



**TALLINNA
HALDUSKOHUS**
TALLINNA KOHTUMAJA

KOHTUISTUNGI PROTOKOLL
Haldusasjas nr 3-11-1650

Tallinna Halduskohtu kohtunik **Aili Maasik**,
kohtuistungi sekretäri Sirje Lokk juuresolekul,
avalikul istungil Tallinnas **7. septembril 2012.a.**

MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts, Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ
kaebused Tallinna Linnavalikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 tühistamiseks.

Kohtuistung algas: 10.00

Kohtuistungile ilmunud:

- Kaebajate esindaja MTÜ Telliskivi Selts, seaduslik esindaja **Toomas Paaver**, isik tuvastatud ID kaardi AA0140897 alusel (ik37608082778).
- Kaebajate esindaja MTÜ Telliskivi Selts, seaduslik esindaja **Katrin Stöör**, isik tuvastatud ID kaardi A0344753 alusel (ik47810210239).
- vastustaja volitatud esindajad
- **Jaan Lindsaar**, isik tuvastatud juhiloa ET287975 alusel (ik37604280275)
- **Terje Kraiss**, isik tuvastatud ID kaardi A1199232 alusel (ik47103280256).
- kolmanda isiku OÜ Alfa Property volitatud esindaja **Viktor Kaasik**, isik kohtule teada.

Ilmumata kolmanda isiku OÜ Merimetsa Ratsakeskus seaduslik esindaja **Martin Künnap**, kes on istungist teadlik ja ei ole teatanud oma mitteilmumisest.

Kolmanda isiku Eesti Energia Jaotusvõrk esindaja **Heili Raudkivi** on kohtule teatanud, et ei soovi istungil osaleda.

Kohus tuletab meelde TsMS § 42 ja kohus luba andnud ei ole. Kohus jätkab asja sisulist arutamist kolmanda isiku küsimustega kaebajale.

Paaver : Soovin eilsete küsimuste osas sõnastada planeerimise lähteseisukohad. See on PlanS-s kirjas ja menetluses oluline mõiste. Planeerimise algatamise otsuse juures on planeerimise lahendus olemas, mis on Tallinna praktika. Siseministeriumi kavandatav

määrus püüab selle praktika lõpetada ja seatake üldised küsimuse püstitused. Planeerimismenetlus on teistsugune ja lähtutakse erinevatest lähtekohtadest ja kaalutakse kõiki asjaolusid. Teised kohalikud omavalitsused algatavad menetlusi varasemates staadiumites.

Küsimus, mida meie planeeringu juures peame avalikuks huviks. Kaebuses on üldisõnaliselt kirjas. Konkreetne avalik huvi on see, mis on määratletud kehtivas üldplaneeringus ja seda tuleb kaaluda, millised on üldplaneeringu elluviimise võimalused, tulevikus ilmnevad asjaolud. See on avalik huvi ja tuleb kaaluda. Kaalutusviga on selle avaliku huvi kaalumata jätmine.

Juhtfunktsiooni järgi ala jääks sööti. See on meie jaoks paljasõnaline, kuna siin on terve hulk erinevaid võimalusi.

Kaasik: Kas olete kursis mida Riigikohus on ütelnud lähteülesande kohta ja selle kohta, kuidas sellesse tuleb suhtuda 18.02.2002 a alates. Kas lähteülesandes on seisukohad, mis on suunatud avalikkusele arutamiseks või on need seisukohad, millel puudub väljapoole suunatud mõju? Lähteülesanne, mida püüate rääkida, see ei tulene PlanS-s ega Riigikohtu seisukohast.

Paaver: Lähteülesanne on algstaadiumis toiming. Võib käsitleda eelhalduaktina. Eesmärk on see, et lõppeesmärk oleks kaalutletud. Tehakse kaalutluse alusel, kuidas on õigem üles ehitada. Eesmärk on jõuda kõiki asjaolusid arvesse võtva ja kaalutletud haldusaktini.

Kaasik: Teie põhitees on, et lähteülesanne jäi kaalutlemata ja avalikkust ei kaasatud lähteülesande koostamisele. Lähteseisukoht on asutusesisene. Teoreetiliselt on võimalik, et lähteülesannete koostamisse saab kaasata avalikkust. See ei ole kohustuslik. Kuidas see praktiliselt menetluslikult välja näeks, keda ja millise menetluse alusel kaasata tuleb? Seda ei saa nõuda kohalikult omavalitsuselt. Avalikuks huviks on teie arvates üldplaneering iseenesest. Tahate, et Hipodroom peab säilima. Milliseks konkreetseks avalikuks huviks on planeering kui ülddokument?

Paaver: Sellega tuleb tulevikku ette näha ja peab olema kaalutletud. Avalik huvi on avarate piiridega õigusmõiste. On tehtud ettepanekuid konkreetset kirja panna, mis on avalik huvi. Seaduseandja on sellest loobunud ja peab vajalikuks, et peabki jääma laiaks mõisteks.

Kaasik: Milline konkreetne avalik huvi on kaitstav konkreetset antud asjas? Konkretiseerige Paldiski mnt 50 puhul, milline oli avalik huvi, mida ei kaalutud või kaaluti ebapiisavalt?

Paaver: Seda ei saa konkretiseerida ja on kaebuses läbivalt kirjas. Seda tuleb niiviisi käsitleda. Üldplaneeringu kehtivust ja elluviimise võimalusi tuleb kaaluda.

Kaasik: Kas olete nõus, et populaarkaebuse esitaja peab konkreetset osundama millist avalikku huvi on vaja kaitsta. Kaebaja ei ole seda teinud. Seadus nõuab, et peate olema konkreetne. Kui ütlete, et on seadust läbiv põhimõte, siis ei saa sellega leppida.

Paaver: Põhjendamiskohustusest endast ei saa kaalumise all rääkida. Peame silmas erinevaid arengusuundi, sellel on oma eesmärk linnaelanike huvides. Üldplaneeringu eesmärgist ei saa põhjendamata loobuda. Avalik huvi seisneb selles, et linnaelanikud vajavad nüüd ja tulevikus üldkasutatavaid rajatise vastavalt elanike proportsioonile.

Kaasik: Kas menetluse jooksul olete esitanud konkreetseid ettepanekuid planeeringulahenduse täpsustamiseks või muutmiseks?

Paaver: Ei olc.

Kaasik: Kas olete esitanud asjakohaseid seisukohti planeeringu muutmiseks, täpsustamiseks või alternatiivseid variante?

Paaver: Ei ole konkreetse planeeringu lahendamiseks seisukohti. Arvamusi oleme esitanud. Detailplaneeringu suhtes, mis on juba algatatud, ei olnud põhjust ettepanekuid esitada.

Kaasik: Kuna lähteülesanded olid teie arvates valed, siis selle tõttu ettepanekuid planeeringule ei teinud?

Paaver: Jah.

Kaasik: Üldplaneeringu lisaks on joonis. Näitan sellel hoonestuse alad. Millised konkreetset hooned tuleb välja ehitada, otsustatakse arhitektuurikonkursi alusel. Lasteaia väljaehitamise kohta on volikogu otsus. Kuhu konkreetset tuleb lasteaed, ei ole otsustatud ja ei tea ka kuidas Lottemaa hakkab välja nägema. Näitan planeeritavat turuplatsi ja avalikke üldkasutatavaid alasid. Noortekeskus, kuhu tuleb ja milline tuleb, ei tea veel. Praegu on territoorium kinnine. Projekti kohaselt tuleb ala avalikuks kasutamiseks. Kui kaasa rääkida, siis on võimalus ettepanekuid teha, mis ja kuhu konkreetset tuleb. Kaebajatel on see võimalus, kuid nad ei soovi seda. Väidetakse, et avaliku huvi rikkumisega tegu. Hipodroomil toimub üle kahe nädala võistlus, mida külastab 200 inimest. Pooled on Lasnamäelt ja pooled Soomest. Milline on avalik huvi, mida antud planeeringuga rikutakse, konkreetset? Esitan plaani kohtule.

Kohus määras võtta esitatud plaan toimikusse.

Paaver: Määratlemata piirides linnaelanike huvides võimalus ehitada puhkeotstarbelisi hooneid ja suunatud linnaelanikele laiemalt. Detailplaneeringus ühiskondlikud ja puhkeehitised on suunatud detailplaneeringu ala elanikele. Proportsioon erinev ülelinnalisest pildist, ei arvesta linnaelanike üldisemat huvi. Konkreetset planeeringus on planeeringuala piires omavahelised proportsioonid hästi lahendatud. Kui kavandatakse elamispiinda, siis see on omanikule kasumlik. Üldiselt kasutatav pind ei ole kasumlik. Ei ole arvestatud linnaelanikkonna üldisemat huvi samale maatükile, mis on arvestatud kogu linnale.

Kaasik: 56,3% alast on teede ja ühiskondlike hoonete all. Üle poole kinnistust annab eraomanik tasuta teede ja ühiskondlike hoonete jaoks. 37,6 % läheb tänavate alla, mida kõik linnaelanikud võivad kasutada. Ühiskondlike hoonete ja teede kogupindala on suurem kui kogu Hipodroomi pindala, 16 ha. Millist avalikku huvi detailplaneeringuga konkreetset rikutakse?

Paaver: Ühiskondlike- ja puhkerajatiste rajamise võimalusi tulevikus. Kui omaniku tahte vastaselt muudetakse maa senist kasutust, on kohalik omavalitsus sunnitud maa võõrandama. Kui omanik nõustub otsusega, ei ole vaja võõrandada.

Kaasik: Milline oli üldteadaolev asjaolu, millele viitasite ja mida ei pidanud vajalikuks tõendada? Näidake konkreetset millises artiklis on selgelt väljendatud vastuseis sellele planeeringulahendusele?

Paaver: Kaudse infona võib öelda, et piirkonna, Stroomi metsa samasugusena säilimise kaitseks on Telliskivi Selts kogunud 6000 allkirja.

Kaasik: Mis puutub asjasse Stroomi mets? Palun konkretiseerige, kust üldteadaoleva asjaolu olete välja lugenud.

Paaver: Kui planeeringu ümber on lai diskussioon, kus esitatakse erinevaid seisukohti ja arvamusi, näitab suure hulga isikute huvi asja vastu. Avalikust vastuseisust ei peaks rääkima,

et ollakse konkreetselt vastu. Kui on rahva huvi selle vastu, missugune planeering saab olema, siis tuleb eriti tõsiselt kaalutusõigust teostada.

Kaasik: Tegime ise kõik selleks, et diskussioon oleks võimalikult lai. Kas avalik vastuseis eksisteerib või mitte?

Paaver: Eksisteerib niivõrd, kui oleme tõendanud. Ei saa rohkem tõendada kui oleme hetkel teinud.

Kaasik: Formuleerige, milline põhjuslik seos eksisteerib kriminaalasjal vaidlustatud otsusega?

Paaver: Ma ei ole dokumenti näinud.

Kohus: Kas olete näinud kohtuotsust ja Õispuu ja Tiia Kai Laane ülekuulamise protokollid? Eile väitsite, et olete näinud.

Paaver: Pean tunnistama, et otsust ei ole vist lugenud.

Krais: Ma andsin teile meie kokkusaamisel kohtuotsuse, Õispuu ja Tiia Kai Laane ülekuulamise protokollid.

Paaver: Toomas Õispuu juhatajana võis suunata planeeringut lõppsuunas selliselt, et kaalutlemised jäid tegemata, mida meie oluliseks pidasime. Tegelikult on kaalumata üldplaneeringu muutmine, kõik ala kasutamise võimalused lähtuvalt üldplaneeringust. Pistis võis mõjutada ja otsus võeti kiirustades vastu.

Kaasik: Milline seos on kriminaalasjal otsusega?

Paaver: Kohus saab hinnata, kas mõju oli otsusele olemas ja meie jaoks ei ole kriminaalasi põhiargument.

Kaasik: Kas suudate konkreetselt välja tuua, milles esines Harju maavanema järelevalve puudulikkus?

Paaver: Maavanem ei proovinudki vaadata, kas otsus on kaalutusvigadega, kuna neid võimalusi, kuidas üldplaneeringu alusel saaks ala arendada, maavanem ei käsitlenud. Ei tea, kas pidi käsitlema.

Lindsaar: Kas olete aru saanud, mis on maavanema järelevalvemenetluse mõte?

Paaver: Riikliku suunitlusega järelevalve ja kas menetlus on õiguspäraselt läbi viidud.

LindsaarL, et oli õiguspärane. Kaebajad leiavad, et ka maavanem ei ole oma ülesandeid täitnud.

Kaasik: Avalik arutelu toimus maavanema juures. Lisa 19, II köide lk 74. Kas saite seal välja öelda kõik, mida tahtsite?

Paaver: Arutelul langes diskussioon sellele, kes on juhatuse liige. Ei saanud suurt, kuna aega oli vähe.

Kaasik: Kas teile tehti takistusi?

Paaver: Otseselt mitte.

Kaasik: Milliseid seisukohti teie volitajad avaldasid?

Paaver: Kohtumisel püüti luua selgust, täpselt ei mäleta.

Kaasik: Kas sellel kohtumisel esitasite mingeid vastuväiteid planeeringule?

Paaver: See ei ole maavanema teema, järelevalve käigus ei otsita planeeringu lahendust. Esitasime vastuväite meie arvates.

Kaasik: Nõupidamisele kutsuti kõik asjassepuutuvad isikud. Teile anti võimalus maavanema järelevalvemenetluse käigus ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks. Kas kasutasite seda?

Paaver: Ettepanek oli sama, lahendada Põhja-Tallinna planeeringu käigus kõik küsimused, mis oleks tavapärane ja loogiline. Põhja-Tallinna üldplaneeringus oleks tulnud kõik vastuolud ja küsimused lahendada ja seejärel võtta vastu konkreetne planeering.

Kaasik: Kas on vastuolu rohealade teemaplaneeringuga?

Paaver: See ei ole kehtiv planeering.

Kaasik: Oletame, et rohealade teemaplaneering oleks vastu võetud selliselt, siis milles seisneks vastuolu vaidlustatud detailplaneeringuga?

Paaver: Nägi ette eriotstarbelist roheala, mis on põhimõtteliselt selline, nagu ta praegu on. Elamurajoon ei ole roheala. Oleme esitanud vastuväite linnale. Kaebuses välja toodud. 3000 elanikuga ei ole eriotstarbeline roheala. Kaalutusviga seisnes selles, et põhjendus ei ole asjakohane. Rohealade teemaplaneering on terviklik dokument ja kui linn on seadnud ruumilise arengu eesmärgiks ja kui MTÜ-d esitavad seisukohti, siis vastatakse, et seda ei saa arvesse võtta, kuna dokumenti arendatakse edasi. Sellise argumendiga ei selgitata kodanikele. Öeldakse, et on küll dokument, aga see ei ole tähtis. Selline põhjendus ei ole asjakohane.

Kaasik: Kui palju antud planeeringuga kohustatakse omanikku haljastama võrreldes olemasolevaga?

Paaver: Rohealade planeering nimetab eriotstarbeliseks rohealaks. Ülelinnalise tähtsusega rohealaga tegu ja kui palju tihedas elurajoonis on rohelist, ei ole tähtis. On üldine mõiste ja sellest ei ole detailplaneeringus lähtutud.

Kaasik: Kui palju suureneb haljastus detailplaneeringu alal? Oleme esitanud võrdlustabelid kohtule. Lisa nr 3, I köide, lk 200. Loodava turuplatsi võrdlus Raekoja platsiga. Lisa nr 4, vasakul ala, mis on poollegaalselt avalikkusele avatud ja alad, mis jäävad Hipodroomi ette. Kõrval ala, mis jääb täielikult avalikult kasutatavaks vastavalt otsusele. Lisa 5. Vasakul, mis on olemas ja paremal, mis saab olema vastavalt planeeringule. Lisa 6 märgitud kõik sotsiaalobjektid. Lasteaia koos trassidega ja tänavatega peame linnale tasuta üle andma.

Paaver: See on uute arenduste puhul tavaline, et antakse teede ja trasside maa tasuta linnale üle. Kui antakse õigus ehitada tuhandetele elamispinnad, tarbivad nad infrastruktuuri ja selleks vajatakse maad. Kui korterid on maha müüdnud, ei ole arendajal huvi trasse üleval pidada.

Kaasik: Väidate, et omanikul ei eksisteeri ülekaalukat erahuvi. Miks arvate, et omanikul ei ole sellist huvi alal arendada ja ei ole piisavalt kaalukas?

Paaver: Maatüki arendamiseks eksisteerib omanikul erahuvi.

Kaasik: Kas maaomaniku kaalukas erahuvi selle maa-ala väljaarendamiseks teie arvates eksisteerib või mitte peale planeeringu kehtestamist?

Paaver: Seda ei saa öelda. Meie arvates õigustatud erahuvid piiritleb kehtiv arengudokument. Dokument, mis on suunatud arenguvõimaluse muutmiseks on võimalik, et tekib, kuid

linnaalitsus peab kaalutlema erahuvi. Kui muudetakse dokumenti, on see omanikule vastutulek. Omanike õigusi piiratakse seaduse alusel, planeerimisseadus piirab.

Kaasik: Kas suudate formuleerida, milles seisneb vaidlustatud otsuse või kaalutlemata jätmise vastuolu keskkonnamõju strateegilise hindamisega?

Paaver: Aruandega arvestamata jätmine on oluline kaalutlemisviga.

Kaasik: Kas olete aruandega tuttav?

Paaver: Ei ole läbi lugenud. Olen tuttav.

Kaasik: Millises osas ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega (KSH) piisavalt arvestatud?

Paaver: Kodanike ühenduste vastuväited tuginesid kultuurilistele, sotsiaal-majanduslikele, ruumilistele, keskkonnaalastele mõjudele. KSH eesmärk on hinnata keskkonda igas mõttes. Volikogu otsuses on, et meie vastuväiteid ei peetud põhjendatuteks.

Kaasik: Kas olete esitanud asjakohaseid ettepanekuid, vastuväiteid KSH-le?

Paaver: Ei ole.

Kaasik: Kas võtsite arutelust osa? Kas olete konkreetseid ettepanekuid esitanud?

Stöör: Arutelul tookord ettepanekuid ei esitanud.

Kaasik: Milline esitatud ettepanekutest või vastuväidetest puudutas aruannet, I köide lk 38-41. Milline oli etteheide, millele ei saanud vastust?

Paaver: Kaebuses käsitleti aruande lõppjärgeldusi, millele meie hinnangul volikogu piisavalt otsuses selgitust ei andnud.

Kaasik: Millise konkreetse ettepaneku põhjal te ei saanud vastust?

Paaver: Hetkel ei saa vastata.

Kohus teeb vaheaja ja jätkab istungit kell 12.05, annab kaebajale 22.08.2011 kohtuotsuse kriminaalasjas nr 1-11-8601.

Kohus: Kas jääte seisukoha juurde, et Toomas Õispuu tegevus võis mõjutada planeeringu kehtestamise otsust?

Paaver: Jah

Kohus: Mille pinnalt järgelduse teete?

Paaver: Oli pistise andmine, pooled on seda tunnistanud ja kohus on nii otsustanud. Selle pinnalt arvame, et selline tegu võib arendaja huvides otsuse tegemist mõjutada.

Kohus määras võtta Harju Maakohtu 22.08.2011 kohtuotsus nr 1-11-8601 materjalide hulka.

Kaasik: Milline seos võib otsusel olla volikogu vaidlustatud otsusega.

Paaver: Õispuu juhitud osakonnas valmistati otsus ette.

Kohus annab sõna vastustajale.

Lindsaar: Kaebaja väide muudetava ehitusmääruse osas. Tegelikult on vastupidi, uues ehitusmääruses eskiisi nõudeid leevendatakse. Enne algatamist tehakse palju tööd ära, seetõttu. Kaebaja järeldus on vastupidine tegelikkusele.

Planeeringu algatamise ettepaneku võib teha igaüks ja antud juhul tegi selle arendaja. Tallina linna ehitusmäärus reglementeerib, kuidas planeeringumenetlus enne algatamist välja näeb. Esitatakse linnale taotlus, mis vaadatakse läbi ja kui leitakse, et see on põhjendatud, siis võetakse töösse. Esialgu taotlus tagastati ja paluti läbi viia arhitektuurikonkurss. Nõuet seadusest ei tulene. Arendaja viis arhitektuurikonkursi läbi, et saada parem lahendus, kutsuti osalema spetsialistid, arhitektuuribürood. Konkursi läbiviimiseks kohustati eskiis koostama. Väide, et enne algatamist peaks kedagi kaasama või kellelegi ettepanekuid tegema menetluses osalemiseks, et kaalutusõigust paremini tagada. Ükski õigusakt seda ette ei näe. Planeerimismenetlus algatatakse konkreetse eskiisi põhjal ja leitakse mingi lahendus, mis tähendab menetlus viiakse läbi. Menetluse käigus kaalutakse, kas lahendus on õige. Kui leitakse, et midagi on puudu, tehakse vastavad ettepanekud. Kaebaja väide, et kuna Põhja-Tallinna üldplaneering oli algatamise staadiumis, siis oleks pidanud konkreetse detailplaneeringu peatama. Õigusaktidest ei tulene ja riigikohtu praktika on, et ei saa peatada detailplaneeringu menetlust üldplaneeringu menetlemise ajaks. Ühtegi kaalutusviga, mis oleks viinud vale otsuseni, ei ole kaebaja välja toonud. Kaaluti erinevaid huve ja leiti, et on kõige parem lahendus.

Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping. Koostati kolmepoolne leping, tellijaks oli linnaplaneerimise amet, finantseerijaks arendaja ja koostajaks linnast sõltumatu arhitektuuribüroo. Riigikohtu lahend nr 3-3-12-07, olukord, kus tellijaks oli eraõiguslik juriidiline isik. Leping lõpetati. Kolleegium ei tuvastanud kaalutusvigu ega muid rikkumisi. Käesoleval juhul sõlmiti korrektne leping, tellijaks linnaplaneerimise amet. Sellega nõustus järelevalvemenetluse käigus ka Harju maavanem, et see ei ole midagi õigusvastast ja ei saanud mõjutada otsuse õiguspärasust.

Kaebaja väide, et koostöö on puudulik. Koostöö peab seisnema selles, et kõikvõimalikud isikud avaldavad huvi koostööks, esitavad ettepanekuid ja vastuväiteid. Kooskõlastused olid positiivsed, ei rikutud mingeid tingimusi. Tingimused olid kõik täidetud, eskiisi arutelu on läbi viidud. Selles sai osaleda igaüks, osales ka üks kaebajatest. Koostöö on toimunud nõuetekohaselt.

Üldplaneeringu muutmine. Praegu on kehtestatud ka Mustamäe ja Pirita linnaosa üldplaneering. 2001.a alguses kehtestatud üldplaneering. Seda muudetakse aeg-ajalt, on muudetud kümneid kordi. Ei ole midagi erandlikku. Üldplaneeringu muutmise ettepanek peab olema põhjendatud. On piisavalt põhjendatud. Kaebaja ei ole välja toonud, mis põhjusel ei ole piisavalt põhjendatud. Ei saa aru, mis põhjendusel ei ole piisavad kaebaja arvates.

Avalik väljapanek. Vaidlusalused küsimused 24.11. Peeter Pällini poolt on esitatud tööpäeva lõpus. Neid ei esitatud avalikul väljapanekul ja leiti, et neid võib käsitleda kui tavalist pöördumist, millele vastatakse linnavalitsuse poolt 30 päeva jooksul. Küsimused olid esitatud avaliku väljapaneku eelneval päeval ja 28 küsimusele ei saanud koheselt vastata, kuna vajasid eeltööd. Selline küsimuste esitamine ei ole hea tavaga kooskõlas. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekud ja vastuväited said vastuse.

Kaalutusvead. Ei ole aru saanud, milles need seisnevad. Kaebaja ei ole suutnud välja tuua, milles need seisnesid ja viitab kaebusele, mis ei ole konkreetne. Tihedus, mida ei ole kaebaja väitel kaalutud üldse. Vaidlustatud otsuses on kajastatud ja toodud võrdlev analüüs. Et küsimust ei oleks kaalutud, ei ole õige. Detailplaneeringus on avalik ruum tagatud tänavate, väljakute, rohcaladena. Praeguse Hipodroomi avalik ruum on oluliselt väiksem, kui kavandatav ala. Hipodroom keskendub kitsale isikute ringile, ratsasportlastele. Uue planeeringuga kasutusvõimalused kogu linnale oluliselt paranevad. Kindlasti on tagatud sotsiaalobjektide väljaehitamine. Kaebaja väidab, et omanik ehitab välja ainult enda

majanduslikku huvi silmas pidades korterelamud ja sotsiaalobjektid jätab välja ehitamata. Väide ei vasta tõele, kuna on olemas konkreetsed lepingud. Detailplaneeringu menetluse käigus on KSH läbi viidud, soovitusi on arvestatud, planeeringusse sisse kirjutatud tingimused, mida tuleb tulevikus arvestada. Kindlasti on kaalutud. Kaalutlemisõiguse teostamisel on oluline, et on läbi viidud mitmeid uuringuid, nt radooni-, mürauring. Uuringuid on teostatud ja tulemusi on kaalutletud. Kui uuringuid ei oleks tehtud, saaks rääkida kaalutlemisveast.

Kaebajaga kompromissi leida ei olnud võimalik, kuna kaebaja soovis garantiid ja leidis, et perearstikeskust ja lasteaeda ei ehitata. Läbirääkimistel kaebaja ei suutnud väljendada, mida ta konkreetselt tahab. Kaebaja soovis, et tuleb kehtestada kord, mille järgi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamiseks on vajalik selle heakskiitmine kahe volikogu koosseisu poolt. Seda ei saa nõuda. Seadus seda ei sätesta.

Avalik huvi tuleneb kaebaja arvates üldplaneeringust. Üldplaneering ei ole kivisse raiutud otsus, mida muuta ei saa. Selle muutmiseks on antud seadusega võimalus. Ehitustegevus ei saa olla ühene, et 11 aastat tagasi öeldi, et seal on ette nähtud Hipodroom ja see peab igaveseks nii jääma.

Menetlusnormide rikkumist ei ole kaebaja suutnud konkretiseerida. Kaebaja arvates menetlusnormide rikkumine seisneb avalikul väljapanekul esitatud väidetele mittetäielikult vastamises. See väide on ümber lükatud.

Kaebaja on ka ise leidnud, et tegemist on hea detailplaneeringulahendusega.

Paaver: Mille baasil väidate, et linna huvi on lähtuda üldplaneeringust. Kust võtate, et sellisel juhul ala jääb sööti?

Lindsaar: Kui arendaja on Hipodroomi üleviimiseks Saku valda teinud pingutusi, kui Hipodroomi ei arenda ja sinna ei saa planeeritavaid asju rajada, siis on selge, et jääb sööti. Linn ei saa kohustada omanikku muuks kui muru niitma. Linn ei saa kohustada midagi ehitama. Linna jaoks oli lahendus vastuvõetav. Mis puudutab konkreetselt hoonete ehitamist. Kui omanik tahab enda maale midagi püstitada, siis kas linn nõustub või mitte.

Paaver: Omanikul ei saa tekkida huvi, et pakkuda linnale teenust. Kuidas saate öelda, et ei saagi tekkida?

Lindsaar: Omanik väljendas eskiisiga, mida tahab teha. Ta ei ole huvitatud Hipodroomiga seal jätkama. Arendamise jätkates saab piirkond oluliselt rohkem korda kui seda on praegu.

Krais: Omanikul on õiguspärane ootus realiseerida ettenähtud variante. Seadus näeb ette võimaluse üldplaneeringu muutmiseks. Omanikku ei sa süüdistada selles, et näeb arendust laiemalt kui planeering seda ette näeb. Olete öelnud, et avaliku huvi rikkumine seisneb selles, et linn ei ole kaalunud. Arusaamatu, kust te selle võtate. Linnal oli võimalus, kas kaasa minna või keelduda. Linn kaalub alati ka mittealgatamist. Küsimust on kaalutud ja see seisneb planeeringu algatamises. Linn leidis, et sobib sinna, kuna ala funktsionaalsus suureneb oluliselt ja seetõttu algatati detailplaneering.

Paaver: Kas on kaalutud, et puudub võimalus üldplaneeringukohaseks arenguks. Kas on olemas analüüse, mis väidet kinnitaks, et muud variandid ei ole mõistlikud, et peab algatamise taotlusega kaasa minema?

Krais. Et linn kaalus, näitab ka see, et varasemad sama omaniku taotlused tagastati, ei hakatud menetlema, ei pidanud põhjendatuks üldplaneeringu muutmist algatada.

Paaver: Kas esialgse taotluse lükkasite tagasi ja nüüd tegite järeleandmise?

Lindsaar: Ei esitatud korduvalt sama taotlust. Kogu menetlus on kompromisside leidmine arendajate, linna avalikkuse, lähielanike, piirkonna elanike ja linna sobivuse vahel. Linn leidis, et lahendus on otstarbekas, kuna on piisavalt linnaruumi vaba aja veetmiseks ja on ka arendaja huvid tagatud.

Paaver: Kuidas kindlaks tegite, et lähipiirkonna elanikud on asjaga rahul ja kuidas seda uurisite?

Lindsaar: Arengukavad on selleks, linnavalitsuse ametnike teave, piirkonna arhitekti arvamus.

Krais: Uurimine toimub pärast algatamist. Toimub PlanS kohane menetlus. Sellise arvamuse uurimiseks oli avalik väljapanek. See, et teie ei esitanud nõuetekohaseid vastuväiteid, ei tähenda, et elanike arvamus ei arvestatud. Tallinna linn paneb detailplaneeringuga linna arengu pikemas perspektiivis paika. Teie ütlete, et kõik peab jääma nii nagu on. PlanS näeb ette võimaluse muuta üldplaneeringut. Teie argument on, et kõik on tore, aga tehti liiga vara. Te ei ole sisulist viga välja toonud. Toote välja põhjendamise kui iseenese, et see on avalik huvi. Kui ei ole piisavalt põhjendatud, on tegu kaalutusveaga. Te ei ole välja toonud, milles seisnes eksimus kaalutlemisel. Mida oleks tulnud teha ja mida ei tehtud.

Paaver: Kaalutlusi ei ole kirja pandud.

Lindsaar: Planeering on kooskõlas nii Põhja- Tallinna linnaosa üldplaneeringuga kui rohealade teemaplaneeringuga. Siin ei ole vastuolu.

Paaver: Ütlesite, et kodanikeühendusi hakatakse kaasama pärast algatamist ja et algatate alles siis, kui planeeringulahendus on olemas. Siin on vastuolu. Kuidas teete kindlaks kodanikeühenduste soovid?

Krais. PlanS järgi võib igaüks teha planeeringu algatamise ettepaneku. Kodanikeühendustel on õigus teha detailplaneeringu algatamise ettepanekuid.

Paaver: See on PlanS-ga vastuolus. KOKS § 1-3 on kohaliku omavalitsuse kohustus tasakaalustada huve planeeringumenetluse käigus.

Krais: Planeeringumenetlus algab planeeringu algatamisega. Teil oli õigus esitada ettepanekuid ja vastuväiteid.

Lindsaar: Kui ei ole mingit lahendust, ei saa teha ettepanekuid. Visiooni ei saa algatada. Kui MTÜ-d soovivad saada algatatud planeeringuid, teevad avalduse ja linnavalitsus saadab planeeringud.

Paaver: Kas seadusega on kooskõlas, et detailplaneeringu algatamiseks peab olema mingi lahendus. Siseministeriumist võib küsida, milline on nende seisukoht. Siin on erinev nägemus kohaliku omavalitsuse ja seaduseandja tahte vahel. Seisukohti on väljendatud ka trükistes.

Lindsaar: Linn peab kehtivaid seadusi täitma. Tallinna ehitusmäärus näeb ette, et peab olema eskiislahendus, millest lähtuda.

Krais. Lähtuda tuleb seadustest.

Paaver: Milline tähendus on PlanS-s mõistel lähteseisukohad?

Lindsaar: Lähteseisukohad oli PES-is kuni 2003.a. Tallinn enam lähteseisukohtadest ei räägi, räägime eskiisist ja eskiislahendusest Eskiis ja lähteseisukohad on sünonüümid. Lähteseisukohad on kajastatud detailplaneeringu algatamise juhendis.

Paaver: vastustaja ei tunne seadust.

Paaver: Kas arhitektuurivõistluse ülesanded on lähteseisukoht?

Lindsaar: Üks võimalik lähteseisukoht.

Krais: Arhitektuurivõistluse tingimused võeti aluseks detailplaneeringu koostamisel. See ei tähenda, et kui algatati, oleks niisugusel kujul kehtestatud. Kui ei oleks olnud vastuvõetav, siis volikogu oleks võtnud vastu teistsuguse lahenduse. Kaebajad ei ole kunagi ettepanekuid esitanud, mistõttu ei saanud neid arvestada või mitte arvestada. Kaebajad esitasid ainult demagoogilisi väiteid.

Paaver: Kas olete kursis mida esitas MTÜ Linnalabor 2008-2009?

Lindsaar: Kas olete MTÜ Linnalabor esindaja?

Paaver: Ei ole. Populaarkaebuses saab esitada seisukohti. Kuidas teete kindlaks võimalikud ettepanekud, kuidas menetluse alguses kindlaks teete erinevad huvid?

Lindsaar: Linnal on spetsialistid, kes vaatavad üle, kas eskiislahend on vastav. Kooskõlastatakse linnaosade valitsustega, hoolekogudega, transpordiametiga jne. 20-30 erialaste teadmistega inimest vaatavad läbi et ei oleks vastuolusid ja siis otsustatakse. Nende seisukohad saadakse peale algatamist. Kui avaldate selleks soovi, siis saadetakse teile kõik algatatud planeeringud. Kui ei ole soovi avaldanud, siis peate ise informatsiooni koguma.

Paaver: Kas PlanS § 16 lg 3 alusel toimus arutelu?

Lindsaar: Eskiislahenduse arutelu toimus. Mis on enne algatamist, seda ei ole PlanS-s. PlanS-st saab rääkida algatamisest alates.

Paaver: formaalselt tehti.

Lindsaar: PlanS § 16 järgneb algatamisele.

Paaver: Kas tunnistate et üldplaneering on oma olemuselt avalikes huvides?

Lindsaar: Üldiselt, sest näitab mis üldiselt linnaruumi tuleb. Avalikud huvid ajas muutuvad. Ka vaidlustatud otsuse võttis vastu volikogu ja soovis oma varasemat seisukohta muuta.

Krais. Tallinna linna arengukava näitab, et üldplaneering on oma aja ära elanud. Kahetsusväärset palju on vaja otsuseid vastu võtta üldplaneeringu muutmiseks.

Paaver: 8 % elanikest võiks olla lasteaiakohtade arv. Kas Hipodroomi alal kavandatud 120 kohaline lasteaed?

Lindsaar: On

Paaver: Elanikke on ca 3000, siis saame 4 %. Elanikud, kes sinna planeeritakse, ei leia lasteaiakohti. Seal ei ole ka kooli. Kuidas kaalute samadele elanikele vajalikke ühiskondlike objektide vajadust?

Lindsaar: Planeeringuala hoonestusse elama asuv elanikkond ei pea kõiki sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldama planeeringualal. See ei ole kusagil mujal ka võimalik. Ei ole kohustuslik, seda ei saa nõuda. Linna elanikkond vananeb. Lasteaiakohti piisab linnas, puudu on söimekohtadest. Arvestades elama asumist sinna, on lastesõimekoht ka lahendatud ja

kindlasti ei tule sinna elama sellises mahus lasteaiakohti vajavaid elanikke. Infrastruktuur on piisav. Volikogu nägi otsust vastu võttes, et on perspektiivne.

Krais. Linnal on probleem pigem selles, et kuidas koolihooneid ümber kujundada. Sinna elama asuvatel elanikel on Tallinnas valdavalt olemas juba töökoht ja kooli- ning lasteaiakoht. Sellist kohustust ei ole, et lasteaiakoht peaks asuma just antud alal. Tänavu läks 3000 last vähem kooli kui eelmisel aastal.

Lindsaar: Kui kavandataks hotelli, ei küsita turistide näitamist, kes hakkavad kohti täitma.

Paaver: Defineerige, mida peate avalikuks huviks planeeringumenetluses?

Krais: Ootame küsimusi konkreetse vaidluse osas.

Kohus annab sõna kolmandale isikule.

Kaasik: Jään üldsõnaliseks. Arhitektuurivõistluse küsimuse juurde tahan tulla peale tunnistajate ärakuulamist. Soovin esitada kirjalikud teesid. Toetan vastustaja seisukohti. Menetlus peaks saama näiteks kaebusest, mis räägelt ja asjakohaste motiivideta sekkub kolmanda isiku põhiseaduslikesse õigustesse. Kaebajal on õnnestunud demagoogiliste loosungitega peatada üldistes huvides oleva planeeringu realiseerimine, mille tulemuseks on et arendajale on tekitatud tohutu materiaalne kahju. Kahetsusväärne olukord, kolmas isik on menetluse algstaadiumist saadik väitnud, et raske vaielda, kuna kohtule on esitatud põhjendamatud üldsõnalised ja arusaamatud seisukohad, nii et neile on raske vastu vaielda. Kaebaja ei väida, et planeeringumenetluse käigus oleks rikutud menetlusnorme. Oleme teinud kõik, et välja selgitada millised olid väidetavad kaalutusvead, mida otsuse ettevalmistamisel tehti. Kaebajalt vastust ei ole saanud. Kaebaja ei ole arusadavalt ühtegi kaalutusviga formuleerinud. Siis oleks saanud tulla küsimuse juurde, kas oli selline kaalutusviga, mis tingiks korralduse tühistamise. Räägin selgitamise kohustusest ja kaalutusõigusest. Kas see annab aluse Volikogu otsuse tühistamiseks.

Kaebajal on kujunenud seisukoht, et antud juhul planeeringu lähteseisukohtade kooskõlastamise või väljatöötamise menetlusse oleks pidanud kaasama kodanikkond. Mis asi see kodanikkond on. Siin on ilmne näide kui laialivalguvalt võib küsimusse suhtuda. Tuleme nõupidamiste juurde, mis toimusid korduvalt Tallinna Linnavalitsuses, Tallinna linnplaneerimise ametis, Põhja-Tallinna linnaosavalitsuses, halduskogus, Harju Maavalitsuses. Kaebajatel oli võimalus vastuväidete esitamiseks. On arusaamatu, milles seisnevad kaalutusvead ja motiveerimise vead, mis tingivad otsuse tühistamise. See, mis kohtus toimub, on näide sellest, mida Indrek Koolmeister 29.01.2010 nõupidamisel on öelnud et populaarkaebusi esitatakse kuritarvitades. Tema hoiatus on, et see nähtus on levimas, kuna selliste populaarkaebuse esitajatel puudub juriidiline, moraalne ja materiaalne vastutus. On selline kohtulahend, et MTÜ-lt väljamõistetavate menetluskulusid vähendati sel põhjusel, et asjakohane kaebus võiks muidu jääda esitamata. Arendaja ei saa neile kahjunõuet esitada ja mitte midagi ei juhtu. See on põhjuseks, miks selline nähtus on tekkinud.

Kui leitakse, et menetluskulud tuleb kinni maksta, see distsiplineeriks populaarkaebuse esitajaid.

Paaver: Mille põhjal ütlete, et arenduse elluviimine on vaieldamatult avalikes huvides.

Kaasik: Mina ja ka teise astme kohus on öelnud, et detailplaneeringu kiire elluviimine on vaieldamatult avalikes huvides. Olete ise öelnud, et planeeringu lahendus on väga hea. Meie seisukoht, et planeeringu realiseerimine alternatiivselt olemasolevale olukorrale on vaieldamatult avalikes huvides.

Paaver: Mille põhjal ütlete, et planeering on avalikes huvides?

Kaasik: Volikogu leidis, et on. Tähtis on see, kust volikogu selle võtab ja seda selgitati. Arendaja seisukohast on praegu tegu Tallinna elanikele suletud piirkonnaga, mida kasutab kuus max 400 inimest, kes kogunesid 2 korda kuus traavivõistlustele. Nüüd enam mitte. Linnaelanikel sinna asja ei ole. Omanik soovib maa-ala avada kõigile. 56,3 % maast peame loovutama linnale tasuta. Linnale peame välja ehitama mitmesaja miljoni eest teid ja 2 spordihoonet, perearstikeskuse, lasteaia - oma vahenditest esmajärjekorras välja ehitama ja tasuta linnale üle andma. Esitasime võrdlustabelid kui suur ala on praegu avalikus kasutuses ja kui suures ulatuses hakatakse tulevikus avalikes huvides kasutama. Suurendatakse kõrg- ja muud haljastust. Kuidas on võimalik ühe detailplaneeringu raames olla veel rohkem avalikes huvides. Kaaludes olemasolevat olukorda ja linnavolikogu poolt aktsepteeritud otsust, siis areng on vaieldamatult avalikes huvides.

Paaver: Kuidas tegite kindlaks, et planeering on avalikes huvides?

Kaasik: Teie avalikes huvides ei esine, arvate end tegelikkuses mitteeksisteeriva avaliku huvi esindajana.

Paaver: Kui planeeringut ei kehtestataks, siis mis kasu saaksite kui ala jääks sööti?

Kaasik: Hipodroomi omanik, Jaan Manitski otsustas, et Hipodroom ei ole võimeline arenema. Sel ajal kui Hipodroom loodi, olid ümber põllud. Nad tahavad ratsasporti edasi arendada. Olemasoleva Hipodroomi piires ei ole see võimalik. Seal puuduvad koplid. Linna maad juurde saada ei õnnestunud. Seetõttu osteti Saku valda maad ja algatati planeering. See on väga kallis projekt ja tuleb mõelda ka sellele, mis saab toimuma siis, kui hobused sealt ära viiakse. Omanikul tekib küsimus, mida hakata peale tundlikus piirkonnas asuva Hipodroomi maaga. Omaniku esialgne nägemus ei olnud linnale vastuvõetav, ei vaielnud vastu ja leppisime ettepanekutega, mis tehti koosolekute käigus. Leiti, et arhitektuurivõistlus on mõistlik läbi viia. Olime sellega nõus ja kui ei oleks tohtuid vahendeid kulutanud ja vastutustundetult suhtumise puhul oleks maa sööti jäänud. Arhitektide nägemus. Arhitektid leidsid võidutöö, milline on meile vastuvõetav. Arhitektuurikonkurss on Riigikontrolli arvates omandiõigusesse sekkumine.

Paaver: Minu seisukohast omanik hooldab haljasala seni kuni tulevad paremad lahendused. See on variant, mida tuleb ka kaaluda.

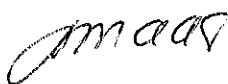
Kaasik: Oleks olnud võimalik ka kehtiva üldplaneeringu raames mahutada rohkem ettevõtlusega ja äridega seotud pindasid, kui oleks läinud lihtsama vastupanu teed. Selle projekti realiseerimine oleks olnud võimalik kehtiva üldplaneeringu raames ja oleks olnud rahaliselt kasulik variant, kuid leidsime et see ei ole mõistlik. Manitski ei läinud seda teed.

Kohus lõpetab istungi ja jätkab 20.09.2012 kell 10.00, kohustab vastustajat tagama Endrik Männi ja kolmandat isikut Ike Volkovi ilmumise istungile. Tunnistaja Endrik Mänd kell 10.00 ja tunnistaja Ike Volkov kell 11.00.

Protokollid allkirjastatakse 11.09.2012, menetlusosalistel on võimalik tutvuda protokollidega ja esitada taotlus protokollide parandamiseks 3 tööpäeva jooksul alates protokollide allkirjastamisest.

Kohtuistung lõppes kell 14.10.

Kohtunik:



Sekretär:

