

**OTSUS**

[kuupäev] nr [number]

**Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2018 otsusega nr 94 kehtestatud Paljassaare tehissaarte detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

[Planeerimisseaduse](#) § 131 lg 2 ja 6, § 140 lg 1 p 1 ja lg 6, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 33, [haldusmenetluse seaduse](#) § 64 lg-te 2 ja 3, § 66 lg 2 p 3 ja § 70 lg 1 alusel ning arvestades otsuses toodud järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi

**1. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

1.1 Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2018 otsusega nr 94 kehtestatud [Paljassaare tehissaarte detailplaneering](#) (edaspidi ka *detailplaneering*). Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on esitatud otsuse lisas.

1.2 Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 13. detsembri 2018 otsus nr 184 „[Liivamadala tänava kinnisasja tagasiostuõigusega müük ja kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks](#)“.

**2. Asjaolud ja menetlus**

2.1 Detailplaneering on koostatud 27,98 ha suuruse maa-ala kohta eesmärgiga määrata Paljassaare sadama akvatooriumi ja Tallinna lahe alale ehitusõigus linnusaare ning kolme omavahel ühendatud tehissaare rajamiseks, kuhu on kavandatud üks kuni 9 maapealse ja maa-aluse korrusega ärihoone, üks kuni 4 maapealse ja maa-aluse korrusega ärihoone ja üks 1-korruseline ärihoone. Lisaks on kavandatud ka jahisadam ning rannapark koos kõrghaljastuse ja rannaga. Kokku on kavandatud kolm ärimaa sihtotstarbega krunti, üks äri või transpordimaa sihtotstarbega krunt ning üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt.

2.2 Detailplaneeringu alale jääb ärimaa sihtotstarbega Liivamadala tänav, mis kuulub Tallinna linnale. [Veeseaduse](#) § 23 lõike 2 kohaselt kuuluvad avalikud veekogud riigile ega ole tsiviilkäibes.

2.3 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud [Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule](#) näeb planeeritud ala maismaaga ühenduse alale ette kauba- ja tootmissadama maa, kuhu võib rajada sadamat teenindavaid hooneid ja rajatisi. Kuna üldplaneering tehissaari ei ole käsitletud ja planeeritud saared on maismaaga kavandatud püsivalt ühendada, võib maismaa üldplaneeringu kohase juhtotstarbe laiendada ka planeeritud alale. Sellest tulenevalt võib järeldada, et koostatav detailplaneering muudab kehtivas Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus ettenähtud maakasutuse juhtotstarvet ja teeb ettepaneku muuta kauba- ja tootmissadama maa kaubandus- ja teenindusehitise jaoks ning määrata ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks akvatooriumi alale.

2.4 Tallinna linna ja Sihtasutus Paljassaare Kultuuri Laiud vahel on 17. juulil 2017 sõlmitud haldusleping nr TKA124, mille lisa 2 on sõlmitud 26. aprillil 2018. Halduslepingu punkt 3.5 nägi muuhulgas ette, et huvitatud isik on kohustatud oma kuludega tagama lepingu lisas 1 ja detailplaneeringus näidatud mahus ning ulatuses rajatise valmisenõuet detailplaneeringukohase esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks, kuid hiljemalt kolme aasta jooksul pärast esimesele hoonele ehitusloa väljastamist, kuid mitte hiljem kui 5 aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

2.5 Tallinna Linnavolikogu 13. detsembri 2018 otsusega nr 184 „[Liivamadala tänava kinnisasja tagasiostuõigusega müük ja kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks](#)“ otsustati müüa avalikul kirjalikul enampakkumisel Tallinna linnas Põhja-Tallinna linnaosas asuv Liivamadala tänava kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 13055350, katastritunnus 78401:101:4208, pindala 3794 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) alghinnaga 240 000 eurot tingimusel, et Tallinna linnal on kinnistu tagasiostuõigus 10 aasta jooksul. Samuti otsustati otsusega sõlmida Liivamadala tänava kinnisasja võõrandamisel isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslik leping, millega omandaja kohustub koormama Liivamadala tänava kinnisasja isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks kehtestatud detailplaneeringu kohase perspektiivse sõidu-, kõnni- ja kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks. Kinnisasi otsustati võõrandada Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2018 otsusega nr 94 „[Paljassaare tehisaarte detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ kehtestatud detailplaneeringu elluviimise eesmärgil. Kehtestatud detailplaneering nägi ette Paljassaare sadama akvatooriumi ja Tallinna lahe alale ehitusõiguse määramise tehisaarte rajamiseks.

2.6 Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud ja hetkel vastuvõtmise eelses seisundis oleva [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu](#) maakasutusplaani kohaselt (seisuga jaanuar 2025) on ranniku äärne ala määratud rohe- või haljasalaks (sealhulgas osa ranniku lähedale jäävast Tallinna linnale kuuluvast Liivamadala tänavast). Liivamadala tänavast põhja poole jääva ala juhtotstarbeks on määratud ühiskondlike hoonete ala ning lõuna poole jääva ala juhtotstarbeks segahoonestusala. Seega on detailplaneeringu alaga vahetult külgneva ala juhtotstarve oluliselt muutunud ning toetab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist.

2.6.1 Põhja-Tallinna üldplaneeringu eesmärk on luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Eelisarendatavad arengualad on üldjuhul endised tööstus- ja sadamaalad ning hea ühistranspordiühenduse ja tänavavõrguga piirkonnad. Sellest tulenevalt ei ole Paljassaare tehisaarte rajamine Läänemere põhjendatud olukorras, kus leidub maismaal piisavalt olemasolevaid tööstus- ja sadamaalaid, kuhu arendust on võimalik suunata ja mis on linnaosaga paremini ühendatud.

2.6.2 Üldplaneeringu lahenduses on määratud Paljassaare poolsaare idakaldal looduslik rannajoon, mis on oluline osa rohe- ja sinivõrgustikust. Looduslik rannajoon pakub elupaiku paljudele taime- ja loomaliikidele, sealhulgas lindudele, putukatele, kaladele ning loob elanikele võimalusi puhkamiseks, supluseks ja looduse nautimiseks. Looduslike rannaalade säilitamise eesmärk on tagada alade avatus ja tasakaalustada linnaosa arendamise ja looduskaitse vajadusi. Paljassaare tehisaarte rajamine avaldaks olulist negatiivset mõju loodusliku rannajoone terviklikkusele ja ökoloogilisele tasakaalule.

2.6.3 Lisaks on Põhja-Tallinna üldplaneeringu Natura hindamise aruande tulemusena Paljassaare tehisaarte rajamisel oluline negatiivne mõju Paljassaare linnuala kaitseväärtustele ning teeb ettepaneku arendusest loobuda. Tegemist on olulise lindude toitumisalaga, mida kasutavad Paljassaare tipus ja vastaskaldal elavad isendid tuuliste ilmade korral. Arvestades kavandatavat ehitusmahtu ning sellega seonduva häirimisala raadiust, ning lisaks ka veesõidukite liikluse mõjupuhvrit siis Paljassaare tehisaarte realiseerumisel mitmed tundlikud liigid tõenäoliselt kaoksivad.

2.6.4 Lähtuvalt eeltoodust, ei ole Paljassaare tehisaarte rajamine kooskõlas üldplaneeringu peamiste ruumilise arengu eesmärkidega.

2.7 Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linnatöökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu tutvumiseks Põhja-Tallinna linnaosakogule. Põhja-Tallinna linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul ... 2024 koosoleku protokoll nr ... päevakorrapunktiga ... .

### 3. Õiguslikud alused ja põhjendused

- 3.1 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.
- 3.2 [Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.
- 3.3 Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. [Haldusmenetluse seaduse](#) § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.
- 3.4 Haldusmenetluse seaduse § 66 lg 2 p 3 kohaselt võib haldusakti, mis andmise ajal oli õiguspärane, tunnistada isiku kahjuks edasiulatuvalt kehtetuks, kui haldusaktiga on seotud lisakohustus ja isik ei ole seda täitnud. Nii on haldusmenetluse seaduses jäetud võimalus siduda kehtetuks tunnistamine lisakohustustega (haldusmenetluse seaduse § 53 lg 1 p 2). Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2018 otsuse nr 94 punkt 5 nägi 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 sõlmitud, otsuse punktis 3 nimetatud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
- 3.5 Tallinna linna ja huvitatud isikute vahel on 17. juulil 2017 sõlmitud haldusleping nr TKA124, mille lisa 2 on sõlmitud 26. aprillil 2018. Halduslepingu punkt 3.5 nägi muuhulgas ette, et huvitatud isik on kohustatud oma kuludega tagama lepingu lisa 1 ja detailplaneeringus näidatud mahus ning ulatuses rajatise valmishitamise detailplaneeringukohase esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks, kuid hiljemalt kolme aasta jooksul pärast esimesele hoonele ehitusloa väljastamist, kuid mitte hiljem kui 5 aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist. Lepingu punkti 4.2 kohaselt kohustub huvitatud isik punktis 3.5 sätestatud kohustuse rikkumise korral maksma linnale leppetrahvi 100 eurot päevas. Leppetrahvi maksmine ei vabasta huvitatud isikut lepingujärgsete kohustuste täitmisest. Antud hetkel on kohustuse täitmise tähtajast (14. juuni 2023) möödunud juba vähemalt 1 aasta ja 9 kuud ning kohustusi ei ole täitma asutud. Samuti ei ole Tallinna linnal andmeid selle kohta, et lepingu kohast leppetrahvi oleks makstud.
- 3.6 Tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 67 lg 4 punktidele 2 ei saa isik tugineda haldusakti kehtetuks tunnistamisel usaldusele, kui kehtetuks tunnistamise võimalus on ette nähtud seaduses või selleks on jäetud võimalus haldusaktis. Käesoleval juhul on planeerimisseaduses jäetud võimalus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ning täiendavalt on Paljassaare tehisaarte detailplaneeringus endas jäetud võimalus lisakohustuste täitmata jätmisel detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.
- 3.7 Tulenevalt planeerimisseaduse § 124 lg 2 teisest lauses on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Planeerimisseaduse § 140 lõikest 1 tulenevalt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda.
- 3.8 Täiendavalt eeltoodud lisakohustuse täitmata jätmisele, on Põhja-Tallinna üldplaneeringu menetluse käigus läbi viidud keskkonnamõju strateegilise hindamisel tuvastatud, et Paljassaare tehisaarte detailplaneeringu ellu viimisega kaasneb oluline negatiivne mõju Paljassaare linnualale.
- 3.9 Kuivõrd esineb haldusaktis endas sätestatud kehtetuks tunnistamise alus ning kaaludes laiemalt detailplaneeringu ellu viimise võimalikkust, on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.

3.10 Planeerimiseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Seega tuleb kaasata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel isikud, kelle õigusi võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

3.11 Eelpool toodust tulenevalt edastati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu:

3.11.1 KUUPÄEV / KIRJA NR **kooskõlastamiseks** Kaitseministeeriumile, Keskkonnaametile, Kliimaministeeriumile, Muinsuskaitseametile, Politsei- ja Piirivalveametile, Päästeametile, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile, Terviseametile, Transpordiametile ja Maa-ametile;

3.11.2 KUUPÄEV / KIRJA NR **arvamuse andmiseks** Sihtasutusele Paljassaare Kultuuri Laiud, Sihtasutusele Kasiinosaar, Paljassaare tee 32, Paljassaare tee 32b, Paljassaare tee 32c, Paljassaare tee 32d ja Paljassaare tee 34 kinnistute omanikele.

3.12 Kirjale vastamise tähtaeg oli 30 päeva eelnõu saamisest arvates. **KUUPÄEV** 2025 seisuga on / ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Ametile laekunud vastused / ühtegi vastust.

#### 4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Sihtasutust Paljassaare Kultuuri Laiud ja Sihtasutust Kasiinosaar.

4.1.2 avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

#### 5. Vaidlustamine

5.1 Otsuse peale võib 30 päeva jooksul arvates selle teatavakstegemisest esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (talhk.menetlus@kohus.ee).