Reidi tee. Korterühistu Pirita tee 26f esindaja ei nõustunud, et juurdepääsutee ja lasteaed on planeeritud olemasoleva Pirita tee 26f hoone magamistubade vahetusse lähedusse ning oli seisukohal, et planeeritava ala haljastuse osakaalu tuleks suurendada.

5.14 Pärast detailplaneeringu eskiislahenduse avalikku väljapanekut ja arutelu, 5. aprillil 2011, esitas P&H oma klientide O. Hermani, R. Lepassoni, A. Rohtla, A. Sülla, S. Tšaplõgini, E. Veskimägi, Pirita Seltsi ja Korterühistu Pirita tee 26f esindajana uuesti taotluse ja selgitas, et 10. märtsil 2011 esitatud taotluses tehti Tallinna Linnavalitsusele ettepanek uuendada haldusmenetlust seoses Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korraldusega nr 126-k ja võtta seoses kirjas esitatud uute tõenditega ja põhjendustega vastu uus otsus, millega tunnistatakse vaidlusalune korraldus kehtetuks või tunnistatakse korraldus kehtetuks osas, milles otsustati mitte algatada KSH ning algatada uuendatud haldusmenetlusega seoses detailplaneeringu algatamisega KSH.

5.15 TLPA teatas P&H-le 12. aprillil 2011 kirjaga nr 3-2/141, et kuivõrd taotleja soovib vastuseid KSH algatamata jätmise osas, edastatakse taotlus Tallinna Keskkonnaametile. Tallinna Keskkonnaamet edastas oma seisukohad P&H-le 13. mail 2011. Tallinna Keskkonnaameti seisukohad KSH algatamata jätmise kohta olid järgmised.

5.15.1 KeHJS § 35 lõike 1 kohaselt algatatakse KSH üheaegselt planeerimisdokumendi koostamisega, mis tähendab seda, et planeerimisdokumendi algatamisega üheaegselt otsustatakse KSH algatamine või mittealgatamine. Nimetatud sätte eesmärk on see, et mõlemad protsessid (planeeringu ja KSH koostamine) toimuksid paralleelselt ja võimalikult varajases faasis saaks arvestada KSH tulemustega. KeHJS § 35 lõike 1 sõnastus ei tähenda seda, et iga detailplaneeringu algatamisega tuleb samas algatada ka KSH, vaid seda ainult juhul, kui KSH algatamine on kohustuslik või eelhinnangu tulemusena vajalik. Samuti ei sätesta KeHJS § 2 lõike 2 punkt 1 seda, et iga strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel peab läbi viima KSH, ka KeHJS § 32 lõike 1 viitab KSH algatamisele vajaduse olemasolul.

5.15.2 Seega ei nõustunud Tallinna Keskkonnaamet P&H seisukohaga, et KSH algatamata jätmise on antud detailplaneeringu puhul õigusvastane, sest käesoleval juhul ei ole tegemist sellise olulise keskkonnamõjuga tegevusega, mille puhul KSH algatamine on kohustuslik (loetletud KeHJS § 6 lõike 1).

5.15.3 Detailplaneeringu eskiisi menetluses on läbi viidud ja koostatud mitmed keskkonnauuringud, et selgitada võimaliku olulise mõju avaldumist. Teatud mõjusid, mis võivad planeeringu elluviimisel avalduda, on võimalik leevendada koostatud uuringutes antud meetmete kaudu, mis tingimustena detailplaneeringusse sisseviimisel muutuvad siduvaks planeeringu kehtestamisel. Seetõttu ei eelda iga keskkonnaküsimusi käsitlev planeering KSH läbiviimist.

5.15.4 Detailplaneeringu eskiisi koostamise käigus on läbi viidud dendroloogiline hinnang, hüdrogeoloogiline uuring, õhusaaste-, müra- ja radooniuuringud ning liikluskorralduse uuring. Uuringud on arvestanud nii käesoleva detailplaneeringu alaga kui ka naaberlala hõlmava Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning

lähiala detailplaneeringuga kavandatavat, mistõttu on õhusaaste- ja müraprognoosides aluseks võetud perspektiivselt kujunevad liiklussagedused Pirita teel (2035. aastal). Tallinna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine on tingitud linnaruumi muutumisest ajas, sest üldplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal (2001. aastal) ei olnud võimalik ette näha kõiki toimuvaid arenguid. Detailplaneeringualale varem kehtestatud detailplaneeringud näevad samuti ette ala hoonestamise muuhulgas elamutega – näitusehallide kompleks (mis on praeguseks ellu viidud) ja selle laiendamise, büroohoone, hotelli, üheteistkorruselise elamu- ja ärihoone, üksikelamud. Üldplaneeringu muutmise asjaolud ja põhjendused peavad olema esitatud detailplaneeringus ning see ei olene KSH läbiviimisest. Samuti tuleb võimalikud liikluskorralduslikud lahendused selgitada detailplaneeringu käigus ning ei ole otseselt sõltuvad KSH läbiviimisest. Detailplaneeringu eskiis on muuhulgas koostatud piirkonna kavandatava liikluskorralduse uuring.

5.15.5 Võttes aluseks KeHJS § 33 lõike 1 punkti 2 väitis P&H, et kuna käesoleval juhul soovitakse detailplaneeringuga muuta Tallinna üldplaneeringut, siis on KSH korraldamine kohustuslik. Tallinna Keskkonnaamet märkis, et väide ei ole õige, sest § 33 lõike 1 punkt 2 on aluseks üldplaneeringu koostamise käigus läbiviidava KSH kohustuslikkusele. Seaduse § 33 lõike 2 punkt 1 viitab aga KSH läbiviimise vajalikkuse kaalumisele, st planeeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju tuleb vajaduse korral hinnata siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (käesoleval juhul muudetakse üldplaneeringut). Seega ei ole KSH läbiviimine antud juhul kohustuslik, vaid seda tuleb kaaluda, mida Tallinna Keskkonnaamet on teinud.

5.15.6 Võttes aluseks KeHJS § 33 lõike 1 punkti 3 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 on Tallinna Keskkonnaamet kaalunud KSH algatamise vajadust ja viinud läbi detailplaneeringu KSH eelhinnangu. Siinkohal märkis Tallinna Keskkonnaamet, et määruuses nimetatud, KeHJS § 6 lõiget 2 täpsustavate tegevusvaldkondade puhul ei ole KSH algatamine kohustuslik, vaid algatamise vajalikkust tuleb kaaluda.

5.15.7 Tallinna Keskkonnaamet on leidnud, et detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne KeHJS mõistes olulist keskkonnamõju ehk sellist mõju, mis võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Tallinna Keskkonnaamet on eelhinnangu andmisel arvestanud eskiisile läbiviidud uuringuid ja eksperthinnanguid, sh kumulatiivseid mõjusid, ning detailplaneeringu elluviimisel tuleb uuringutes antud leevendusmeetmeid rakendada. Seetõttu ei ole vajalik detailplaneeringute koostamise käigus liibi viia KSH-d. KSH algatamata jätmise põhjendused on esitatud Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korralduse nr 126-k punktis 5.

5.15.8 Looduskaitsealusele Maarjamäe paekaldale, mille kaitsevöönd ulatub planeeringuala kontaktvööndisse, olulist mõju planeeritavast tegevusest ei avaldu, sest planeeritav ala ja hoonestus jääb paekaldast piisavalt kaugele. Samas on paekalda ja planeeringuala vahel juba olemasolev hoonestus, mis jääb ka kaitsevööndisse. Detailplaneeringus kavandatav hoonestus võib mõjutada vaid paekalda vaadeldavust, mida analüüsitakse planeeringu koostamise käigus.

5.15.9 Detailplaneeringu elluviimisega ei likvideerita alal kasvavaid väärtuslikuks hinnatud puid. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega ning planeeringus nähakse ette rajada uut kõrghaljastust pargialale, sõiduteede äärde ja elamugruppide õuealadele.

5.15.10 Tallinna Keskkonnaamet ei nõustunud väitega, et kavandatava Tallinna üldplaneeringu muutmisega kaasneb oluline keskkonnamõju. Detailplaneeringu elluviimisel tekib piirkonnas paratamatult häiringuid – ehitustegevuse käigus tekib müra, vibratsiooni, jäätmeid, võimalik on ajutine tolmuemissioon jne, nagu enamuste suuremate ehitustööde puhul. Samuti võib planeeritavale elamurajoonile avalduda Pirita tee liiklummüra ja õhusaaste kõrged tasemed, millega tuleb hoonestuse planeerimisel ja projekteerimisel arvestada. Samas on Tallinna Keskkonnaamet seisukohal, et antud juhul ei kaasne planeeringu elluviimisega selliseid tagajärgi ja olulist mõju, mis nõuaks tingimata KSH läbiviimist.

5.15.11 Samuti on Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon (praegu Keskkonnaameti Harjumaa büroo) 14. aprilli 2011 kirjas asunud seisukohale, et lähtudes planeeringuala lähiümbrusest, looduslikest tingimustest ja kavandatavast tegevusest ei kaasne Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringuga eeldatavalt vajadust läbi viia KSH.

5.15.12 Tulenevalt KSH algatamata jätmise otsuses toodud põhjendustest, jäi Tallinna Keskkonnaamet seisukohale, et otsust on piisava põhjalikkusega kaalutud ning KSH läbiviimine ei ole Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamisel vajalik.

5.16 26. mail 2011 pöördus Pirita Kinnisvara OÜ esindaja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poole seisukoha saamiseks detailplaneeringus kavandatud teede ja haljasalade Tallinna linnale võõrandamist puudutavate kokkulepete sõlmimise aega puudutavates küsimustes.

5.17 TLPA vastas Pirita Kinnisvara OÜ-le 7. juunil 2011 ja märkis, et põhimõttelised seisukohad tuleb kujundada enne detailplaneeringu vastuvõtmist, kuna ametite arvamusi arvestades võib osutuda vajalikuks viia detailplaneeringusse sisse muudatusi või täiendusi. Lõplikud asjaolud täpsustatakse ja vastavad kokkulepped sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

5.18.21. mail 2012 pöördus Tallinna Linnavalitsuse poole S. Tšaplõgin, esitades muuhulgas detailplaneeringu kohta ettepanekud. Tallinna Linnavalitsus vastas esitatud ettepanekutele kirjalikult 18. juunil 2012.

5.18.1 S. Tšaplõgin tegi ettepaneku koostada antud piirkonna kohta üldplaneering, mis oleks piirkonna kohta koostatavate detailplaneeringute koostamise alus.

5.18.2 Tallinna Linnavalitsus selgitas, et detailplaneeringus planeeritud hoonete sobivust antud keskkonda kaaluti detailplaneeringu koostamise ajal ning ehitusõiguse ulatus ja kruntide kasutamise tingimused määrati linnaehitusliku analüüsi tulemustele tuginedes.

5.18.3 Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringus on detailplaneeringus planeeritud maa-ala juhtotstarve Pirita tee 28 kinnistul ühiskondlike ja puhkeehitiste ala ja ülejäänud maa-alal kesklinna segahoonestusala. Ühiskondlike ja puhkeehitiste ala on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordiasutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Kesklinna segahoonestusalale võib ehitada kõiki hooned, v.a keskkonna saastavaid ettevõtteid. Detailplaneeringus soovitakse muuta Tallinna üldplaneeringu kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala kesklinna segahoonestusalaks, s.t alaks kuhu võib ehitada kõiki hooned, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Tallinna üldplaneeringu koostamise ajal lähtuti piirkonnas olemasolevast olukorrast – alal paiknesid Lillepaviljon, lauluväljak ja näituseväljakute kompleks, mida kõiki võib pidada vaba aja veetmisega seonduvateks. Olemasolevad näitusehallid ei sobi enam hästi tänapäeva nõuetele vastavate rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamiseks. Pirita tee 28 kinnistule määratakse juhtotstarve, mis võimaldab krunti edaspidi kasutada piirkonda sobival viisil ja on kooskõlas ka praegu Pirita tee 28 kinnistu kohta kehtiva detailplaneeringuga. Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused on esitatud Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korralduse nr 126-k „Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” seletuskirjas.

5.18.4 Detailplaneeringu koostamise käigus on täpsustatud Tallinna üldplaneeringu muutmise ulatust.

5.18.5 Lisaks selgitas Tallinna Linnavalitsus, et Pirita tee, Orlovi lossi, Maarjamäe paekalda ja lauluväljaku vahelise ala kohta on TLPA tellimisel koostatud Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaan. Plaani koostamise eesmärk oli selgitada ala kasutusele võtmise võimalused, seada linnaehituslikud tingimused piirkonna arenguks ja tagada avaliku huvi arvestamine. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud eelnevalt koostatud Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaani linnaehituslike järeltulemuste ja põhimõteteid. Võrreldes struktuurplaaniga on Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringus vähendatud alale kavandatavate hoonete suurust. Lahenduse väljatöötamisel arvestati lähiala elanike huve.

5.18.6 S. Tšaplõgini hinnangul tulnuks koostada piirkonna liiklusanalüüs, milles analüüsitaks kõigi antud piirkonna kohta koostatud või koostamisel olevates detailplaneeringutes kavandatu koosmõju piirkonna liiklusele ning liiklusest tulenevate häiringute ulatust.

5.18.7 Tallinna Linnavalitsus selgitas, et detailplaneeringule on lisatud 2010. aastal koostatud Tallinna Tehnikaülikooli teedeinstituudi teaduri T. Metsvahi arvamus Pirita tee praeguse ja struktuurplaaniga kavandatava liikluskorralduse kohta. Lisaks on detailplaneeringu lahenduse elluviimisega kaasnevat mõjusid liiklusele analüüsinud 2011. aastal Tallinna Tehnikaülikooli transpordiplaneerimise professor D. Antov. Analüüsis on muuhulgas välja toodud, et Pirita tee liiklusintensiivsuse kasv on suuresti tingitud Tallinna ja Viimsi valla vahel liiklevate sõidukite arvu suurenemisest. Liiklusolukorra parandamise ühe abinõuna võiks arendada ühissõidukite liiklust efektiivseks. Ka praegu on piirkonna varustus ühistranspordiga hästi korraldatud. Tallinna Linnavalitsus juhtis tähelepanu asjaolule, et piirkonnas paiknev messikeskus soovitakse üle viia taoliste ürituste korraldamiseks sobivasse asukohta. See aga avaldab positiivset mõju Pirita tee liiklusele, kuna perioodilistelt tee ääres parkivate ja Pirita tee läbitavust vähendavate sõidukite arv väheneb. Kõik planeeritud hoonete kasutajate või elanike teenindamiseks vajalikud parkimiskohad on ette nähtud rajada oma krundile. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute ja Tallinna linna vahel jätkub koostöö lähiümbruse toimiva liikluslahenduse ja selle elluviimisega seotud asjaolude täpsustamiseks.

5.18.8 S. Tšaplõgin tegi ettepaneku vähendada detailplaneeringus planeeritud kruntide hoonestustihedust ja planeeritud hoonetesse kavandatud korterite arvu.

5.18.9 Tallinna Linnavalitsus selgitas, et TLPA-le esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluses taotleti ehitusõigust 4–14 maapealse korrusega elamute ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise ajal on esitatud pöördumiste ja linnaehituslike kaalutluste tulemusena alale planeeritud hoonete suurust, sh ka korruselisust, vähendatud. Ala Pirita tee poolsesse ossa on lubatud rajada kuni 6 maapealse korrusega hooneosad ja Maarjamäe paekalda poolsesse ossa kavandatud hoonete või nende osade korruselisus jääb vahemikku 2–4 korrust. Maarjamäe ja Maarjaheina tänava ääres paiknevate elamute ning planeeritud hoonete vahelisele alale on ette nähtud rajada vähemalt 40 meetri laiune haljastatav pargiala, mis moodustab üksikelanute planeeritud hoonete vahele puhvertsooni ning loob eeldused sujuvamaks üleminekuks erineva suurusega ja kasutusotstarbega hoonete vahel. Lahenduse väljatöötamisel on tuginetud Tallinna üldplaneeringus määratud linna säästliku arengu põhimõtetele. Linna keskuse hoonestuse tihendamist on hinnatud positiivseks, sest kesklinna ehitatavad elamud on alternatiiviks äärelinnade uuselanutele ja vähendavad valglinnastumist ning sellest tulenevaid negatiivseid mõjusid linna liiklusele. Näiteks antud juhul avaldab Pirita tee liiklusele olulist mõju pendelrändest tulenev Tallinna ja Viimsi valla vahel liiklevate sõidukite hulk, mille täiendav kasv ei ole soositav. TLPA on hinnanud kavandatava

ruumimuutuse sobivust, mõju linnaruumi arengule ja analüüsinud kavandatu mõju naaberkinnisasjadele ning pidanud väljatöötatud lahendust sobivaks.

5.18.10 Planeeringu koostamise käigus on siiski korterite arvu oluliselt vähendatud.

5.19 14. juunil 2012 toimus TLPA-s nõupidamine seoses Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu ja Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu elluviimiseks sõlmitava teede ja tehnovõrkude valmis ehitamise lepingu üheks objektiks oleva Pirita tee rekonstrueerimise vajaduse ulatuse väljaselgitamiseks. Nõupidamisel osalesid TLPA, Tallinna Kommunaalameti (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Tallinna Transpordiameti, Skanska EMV Aktiaseltsi (hilisem Skanska AS, praeguseks äriregistrist kustutatud), Pirita Kinnisvara OÜ, Kantauro OÜ ja osaühingu R-KONSULT esindajad. Nõupidamisel otsustati, et eespool nimetatud detailplaneeringutest huvitatud isikud koostöös planeeringute koostajaga esitavad Tallinna Transpordiametile, Tallinna Kommunaalametile ja TLPA-le omapoolsete ettepanekutega liiklusskeemi Pirita tee rekonstrueerimise ulatuse ning ehitusjärjekorra kohta.

5.20 31. jaanuaril 2013 sõlmisid Tallinna linn ja Pirita Kinnisvara OÜ lepingu nr 3-7/194 (edaspidi ka *Leping*), mille kohaselt tagab Pirita Kinnisvara OÜ detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisisatsiooni ning Pirita tee lõigu (sh valgusfooridega ristmik) valmishitamise vastavalt Lepingule ja Lepingule lisatud skeemile. Lepingu punktis 3.3 märgiti, et Pirita Kinnisvara OÜ on kohustatud tagama detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal Pirita tee lõigu (sh valgusfooridega ristmiku) valmishitamise planeeritud alale kavandatust viiekümne protsendi (50%) brutopinna ulatuses hoonete ehitusloa taotlemise ajaks, kuid mitte hiljem kui kaheksa aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamise otsuse jõustumist. Lepingu punktis 3.5 märgiti, et Pirita Kinnisvara OÜ on kohustatud finantseerima detailplaneeringu raames ehitatava valgusfooridega Pirita tee ristmiku maksumusest 80% vastavalt Pirita Kinnisvara OÜ ja Kantauro OÜ vahel 22. jaanuaril 2013 sõlmitud kokkuleppele.

5.21 Valgusfooridega ristmik on praeguseks Pirita teele valmis ehitatud.

5.22 22. mail 2013 esitas Pirita Kinnisvara OÜ Tallinna Linnavalitsusele teabenõude, tundes huvi, milline on olnud detailplaneeringu menetluse vahepealne areng, kas menetluse käigus on ilmnenu lisatakistusi ning millal võidakse eelnõu eelduslikult vastuvõtmiseks esitada ja detailplaneeringu kehtestada.

5.23 TLPA pikendas 28. mai 2013 kirjaga teabenõudele vastamise tähtaega ning vastas Pirita Kinnisvara OÜ-le 3. juunil 2013, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium peab läbirääkimisi Euroopa Liidu struktuurivahendite järgmise eelarveperioodi (aastateks 2014–2020) tingimuste üle. Uuel Euroopa Liidu eelarveperioodil selgub, kas Tallinna linnal on võimalik välisrahastuse arvelt kavandada Reidi tee ehitust ja Russalka ristmiku rekonstrueerimist. TLPA lisas, et pärast eespool nimetatud objektide ehitamist väheneb liikluskoormus Pirita teel ja Russalka ristmikul ning on võimalus kavandada uusi elamurajoone Pirita tee äärde.

5.24 10. jaanuaril 2014 esitas OÜ Õigusbüroo Kaasik & Co Pirita Kinnisvara OÜ lepingulise esindajana Tallinna Linnavalitsusele selgitustaotluse, millele Tallinna Linnavalitsus vastas 10. veebruaril 2014 ja selgitas, et uut elamurajooni on planeeritava alale võimalik kavandada pärast Reidi tee ehitust ja Russalka ristmiku rekonstrueerimist.

5.25 TLPA pöördus 27. jaanuaril 2014 Tallinna Transpordiameti poole, paludes teatada, kas 1. jaanuarist 2009 kuni pöördumiseni on Tallinna linn tellinud uuringuid, selgitusi, ekspertiise vms, mille objektiks on liiklustihedus (liiklussagedus) ja selle muutused Pirita teel ja selle lähialal vahemikus Russalka ristmikust kuni Tallinna linna ja Viimsi valla piirini.

5.26 26. veebruari 2014 kirjaga teatas Tallinna Transpordiamet, et eraldi uuringut viidatud piirkonna kohta tehtud ei ole, kuid liikluskorralduse spetsialistid on teinud Russalka ristmiku piirkonnas ning Pirita teel ja Narva maanteel vaatlusi. Nende tulemusel kinnitas Tallinna Transpordiamet, et hommikul tiptunnil on Pirita tee ja Narva maantee kesklinna suuna liiklus üle koormatud. Õhtusel tiptunnil on Narva maantee ja Pirita tee liiklus üle koormatud kesklinnast väljuval suunal. Tallinna Transpordiamet lisas, et kinnisvaraarendus, mis suurendab Pirita tee liikluskoormust, ei ole võimalik enne Russalka ristmiku ja Narva maantee muutsuuna liikluslahenduse valmishitamist.

5.27 17. aprillil 2014 esitas OÜ Õigusbüroo Kaasik & Co Pirita Kinnisvara OÜ lepingulise esindajana Tallinna Linnavalitsusele vaide, milles palus lõpetada tegevusetus detailplaneeringu menetlemisel.

5.28 24. juulil 2014 esitas Pirita Kinnisvara OÜ Tallinna Halduskohtule kaebuse, paludes kohtul tunnistada õigusvastaseks Tallinna Linnavalitsuse viivitus detailplaneeringu menetlemisel alates 15. veebruarist 2012, kohustada Tallinna Linnavalitsust andma 30 päeva jooksul kohtuotsuse jõustumisest haldusakt detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning keelata Tallinna Linnavalitsusel detailplaneeringu vastuvõtmise menetluse peatamine. 22. septembri 2014 määrusega tagastas kohus tuvastamis- ja keelamisnõude.

5.29 5. novembri 2014 määrusega võttis halduskohus menetluse Pirita Kinnisvara OÜ kaebuse kohustada Tallinna linna jätkama detailplaneeringu menetlust ning andma haldusakt detailplaneeringu vastuvõtmise või vastu võtmata jätmise kohta 14 päeva jooksul asjas tehtava kohtuotsuse jõustumisest.

5.30 19. jaanuaril 2015 edastas TLPA Pirita Kinnisvara OÜle Tallinna Linnavalitsuse korralduse „Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetluse peatamine” eelnõu, paludes Pirita Kinnisvara OÜ-l esitada eelnõu kohta arvamus või vastuväited hiljemalt 6. veebruariks 2015.

5.31 Pirita Kinnisvara OÜ edastas oma vastuväited eelnõule 6. veebruaril 2015.

5.31.1 Pirita Kinnisvara OÜ väitis, et Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõust nähtub, justkui põhineks menetluse peatamise korraldus K-Projekt Aktsiaseltsi 2010. aastal koostatud töö nr 10298 „Pirita tee lõigu „Russalka ristmik- Rummu tee“ liiklusuuring ja -prognoos“. Nimetatud uuring on koostatud ühe vastuväite esitaja tellimisel ning Pirita Kinnisvara OÜ on seisukohal, et selle koostanud isikul puudub asjakohane pädevus. Eelnõus on jäetud käsitlemata muud detailplaneeringu menetluses kogutud tõendid. Lisaks K-Projekt Aktsiaseltsile on eksperthinnangu esitanud ka D. Antov ja T. Metsvahi, kes on liiklustiheduse kasvuga seoses välja toonud hulga leevendusmeetmeid, mida on kajastatud ka detailplaneeringu lahenduses. Pirita Kinnisvara OÜ on seisukohal, et K-Projekt Aktsiaseltsi töö ei ole kaugeltki sellist kaalu nagu D. Antovi ja T. Metsvahi ekspertarvamustel.

5.31.2 Ühtlasi osundas Pirita Kinnisvara OÜ, et haldusmenetluse peatamine ei tohi olla määramatu, aga talle teadaolevalt ei ole koostatud isegi Reidi tee ehitusprojekti. Lisaks on Tallinna linna menetluses mitu Pirita tee äärsete kinnistute detailplaneeringut, mille menetlust ei takista kuidagi Reidi tee puudumine. Samuti on Pirita Kinnisvara OÜ arvamusel, et viide avalikele huvidele on ainetu ning detailplaneeringu menetluse lõpetamisest on huvitatud vaid konkreetsed planeeringuala läheduses elavad isikud, kellel on võimalik oma huve kaitsta kohtumenetluses pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.31.3 Lisaks osundas Pirita Kinnisvara OÜ, et arusaam, mille kohaselt lisandub iga ehitatava korteri kohta vähemalt kaks autot, on põhjendamatu. Seejuures tugineb Pirita Kinnisvara OÜ Pirita tee 28a näitele. Nimetatud kortermajas on 76 korterit ning hoonealuses ja hoonet ümbritsevas parklas on kokku 94 parkimiskohta, millest paljud on tühjad. Inimesed, kes ostavad korteri kesklinna vahetusse lähedusse, on harjunud kasutama ühissõidukeid ja neil puudub vajadus soetada perekonnale kaks autot.

5.32 8. detsembri 2015 otsusega rahuldab Tallinna Halduskohus Pirita Kinnisvara OÜ kaebuse ja kohustas Tallinna linna 2. veebruari 2011 korraldusega nr 126-k algatatud detailplaneeringu menetlust jätkama ning andma haldusakt detailplaneeringu vastuvõtmise või vastuvõtmata jätmise kohta kuue nädala jooksul kohtuotsuse jõustumisest. Kohtuotsus jõustus 8. jaanuaril 2016. Tallinna Halduskohtu põhjendustest (kohtuotsuse p 11) nähtus, et nõutud menetlustoiminguks võis olla ka detailplaneeringu menetluse peatamine, kui Tallinna linn peab seda põhjendatuks ning sellega ei riivata ülemäära huvitatud isiku õigusi.

5.33 Tallinna Linnavalitsus otsustas 17. veebruaril 2016 peatada detailplaneeringu menetluse kuni Russalka ristmiku ja Narva maantee muutsuuna liiklulahenduse (Reidi tee, varem nimetatud ka Põhjaväilaks) ehitamiseni. Tegemist oli menetlustoiminguga, mille eesmärk oli lükata planeerimismenetluse toimingud edasi kuni takistava asjaolu ära langemiseni, st Reidi tee väljaehitamiseni. Tuginedes ekspertide arvamusele, mille kohaselt on Pirita tee ja Russalka ristmiku liiklus tiptunnil niigi ülekoormatud, asus Tallinna linn seisukohale, et piirkonda ei ole mõistlik kavandada ehitusõigust, mille elluviimisel suureneb liikluskoormus tunduvalt.

5.34 Riigikohus on 16. detsembri 2008 kohtuotsuses nr [3-3-1-56-08](#) asunud seisukohale, et kuigi haldusmenetluse üldregulatsioon ega planeerimismenetluse sätteid ei käsitle otseselt menetluse peatamise võimalusi, on menetluse peatamine kooskõlas haldusmenetluse üldpõhimõtetega olukorras, kus menetluse jätkamine tooks kaasa asja ebaõige otsustamise. Planeerimismenetluse jätkamine ja lõppastmes planeeringu kehtestamine olukorras, kus detailplaneeringu eesmärkide saavutamise võimalikkus ei ole selge, võib oluliselt kahjustada nii avalikke huve kui ka kaasa tuua planeeringuga hõlmatud isikute õiguste ja huvide ülemäärase riive. Ka olukorras, kus soodsa haldusakti andmine on ajutiselt takistatud, on menetluse peatamine kooskõlas haldusmenetluse üldpõhimõtetega.

5.35 Tallinna Linnavalitsus märkis 17. veebruari 2016 otsuse seletuskirjas, et K-Projekt Aktsiaseltsi 2010. aastal koostatud töö „Pirita tee lõigu „Russalka ristmik-Rummu tee“ liiklusuuring ja prognoos“ kohaselt süvenevad liiklusprobleemid Pirita teel ning väljasõidud planeeritavalt alalt kujunevad äärmiselt raskeks juhul, kui 2020. aastaks on detailplaneeringus kavandatu ellu viidud, kuid Pirita tee ja Russalka ristmiku liikluskorraldus ja olukord jääb samaks.

5.35.1 Pirita Kinnisvara OÜ vastuväite kohaselt ei ole nimetatud uuringule tuginemine põhjendatud, sest see on koostatud ühe detailplaneeringule vastuväite esitaja tellimisel ning uuringu tegijal puudub asjakohane pädevus.

5.35.2 TLPA ei nõustunud Pirita Kinnisvara OÜ vastuväitega. K-Projekt Aktsiaseltsi uuringutulemusi kinnitab ja täiendab Tallinna Tehnikaülikooli logistikainstituudi doktorandi I. Antso ja transpordiplaneerimise professori D. Antovi antud hinnang Pirita tee liiklusolukorrale, mille kohaselt on Pirita tee üle koormatud ning tänava ülekoormuse kasvades suurendab iga lisanduv sõiduk ooteaega eelmisest enam.

5.35.3 Oma vastuväites viitas Pirita Kinnisvara OÜ T. Metsvahi 2010. aasta tööle „Arvamus Pirita tee tänase ja struktuurplaaniga kavandatava liikluskorralduse kohta“ ja D. Antovi 2011. aasta tööle „Ekspertarvamus Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu ja lahenduse kohta“ ning leevendusmeetmetele, mida nimetatud eksperdid oma töödes käsitlevad. Need leevendusmeetmed on:

5.35.3.1 reguleeritud ristmiku rajamine Pirita teele, et võimaldada sooritada vasakpöört planeeringualalt kesklinna poole. Pirita Kinnisvara OÜ on nõustunud ristmiku välja ehitama;

5.35.3.2 ühistranspordi osatähtsuse suurendamine kesklinna liikluses.

5.35.4 TLPA juhtis tähelepanu sellele, et nimetatud ekspertarvamused keskenduvad eelkõige liikluskorraldusprobleemidele seoses planeeritavatele kruntidele ligipääsu tagamisega, mitte aga Pirita tee liikluskorralduslikele probleemidele laiemalt. Antud hinnangute kohaselt mõjutab Pirita tee liiklusolukorda lisaks Pirita linnaosas ja Pirita tee ääres toimuvale arengule ka Viimsi vallas toimuv. Seetõttu ei saa liiklusmõju analüüsides vaadelda vaid üksikuid arendusi, planeerimisotsuste tegemisel tuleb käsitleda laiemat ala. Hinnangu kohaselt ei piisa liiklusprobleemide lahendamiseks ainult Russalka ristmiku ümberehitusest, sest selle läbilaskvuse paranemine nihutaks ummistunud ristmikku üksnes edasi kesklinna suunas. Samuti nähtub nimetatud hinnangust, et ühistranspordi osatähtsus kesklinna Pirita-Merivälja-Viimsi suunal niipea märkimisväärselt ei suurene, kui nimetatud suuna ühistranspordiühendus ei saavuta täiesti uut kvaliteeti. Seetõttu jäävad autoliikluse põhjustatud probleemid alles ja süvenevad ka lähiaastatel. Ehkki Tallinna linn on ühissõidukite kasutamist aktiivselt soodustanud, nähtub kõnealusest hinnangust, et see pole suurendanud tuntavalt ühissõidukite kasutatavust. Seejuures on just Pirita/Merivälja suunal kasvanud ühissõidukite kasutajate arv keskmisest vähem, mida saab seletada selle piirkonna elanike suurema sissetuleku, suurema autostumise taseme ja rangemate nõudmistega ühissõidukite kvaliteedile.

5.35.5 Tallinna Linnavalitsus oli seisukohal, et olukorda saab leevendada vaid uue tänava, Reidi tee rajamine. Reidi tee ehitamiseks ja Russalka ristmiku rekonstrueerimiseks on kavandatud teha Euroopa Liidu struktuurivahenditest väljamakseid 2016, 2017. ja 2018. aastal. Reidi tee ehituseks planeeritud summad on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 19. veebruari 2015 korraldusega nr 93 „[Perioodi 2014–2020 transpordi infrastruktuuri arendamise investeeringute kava kinnitamine](#)“. Pärast Reidi tee ehitust ja Russalka ristmiku rekonstrueerimist muutub liiklus Pirita teel sujuvamaks. Kuna detailplaneering oli PlanS v.r § 9 lõike 1 kohaselt lähiaastate ehitustegevuse aluseks, siis pärast Reidi tee ehitust ja Russalka ristmiku rekonstrueerimist on võimalik kavandada Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringus Pirita tee äärde uusi hooneid.

5.35.6 Detailplaneeringu koostamise eesmärk laiemas tähenduses on kujundada korrastatud ja esteetiline linnaruum, mida naudiksid paljud ühiskonnaliikmed. Eriti oluline on see detailplaneeringute puhul, milles ei planeerita mitte ühte kinnistut, vaid suuremat maa ala nagu kõnealusel juhul.

5.35.7 Riigikohus on 18. veebruari 2002 kohtuotsuses nr [3-3-1-8-02](#) märkinud, et silmas tuleb pidada seda, et planeerimismenetlus toimub ka avalikes huvides. Huvide konflikti korral tuleb menetluse käigus optimaalseimale lahendusele jõudmiseks kaaluda kõigi osapoolte huve ja nendega võimaluse korral arvestada.

5.36 5. aprillil 2016 esitas Pirita Kinnisvara OÜ Tallinna Halduskohtule trahvitaotluse, paludes [halduskohtumenetluse seadustiku](#) (edaspidi *HKMS*) § 248 alusel trahvida Tallinna linna kohtuotsuse täitmata jätmise eest (haldusasi 3-14-51563). Pirita Kinnisvara OÜ põhjendas trahvitaotlust sellega, et Tallinna Linnavalitsuse 17. veebruari 2016 otsusega otsustati detailplaneeringu menetlus peatada, kuid see ei ole samastatav kohtuotsuse täitmisega.

5.37 14. aprilli 2016 määrusega jättis Tallinna Halduskohus Pirita Kinnisvara OÜ taotluse Tallinna linnale trahvi määramiseks rahuldamata märkides, et Tallinna linn on Tallinna Halduskohtu 8. detsembri 2015 otsuse täitnud viisil, mida kohtuotsus võimaldas ning peatamise otsustus ei ole halduskohtu otsusega vastuolus.

5.38 26. aprillil 2016 esitas Pirita Kinnisvara OÜ Tallinna Ringkonnakohtule määruskaebuse Tallinna Halduskohtu 14. aprilli 2016 määruse tühistamiseks.

5.39 30. augusti 2016 määrusega jättis Tallinna Ringkonnakohus Pirita Kinnisvara OÜ määruskaebuse rahuldamata ja Tallinna Halduskohtu 14. aprilli 2016 määruse haldusajal nr 3-14-51563 resolutsiooni muutmata.

5.40 14. septembril 2016 esitas Tallinna linn määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtu 30. augusti 2016 määruse peale, paludes tühistada Tallinna Ringkonnakohtu 30. augusti 2016 määruse põhjendused osas, mille kohaselt ei ole Tallinn linn täitnud Tallinna Halduskohtu 8. detsembri 2015 otsust haldusajal nr 3-14-51563.

5.41 28. novembri 2016 määrusega jättis Riigikohus Tallinna linna määruskaebuse HKMS § 219 lõike 6 ja § 234 alusel menetlusse võtmata.

5.42 22. märtsil 2016 esitas Pirita Kinnisvara OÜ Tallinna Halduskohtule kaebuse, paludes tuvastada Tallinna Linnavalitsuse 17. veebruari 2016 otsusega planeeringumenetluse peatamise õigusvastasus ja kohustada Tallinna linna jätkata detailplaneeringu menetlust (haldusasi nr 3-16-566).

5.43 Ajendatuna Tallinna Halduskohtu poolt haldusajal nr 3-16-566 tehtud ettepanekust kaaluda võimalusi vaidluse lahendamiseks kompromissiga toimus 8. ja 29. novembril 2016 TLPA ja Pirita Kinnisvara OÜ esndajate kohtumine. Kohtumistel selgus, et pooltel on ühine soov leppida kokku tingimustes, mis võimaldaksid jätkata detailplaneeringu menetlust ja lõpetada menetlus haldusajal nr 3-16-566.

5.44 Pirita Kinnisvara OÜ ja Tallinna linna ühise taotluse alusel peatati haldusajal nr 3-16-566 menetlus kompromisslähirääkimisteks 8. detsembrist 2016 kuni 1. märtsini 2018.

5.45 27. märtsil 2017 toimus Tallinna Linnavalitsuses kohtumine Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Transpordiameti, TLPA, Pirita Kinnisvara OÜ ja osaühingu R-Konsult esindajatega, kus arutati muudetud detailplaneeringu lahendust ja kavandatu etapilise ehitamise ettepanekut koos Tallinna linna omandisse antavate avalikult kasutatavate teede ja tänavate ettepanekuga. Samuti arutati detailplaneeringu elluviimise võimalikku ajalist ühildamist Vana Pirita tee rekonstrueerimistöödega.

5.46 28. aprillil 2017 toimus TLPA, Tallinna Linnavaarameti, Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Transpordiameti ja Tallinna Linnakantselei esindajatega kohtumine, kus otsustati, et esimeses järjekorras tuleb Pirita tee rekonstrueerida, sh ehitada fooriristmik. Esimese etapi tänavarajatise tuleb ehitada samaaegselt vana Pirita tee rekonstrueerimisega. Kaks keskmist promenaadile viivat tänavat jäävad eraomandisse kuid kõnniteed tuleb määrata avalikult kasutatavaks. Tallinna linnale üleantavad tänavad ja promenaad tuleb kavandada eraldi kinnistutena. Kohtumisel otsustatu kajastub detailplaneeringus.

5.47 Võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega tehti detailplaneeringus järgmised muudatused:

5.47.1 alale kavandati kolm üldmaasihotstarbega haljasala ja tänavavõrk, mis liitub orgaaniliselt piirkonna haljasalade ja tänavate süsteemiga;

5.47.2 kavandatud korterite arvu on vähendatud 370-lt korterilt 300-le korterile;

5.47.3 seoses korterite arvu vähendamisega vähenes ka alale planeeritud parkimiskohtade arv 512-lt parkimiskohalt 441 parkimiskohani;

5.47.4 detailplaneeringus kavandatu planeeriti ehitada kolmes etapis: esimeses etapis ehitatakse Pirita teele valgusfooridega reguleeritav liiklusristmik (praeguseks juba valmis ehitatud) ja kaks elamugruppi, pos 1/1 ja pos 1/2 ning neid elamugruppe teenindavad tänavad; teises etapis ehitatakse kaks elamugruppi, pos 1/3 ja pos 1/4 ning neid teenindavad tänavad; kolmandas etapis ehitatakse kaks elamugruppi, pos 1/5 ja pos 1/7 ning lasteasutus. Ehitusetappide määramisel on lähtutud eesmärgist luua juba esimeses ehitusetapis parem liikluslahendus, s.o fooridega reguleeritud sisse- ja väljasõit planeeritud alalt, mis muudab oluliselt paremaks juurdepääsu olemasolevatele elamutele ning tagab hea juurdepääsu uutele elamutele.

5.48 Detailplaneeringu on koostanud osaühing R-KONSULT. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korraldusest nr 126-k „Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjahaena tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” ja detailplaneering on kooskõlas kuni 4. novembrini 2012 kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud [Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega](#).

5.49 Detailplaneeringule on lisatud dendroloog A. Aaspõllu koostatud haljastuse hinnangud, Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus koostatud radooniriski uuringute aruanne, OÜ IPT Projektijuhtimine koostatud ehitusgeoloogiliste ja hüdrogeoloogiliste tingimuste hinnang detailplaneeringu koostamiseks, OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskuse koostatud transpordist pärineva õhusaaste modelleerimine Pirita teel, Terviseameti kesklabori füüsikalabori tehtud planeeritud maa-alale ulatuva liiklusringprognos, T. Metsvahi koostatud arvamus Pirita tee tänase ja struktuurplaaniga kavandatava liikluskorralduse kohta ning D. Antovi koostatud ekspertarvamus liiklusringprognoside ja lahenduse kohta.

5.50 Detailplaneeringu koostamise algatamise korralduses määratud lisanõudeid on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivaid standardeid.

5.51 Detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Tallinna Linnavalikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 [Tallinna linna ehitusmäärus](#) § 16 lõike 1 redaktsioonis määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

5.52 Tallinna Kesklinna Valitsus, Muinsuskaitseamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet (praegu Tallinna Kultuuriamet ja alates 1. jaanuarist 2016 kuulub muinsuskaitse osakond TLPA koosseisu), aktsiaselts Eesti Gaas (praegu AS Eesti Gaas), Põhja-Eesti Päästkeskus (praegu Põhja päästkeskus), Kaitseministeerium, Pirita Kinnisvara OÜ esindajad P. Pihela ja A. Aavik, Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute omaniku Kantauro OÜ esindaja A. Kanajev ning Pirita tee 26e kinnistu omaniku OSAÜHING BALTEK ARENDUS prokurist L. Kivistik kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimusteta.

5.53 Tallinna Kesklinna halduskogu (praegu linnaosakogu) kooskõlastas detailplaneeringu ettepanekuga, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb leppida koostöös Tallinna Linnavaarametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga ja Tallinna Kesklinna Valitsusega kokku perspektiivsete tänavarajatiste ja haljasalade alla jääva ning Tallinna linnale tasuta võõrandatava maa ulatus ning näidata detailplaneeringu põhijoonisel avalikult kasutatavaks määratavad krundid või nende osad. Detailplaneeringus on tingimust arvestatud.

5.54 Tallinna Haridusamet kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et esilagu ei pea Tallinna Haridusamet vajalikuks munitsipaallasteaia rajamist, vaid toetab pigem eralasteaia rajamist, kuid soovivad enne detailplaneeringu

kehtestamist seisukohta täiendada. Tallinna Haridusamet täiendas oma seisukohta enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja märkis, et kuivõrd detailplaneeringu kohaselt on võimalik ehitada 4-rühmaline lasteaed (hoone brutopind 1250 m²), ei pea Tallinna Haridusamet munitsipaallasteaia rajamist mõistlikuks.

5.55 Tallinna Kommunaalametil märkuseid ei jäänud, kuid esitas tingimuse, et haldusleping teede ja tehnovõrkude valmis ehitamiseks tuleb sõlmida pärast detailplaneeringu avalikku väljapanekut. Detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses anti Tallinna Kommunaalametile ülesanne täpsustada vastavalt 18. detsembril 2017 sõlmitud Vana-Pirita tee rekonstrueerimise osalise finantseerimise koostöölepingule nr TKA248 Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 13. veebruaril 2013 sõlmitud lepingut nr 3-7/194 ning vajadusel sõlmida lepingu lisad pärast detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumist.

5.56 Tallinna Transpordiametil märkuseid ei jäänud.

5.57 Tallinna Linnvaraametil märkuseid ei jäänud, kuid palus TLPA-l näha detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses ette Tallinna Linnvaraametile ülesanne transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntide linnale tasuta võõrandamise ning elamu- ja ärimaa kruntidele tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise kokkuleppe sõlmimiseks pärast detailplaneeringu vastuvõtmist, avalikustamist ning teede- ja tehnovõrkude lepingu uuendamist. Detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses anti Tallinna Linnvaraametile vastav ülesanne.

5.58 Pirita Kinnisvara OÜ andis nõusoleku detailplaneeringus planeeritud kolme transpordimaa sihtotstarbega krundi (pos 1/9, 1/11, 1/13) ja kolme üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi (pos 1/8, 1/10 ja 1/12) võõrandamiseks Tallinna linnale ning elamu- ja ärimaa kruntidel (pos 1/3 ja 1/4) asuvate kõnniteede avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks.

5.59 Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu märkusteta lisades tingimuse, et olemasoleva hoonestuse lammutusprojektid ning uute äri- ja eluhoonete, lasteasutuse ja promenaad pargiala ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Vastav tingimus on detailplaneeringus määratud.

5.60 Terviseameti Põhja talitus, Aktsiaselts KH Energia-Konsult, aktsiaselts Eesti Gaas, Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegu Elektrilevi OÜ), Elion Ettevõtted Aktsiaselts (praegu Telia Eesti AS) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

5.61 AKTSIASELTS TALLINNA VESI märkis detailplaneeringut kooskõlastades, et Maarjamäe ja Maarjaheina tänava kruntide liitumispunktid täpsustatakse peale eravalduses olevatel tänavatel olevate vee- ja kanalisatsioonivõrkude omandisuhte täpsustumise ja vee-ettevõtja omandisse ületulekut. Servituudivajadust täpsustatakse peale omandisuhte selgumist. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate veevarustuse ning kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks tuleb taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Vastavad tingimused on detailplaneeringus määratud.

5.62 Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon märkis, et lähtudes planeeringuala lähiümbrusest, looduslikest tingimustest ja kavandatavast tegevusest ei kaasne Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamisel eeldatavalt vajadust läbi viia KSH.

5.63 Kuna detailplaneering sisaldab kehtestatud Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitas TLPA detailplaneeringu ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi *EhSRS*) § 1 lõike 1 ja PlanS v.r § 17 lõike 3 punkti 2 alusel täiendavate kooskõlastamiste vajaduse määramiseks Rahandusministeeriumile.

5.64 Rahandusministeerium märkis oma vastuskirjas järgmiselt.

5.64.1 PlanS v.r § 16 lõigete 1 ja 4 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata muuhulgas planeeritava ala naaberkinnisasjade omanikud ning planeeritava maa-ala ümbruses asuvate kinnisasjade omanikud, kelle kinnisasja kasutamistingimusi planeeringuga kavandatu oluliselt mõjutab. Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et eskiisilahenduse avalikustamise hetkel on esitatud mitmeid arvamuskirju planeeringulahenduse kohta. Kuigi nimetatud seisukohad on esitatud enne avaliku väljapaneku toimumisaega ning neid seisukohti ei käsitleta vastuväidetena PlanS v.r § 20 lõike 1 ja § 21 lõike 4 tähenduses, tuleb kohalikul omavalitsusel neid seisukohti esitanud isikuid kui puudutatud isikuid detailplaneeringu menetlusse kaasata. Riigikohus on leidnud, et isegi kui puudub konkreetne õiguslik kohustus teavitada laiemat avalikkust projektidest (koostamisel olevad, aga ka realiseeritavad), mille osas võib üldsusel või läheduses asuval paikkonnal suur huvi olla, siis võiks haldusorgan pakkuda võimalust avaldada oma arvamust ka neil isikutel. Selline lähenemine vastab hea halduse põhimõttele. HMS § 11 määratleb, et menetlusosaliseks on teiste hulgas isik, kelle õigusi või kohustusi haldusakt, haldusleping või toiming võib puudutada. Eskiisi avalikustamise hetkel esitatud arvamuskirjadest saab eeldada, et antud detailplaneeringu lahendus puudutab ka neid isikuid. Rahandusministeerium palus kohalikul omavalitsusel jälgida, et kõik PlanS v.r ning HMS tähenduses puudutatud isikud saaksid detailplaneeringu koostamisse kaasatud.

5.64.2 Võttes aluseks *EhSRS* § 1 lõike 1 ja PlanS v.r § 17 lõike 3 punkti 2, ei pidanud Rahandusministeerium vajalikuks detailplaneeringu koostamisel määrata kooskõlastusi muude asutustega, kuna planeeringu materjalidest nähtuvalt on detailplaneeringu kooskõlastanud Muinsuskaitseamet, Terviseamet, Keskkonnaamet ja Päästeamet 2011. aastal. (Terviseamet ja Päästeamet on täiendava seisukohta detailplaneeringu lahenduse kohta andnud 2018. aastal.)

5.64.3 Lisaks tegi Rahandusministeerium ettepaneku, et kuivõrd Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaameti seisukohad on saadud ligi 7 aastat tagasi, esitada detailplaneering täiendavalt kooskõlastamiseks ka Muinsuskaitseametile ja Keskkonnaametile.

5.65 Rahandusministeeriumi ettepanekuid on arvestatud. Muinsuskaitseamet märkis detailplaneeringu täiendaval kooskõlastamisel, et Muinsuskaitseamet on kooskõlastanud detailplaneeringu 21. mail 2018, kooskõlastuse nr 32639. Keskkonnaamet teatas detailplaneeringu täiendaval kooskõlastamisel, et Keskkonnaamet on oma 14. aprilli 2011 kirjas nr 6-8/11/11786-2 asunud seisukohale, et lähtudes planeeringuala lähiümbrusest, looduslikest tingimustest, kavandatavast tegevusest ning esitatud materjalidest on Keskkonnaamet seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt vajadust läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnaamet märkis, et ei pea vajalikuks oma seisukohta muuta ja lisas, et arvestades asjaoluga, et kavandatavale alale ei jää kaitstavaid loodusobjekte, ei ole Keskkonnaametil vastuväiteid Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu lahendusele.

5.66 18. detsembril 2017 sõlmitud Vana-Pirita tee rekonstrueerimise osalise finantseerimise koostöölepinguga nr TKA248 leppis Tallinna linn Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala ja Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringutest huvitatud isikutega kokku, et kuna detailplaneeringute lahendus on mõnevõrra muutunud, siis 2013. aastal sõlmitud teede ja tehnovõrkude lepinguid täpsustatakse ning vajadusel sõlmitakse lepingute lisad pärast detailplaneeringute avalike väljapanekute toimumist.

5.67 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 27. juuni 2018 korraldusega nr 1012-k „[Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“, eesmärgil moodustada ümberkruntimise teel planeeritud maa alale kokku 13 krunti ja määrata ehitusõigus ühele elamumaa sihtotstarbega krundile kuni viie kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ning alajaama ehitamiseks; ühele kuni 10% ärimaa ja vähemalt 90% elamumaa sihtotstarbega krundile kuni nelja kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks; neljale kuni 10% ärimaa ja vähemalt 90% elamumaa sihtotstarbega krundile kokku kuni seitsmeteistkümne kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ja ühe alajaama ehitamiseks; ühele ärimaa sihtotstarbega krundile lasteaia tarbeks mõeldud 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone ja kahe abihoone ehitamiseks; kolmele üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile haljasalade ja promenaadi ehitamiseks ning kolmele transpordimaa krundile tänavate ehitamiseks.

5.68 Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Postimees 30. juunil 2018, ajalehes Pealinn 13. augustil 2018 ja Tallinna veebilehel.

5.69 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 20. septembrist kuni 18. oktoobrini 2018. Sellekohane teade ilmus ajalehes Postimees 1. augustil 2018, ajalehes Pealinn 27. augustil 2018, ajalehes Kesklinna Sõnumid 17. augustil 2018 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati puudutatud ja huvitatud isikuid tähtkirjadega 3. septembril 2018.

5.70 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel (18. oktoobril 2018) esitas P&H Mittetulundusühingu Maarjamäe Ühenduse nimel (edaspidi *MTÜ Maarjamäe Ühendus*) detailplaneeringu lahenduse kohta kirjalikud vastuväited. MTÜ Maarjamäe Ühendus nimel taotles P&H kokkuvõtvalt detailplaneeringu menetluse lõpetamist või detailplaneeringule KSH algatamist või kõigi piirkonnas pooleliolevate detailplaneeringute menetluste liitmist. TLPA kaalus esitatud vastuväiteid ning vastas P&H-le 13. novembri 2018 kirjaga nr 3-2/2826-17, milles teatas, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimub 29. novembril 2018. Samuti märkis TLPA, et vastuväidetele, mis käsitlevad liikluskorraldust ja liikluskoormuse kasvu kujundab seisukoha ja vastab Tallinna Transpordiamet ning keskkonnamõju strateegilist hindamist puudutatavatele vastuväidetele vastab Tallinna Keskkonnaamet. Tallinna Keskkonnaamet vastas vastuväidetele 16. novembri 2018 kirjaga nr 6.1-4.2/1589-2 ja Tallinna Transpordiamet 28. novembril 2018 kirjaga nr 4.-1/18/598-2.

5.70.1 P&H märkis, et detailplaneering rikub MTÜ Maarjamäe Ühendus õigusi, kuna muutub piirkonna miljöö, suureneb järsult elanike ja sõidukite arv – planeeringu elluviimisel rajatakse kakskümmend kaks 3–4-korruselist, neli kuni 6-korruselist korterelamut ning 2-korruseline lasteasutuse hoone.

5.70.2 TLPA selgitas, et miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine iseenesest ei ole subjektiivsete õigustena kaitstavad väärtused (Riigikohtu 24. mai 2010 kohtuotsus nr [3-3-1-29-10](#)). Tihe täisehitamine on läbi aastasade olnud tavaline linlik ilming. Eluruumide rajamine hea juurdepääsetavusega kesklinna lähedusse koormab linna teedevõrku oluliselt vähem, kui sama arvu elanike linna lähialadele elama asumine. Asustustiheduse suurendamise eesmärk vastab säästva arengu põhimõtetele. Piirkonna elanike arvamus arvestamiseks on kavandatavate korterite arvu planeeringu koostamisel oluliselt vähendatud. Eskiislahenduse kohaselt planeeritud kuni 370 korterit on asendatud kuni 300 korteriga. Planeeritud ala kujunev hoonestustihedus 0,62 on üsna madal. Võrdluseks on näiteks Kadrioru miljööväärtuslikul hoonestusalal tavapärane lubatud hoonestustihedus 1.

5.70.3 Lisaks märkis TLPA, et naaberkinnisasja omanik ei saa keelata teisele kinnisasjale ehitamist ainuüksi seetõttu, et talle ei meeldi, et keegi tema kinnisasja läheduses elaks. Sõidukite arvu mõnevõrra suurenemine on uusarenduste puhul tavapärane ja sõltub suuresti inimeste käitumisharjumusest eelistada isiklikku autot ühissõidukitele. Tallinna piires püütakse küll vähendada autostumist kergliikluse propageerimise ja ühissõidukitele eeliste loomisega, kuid käitumisharjumuste muutumine on pikka aega nõudev.

5.70.4 P&H leidis, et olemasoleva Pirita tee, Russalka ristmiku ja Narva maantee liikluskorraldus ei võimalda suurendada liikluskoormust Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala planeerimisega ilma elukeskkonda kahjustamata. Parkimiskohti on planeeritud 441 sõidukile. Planeeringust ei selgu, kas liikluslahenduse koostamisel arvestatud Tallinna Tehnikaülikooli Teedeinstituudi teaduri T. Metsvahi ettepanekutes fooride paigaldamiseks Pirita teel vasakpöörde sooritamiseks on arvesse võetud kõikide antud piirkonna detailplaneeringutega lisanduvat sõidukite arvu või on lähtunud sõidukite arvu suurenemise statistilisest keskmisest. Samuti ei selgu detailplaneeringu seletuskirjast, mitu sõidukit lisandub Pirita teele kogu Lauluväljaku – Maarjamäe lossi vahelises piirkonnas kumulatiivselt praegu kas kehtestatud või menetletavate detailplaneeringute realiseerumisel.

5.70.5 Tallinna Transpordiamet selgitas, et esitab projektide ja planeeringute koostamisel kavandatavate hoonete teenindamise ja parkimise vajaduse tagamise nõuded ning esitab vajalikud liikluskorralduslikud tingimused juurdepääsude tagamiseks. Pirita tee on linna suunal oluline magistraal, mille liikluskoormus on pidevalt kasvanud. Linnakeskuses liikluskoormuse kasvu pidurdamiseks arendab linn kergliiklusteede võrgustikku ja parendab ühistranspordiliiklust (ühistranspordirajad, liiklusruumi ümberjagamine alternatiivsetele liikumisviisidele, parkimiskohtade arvu piiramine). Pirita tee 28 kinnistule planeeritavatele elamutele nähakse ette vajalik parkimiskohtade arv, et oleks võimalus kodu lähistel sõidukit parkida. TTÜ tudengite uurimuse kohaselt ei kasutata elamurajoonides ka auto olemisel seda igapäevaselt ning tööpäeval/tiptundidel kasutatakse liikumiseks pigem ühissõidukeid. Vana-Pirita teega piirnevale alale juurdepääsu tagamiseks on arendajate kaasrahastuse osalusel rekonstrueeritud Vana-Pirita tee ning Pirita teele rajatud fooriristmik, mille rajamisega võimaldatakse kergliiklejatele ohutu teeületus ning sõidukitele ohutum vasakpöörde sooritamise võimalus.

5.70.6 TLPA täiendas, et „[Riigiteede teehoiukava aastateks 2018-2022](#)“ (Vabariigi Valitsuse 13. septembri 2018 korraldus nr 220, kehtis kuni 8. jaanuar 2020) kohaselt on kavas teha ettevalmistusi Tallinna väikese ringtee kavandamiseks ja ehitusmaksumuse väljaselgitamiseks. Ringtee valmimisel väheneb oluliselt merepiiri ja Ülemiste järve vahelisele alale jäävate tänavate liikluskoormus. Näituseväljakute tegevuse lõpetamise tõttu planeeritud alal väheneb perioodiliselt väga suure arvu sõidukite parkimine Pirita tee ääres. Elamute juurde sõitvad autod sõidavad päeva lõikes hajutatumalt ning mõju liiklusele ja ümbrusele on väiksem.

5.70.7 P&H märkis, et detailplaneeringule oleks tulnud algatada KSH. Kuivõrd ala juhtotstarve on ühiskondlike puhkeehitiste ala ja see on hoonestamata, tooks 300 korteri ehitamine kaasa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise. Puudub igasugune analüüs, kuidas rajatav elurajoon mõjutab linnavalitsuse kaitse alla võetud Maarjamäe paekallast. Detailplaneeringu realiseerimiseks tuleb võtta maha puid, kuid ei ole hinnatud, kuidas mõjutab see inimeste elukeskkonda, sh suureneva sõidukite müra ja saaste tingimustest ja kumulatiivselt teiste menetluses olevate detailplaneeringutega.

5.70.8 Tallinna Keskkonnaamet selgitas, et KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb KSH algatamist kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse üldplaneeringut muudvat detailplaneeringut, millega antud juhul tegu ongi. Seetõttu on planeeringu algatamisel KSH algatamise vajadust kaalutud ning tehtud otsus KSH algatamata jätmiseks. Põhjendused on esitatud detailplaneeringu algatamise korralduses. Viidatud sätte järgi tuleb KSH algatamist kaaluda, kuid see ei tähenda, et KSH algatamine on iga juhul kohustuslik. Tallinna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine on tingitud linnaruumi muutumisest ajas, sest üldplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal (2001. a) ei olnud võimalik ette näha kõiki toimuvaid arenguid. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt on elurajooni rajamine selline tegevus, mis võib tuua kaasa olulise keskkonnamõju ning seetõttu tuleb sellise planeeritava tegevuse puhul eelnevalt kaaluda, kas võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Sellest tulenevalt ei ole KSH algatamata jätmine antud planeeringu puhul õigusvastane, kuna käesoleval juhul ei ole tegemist sellise olulise keskkonnamõjuga tegevusega, mille puhul KSH algatamine on kohustuslik (loetletud KeHJS § 6 lõige 1). Elukeskkonda mõjutavaid asjaolusid on võimalik välja selgitada ka detailplaneeringu menetluse käigus ilma KSH menetlust läbi viimata. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud mitmeid keskkonnauuringuid, et selgitada võimaliku olulise mõju avaldamist. Teatud mõjusid, mis võivad planeeringu elluviimisel avalduda, on võimalik leevendada uuringutes toodud meetmete kaudu. Detailplaneeringu tingimustena muutuvad need meetmed siduvaks planeeringu kehtestamisel. Seetõttu ei eelda iga keskkonnaküsimusi käsitlev planeering KSH läbiviimist.

5.70.9 Looduskaitsealuse Maarjamäe paekalda küsimuses vastas Tallinna Keskkonnaamet, et ehkki paekalda kaitsevöönd ulatub planeeringualasse, ei avaldu planeeritavast tegevusest olulist mõju, kuna planeeritav hoonestus jääb paekaldast piisavalt kaugemale. Samas on paekalda ja planeeringuala vahel juba olemasolev hoonestus, mis jääb ka kaitsevööndisse.

5.70.10 Kõrghaljastuse likvideerimise kohta märkis Tallinna Keskkonnaamet, et detailplaneeringu elluviimisel kõrvaldamisele ette nähtud puudest enamik on hinnatud väheväärtuslikuks. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutusega ning planeeringu kohaselt rajatakse uus kõrghaljastus pargialale, sõiduteede äärde ja elamugruppide õuealadele. Kõrghaljastuse likvideerimise mõju hindamiseks ei ole vajalik KSH läbiviimine.

5.70.11 TLPA täpsustas, et V väärtusklassi puude näol on Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise korras toodud klassifikatsiooni kohaselt tegemist haige, elujõuetu või ohtliku puuga, millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus; puu, mis on kuivanud, tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehaaniliste vigastuste jms tõttu; puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud haljastust ja kuulub väljaraiumisele. Tallinna Linnavalikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ (alates 26. veebruarist 2021 reguleerib asendusistutuskohustust Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise

kord“) kohaselt ei ole vaja V väärtusklassi puud asendusistutusega kompenseerida. Planeeritava alale on kavandatud istutada ca 270 uut puud-pöösast. Olemasolevaga võrreldes suureneb kõrghaljastuse osakaal oluliselt. Pealegi ei ole puud ja pöösad ainsad, mis kujundavad esteetiliselt nauditava keskkonna. Selleks on veel mitmeid maastikukujunduse võtteid ja elemente. Avalikult kasutatavate haljasalade täpne maastikukujunduse lahendus antakse ehitusprojektides.

5.70.12 P&H märkis, et ala kohta kehtib Tallinna Linnavalikogu 10. oktoobri 1996 otsusega nr 106 kehtestatud Eesti Näituste territooriumi detailplaneering. Puuduvad mistahes põhjendused, miks alal ei võiks jätkata peale parkimisprobleemide lahendamist rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamist, mistõttu juba ainuüksi seetõttu tuleb detailplaneeringu menetlus lõpetada. Vastavalt Riigikohtu 24. mai 2010 lahendile 3-3-1-26-10 tuleb kohalikul omavalitsusel detailplaneeringutaotluse läbivaatamisel kaaluda, millised kulutused võivad kaasned detailplaneeringu täitmise ja läbi rääkida planeeringu tellijaga kulutuste katmise tingimused. Ka nimetatud tingimustest võib sõltuda see, kas kohalik omavalitsus algatab detailplaneeringu või ei ole see võimalik. Detailplaneeringus ei viidata sellele, millised kulutused kaasnevad Tallinna linnale täiendava transpordikoormuse lahendamiseks.

5.70.13 TLPA vastas, et tiheasustusosal ei saa isikul olla õigustatud ootust, et naabrusesse ei hakata uusi hooneid püstitama. Omand on [asjaõigusseaduse](#) § 68 lõike 1 järgi isiku täielik võim asja üle ning omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Kinnisasjade omanikel on õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Teise kinnisasja omanik ei saa üldjuhul takistada kinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Igal kinnisasjal on prioriteetsed tema omaniku huvid ja esmajärjekorras on just omanikul õigus oma huve oma kinnisasjal realiseerida. Kui kinnisasja omanik peaks esmajärjekorras lähtuma naaberkinnisasjade omanike või kolmandate isikute soovidest, oleks tema omandiõigus suuresti näiv.

5.70.14 TLPA lisas, et PlanS v.r § 10 lõike 1 kohaselt võib iga isik teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku. Planeeringu koostamise algatamise otsustamisel võib põhjendatud juhul planeeringu koostamise algatamisest keelduda. Antud juhul puudusid põhjused detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumiseks. Kohalik omavalitsus menetleb konkreetset planeerimisettepanekut ning planeerimisseadusest ei tulene kohalikele omavalitsusele kohustust planeeringu koostamise algatamise ettepaneku saamisel koguda sellele ettepanekule lisaks teistelt isikutelt alternatiivseid lahendusvariante. Detailplaneeringus on kirjeldatud põhjusi, miks uue detailplaneeringu koostamine vajalik oli. Kinnistu omanik on soovinud planeeritava alal asuva messikeskuse üle viia perspektiivsemate arenguvõimalustega alale. Pirita teel puuduvad suure hulga inimeste perioodiliseks lühiajaliseks kogunemiseks vajalikud parkimiskohad. Olemasolevad näitusehallid ei sobi enam tänapäeva nõuetele vastavate rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamiseks. Sobiv koht messikeskuse rajamiseks leiti Saku vallas. Saku Vallavalikogu on 23. augusti 2018 otsusega nr 76 kehtestanud Saku valla Jälgimäe küla Trahteri, Lepatriinu, Pärtla-Tõnu 4 ja Pääsuvälja kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu, mille alusel alustatakse uue messikeskuse projekteerimist ja rajamist. Käesolevas detailplaneeringus kavandatu ei muuda olemuslikult piirkonna funktsionaalset tasakaalu. Planeeritud ala on igati sobiv elamute ehitamiseks.

5.70.15 P&H leidis, et puudub igasugune analüüs, kuidas mõjutavad korterid paekallast ja selle vaadeldavust tegelikult.

5.70.16 TLPA selgitas, et ükski hoone ei ole kavandatud Maarjamäe paekalda kaitsevööndisse. Lähim planeeritud hoone jääb kaitsevööndist 90 meetri kaugusele. Paekalda kaitsevööndi ja planeeritud elamute vahelise ala elamute poolsesse ossa on kavandatud vähemalt 40 meetri laiune hooneteta avalikult kasutatav haljasala, millelt on paekallas väga hästi vaadeldav, samuti paekalda poole suunduvatelt tänavatelt. Pigem varjavad paekallast Maarjamäe tänava äärsed üksikelamud ja nende kruntidel kasvavad puud. Paekalda vaadeldavus Pirita teelt ei halvene, sest Pirita tee asub oluliselt madalamal kui paekalda jalamil olev maapind ja vaadet varjavad praegu Pirita tee ääres olevad hooned ja puud. Lähivaates jääb paekallas endisel viisil vaadeldavaks Maarjamäe tänavalt. Selliste järelduste tegemiseks ei ole vaja koostada eraldi analüüsi. Piisab planeeringu tugiplaani ja põhijoonise ning maapinna kõrgusmärkide vaatamisest. Kortерid kui hoone osad paekallast ei mõjuta.

5.70.17 P&H märkis, et on tuvastamata, kuidas mõjutab planeering inimeste elukeskkonda, sealhulgas suureneva sõidukite müra ja saaste tingimustes ja kumulatiivselt teiste menetluses olevate detailplaneeringutega. Samuti on välja selgitamata, kuidas mõjutab suure osa olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine elukeskkonda, sealhulgas suureneva sõidukite saaste tingimustes.

5.70.18 TLPA vastas, et „Tallinna linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019-2023“ tööversiooni kohaselt hinnatakse puude ja pöösashekkide neeldumisvõimet sageli üle, sest taimed ei ole tegelikult võimelised liikuva helilaine energiat olulisel määral summutama. Vähene, mõne detsibelli suurune neeldumine kaasneb alles siis, kui tsoon on väga tihe ja mitmekümnete meetrite paksune. Lisaks puudele peab olema tihe ka alustaimestik. Üheks täiendavaks selgituseks taimedega seotud oletuste kohta, mis puudutavad helineeldumist, tundub olevat see, et taimed tõepoolest summutavad müraspektri kõrgsagedusega osa ja muudavad müra seeläbi oma helilt meeldivamaks, isegi kui selle tugevus ei vähene. Teine seletus põhineb pehme maapinna neeldumisomadusel. Subjektiiivse helineeldumise tunne põhinebki tegelikult maapeegeldusel, mitte taimestikul. Arusaam taimestiku neeldumisvõimest põhinevat eelkõige psühholoogilisel mõjul. Inimestele tundub, et kui nad vähem näevad, siis nad ka kuulevad vähem. Teisiti öeldes tekitab silmside katkemine müra tekitajaga iseenesest positiivse mulje. Arvestatavaks õhusaastet vähendavaks pikaajaliseks meetmeks on siiski õhusaaste allikate vähendamine, sh inimtekkeliste saasteallikate mõju minimeerimine. Üks nendest võimalustest on ka autostumise taseme vähendamine.

5.70.19 P&H leidis, et detailplaneeringu aluseks on iganenud andmed ja uuringud ja neid tuleks uuendada, kuna kontaktvööndis on viimase 10–12 aasta jooksul toimunud suured muudatused.

5.70.20 TLPA selgitas, et 2008. a koostatud geodeetiline mõõdistus on planeeringu koostamiseks endiselt kasutatav, kuna planeeritud alal ei ole vahepealsel ajal ehitustegevust toimunud. Iga üksiku hoone või rajatise ehitusprojekti koostamiseks tehakse uus mõõdistus. Hüdroloogilised tingimused planeeringualal ei ole muutunud ja selle vahetus läheduses ei ole ulatuslikke kaevetöid tehtud. Täpsed andmed hüdrogeoloogia kohta on vajalikud eelkõige ehitusprojekti koostamiseks, et valida sobiv vundamendi konstruktsioon ja ehitustehnoloogia vundamendikaevise tegemiseks. Hüdrogeoloogilised tingimused mõjutavad hoone nulltsükli konstruktsioonide keerukust ja maksumust, mitte ehitamise võimalikkust üldse. Planeeritud ala paikneb liivakiviterrassil, kus ehitustingimused on soodsad. Transpordist pärineva õhusaaste mudel sisaldab muuhulgas prognoosi 2035. aastaks.

5.70.21 TLPA lisas, et kontaktvööndi analüüsi on tsiteeritud konteksti arvestamata. Tallinna ühe suurema puhke- ja vabaaja veetmise piirkonna all on silmas peetud Tallinna lauluväljaku kinnistut ja Pirita tee äärset promenaadi. Kontaktvööndis toimunud muudatuste all on mõeldud piirkonda ehitatud elamuid, st piirkonna funktsiooni mitmekesistumist ja muutumist monofunktsionaalsest alast tüüpiliseks segahoonestusega alaks. Kontaktvööndi analüüsi joonist on aktualiseeritud 2018. a aprillis ning see kajastab ka viimasel ajal ehitatud ja planeeritud hooneid, nende mõju linnaruumis on arvestatud.

5.70.22 Radooniohtliku piirkonna piirid kümne aastaga ei muutu. Inimese tervisele on ohtlik peamiselt radoon (Rn-222), mis on uraanirea (U-238) lagunemisprodukt ja tekib vahetult raadiumi (Ra-226) radioaktiivsel lagunemisel. U-238 moodustab 99,3% kogu loodusliku uraani sisaldusest ja selle poolestusaeg on 4,5x10⁹ aastat. Raadiumi poolestusaeg on 1620 aastat. Radoon on inertne radioaktiivne gaas, mis eraldub kivimis oleva uraani radioaktiivselt lagunemisel kivimi mikropooridest. Radooni Rn-222 poolestusaeg on küll 3,82 ööpäeva, kuid kuni stabiilse plii isotoobi Pb-206 tekkeni moodustub sellest järjestikku 7 radioaktiivset elementi. Nende tütarelementide summaarne radioaktiivse lagunemise poolestusaeg on ligi 22 aastat. Peamine radooni allikas on pinnas, mis planeeritud alal uuringute tegemise ajast muutunud ei ole. Seega on uuring planeeringulahenduse üle otsustamiseks asjakohane.

5.70.23 Tallinna Keskkonnaamet täiendas, et pinnase ja pinnavee reostusuuringud, samuti radooniriski hinnang ei ole ajas oluliselt muutuvad. Võimaliku reostuse tase alal, kus majandustegevust ei toimu, pigem alaneb. Detailplaneeringus on määratud radoonitõrje meetmete kasutamise nõue ehitusprojekti koostamisel, samuti meetmed mürast ja õhusaastest tingitud häiringu te levendamiseks.

5.70.24 P&H märkis, et detailplaneering nõuab üldplaneeringu muutmist, milleks puudub ülekaalukas ja õiguspärane erahuvi. Avalikuks huviks on säilitada ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, mida on Tallinnas piiratud arv, veelgi vähem on selliseid alasid merele avatud piirkonnas. Detailplaneeringu realiseerumisel kaoks ala ühiskondlik funktsioon, kuna elamumaa ei oleks avalikus kasutuses. Pirita tee äärset ala ei tohiks muuta kõrgemate uushoonetega alaks, mis ei ole kooskõlas piirkonna väljakujunenud miljööga. Kõrvalasuv Maarjamäe loss kaotab oma vaadeldavuse ja terviklikkuse.

5.70.25 TLPA selgitas, et planeeritud maa-ala Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarvet ühiskondlike ja puhkeehitiste ala on ette nähtud muuta kesklinna segahoonestusalaks ainult osa planeeritud ala ulatuses. Praegu on ala näol tegemist suletud territooriumiga, mille otstarvet võib vaid tinglikult nimetada puhkeotstarbeliseks, sõltuvalt kelle seisukohast otstarvet määrata. Osa jaoks külastajatest on messi külastamine kindlasti seotud meelelahutuse ja puhkusega. Messi korraldaja ja osa külastajate jaoks on aga tegemist ärihoonega. Planeeringu kohaselt jääb osa alast endiselt ühiskondlike ja puhkeehitiste juhtotstarbega alaks ja seda otseselt mõttes. Osale alale on kavandatud lastehoiu asutuse hoone ja suurele osale alale avalikult kasutatavaks määratav puhkeotstarbeline haljasala. Viimasele neist on kõigil juurdepääs puhkamiseks või tervisespordi harrastamiseks. Ala avalikult kasutatavaks määramine on kindlasti avalikes huvides ja tegelikult avalikult kasutatav ala hoopis suureneb.

5.70.26 TLPA lisas, et miljööväärtuslikud hoonestusalad Tallinna kesklinnas on määratud 2009. a kehtestatud teemaplaneeringus „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“. Maarjamäe tänava äärne üksikelamute grupp ei ole miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määratud. TLPA mõõnis, et üksikelamute omanikud peavad sealset miljööd väärtuslikuks ja on häiritud, et piirkonda kavandatakse korterelamud, kuid üksikelamute omanike huvi ei võrdu avaliku huviga. Ka Riigikohus on oma kohtuotsuses nr [3-3-1-12-07](#) leidnud, et kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatuna säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda. Planeeringus on üksikelamute grupi ja korruselamute vahele kavandatud lai haljasala. Hoonestustihedus korruselamute alal on väiksem kui valdaval osal teemaplaneeringus määratud miljööväärtuslikel hoonestusaladel lubatu.

5.70.27 Kavandatud hooned ei mõjuta Maarjamäe suvemõisa kompleksi vaadeldavust. Põhilised vaated suvemõisa hoonetele avanevad Pirita teelt ja Maarjamäe paekalda pealt. Kompleksi terviklikkust kavandatu kuidagi ei kahjusta. Maarjamäe suvemõisa hooned ja Maarjamäe suhkruvabriku meistrite elamud on ehitismälestisteks tunnistatud kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 21, millega on neile määratud ühine kaitsevöönd, mis koosneb Pirita tee 56-76 ja Pirita tee 78 kruntidest. Tallinnas asuvate ehitismälestiste puhul ongi tüüpiline kaitsevööndi ulatus krunt, millel mälestis asub.

5.70.28 P&H leidis, et detailplaneeringu menetlus tuleb lõpetada, kuna EhSRS § 1 lõige 4 sätestab, et enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus viiakse lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Riigikohtu 9. juuni 2004 lahendis haldusasjas nr [3-3-1-28-04](#) on toodud välja aspekt, mille kohaselt võib

vahepealsel ajal tekkida uusi huvitatuid isikuid, kes ei osalenud algses planeerimismenetluses, kuid kes soovivad avaldada nüüd oma seisukohti ja vastuväiteid kavandatava planeeringu suhtes. Lahendis on viidatud asjaolule, et kui eelmisest planeerimismenetlusest on möödunud pikk ajavahemik, tuleb planeeringu kehtestamiseks viia läbi uus planeerimismenetlus.

5.70.29 TLPA selgitas, et kehtiva [planeerimisseaduse](#) § 139 lõike 2 kohaselt tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Samasisulise kolmeaastase koostamise tähtaja nõude sätestab ka EhSRS § 1 lõige 4 menetluses olevatele detailplaneeringutele: pooleliolevate detailplaneeringute menetlus viiakse lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks, mis oli kolm aastat praegu kehtiva planeerimisseaduse kehtima hakkamisest. Menetluse lõpuni viimine tähendab, et kohaliku omavalitsuse üksusel tuleb võtta vastu otsus, kas detailplaneering kehtestada või mitte. Seega ei tähenda sätte sõnastus, et detailplaneering tuleb ilmingimata kehtestada või jätta kehtestamata. Kuna iga planeering ja selle menetlus on mitme asjaolu unikaalsuse tõttu teistest erinev, võib juhtuda, et mõned planeerimismenetlused võtavad planeeritust kauem aega, sõltuvalt näiteks koostamisest huvitatud isikute soovidest ja võimalustest ning laiema avalikkuse huvist planeeringu vastu.

5.70.30 EhSRS § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne praeguse seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Detailplaneeringu koostamine algatati enne 1. juulit 2015, seega käesolevat detailplaneeringut menetletakse kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuete kohaselt. PlanS v.r planeerimismenetluse lõpetamise aluseid ei sätestanud, mistõttu lähtuda tuleb HMS-st. Haldusakti andmise menetluse lõppemise alused on toodud HMS §-s 43. Kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse haldusakti andmata jätmise kohta vastav otsus. Vastavat haldusakti pole välja antud ja planeerimismenetlust on otsustatud jätkata. TLPA selgitas, et detailplaneeringute koostamisele tähtaja sätestamise eesmärk on olnud kõigile osapooltele teada andmine, et vajalikud planeeringud valmivad kindla aja vältel ja tähtaeg määrati planeeringumenetlusest huvitatud isikute kaitseks, et vältida menetluste viibimist. Kohaliku omavalitsuse kui planeeringu koostamise korraldaja eesmärk on viia planeeringumenetlused läbi efektiivselt, viivitusteta ning õigusaktidega kooskõlas.

5.70.31 TLPA leidis, et viide nimetatud kohtulahendi punktile nr 20 ei ole asjakohane, sest lahendis käsitletud planeerimismenetlus oli juba lõpuni viidud ja esitatud kohalikule volikogule kehtestamise üle otsustamiseks. Käesoleva detailplaneeringu koostamine on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2011 korraldusega nr 126-k ja detailplaneering on vastu võetud Tallinna Linnavalitsuse 27. juuni 2018 korraldusega nr 1012-k. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vahepealsel ajal muutnud. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 20. septembrist 18. oktoobrini 2018, kus kõik isikud said detailplaneeringuga tutvuda ning vajadusel esitada detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja arvamusi. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast teavitati kuni PlanS v.r § 18 lõikes 5 nimetatud isikuid. Planeerimisseaduse § 127 kohaselt edastatakse vastav teave mh ka planeeritava maa-ala elanikke esindavatele mittetulundusühingutele, kes on avaldanud kohalikule omavalitsusele soovi, et neid informeeritaks avalikest väljapanekutest. Teadaolevalt ei ole MTÜ Maarjamäe Ühendus Tallinna Linnaplaneerimise Ametit teavitanud, et nad soovivad olla kaasatud Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamisse. Planeeringu koostamise ajal tehtava koostöö vorm on ka menetlusosalistega peetav kirjavahetus ning avalikud arutelud, mille käigus on võimalik arvamusi esitada. Väljapaneku ja arutelu eesmärk ongi välja selgitada huvitatud isikud ja nende seisukohad ning avalik huvi. Detailplaneeringu koostamise, algatamise ja vastuvõtmise korraldus ei ole lõplik haldusakt, vaid tegemist on haldusmenetluse toiminguga, mis on vormistatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusena ja millel puudub regulatiivne toime HMS § 51 lõike 1 tähenduses, sest algatamise ja vastuvõtmise korraldusega ei otsustata detailplaneeringu kehtestamise üle.

5.70.32 TLPA lisis, et planeeringu koostamise jätkamise ja lõpetamise üle otsustab kohalik omavalitsus. Tõlgendus, et kõik planeerimismenetlused tuleb lõpetada teatud tähtpäevaks pika menetlusaja tõttu ja viia läbi uus planeerimismenetlus, on TLPA hinnangul ebaõige. Planeeringumenetluse lõpetamine vaid menetlustähtaja möödumise tõttu on vastuolus hea halduse põhimõtte ja HMS § 5 lõikes 2 sätestatud haldusmenetluse efektiivsuse põhimõttega, mille kohaselt tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Menetluse lõpetamine oleks vastuolus nii nende põhimõtete kui EhSRS sätte eesmärgiga tekitades põhjendamatu kulutusi, ajakulu ja halduskoormust. Detailplaneeringute menetluse lõpetamine konkreetselt tähtpäevaks ei ole eesmärk omaette.

5.70.33 P&H leidis, et vajalik on hinnata antud piirkonnas kõigi juba kehtestatud ning menetletavate detailplaneeringute kumulatiivset mõju elukeskkonnale. P&H tegi ettepaneku liita detailplaneeringu ja Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu, Maarjamäe tn 14 kinnistu, Maarjamäe tn 16 kinnistu, Maarjaheina tn 10 kinnistu ja Maarjaheina tn 20 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu, Pirita tee 26e kinnistu detailplaneeringu, Pirita tee 26d kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning Pirita tee 26 kinnistu detailplaneeringu planeerimismenetlused.

5.70.34 TLPA juhtis tähelepanu, et nimetatud detailplaneeringud on kõik erinevates menetlusstaadiumites. Lisaks sellele on nende hulgas nii Tallinna linna üldplaneeringuga kooskõlas olevaid detailplaneeringuid kui ka üldplaneeringut muutvaid. Samuti on nende seas planeeringuid, mida menetletakse PlanS v.r sätestatud nõuete kohaselt kui ka praegu kehtiva planeerimisseaduse alusel. Detailplaneeringute koostamiste algatamisettepanekuid teinud isikud on erinevad ning kinnistu omanike huvid ja soovid detailplaneeringu koostamise jätkamise osas võivad olla erinevad.

5.70.35 TLPA selgitas, et nimetatud detailplaneeringutes planeeritud alade liitmine üheks planeeritavaks alaks või erinevate detailplaneeringute menetlusetappide teineteisest sõltuvusse seadmine ei ole samuti kooskõlas HMS § 5 lõikes 2 sätestatud haldusmenetluse efektiivsuse põhimõttega. Lähestikku asuvate alade kohta kavandatud ruumimuudatuste koostöö on võimalik arvestada ka igas üksikus detailplaneeringus. Seetõttu ei ole otstarbekas menetleda nimetatud detailplaneeringuid ühe planeeringuna, kuid tervikliku lahenduse saamiseks tuleb teha koostööd kinnistute omanike vahel planeeringute koostamise ja menetlemise ajal.

5.70.36 Vastuväites nimetatud detailplaneeringutest on praguseks [Pirita tee 26d kinnistu ja lähiala detailplaneering](#) kehtestatud (Tallinna Linnavolikogu 22. augusti 2019 otsus nr 115). Samuti on kehtestatud [Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneering](#) (Tallinna Linnavalitsuse 30. juuni 2020 korraldus nr 813-k).

5.71 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 29. novembril 2018, vastav teade ilmus ajalehes Postimees 25. oktoobril 2018, ajalehes Pealinn 29. oktoobril 2018, ajalehes Kesklinna Sõnumid 16. novembril 2018 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringu avalikustamise jooksul laekunud vastuväidetest ei loobutud.

5.72 Teade detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus ajalehes Postimees 7. detsembril 2018, ajalehes Pealinn 10. detsembril 2018, Kesklinna Sõnumid 21. detsembril 2018 ja Tallinna veebilehel.

5.73 Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajast ja kohast ei teavitatud planeeritud ala piirinaabrit, Maarjamäe tn 8 kinnistu ühisomanikku, edastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet isikule 24. jaanuaril 2019 tähtkirja, milles teavitas võimalusest esitada nelja nädala jooksul oma ettepanekud ja vastuväited detailplaneeringu lahenduse kohta.

5.74 Detailplaneeringu lahenduse kohta esitas 21. veebruaril 2019 vastuväited P&H, kes märkis, et kuivõrd Maarjamäe tn 8 kinnistu ühisomanik on MTÜ Maarjamäe Ühendus liige ja MTÜ Maarjamäe Ühendus on juba väljendanud enda seisukohta detailplaneeringu kohta, siis ühtib Maarjamäe tn 8 kinnistu ühisomaniku seisukoht MTÜ Maarjamäe Ühendus seisukohaga.

5.75 TLPA vastas P&H-le 21. märtsil 2019 kirjaga nr 3-2/2826-22 ja teatas, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav täiendav avalik arutelu toimub 3. aprillil 2019. Detailplaneeringu täiendaval avalikul arutelul vastuväidetest ei loobutud.

5.76 Tulenevalt asjaolust, et detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitatud vastuväidetest ei loobutud, esitas Tallinna Linnavalitsus 17. aprilli 2019 kirjaga nr LV-1/1001 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

5.77 Rahandusministeeriumis korraldati 28. mail 2019 planeeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ärakuulamiseks arutelu, milles osalesid TLPA, Tallinna Keskkonnaameti ja Tallinna Transpordiameti, planeeringust huvitatud isiku Pirita Kinnisvara OÜ, planeeringu koostaja osauhingu R-KONSULT ja vastuväiteid esitanud MTÜ Maarjamäe Ühendus esindajad. Rahandusministeeriumis toimunud arutelu tulemusena vastuväiteid esitanud isikud ja kohalik omavalitsus vastuväidete osas kokkuleppele ei jõudnud.

5.78 13. juunil 2019 edastas P&H Rahandusministeeriumile täiendused oma 18. oktoobril 2018 esitatud vastuväidetele, millega järelevalvaja tutvus ja võttis teadmiseks oma seisukoha kujundamisel.

5.79 Kuna Rahandusministeeriumis 28. mail 2019 korraldatud arutelul vastuväiteid esitanud isikud ja kohalik omavalitsus vastuväidete osas kokkuleppele ei jõudnud, siis käsitles järelevalvaja detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud vastuväiteid, millest ei ole loobutud, üles jäänud vastuväidetena ning andis tulenevalt PlanS v.r § 23 lõikest 4 nende osas oma kirjaliku seisukoha.

5.79.1 Järelevalvaja mõõnis, et tõenäoliselt kaasneb uute eluasemete rajamisega sotsiaalsele infrastruktuurile täiendav koormus ning lisaks ka liikluskoormuse kasv ja liiklusest tulenevate teatud negatiivsete mõjude (nagu müra ja liiklusummikud) suurenemine. See aga ei tähenda, et piirkonda ei võiks üldse uusi eluasemekohti planeerida, kui kohalik omavalitsus on seda piisavalt põhjendanud ja eluasemete planeerimine on toimunud õigusaktide kohaselt. TLPA seisukohtadest vastuväiteid esitanud isikutele nähtub, et kohalik omavalitsus on detailplaneeringu ehitusõiguse ulatuse määramisel arvestanud ka sotsiaalse infrastruktuuri koormatuse võimaliku kasvuga.

5.79.2 Riigihalduse minister selgitas, et detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) järgi kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Samuti on KOKSi kohaselt kohaliku omavalitsuse ülesanne koolieelsete lasteasutuste, põhikoolide, gümnaasiumide ja huvikoolide ülalpidamine. Seega, kui kehtivaid seadusi ja teisi õigusakte ei ole rikutud, ei saa Rahandusministeerium oma subjektiivsest hinnangust lähtuvalt kohalikule omavalitsusele ette kirjutada, kui ulatuslikku ehitusõigust võib planeeringualale kavandada. Antud juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et käesolev planeeringulahendus on kooskõlas linna säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtetega ning kuni 300 korteri rajamine käsitletavale planeeringualale on põhjendatud ja elluviidav.

5.79.3 Järelevalve läbiviija nõustus kohaliku omavalitsuse selgituste ning tõdemusega, et Pirita tee liiklusintensiivsuse kasv on tingitud eelkõige Tallinna ja Viimsi valla vahel liiklevate sõidukite arvu suurenemisest. Ühe abinõuna on pakutud efektiivse ühistranspordi arendamist antud piirkonnas. Messikeskuse üleviimine ürituste korraldamiseks sobivasse asukohta avaldab positiivset mõju Pirita tee liiklusele, kuna perioodilistelt tee ääres parkivate ja Pirita tee läbitavust vähendavate sõidukite arv väheneb, mis omakorda avaldavad kumulatiivset mõju Pirita teel toimuvale liiklusele.

5.79.4 Detailplaneeringu KSH algatamise kohta selgitas järelevalve läbiviija, et ka detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud KeHJS redaktsiooni kohaselt tuleb anda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadusele eelhinnang üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul (KeHJS § 33 lõige 2 punkt 1). KeHJS § 6 lõikes 1 on sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on KeHJS § 33 lõike 1 kohaselt KSH koostamine kohustuslik, KeHJS § 6 lõikes 2 aga tegevused, mille puhul peab otsustaja KSH vajalikkust kaaluma ning andma eelhinnangu selle kohta, kas nende valdkondade tegevustel on oluline keskkonnamõju. Detailplaneeringu algatamisel on detailplaneeringu võimalikku keskkonnamõju hinnatud ja leitud, et planeeringuga kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastusvõimet. Tallinna Linnavalitsus jõudis tulemusele, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Samale järeldusele jõudis 14. aprilli 2011 kirjas nr HJR 6-8/11/11786-2 ka Keskkonnaamet, kes on ühtlasi kaitstava loodusobjekti – Maarjamäe paekalda – valitseja. Järelevalve läbiviija märkis, et tal ei ole põhjust kahelda Keskkonnaameti kui asjaomase asutuse kaalutusotsuse õigsuses. Antud juhul ei ole Keskkonnaamet planeeringulahenduse osas vastuväiteid esitanud. Samuti on Keskkonnaamet olnud seisukohal, et lähtudes planeeringuala lähiümbrusest, looduslikest tingimustest ja kavandatavast tegevusest, ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega eeldatavalt vajadust KSH läbiviimiseks. Kohalik omavalitsus on dendroloogilise hinnangu koostajat pidanud pädevaks spetsialistiks, samuti ei ole Rahandusministeeriumil põhjust dendroloogi asjatundlikkuses kahelda.

5.79.5 Riigihalduse minister selgitas, et planeeringu koostamisel ei saa lähtuda ainult olemasolevate puude säilitamisest, vaid tuleb valida piirkonda sobiv hoonestuslahendus. Planeering on konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneeringu eesmärgiks on luua planeeringualale ruumiline terviklahendus. Avaliku ruumi planeerimine on protsess, mille käigus tuleb teha kompromisse. Järelevalve läbiviija leidis, et kohalik omavalitsus on oma seisukohti piisavalt põhjendanud ning täitnud talle seadusega antud selgitus- ning kaalutuskohustust.

5.79.6 Järelevalve läbiviija nõustus kohaliku omavalitsuse selgitustega detailplaneeringu koostamise osas ning märkis, et kehtiva detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimiseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest, uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (PlanS v.r § 24 lõige 6). Kohalik omavalitsus on leidnud, et alal varem kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei vasta enam linna ruumilistele eesmärkidele ning seda tuleks muuta. Antud detailplaneeringu kehtestamisega määratakse planeeritavale alale uued ehitusõigused ja tingimused, mistõttu ei oma alal varasemalt kehtinud detailplaneeringus toodud põhimõtted enam liigset tähtsust.

5.79.7 Planeerimismenetluses pörkuvad paratamatult erinevad huvid. Naaberkiinnistute omanikel ei ole õiguspärast ootust varasema ja veel realiseerimata planeeringulahenduse kehtima jäämise suhtes. Planeeringute muutmine on põhjendatud vajaduse korral võimalik. Riigikohus on 20. märtsi 2014 kohtuotsuses nr [3-3-1-87-13](#) märkinud, et otsustus selle üle, milline asjassepuutuvatest ja kaitsmist väärivatest õigustest ja huvidest on kaalukam, on halduse kaalutusõiguse tuum. Sellise kaalumisotsuse tegemise pädevus on täitevvõimul, mitte kohtul. Õiguste ja huvide ebaõigele väärtustamisele saab kohus tugineda vaid juhul, kui see on toimunud ilmselgelt meelevaldselt, ebaratsionaalselt või vastuolus diskretsioonivolituse eesmärgiga, õiguse üldpõhimõtetega või senise kohtupraktikaga.

5.79.8 Eeltoodust tulenevalt leidis Rahandusministeerium, et kohalik omavalitsus on heakskiiduks esitatud detailplaneeringus piisavalt motiveerinud planeeringulahenduse sobivust ja selle eelistamist alal praegu kehtiva detailplaneeringu ees.

5.79.9 Rahandusministeerium selgitas, et riigihalduse ministri järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja teistele haldusaktidele vastavuse kontrollimine, mitte anda hinnangut ehitiste miljösse sobivuse, loodusobjektide vaadeldavuse vms tingimuse või nõude osas. Planeerimisdiskretsiooni teostava kohaliku omavalitsuse asemel ei saa minister ise asuda analüüsima seda, kas selliste hoonete ja mahtude planeerimine antud kohas on mõistlik, otstarbekas ja põhjendatud. Antud juhul puudub vastuolu seaduste ja normide ning kõrgema astme planeeringuga.

5.79.10 Riigihalduse minister märkis, et Pirita tee 28 kinnistule on koostatud Ehitusgeoloogiliste ja hüdrogeoloogiliste tingimuste uuring (IPT Projektijuhtimine OÜ), radooniriski uuringute aruanne (Eesti Geoloogiakeskus), samuti müra prognoosi aruanne (Terviseameti Kesklabori füüsikalabor). Planeeringule on lisatud „Transpordist pärineva õhusaaste modelleerimine Pirita teel“ (OÜ Keskkonnauuringute Keskus). Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2. alapunktides on käsitletud ehitus- ja hüdrogeoloogilistest tingimustest, mürast, radoonist ja õhusaastest tulenevaid riske ning leevendusmeetmeid. 23. märtsil 2018 kooskõlastas detailplaneeringu Terviseamet, kes ei pidanud vajalikuks nõuda täiendavalt uusi uuringud.

5.79.11 Järelevalve läbiviija nõustus üldjoontes vastuväiteid esitanud isiku seisukohaga, et elluviidava detailplaneeringu eelduseks on ajakohased algandmed ning uuringud. Antud juhul on aga järelevalvaja hinnangul

planeerimisautonoomiat omav kohalik omavalitsus alusandmete usaldusväärstust põhjendanud ning Rahandusministeeriumil ei ole alust eeldada, et need ei ole asjakohased. Piirkonna linnaehitusliku analüüsi koostamisel on arvesse võetud naaberlade kohta kavandatud linnaehituslikke muudatusi.

5.79.12 Järelevalve läbiviija selgitas, et planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle kompetentsis on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Riigihalduse ministri järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja teistele õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja õigusaktidega, on erinevate isikute huvide arvesse võtmisel ning planeeringuga konkreetsete maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel otsustajaks kohalik omavalitsus.

5.79.13 Pirita tee äärne ala, mida on aastakümneid kasutatud vaid hooajaliselt, on muutumas. Tallinna lahe äärne atraktiivne ala on kujunemas erinevate funktsioonidega rannaalaks, kus ühiskondliku juhtotstarbega alad vahelduvad elamualadega ja elutegevus toimub aastaringset. Kohalik omavalitsus on selgitanud, et üldplaneeringu järgne eesmärk on olnud luua mitmekesine kooslus ning linnaline keskkond. Maakasutuse juhtotstarbe määramisel on seatud eesmärk tagada funktsionaalne paindlikkus, mis tähendab, et üldjuhul on lubatav põhijuhtotstarbele lisada ka teisi, konkreetsetesse piirkonda sobivaid kaasjuhtotstarbeid.

5.79.14 Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.1.2.1 on antud planeeringulahenduse sobivust selgitatud. Tallinna üldplaneeringu koostamise ajal lähtuti piirkonnas olemasolevast olukorrast – alal paiknesid Lillepaviljon, lauluväljak ja näituseväljakute kompleks, mida kõiki võib pidada vaba aja veetmisega seonduvateks. Näitusi ja messe kavatsetakse edaspidi korraldada linnakeskusest väljaspool oleval alal, kus on tagatud hea juurdepääs ühissõidukitele ja külastajate sõidukitele, kuna Pirita teel puuduvad suure hulga inimeste perioodiliseks lühiajaliseks kogunemiseks vajalikud sõidukite parkimiskohad. Olemasolevad näitusehallid ei sobi enam hästi tänapäeva nõuetele vastavate rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamiseks. Määratav juhtotstarbe võimaldab krunti edaspidi kasutada piirkonda sobival viisil ja on kooskõlas ka praegu Pirita tee 28 kinnistu kohta kehtiva detailplaneeringuga.

5.79.15 Kuna võrreldes Tallinna üldplaneeringu kehtestamise ajaga on tänaseks piirkonna linnaehituslik situatsioon muutunud – lähiajale on planeeritud ja rajatud palju korterelamuid – ning on edasises arengus, ei vasta praegune olukord enam üldplaneeringus määratud juhtotstarbele. Tallinna Linnavalitsus on leidnud, et korterelamud sobivad antud piirkonda. Ümbruses on väga head rekreatsioonivõimalused, mille potentsiaal ei ole täielikult ära kasutatud. Ühistranspordiühendus linna teiste piirkondadega on rahuldav. Kavandatud eluruumide asustamise järel suureneb kontroll avaliku ruumi üle piirkonnas, mis on positiivne turvatunde loomise aspektist. Järelevalve läbiviija leidis et kohalik omavalitsus on ehitusõiguse määramisel oma seisukohti piisavalt põhjendanud ning ehitusõigus vastab PlanS v.r §-s 9 sätestatud sisulistele nõuetele.

5.79.16 Rahandusministeerium nõustus vastuväiteid esitanud isikuga selles osas, et EHSRS § 1 lõikega 4 määrati tähtaeg detailplaneeringu menetluse lõpule viimiseks hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks detailplaneeringute puhul, mis on algatatud enne 1. juulit 2015 jõustunud planeerimisseadust.

5.79.17 Järelevalve läbiviija selgitas, et HMS § 5 lõike 4 kohaselt viiakse menetlustoimingud läbi viivitusega, kuid mitte hiljem kui seaduses või määruses sätestatud tähtaja jooksul. HMS § 41 sätestab, et kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan viivitusega tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingut sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtajast mittekinipidamise põhjuse. Detailplaneeringu menetlusedokumentidest ei nähtu, et kohalik omavalitsus oleks detailplaneeringu menetluse tähtaega vastavalt HMS-ile pikendanud.

5.79.18 Lubamatu on kaalutlemine, kas viia läbi korrektne menetlus (kui suured on sellega kaasnevad aja- ja rahakulud) või loobuda menetlusnõuete järgimisest (kas ja kui suur on sellisel juhul haldusakti tühistamise risk). Menetlus- ja vorminõuete tuleb kindlasti järgida. Nende järgimine suurendab ühest küljest menetluse tulemuse õiguspärasuse tõenäosust ning teisalt väljendab ka lugupidamist menetlusosaliste suhtes, kes on menetlusse kaasatud ning kellega haldusakt nõuetele läbi arutatakse. Haldusorgan ei tohi unustada, et materiaalsooigust teeniva iseloomu kõrval on ausal ja õiglasel menetlusel ka iseseisev immateriaalne väärtus.

5.79.19 Järelevalvaja selgitas, et menetlus- ja vormivigade rikkumisel võib põhimõtteliselt tulla kõne alla kolm erinevat tagajärge: 1) haldusakt on tühine; 2) haldusakt on kehtetuks tunnistatav või kohtu poolt tühistatav; 3) haldusakt jääb vaatamata rikkumisele kehtima. Menetlus- ja vorminõuete eesmärk on eelkõige tagada materiaalsooiguse õige kohaldamine ehk sisuliselt õige haldusakti andmine. Juhul, kui küsimus otsustati sisuliselt õigesti, kuid esineb formaalseid puudusi, tekib küsimus, kas haldusakt tuleks ainult selle pärast tunnistada kehtetuks.

5.79.20 Antud juhul on kohalik omavalitsus planeeringumenetluses tehtud toimingute kaudu, sh detailplaneeringu avalik väljapanek, avalikkusele teada andnud, et peab detailplaneeringu lahenduse kehtestamist tõenäoliseks ning soovib planeeringu koostamist jätkata, kuid on jätnud tegemata seaduses ettenähtud menetlustoimingut.

5.79.21 Vastavalt HMS § 58 ei saa haldusakti kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid või et haldusakt ei vasta vorminõuetele, kui eelnimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist. Kui sisuliselt õige, kuid menetlus- või vormiveaga haldusakt tuleks igal juhul kehtetuks tunnistada, oleks see menetluse ökonoomia seisukohalt ebaõige, sest võib esineda juhtumeid, kus pärast kehtetuks tunnistamist

tuleks sama sisuga haldusakt uuesti anda. Kuna haldusmenetlus tuleks uuel otsustamisel algusest peale läbi viia, siis tooks see kindlasti kaasa olulisi viivitusi, kuigi lõpptulemus sellest ei muutuks. Haldusorganite enda kulud (tööaeg ja rahalised kulud) menetluse uuel läbiviimisel suurenevad, kuid tulemus oleks sama.

5.79.22 Eeltoodust tulenevalt leidis järelevalve läbiviija, et järelevalemenetluse peatamine selleks, et kohustada kohalikku omavalitsust võtma vastu otsust detailplaneeringu menetluse tähtaja pikendamiseks, ei ole HMS § 5 lõikest 2 tuleneva menetlusökonoomika seisukohast otstarbekas, kuivõrd detailplaneeringu koostamine on lõppjärgus ning järelevalve käigus ei ole tuvastatud muid olulisi menetlusvigu, mis takistaksid heakskiidu andmise üle otsustamist. Sellegipoolest ei välistanud Rahandusministeerium võimalust, et tulevikus võiks antud puudus heakskiidu mitteandmisel määravaks saada, ning palus kohalikul omavalitsusel seadusest tulenevaid menetlusnõudeid edaspidi hoolikamalt järgida.

5.79.23 Järelevalve läbiviija nõustus, et naabruskonnas pooleliolevate detailplaneeringute menetluste liitmine on ebamõistlik ja vastuolus haldusmenetluse põhimõttega. Riigihalduse minister juhtis veelkord tähelepanu, et planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse, samuti piirkonna ruumilise planeerimise küsimuste üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) (edaspidi PS) § 154 sätestab, et kõiki kohaliku elu küsimusi otsustavad ja korraldavad kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt. Vastavalt KOKS §-le 2 on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle kompetentsi kuulub KOKS § 6 lõike 1 alusel kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Rahandusministeeriumi hinnangul on Tallinn kohaliku omavalitsusena piisavalt haldussuutlik, et omada piirkonnast tervikpilti ja hinnata potentsiaalseid mõjusid elukeskkonnale, liikluskoormusele jms.

5.80 Järelevalve tulemusena märkis järelevalvaja kokkuvõtvalt alljärgnevalt.

5.80.1 PS § 32 kohaselt on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. PS-i järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Kuigi planeeringulahendusega võivad kaasned negatiivsed mõjud subjektiivselt tajutavatele omandiõigustele, on naaberkinnistute omanike omandiõiguste teostamisvabadus samuti piiratud kehtestamisele mineva detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõigustega ja kohaliku omavalitsuse seisukohtadega. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldaval kohalikul omavalitsusel arvestataks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või kohaliku omavalitsuse seisukohad (Riigikohtu 20. detsembri 2001 kohtuotsus nr [3-3-1-15-01](#)).

5.80.2 Tiheasustusala planeerimise puhul on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine ei pruugi meeldida naaberkinnistute omanikele. Samas ei ole viimaste omandiõigused piiratud ega pruugi üle kaaluda detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõiguseid ning planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohti, kes on detailplaneeringu koostamisel kaalunud hulgaliselt alternatiive, et leida otstarbekaim, naaberkinnistuid vähim koormav ning ka nende omanike huve arvestav planeeringulahendus. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset, vaid naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Järelevalve teostaja hinnangul on kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamisel erinevate seisukohtade arvestamiseks võimalusi kaalunud.

5.80.3 Kohaliku omavalitsuse planeeringute koostamise üle on riiklik järelevalve reguleeritud väga täpselt. Vastavalt PlanS v.r § 23 lõike 1 punktile 1 ja EhSRS § 111 lõikele 3 teostab kohaliku omavalitsuse üldplaneeringute ja detailplaneeringute üle järelevalvet Rahandusministeerium, kes kontrollib planeeringu seaduslikkust ja tehnilistele normidele vastavust ning punkt 5 kohaselt annab omapoolse seisukoha eriarvamusel olevate poolte vaidluse korral. Nii teostab Rahandusministeerium ühelt poolt riiklikku järelevalvet, teiselt poolt kohtuvälisest lepitusmenetlust. Riigihalduse ministri järelevalve on oma olemuselt kohustuslik preventiivne järelevalve, mis peab eelnema seaduses sätestatud juhtudel kohaliku omavalitsuse planeeringu kehtestamisele. Arvestades planeerimismenetluse tähtsust, sellest mõjutatud suurt isikuteringi ja planeeringu realiseerimisega seotud suuri kulutusi, on igati põhjendatud kohaliku omavalitsuse kontrollimine preventiivsete vahenditega. Järelevalve on ühest küljest õiguslikkuse kontroll, kuid esitades lepitusmenetluses oma arvamuse, on tegemist iseloomult diskretsioonipiiride ulatusliku kontrolliga ning avalike ja erahuvid kaalumise ja hoonestustiheduse ja miljööse sobivuse määramisel linnaehituslikult analüüsitud ning kaalutusotsuse tulemusel leidnud, et detailplaneeringu lahendus on käsitletavale maa-alale linnaehituslikult sobivaim.

5.80.4 Järelevalve teostaja leidis, et Piritä tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu puhul on kohalik omavalitsus detailplaneeringuga kavandatavat ehitusmahtude ja ruumilise sobivusega seonduvat piisavalt selgitanud, lähtunud planeeritava krundi kasutamise tingimuste ja ehitusõiguse ulatuse, sh ka hoonestustiheduse ja miljööse sobivuse määramisel linnaehituslikult analüüsitud ning kaalutusotsuse tulemusel leidnud, et detailplaneeringu lahendus on käsitletavale maa-alale linnaehituslikult sobivaim.

Planeeringuala hoonestustihedus vastab kavandatu planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele. Subjektiivse hinnangu andmine planeeringulahenduse otstarbekuse kohta ei ole Rahandusministeeriumi pädevuses.

5.80.5 PlanS v.r § 3 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. Antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest planeerimisseaduses ette nähtud korras teavitatud ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega on vastuväiteid esitanud isikud planeeringulahendusest teadlikud olnud ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab vastuväitekirjade esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute ettepanekute kohta on kohalik omavalitsus oma seisukoha andnud. See tähendab, et vastuväiteid esitanud isikud on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutuste ja võrguvaldajatega.

5.80.6 Kokkuvõtvalt asus järelevalve teostaja seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuulusid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS v.r §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Järelevalve läbiviija hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r § 23 lõikes 6 sätestatud järelevalve pädevusele.

5.81 Rahandusministeerium andis 11. juuli 2019 kirjaga nr 14-11/2735-4 heakskiidu Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Riigihalduse minister lisas, et ehkki ei pea otstarbekaks liita kõiki piirkonnas pooleliolevaid detailplaneeringute menetlusi, tegi ta kohalikele omavalitsusele ettepaneku võimalusel analüüsida kogumis planeeringuala lähiümbruses menetluses olevate detailplaneeringute mõju piirkonna liikluskoormusele ja -lahendustele koosmõjus Tallinna ja Viimsi valla vahel liiklevatest sõidukitest tingitud liikluskoormusega.

5.82 Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlusest sõltumatult tegi osaühing Stratum Tallinna linna tellimusel 2020. a kevadel liiklusuuringu, mille eesmärk oli hinnata Pirita linnaosa ja Viimsi valla arenduste mõju liiklusele Pirita teel, seda nii suunaga Reidi teele ja Narva maanteele kui ka Pirita poole linnast välja. Samuti analüüsiti võimalikke muutusi liikumisviiside kasutuses ning teedevõrgu arenduse mõju Tallinnas ja naabervaldades, näiteks Pirita teele rajatava ühissõidukiraja, Mustakivi tee pikenduse, Tallinna väikese ringtee jt mõju.

5.83 Paljude tegurite koosmõjul, nagu tänavavõrgu arendus, liikluskorralduse muudatused, ühissõidukiteenuse parandamine ja liikumisviiside kasutuse muutused, saab hoida, et liiklus Pirita teel ei pingestuks. Liikuvusmuutrit mõjutab liikumisviiside mitmekesisemaks muutumine ja liikumisvõrgustike tõhusam kasutamine. Reidi tee valmimise järel on märgatavalt suurenenud Pirita ja kesklinna vahel liiklemiseks jalgratta kasutamine. Praeguseks on rekonstrueeritud Pirita tee Russalka ristmiku ja Rummu tee vaheliseks lõigul. Linnast väljuvale suunale on rajatud ühissõidukite rada. Ühissõidukite liikumine on muutunud sujuvamaks ja suurenenud on tee läbilaskvus. Nimetatud muutused leevendavad detailplaneeringus kavandatud lähtuvat Pirita tee liikluskoormuse kasvu mõju.

5.84 Tallinna linnaga 14. novembril 2019 sõlmitud halduslepinguga nr TKA326 täpsustati 13. veebruaril 2013 sõlmitud lepingut nr 3-7/194 ning Pirita Kinnisvara OÜ võttis kohustuse tagada detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (sõidu- ja kõnniteede, treppide, parkimiskohtade) üldkasutatava haljastuse (mh tiigi), tänavavalgustuse ja sademeveekanaliseerimise ning Pirita tee lõigu (sh valgusfooridega ristmik) ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemidel märgitud alal ja ulatuses (lepingu lisa nr 1). Halduslepingu punkti 3.6 kohaselt on Pirita Kinnisvara OÜ kohustatud oma kuludega tagama lepingu lisa 1, detailplaneeringus ja ehitusprojektis näidatud mahus ning ulatuses rajatise, v.a Pirita tee lõigu (sh valgusfooridega ristmiku), valmishitamise etapiliselt. Igas ehitustegevuse etapis kavandatud rajatise tuleb rajada vastava etapi detailplaneeringukohase esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks, kuid hiljemalt viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest. Rajatise püstitamiseks vajalik(ud) ehitusloa(load) peab olema antud enne detailplaneeringukohasele esimesele hoonele ehitusloa andmist või hiljemalt koos hoone ehitusloaga. Halduslepingu punkti 3.7 kohaselt on Pirita Kinnisvara OÜ kohustatud finantseerima detailplaneeringu raames ehitatava Vana-Pirita teed ja Pirita teed ühendav valgusfooridega ristmiku maksumusest 80% vastavalt 18. detsembril 2017 sõlmitud lepingule nr TKA248.

5.85 Detailplaneeringu edasisel menetlemisel kaaluti munitsipaallasteaia rajamist detailplaneeringus ette nähtud krundile pos 1/6, kuid Tallinna Haridusamet jäi seni esitatud arvamuse juurde, et planeeritud krundi ehitisealune pind (630 m²) on munitsipaallasteaia rajamiseks väike. Tallinna Haridusamet märkis, et näeb lasteaedade võrku kogu linnas tervikuna ning uute lasteaedade ehitamisel on soov ehitada minimaalselt 10-rühmalised lasteaiad (ehitisealuseks pinnaks on minimaalselt 2000 m²), mis on ehituslikult ja lasteaia pidamise mõttes nii majanduslikult kui ka õppekorralduslikult optimaalsemad. Tallinna Haridusamet toetas detailplaneeringust huvitatud isiku Pirita Kinnisvara OÜ ettepanekut rajada arendatavasse piirkonda eralasteaed.

5.86 Tallinna Linnavalitsuse 14. aprilli 2021 korraldusega nr 373-k „[Kinnisasjadest moodustatavate kinnisasjade omandamine ja kinnisasjadele isiklike kasutusõiguste seadmise taotlemine](#)“ taotleti Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu kohaselt moodustatavad kolme transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja, ligikaudsete pindaladega 20309 m², 113 m² ning 584 m² (detailplaneeringus pos 1/9, 1/11 ja 1/13) ja kolme üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnisasja, ligikaudsete pindaladega 2711 m², 13411 m² ning 836 m² (detailplaneeringus pos 1/8, 1/10 ja 1/12) tasuta omandamist Tallinna linnale. Kinnisasjad on Tallinna linnale vajalikud kinnisasjadele ehitatavate sõidu-, jalgratta- ja jalgteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise avaliku kasutamise tagamiseks. Samuti taotleti kahele kinnisasjale (pos 1/3 kinnisasja 32 m² suurune osa ning pos 1/4 kinnisasja 297 m² suurune osa ja 283 m² suurune osa) Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatute isiklike kasutusõiguste seadmist kinnisasjadele rajatavate kõnniteede avalikuks kasutamiseks. Nimetatud korralduse alusel sõlmisid Tallinna linn ja Pirita Kinnisvara OÜ 28. mail 2021 kinnistute tasuta võõrandamise võlaõigusliku lepingu ja isiklike kasutusõiguste seadmise võlaõigusliku lepingu.

5.87 Pirita Kinnisvara OÜ võõrandas 1. detsembril 2021 sõlmitud müügilepinguga detailplaneeringu alal paiknevad kinnistud Maarjamäe Kodu OÜ-le. Tallinna linna ja Pirita Kinnisvara OÜ vahel 28. mail 2021 sõlmitud lepingus kokkulepitud tingimusi ei muudetud ja Tallinna linn andis nõusoleku kõigi 28. mail 2021 sõlmitud lepingust tulenevate Pirita Kinnisvara OÜ õiguste ja kohustuste Maarjamäe Kodu OÜ-le üle andmiseks.

5.88 8. detsembril 2021 sõlmisid Tallinna linn, Pirita Kinnisvara OÜ ja Maarjamäe Kodu OÜ halduslepingu nr TKA326 lisa nr 2, milles lepiti kokku, et Pirita Kinnisvara OÜ loovutab Maarjamäe Kodu OÜ-le ja Maarjamäe Kodu OÜ võtab Pirita Kinnisvara OÜ-lt üle lepingust tulenevad õigused ja kohustused.

5.89 23. detsembril 2021 sõlmisid Tallinna linn, Kantauro OÜ, Pirita Kinnisvara OÜ ja Maarjamäe Kodu OÜ Vana-Pirita tee rekonstrueerimise osalise finantseerimise koostöölepingu nr TKA248 lisa 2, millega lepiti kokku, et Pirita Kinnisvara OÜ loovutab ja annab Maarjamäe Kodu OÜ-le üle ja Maarjamäe Kodu OÜ võtab Pirita Kinnisvara OÜ-lt üle kõik Pirita Kinnisvara OÜ lepingust tulenevad õigused ja kohustused linna ees. Tallinna linn ja Kantauro OÜ nõustusid nimetatud lepingu ja kohustuste üleandmisega.

5.90 Kuna detailplaneeringust huvitatud isik muutus, siis sõlmisid Tallinna Linnaplaneerimise Amet, osahüing R-KONSULT, Pirita Kinnisvara OÜ ja Maarjamäe Kodu OÜ 27. jaanuaril 2022 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/9 lisa nr 1, millega muudeti 24. jaanuaril 2011 sõlmitud halduslepingus nr 3-6/9 detailplaneeringust huvitatud isikuks Maarjamäe Kodu OÜ.

5.91 Detailplaneeringus on tehtud järgmised muudatused, mis ei muuda detailplaneeringu põhilahendust:

5.91.1 detailplaneeringus kavandatud III ehitusetapi esimese elu-ja/või äri- ja eluhoone ehitusloa taotlemise ajaks peab olema antud krundile pos 1/6 kavandatud eralasteaia ehitusloa ning III ehitusetapi esimese elu-ja/või äri- ja eluhoone kasutusloa taotlemise ajaks peab olema valmis ehitatud krundile pos 1/6 kavandatud eralasteaed ja antud selle kasutusloa või eralasteaia rajamise alternatiivina sõlmitud Tallinna linnaga punktis 5.91.2 nimetatud kokkulepe;

5.91.2 Tallinna linnal on kuni detailplaneeringu elluviimise esimese etapi viimase hoone kasutusloa andmise päevani õigus otsustada detailplaneeringu järgsele krundile positsioon 1/6 eralasteaia asemel munitsipaallasteaia rajamine, millest Tallinna linn teavitab kinnisasja omanikku samaks tähtpäevaks. Munitsipaallasteaia ehitamiseks on Tallinna linnal õigus omandada krunt positsioon 1/6 ning omandamise ja munitsipaallasteaia ehitamise (kaas)rahastamise tingimused lepivad kokku hiljemalt detailplaneeringu elluviimise kolmanda etapi esimese elu-ja/või äri- ja eluhoone ehitusloa taotlemise ajaks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“;

5.91.3 äriruumide osakaalu on suurendatud ja määratud osakaal nii, et äriruumide osakaal on vähemalt 10%;

5.91.4 detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonisele on lisatud märkus, et korterite arvu suurendamine ei ole lubatud;

5.91.5 lisatud on, et lasteaia krundi pos 1/6 kasutamise korral vastavalt maakatastriseaduse § 18¹ lõike 12 punktile 1 võib katastriüksuse sihtotstarbeks määrata ühiskondlike ehitiste maa. Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 12 punkti 1 kohaselt on ühiskondlike ehitiste maa sotsiaalmaa alaliik, millelt ei taotleta kasumit, sh äriotstarbeta haridusehitiste maa.

5.92 Planeerimiseseaduse § 131 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

5.93 Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 14. novembril 2019 sõlmitud halduslepingus nr TKA326 ja 8. detsembril 2021 sõlmitud halduslepingu nr TKA326 lisa nr 2 määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimiseseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.94 Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse „Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ eelnõu seisukoha võtmiseks Tallinna Kesklinna linnaosakogule. Tallinna Kesklinna linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul 15. märtsil 2022.

5.95 PlanS v.r § 25 lõike 7 punkti 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Maarjamäe Kodu OÜ-d, Pirita tee 26e, Pirita tee 28, Pirita tee 28b, Pirita tee 28c, Pirita tee 32, Pirita tee 50, Maarjaheina tn 1, Maarjaheina tn 1a, Maarjaheina tn 2, Maarjaheina tn 2a, Maarjaheina tn 3, Maarjaheina tn 4, Maarjaheina tn 4a, Maarjaheina tn 4b, Maarjaheina tn 6, Maarjaheina tn 6a, Maarjaheina tn 12, Maarjaheina tn 14, Maarjaheina tn 16, Maarjaheina tn 18, Maarjaheina tänav T1, Maarjaheina tänav T2, Maarjaheina tänav T3, Maarjamäe tn 8, Maarjamäe tn 8a, Maarjamäe tn 10, Maarjamäe tn 18, Maarjamäe tn 21, Maarjamäe tänav T2 ja Maarjamäe tänav T3 kinnistute omanikke, Maarjaheina tn 10 kinnistu omanikke ja hoonestusõiguse omanikku, Osaühingut Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi ning Osaühingu Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi kliente: A. Altjõe, O. Herman, V. Kaasik, A. Kaljurand, R. Lepasson, U. Põld, E. Veskimägi, A. Rohtla, A. Sülla, S. Tšaplõgin ja Mittetulundusühing Maarjamäe Ühendus ning Tallinn, Pirita tee 26f korteriühistus (Pirita tee 26f korteriomandite omanike esindaja); Advokaadibüroo HEED Entsik OÜ-d ning Advokaadibüroo HEED Entsik OÜ kliente: Osaühing Sulevimägi, Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (praegu BREHIDA OÜ) ja K. Schmidt; Tallinn, Pirita tee 26 korteriühistus (Pirita tee 26 korteriomandite omanike esindaja) ning Tallinn, Pirita tee 28a korteriühistus (Pirita tee 28a korteriomandite omanike esindaja).