

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7
Tallinn

PROKAPITAL

Real
Estate
Development

Estonia
Latvia
Lithuania
Germany

digitaalse allkirjastamise päev

Kalaranna tn 1 piirdeaia püstitamise nõusolek

Lugupeetud Arvo Rikkinen

Tallinnas Kalaranna tn 1 kinnistu omaniku AS Pro Kapital Eesti esindaja OÜ Merindorf esitas 07.01.2015 projekteerimistingimuste taotluse Kalaranna tn 1 kinnistu piirdeaia piiramiseks (edaspidi nimetatud kui Taotlus). Projekteerimistingimuste taotluse osas esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi nimetatud kui Amet) 04.03.2015 kirjaga nr 4-1/171-1 lisaküsimused.

1. 07.01.2015 esitatud taotluse sisu täpsustamine

1.1. AS Pro Kapital Eesti soovib esmalt täpsustada 07.01.2015 esitatud taotluse sisu. AS Pro Kapital Eesti arusaama kohaselt reguleerivad piirdeaia püstitamist järgnevad õigusaktid:

Ehitusseadus § 16 lg 1 p 3 kohaselt on kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek nõutav, kui püstitatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maa-ala piiramiseks piirdeaedasad, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd.

Tallinna linna ehitusmäärus § 38 lg 2 p 3 kohaselt on kirjalik nõusolek nõutav, kui püstitatakse maa-ala piiramiseks piirdeaedasad, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd.

1.2. Projekteerimistingimused on õigusaktide (nii Ehitusseadus kui ka Tallinna linna Ehitusmäärus) kohaselt aluseks ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusseaduse § 16 lg-e 3 kohaselt on kohalikul omavalitsusel õigus enne kirjaliku nõusoleku andmist nõuda põhjendatud juhtudel taotlejalt ehitusprojekti. Põhjendatud juhtudeks on muu hulgas:

- 1) ehitise ohutuse tagamise vajadus;
- 2) ehitise või ehitamise tehniline keerukus;
- 3) detailplaneeringust, projekteerimistingimustest või ehitise arhitektuursetest ja ehituslikest lisatingimustest tulenevad nõuded või kui muudetakse tehnosüsteemi või selle osa toimimise põhimõtteid.

1.3. AS Pro Kapital Eesti leiab, et Kalaranna tn 1 piirdeaia püstitamise puhul ei esine Ehitusseadus §16 lg-s 3 sätestatud aluseid nõuda ehitusprojekti koostamist (ja

kohalik omavalitsus ei ole 07.01.2015 esitatud Taotluse alusel nõudnud piirdeaia püstitamiseks ehitusprojekti koostamist), kuivõrd piirdeaed ei ole keerukas ehitis (ohutuse tagamine või tehniline keerukus), samuti ei esine EhS § 16 lg 3 p-s 3 sätestatud aluseid.

- 1.4. **Juhul kui Kalaranna tn 1 piirdeaia püstitamiseks ei ole õigusaktide kohaselt vajalik ehitusprojekti koostamine, siis puudub ka õiguslik vajadus projekteerimistingimuste väljastamiseks ja AS Pro Kapital Eesti palub 07.01.2015 esitatud Taotlust ja käesolevas kirjas ja selle lisades esitatud täiendavat informatsiooni piirdeaia kohta käsitleda kui AS Pro Kapital Eesti taotlust piirdeaia rajamiseks kirjaliku nõusoleku väljastamiseks. Kui Amet leiab, et piirdeaia püstitamiseks on siiski õigusaktidest tulenevalt vajalik ehitusprojekti koostamine ja/või projekteerimistingimuste väljastamine, siis palume vastavat seisukohta meile kirjalikult põhjendada ning väljastada taotletud projekteerimistingimused.**

2. Selgitustaotlus piirdeaia püstitamiseks kirjaliku nõusoleku vajalikkusest

- 2.1. AS Pro Kapital Eesti on tutvunud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja 13. mai 2010 käskkirjaga nr 1-6/ 23 „Soovituslik juhis ehitusloa/kirjaliku nõusoleku menetlemisel“, mille kohaselt:

Vastavalt ehitusseaduse § 16 lg 1 p 3 on kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek nõutav, kui püstitatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladele maa-ala piiramiseks piirdeaedasid, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd. Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004 määruse nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskirja kinnitamine“ § 2 lg 1 p 1 kohaselt on kaevetöö maapinnast arvestatuna enam kui 30 cm sügavuste süvendite kaevamine ehitiste (hooned ja rajatised) ehitamiseks.

Seega on kirjalik nõusolek vajalik piirete püstitamiseks, kui sellega kaasneb üle 30 cm süvendite tegemine. Kirjaliku nõusoleku nõutavuse sidumine kaevetööde teostamisega on vajalik, et vältida erinevate kaablite ja liinide rikkumisi kaevetööde käigus.

Aedade püstitamiseks ei ole kohaliku omavalitsuse luba ega nõusolekut vaja juhul, kui sellega ei kaasne üle 30 cm sügavused kaevetööd.

- 2.2. **AS Pro Kapital Eesti palub seoses eelnevaga haldusorgani kirjalikku selgitust, kas Kalaranna tn 1 kinnistule piirdeaia rajamiseks, kui sellega ei kaasne üle 30 cm sügavused kaevetööd, on kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek üldse vajalik? Juhul kui kirjalik nõusolek ei ole vajalik, siis võib AS Pro Kapital Eesti kaaluda piirdeaia tehnilise lahenduse muutmist viisil, et piirdeaia rajamisega ei kaasneks üle 30 cm sügavust kaevetööd (hetkel kavandatud piirdeaia tehniline lahendus eeldab kaevetöid ja seega on piirdeaia püstitamiseks vajalik kirjaliku nõusoleku väljastamine).**

3. **Vastused Ameti 04.03.2015 kirjas nr 4-1/171-1 esitatud täpsustavate küsimustele**

- 3.1. **Millistel põhjendustel soovite seni avatud olnud territooriumi sulgeda?**

- 3.1.1. AS Pro Kapital Eesti on suuliselt Ametile selgitanud Kalaranna 1 territooriumi piirdeaiaga piiramise vajadust, kuid esitab heameelega käesolevaga selgitused ka kirjalikult.
- 3.1.2. Peamine põhjus Kalaranna tn 1 kinnistu piirdeaiaga piiramiseks on AS Pro Kapital Eesti kui kinnistu omaniku soov teostada ettevalmistavad tegevused võimaldamaks kinnistul tegutseva sadama teenuste pakkumist. Kalaranna tn 1 kinnistul tegutseb Sadamaregistrisse kantud Kalasadam¹. Seonduvalt avalikkuses esitatud väidetega², mille kohaselt pole viimase 15 aasta jooksul Kalasadamat kasutatud, soovib AS Pro Kapital Eesti juhtida tähelepanu, et AS Kihnu Veeteed tegutseb Kalasadamas alates maist 2013 ja teostab Tallinna linna tellimusel regulaarseid reisijavedusid Tallinn/Aegna/Tallinn. Seega on nii õiguslikult kui ka faktiliselt tuvastatav, et Kalaranna tn 1 kinnistul tegutseb tänasel ajahetkel sadam.
- 3.1.3. Üheks vajalikuks ettevalmistavaks tegevuseks (sadama aktiivsemaks kasutamiseks) on sadama territooriumi piiramine. AS Pro Kapital Eesti kavatseb ettevalmistavate tegevuste raames eraldiseisvalt analüüsida näiteks ka kaldakindlustuste jms seisukorda ja nende parendamise vajadust/võimalusi.
- 3.1.4. Kalaranna tn 1 kinnistu (katastriüksus 78408:801:2190) sihtotstarbeks on täna 50% ärimaa ja 50% transpordimaa, mis vastab nii reisijate teenindamise kui ka reisijate teenindamisega mitteseotud sadamaehitiste sihtotstarvetele³.
- 3.1.5. AS Pro Kapital Eesti on mitmeid aastaid tegutsenud aktiivselt selle nimel, et muuta Kalaranna tn 1 kinnistu ajaloolist sihtotstarvet ja läbi menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamise luua õiguslikud võimalused, et antud kinnistu oleks tulevikus kasutuses elutegevuseks ja oleks olulises ulatuses avalikus kasutuses (detailplaneeringuga kavandatav rannapromenaad, kinnistust eraldatav Kalaranna tänava transpordimaa jne). Kuivõrd kinnistu tänase sihtotstarbe muutmise menetlus on kestnud pikki aastaid ja täna on teadmata ka vastava menetluse lõppemise oodatav aeg (lisaks detailplaneeringu kehtestamisele kaasneb eelduslikult ka protestijate poolt vastava detailplaneeringu vaidlustamise kohtumenetlus), soovib AS Pro Kapital Eesti kuni kinnistu kasutusotstarbe muutmise võimalikkuse osas õigusselguse saavutamiseni kasutada kinnistut aktiivsemalt vastavalt kinnistu tänasele otstarbele ehk sadama teenuste pakkumiseks.
- 3.1.6. Sadama edukamaks toimimiseks on vajalik luua eeltingimused territooriumi turvalisuse, heakorra jms tagamiseks. Ei ole mõeldav, et sadama territooriumil viibivad vabalt kolmandad isikud ning kinnistu omaniku ja sadamateenuseid tarbima hakkavate isikute vara kaitseks kui ka kolmandate isikute ohutuse tagamiseks on vajalik kinnistu piiramine piirdeaiaga. Sadama territooriumi piiramine on tavapärane. Lisaks on üldteada täna piiramata territooriumi heakorruga seotud probleemid. Kinnistu omanik on kolmandate isikute poolt kinnistu korrapärase risustamise tagajärgede kõrvaldamiseks ja Tallinna linna

¹ <http://www.sadamaregister.ee/SadamaRegister/sadam/165>

² <http://epl.delfi.ee/news/eesti/tallinna-kalaranna-arendaja-tahab-mere-aarde-minejaid-aiaga-tokestada?id=70676911>

³ Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord § 6

heakorraeskirja nõuete täitmiseks kulutanud märkimisväärseid vahendeid. Kinnistu piirdeaia piiramine tagab seega ühtlasi ka territooriumi heakorra.

- 3.1.7. Seni on Kalaranna tn 1 kinnistut avalikuks alaks pidavad isikud (peame silmas MTÜ-ga Telliskivi Selts seotud isikuid) võidelnud aktiivselt detailplaneeringu kehtestamise vastu, ilmse sooviga säilitada olemasolevat olukorda, mõistmata samas, et kolmandatel isikutel puudub täna mistahes õiguslik alus pidada eraomandis olevat kinnistut piiramatult avalikus kasutuses olevaks alaks. Maaomaniku püüdlused leida vastasseisule kompromisslahendus on protestijate poolt saanud vastuseks uute nõudmiste esitamise. Õigusliku aluse kinnistu avalikuks kasutamiseks looks menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamine, mis määratleb avalikus kasutuses olevad alad.
- 3.1.8. Kuni planeeringulahenduse kehtestamiseni on kinnistu kasutamine vastavalt selle tänasele sihtotstarbele ja kinnistu tänaselt otstarbelt tulu teenimine AS Pro Kapital Eesti põhiseaduslik õigus niisamuti nagu kaasneb omandiga AS Pro Kapital Eesti kohustus tasuda igaaastaselt märkimisväärse suurusega maamaksu. AS Pro Kapital Eesti maamaksukulu Kalaranna 1 kinnistult moodustab 122 716 eurot kalendriaastas (lisatud maamaksuteade **Lisa 1**).
- 3.1.9. Piirdeaia püstitamise keelamine tooks kaasa maaomaniku põhiseadusest tulenevate õiguste märkimisväärse riive (ilma sadama territooriumi tarastamiseta pole võimalik kinnistut täismahus kasutada sadamateenuste pakkumiseks).
- 3.1.10. Kaalutusotsustuse tegemisel peab kohalik omavalitsus võtma arvesse nii maaomaniku õigused kui ootused kasutada kinnistut vastavalt selle tänasele otstarbele kui ka kolmandate isikute ootuse kasutada Kalaranna tn 1 kinnistut piiranguteta avaliku alana. Märgime, et enne detailplaneeringu kehtestamist puudub kolmandatel isikutel aga mistahes õiguslik alus nõuda kinnistu avalikku kasutamist, mistõttu ei saa selline kolmandate isikute ootus üles kaaluda maaomaniku kinnistuga seotud õigusi.
- 3.1.11. AS Pro Kapital Eesti märgib, et kinnistu piirdeaia piiramise õigus oleks kinnistu omanikul sõltumata sellest, kas kinnistul tegutseks sadam või mitte, kuivõrd ükski õigusakt või haldusakt (näiteks kehtestatud detailplaneering) ei piira täna maaomaniku õigust kinnistu piirdeaia piiramiseks. Sadama puudumisel oleks kinnistu omanikul kohustus tagada vaba juurdepääs üksnes kallasrajale (mitte kinnistule tervikuna), kuid vastav kohustus ei välista iseenesest piirdeaia püstitamist, kui juurdepääs kallasrajale oleks tagatud.
- 3.1.12. AS Pro Kapital Eesti selgitab, et vastavalt Taotlusele lisatud skeemile oleme taotlenud kinnistu täielikku piiramist piirdeaia, jätmata juurdepääsu võimalust kallasrajale. Arvestades kinnistu kuju ja kahest küljest merepiiriga piirnemist, ei oleks muul viisil kinnistu tänase sihtotstarbe järgne kasutamine (st kasutamine sadama territooriumina) võimalik. Veeseadus § 10 lg 4 p 1 kohaselt puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas.

3.2. Milliseks ajaperioodiks soovite aeda püstitada?

- 3.2.1. AS Pro Kapital Eesti soovib piirdeaia püstitamist kuni ajani, mil on loodud õiguslikud eeldused Kalaranna tn 1 kinnistu kasutamiseks vastavalt menetluses

olevale detailplaneeringule (eluhooned ja avalikus kasutuses olev rannapromenaad) st kinnistu tänast sihtostarvet muutev detailplaneering on kehtestatud, kehtestamisega seotud vaidlused on lõppenud, haldusaktiga on õiguslikult piiritletud kinnistu osad, mis jäävad avalikku kasutusse ning maaomanik on asunud detailplaneeringu ja arhitektuurikonkursiga võimaldatud lahendusi realiseerima.

3.2.2. Kuivõrd kinnistule uue kasutusotstarbe kehtestamine ja sellega kaasnevad protsessid ei sõltu üksnes AS Pro Kapital Eesti tegevusest, siis on võimatu prognoosida konkreetset perioodi, kui kaua on AS Pro Kapital Eesti sunnitud kasutama Kalaranna tn 1 kinnistut lähtudes tänasest sihtotstarbest ja õiguslikust olukorrast, mistõttu palume lähtuda eeldusest, et maaomanik ei taotle piirdeaia püstitamist mingiks kindlaks ajaperioodiks.

3.2.3. Sõltumata eelnevalt märgitust kinnitame, et vaatamata piirdeaia püstitamisele, täidab AS Pro Kapital Eesti Tallinna linnaga sõlmitud lepingutest tulenevad kohustused (näiteks ajutise rannapromenaadi ehitamine, avalikkusele merele juurdepääsu tagamine jne) vastavalt Tallinna linnaga sõlmitud lepingutes kokkulepitud tingimustele st vastavate kohustuste täitmine on vastavalt sõlmitud kokkulepetele võimalik pärast kinnistut puudutava detailplaneeringu kehtestamist ja võimalike kaasnevate vaidluste menetluste lõppemist.

3.3. **Kuidas tagatakse piirdeaia rajamisel vaba juurdepääs kallasrajale?**

3.3.1. AS Pro Kapital Eesti on ülalpool selgitanud, et Kalaranna 1 kinnistul tegutseb Sadamaregistrisse kantud Kalasadam, mistõttu Veeseadus §10 lg 4 p 1 kohaselt puudub Kalaranna tn 1 kinnistuga piirneval veekogul täna kallasrada. AS Pro Kapital Eesti ei oma õigusaktidest tulenevalt seega mistahes kohustust tagada kallasrajale juurdepääsu.

4. **Piirdeaia rajamisega seotud täiendavad selgitused sh piirdeaia eskiis ja tehniline lahendus**

4.1. Esitame käesoleva kirja lisana kavandatud piirdeaia arhitektuurse ja tehnilise eskiisi (**Lisa 2**). Selgitame, et piirdeaed on planeeritud püstitada vastavalt 07.01.2015 esitatud Taotlusele lisatud joonisel näidatud asukohta. Asukoha määramisel oleme arvesse võtnud AS Pro Kapital Eesti kinnistul tulevikus kulgema hakkava Kalaranna tänava asukohaga (tänava rajamisel ei teki vajadust piirdeaia ümbertõstmiseks). Hetkel soovitud tehniline lahendus eeldab kaevetööde teostamist ca 60 cm sügavusel, kuid AS Pro Kapital Eesti on sõltuvalt Ameti selgitusest valmis kaaluma tehnilise lahenduse muutmist vastavalt käesoleva kirja punktis 2.2 viidatule, vältimaks kaevetööde teostamist sügavamale kui 30 cm.

Lähtuvalt eeltoodust palume:

1. **Ametil kujundada seisukoht, kas piirdeaia püstitamine vajab projekteerimistingimuste väljastamist.**
2. **Kui piirdeaia püstitamine vajab projekteerimistingimuste väljastamist, siis palume antud seisukohta meile põhjendada ja väljastada taotletud projekteerimistingimused.**

3. Kui Ameti hinnangul ei vaja piirdeaia püstitamise projektierimistingimuste väljastamist, siis palume käsitleda 07.01.2015 Taotlust koos käesoleva kirjaga kui taotlust kohaliku omavalitsuse poolt piirdeaia püstitamiseks kirjaliku nõusoleku väljastamiseks.
4. Palume Ameti selgitust, kas Kalaranna tn 1 kinnistule piirdeaia rajamiseks, kui sellega ei kaasne üle 30 cm sügavused kaevetööd, on kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek üldse vajalik.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Allan Remmelkoor
AS Pro Kapital Eesti
juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Ervin Nurmela
AS Pro Kapital Eesti
juhatuse liige / peajurist

Lisatud dokumendid:

Lisa 1 – 2015 maamaksuteade;
Lisa 2 – piirdeaia eskiis