

Tallinna Halduskohus, Tallinna kohtumaja  
Pärnu mnt. 7, Tallinn, 15082  
tlnhktallinn.menetlus@kohus.ee

Haldusasi nr 3-11-1650

Kohtunik Aili Maasik

12.12.2011

**Kaebajad:**

**MTÜ Telliskivi Selts**

Reg. nr 80296167

e-post: info@telliskiviselts.info

tel:(+372)5297060;

Postiaadress: Õle 31-3, 10319 Tallinn

**MTÜ Pelgulinna Selts**

Reg. nr 80119034

e-post: marispille.arro@gmail.com,

tel:(+372)5163235,

Postiaadress: Õle 34, 10319 Tallinn

**Eesti hobumajanduse edendamise MTÜ**

Reg. nr 80251130

e-post: traavlid@gmail.com

tel: (+372) 56938881

Postiaadress: Sihi 151, 10918 Tallinn

**Kaebajate volitatud esindaja:**

Toomas Paaver (isikukood 37608082778)

e-post: toomaspaaver@gmail.com

Telefon: (+372) 52 86 595

Postiaadress: Kõie 9-6, Tallinn

# **Kaebaja seisukoht**

## **Vastustaja ja kolmanda isiku seisukoha osas**

### **1 Üldised tähelepanekud**

Esmalt teevad kaebajad (edaspidi kaebaja) kaebusele antud vastuste kohta järgmised üldised tähelepanekud.

1.1 Vastustaja ja Kolmas isik näivad oma vastustes unustavat, et tegemist on populaarkaebusega, viidates sageli kaebajatele kui kitsast ringi esindavale kogukonnale. Kaebaja märgib, et kvaliteetne tasakaalus planeerimine on üldine hüve, mida kaitstes esindatakse suure osa linnarahva huve, sealhulgas näiteks ka nende inimeste huve, kes asuvad tulevikus elama kehtivate planeeringutega kavandatud elamualadel vaidlusaluse planeeringuga haaratud Paldiski mnt 50 lähiümbruses. Need elanikud ei saaks isegi teoreetiliselt oma huve ise kaitsta. Seega ei ole oluline, kui suur on kaebuse esitanud MTÜ-de liikmeskond ning muud sellelaadsed asjaolud, mida vastustes läbivalt toonitatakse. Kaebaja on kaebuses selgelt välja toonud, et kaebaja arvates kahjustab vaidlustatav otsus avalikke huve, mis on suunatud mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi tagamisele, sportimis- ja puhkamisvõimalusi pakkuvate alade kaitsele linnakeskkonnas, samuti üldise jätkusuutliku arengu tagamisele ning avalikkuse osalemisele ruumilises planeerimises. Tallinna Halduskohtu poolt kaebaja esialgse õiguskaitses taotluse kohta antud kohtumääruses (eriti punktides 20 ja 21) mille jättis jõusse ka ringkonnakohus, on juba märgitud, et mitmed kaebuses väljatoodud asjaolud viitavad ilmselgele diskretsiooniveale või menetlusnõuete rikkumisele, mis kaebuses märgitud avalikke huve võivad riivata.

1.2 Vastustaja ja kolmanda isiku vastused sisaldavad suures osas asjasse mittepuutuvaid väiteid, samal ajal on üldse jäetud vastamata mitmetele kaebuses esitatud väidetele või tervele kaebuse peatükile (nagu näiteks p 4.2.2)

1.3 Kuivõrd PlanS § 10 lg 6-1 p 2 kohaselt peab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu tellijaks olema kohalik omavalitsus (sõltumata sellest kes planeeringu koostamist rahastab), siis omavad üldplaneeringu muutmise põhjenduste ja planeeringulahenduse aluseks olnud võistlusülesande põhjendenduste juures olulist tähtsust üksnes tellija ehk vastustaja poolsed põhjendused. Kolmanda isiku selgitused on nendes küsimustes väheolulise tähtsusega, sest need on paratamatult kantud maa omaniku erahuvist. PlanS § 10 lg 6-1 eesmärgiks on vaieldamatult avalike huvide kaitse selliste detailplaneeringute menetluses. Vastustaja peab seaduse kohaselt üldplaneeringut muutmise otsuste tegemisel oma otsuste põhjenduste eest täielikult ise vastutama, põhjendades küsimuste korral ühtlasi ka lähteseisukohtade, vaheotsuste ja kogu menetluse käigus tehtud valikuid. Kui planeeringu koostamist rahastab kolmas isik, siis peab kohalik omavalitsuses erilise hoolega jälgima, et lahenduse leidmiseks tehtavate toimingute käigus oleks erinevad avalikud huvid piisavalt kaalutud.

1.4 Vastustaja ja kolmas isik märgivad läbivalt oma vastustes, nagu olnuks vaidlusaluse planeeringu menetlus, planeeringu koostamine ja lahendus tuginenud professionaalsele teadmisele ja erialainimeste (arhitektid, planeerijad) poolt üksmeelselt heaks kiidetud seisukohtadele, üritades samal ajal väita, et kaebajal samalaadne kompetents puudub. Kaebaja märgib, et enamik kolmanda isiku poolt osundatud professionaalidest on kas Vastustaja esindajad või teinud kolmanda isiku poolt finantseeritud tööd kõnealuse planeeringu koostamisel, mistõttu nende hinnang kõnealusele planeeringule võib olla mõnevõrra ühekülgsest mõjutatud. Kaebaja võib vajadusel kutsuda tunnistajaks mitmeid samaväärselt professionaalseid isikuid, kes on kõnealuse planeeringu küsimuses vastupidisel seisukohal. Praegusel hetkel ei näe kaebaja selleks siiski vajadust, kuna ka kaebaja esindaja Toomas Paaver võib oma senise töökogemuse baasil end pidada vähemalt samaväärselt professionaaliks kui kolmanda isiku või vastustaja poolt osundatud erinevad isikud. Esindaja on juhtinud erinevate üld- ja detailplaneeringute koostamist, töötanud planeeringute menetlusega nii kohalikus omavalitsuses (Kuressaare linnaarhitekt) kui riigiasutuses (Siseministeeriumi planeeringute osakonna nõunik), võtnud osa ka planeerimisalastest õigusloomest töörühmades, osalenud paljukordselt arhitektuurivõistlustel preemiaväärilisena, samuti võistluste korraldamises žürii liikmena või võistlustingimuste koostajana, olles ühtlasi ka aktiivne EAL liige. Lisaks leidub kaebajate liikmeskonnas või esitatud populaarkaebuse ideeliste toetajate hulgas rohkelt teisi samadel või sarnastel erialal tunnustatud spetsialiste, mistõttu kõikvõimalikud argumendid kaebaja asjatundmatuse kohta võib kõrvale lükata kui asjasse mittepuutuvad.

1.5 Kolmas isik märgib mitmes kohas, justkui oleks kaebaja soovinud kohtult maavanema järelevalvele hinnangu andmist. Siin võib olla tegemist keelelise ebatäpsusega, mida kaebaja täiendavalt selgitab. Kaebaja leiab, et maavanem pole järelevalvet piisava põhjalikkusega teinud, jättes üldplaneeringu muutmise põhjenduste asjakohasuse hindamata. Seega peab kaebaja arvates vastavate kaalutluste ja põhjenduste asjakohasust hindama eelkõige halduskohus. Juhul kui kohus nõustub kaebaja arvamusel kehtestamisotsuses leiduvate diskretsioonivigade osas ning rahuldab kaebaja taotluse, siis ei ole kaebaja arvates vajalik maavanema otsust täiendavalt hinnata. Kui aga maavanema poolne heakskiit planeeringu kehtestamisele veenab kohut diskretsioonivigade puudumises, siis soovib kaebaja enne kohtuotsuse tegemist esitada selle kohta oma täiendavad seisukohad.

1.6 Vastustaja ja kolmas isik ei paista olevat eriti hästi kursis ruumilise planeerimise üldiste põhimõtetega, mida on planeerimisseaduses väljendatud väga üldsõnaliselt (paragrahv 1, lg 2 ja 3), kuid on kirjeldatud planeerimisalase tegevuse korraldamise eest vastutava Siseministeeriumi poolt välja antud trükistes, mis selgitavad täpsemalt planeerimisseaduse eesmärke ja sisu ning planeerimise häid tavasid. Sedalaadi trükiseid on olemas rohkem, kuid mõned olulisemad nendest on kättesaadavad alljärgnevalt:

[http://www.siseministeerium.ee/public/ruumiline\\_planeerimine.pdf](http://www.siseministeerium.ee/public/ruumiline_planeerimine.pdf)

[http://www.siseministeerium.ee/public/SIM001\\_planeeri\\_kaasa\\_v1.pdf](http://www.siseministeerium.ee/public/SIM001_planeeri_kaasa_v1.pdf)

## **2 Kaebaja vastused vastustaja ja kolmanda isiku vastuväidetele kaebuses esitatud argumentide kohta**

### **2.1 Vastused vastustaja ja kolmanda isiku väidetele seoses detailplaneeringu lähteseisukohtade ja arhitektuurivõistlusega (kaebuse p 4.1)**

Vastustaja väidab, et talle jääb arusaamatuks, mida kaebaja peab silmas planeeringu lähteseisukohtade avalikustamise all vastavalt PlanS § 16 lg 3.

Kaebaja leiab, et nii elementaarsetes küsimustes planeerimisseaduse mõistmine peaks olema kohaliku omavalitsuse üks esmaseid kohustusi. Lähteseisukohtade avalikustamise vajadust peaks vastustaja kindlasti mõistma, eriti kui lähteseisukohad on määranud peamised lähteandmed planeeringu koostamiseks, nagu ehitusmahud ja otstarbed. Planeerimiskoostöö ja kaasamise küsimustes mõistmatuse väljendamine tähendab, et vastustaja ei tunne seaduse eesmärke ega oskagi seadust täita. Vastustaja on vastuse formuleerinud täielikult teemast mööda, rääkides hoopis detailplaneeringu avalikust väljapanekust, mis on PlanS järgi hilisem menetlusstaadium pärast planeeringu vastuvõtmist ning reguleeritud paragrahvides 18-21. Seega ei vääri see vastus (p 1) pikemat tähelepanu.

Vastustaja väidab, et kaebajad on väitnud nagu oleks arhitektuurivõistlusega enne detailplaneeringu algatamist üheselt ja just maaomaniku poolt ära otsustatud detailplaneeringu sisu.

Kaebaja ei ole väitnud, et detailplaneeringu sisu otsustati maaomaniku poolt, vaid et vastustaja ei ole menetluse varases staadiumis oma otsuseid piisavalt kaalunud, mis on toonud kaasa ühekülgsel võistlusülesande alusel toimunud võistluse, mis omakorda on viinud põhjendamatu planeeringulahenduseni.

Vastustaja väidab, et ebaõige on kaebaja väide selle kohta, et Eesti Arhitektide Liit (edaspidi EAL) ei ole osalenud arhitektuurivõistluse tingimuste koostamises.

Kaebaja arvates mõistab vastustaja kaebuses toodud argumente antud juhul valesti. Koostööd EAL-ga on kaebuses käsitletud üksnes selle tõttu, et vastustaja on planeeringu kehtestamise otsust ja üldplaneeringu muutmist sellise koostöö kaudu põhjendanud, leidmata kaebajale vastamiseks muid argumente lahenduse aluseks olnud võistlusülesande sisu kohta. Vastustaja argumentatsioon teemal, kas ja kuidas tehti koostööd EAL-ga, ei ole antud juhul vastus kaebaja väitele, et vastustaja on jätnud asjakohaselt põhjendamata lähteülesandes etteantud funktsiooni ja ehitusmahu, viidates üksnes väidetavale koostööle erialaliiduga. Kaebaja poolt esitatud tõend (Kaebuse lisa 3) ei saanud olla vastustajale tundmatu, sest sama info on avaldatud ka avalikult EAL teatajas. Kui vastustaja nüüd väidab, et ta ei saa vastutada selle eest, kas EAL eestseisus tingimused üldse arutelule pani ja kas sisuline arutelu üldse toimus, siis ei saa lugeda õiguspäraseks, et ta EAL-ga toimunud väidetavat koostööd oma kaalutusotsuses ainsa argumendina kasutab. Kaebaja jääb oma seisukoha juurde, et vastustaja on esitanud valeandmeid selles osas, mis puudutab väidetavat koostööd EAL-ga võistlusülesande koostamisel, sest ülesande tutvumiseks saatmine ei tähenda koostööd.

Vastustaja väidab, et "Arhitektuurikonkurss oma olemuselt on katse mahutada tellija äriplaan kinnistule."

Kaebaja leiab, et juhul kui arhitektuurikonkursi olemust ja eesmärke niiviisi mõtestada, ei saa konkursi tulemust käsitleda argunendina planeeringumenetluses ning ei saa väita, et konkursi käigus otsiti erinevaid huve tasakaalustavat lahendust. Seega lükkab vastustaja ise ümber oma varasemalt väljendatud põhjendused ning kogu vastustaja argumentatsioon muutub iseenele vasturääkivaks. Vastustaja poolt tehtud diskretsiooniviga muutub selle argumendi kasutamisel veelgi ilmselgemaks.

Kaebaja leiab, et planeeringu tellijana ja koostamise korraldajana, eriti üldplaneeringu muutmise korral, peab haldusorgan oskama põhjendada, miks planeeringulahenduse valikuks seati just selline lähteülesanne. Kui arhitektuurivõistlust käsitleti planeeringu alusena, siis tuleb haldusorganil vastutada selleks esitatud ülesande sisu eest ning küsimuste korral seda ka põhjendada. Praegu on jäänud ainsaks lähteülesande põhjenduseks maa omaniku äriplaan, mis on planeerimisseaduse aluspõhimõtetega (eriti paragrahv 1 lg 2) ilmselges vastuolus.

Üldplaneeringu muutmise seisukohalt ei ole olulist erinevust, kuidas etteantud funktsioonid ja ehitismahud maaüksusele täpsemalt paigutatakse. Juhul kui vastavad funktsioonid ja mahud oleks kehtiva üldplaneeringu kaudu ette määratud, siis oleks selline võistlus detailplaneeringu lahenduse valiku kaalutusargumendina igati asjakohane, aga praegusel juhtumil jääbki niisugusel viisil korraldatud võistlus (sõltumata sellest kes olid žüriis) oma olemuselt üksnes variantlahenduste tellimiseks, mida ei peagi üldse arhitektuurivõistluseks nimetama. Ammugi ei saa selle kaudu, nagu vastustaja on teinud, põhjendada võistlusülesande sisu. Viimane asjaolu on ilmselge diskretsiooniviga, mis toob kaasa otsuse õigusvastasuse.

Kui võistlus korraldati äriplaanist tuleneva etteantud ülesande alusel lahendusvariantide saamiseks, mida vastustaja oma selgituses ka tunnistab, siis võistluse toimumist ei saa kasutada põhjendusena ÜP muutmiseks. Samuti ei saa erialaliidu osalemist žüriis käsitleda heakskiiduna võistlusülesandele, sest nagu nähtub Ike Volkovi kirjast, aktsepteeris EAL võistluse toimumist hoopis teistel motiividel ja käsitles seda tol hetkel kui paratamatult asetleidvat sündmust.

Vastustaja kirjeldab lähteülesandes ja planeeringus valitud hoonestustihedust, märkides et see on võrreldav Mustamäega.

Siin on seni ainuke sisulist laadi vastustaja põhjendus võistlusülesandes põhjendamatu ette määratud arvude kohta. Kaebaja arvab, et endiselt puudub vastus küsimusele, miks peeti vajalikuks üldplaneeringut muutes selline tihedus planeerida just täpselt ühe omaniku piiritletud maale, kuigi üldplaneeringute eesmärk on planeerida linna laiemalt (paljudel juhtudel määratakse hoonestustihedused üldplaneeringutega, käsitledes ulatuslikumaid maa-alasid). Kaebaja nõustub, et planeeritud hoonestustihedus 1,66 vastab ligikaudselt Mustamäe 9-korruseliste elamute maa-alale. Vastustaja poolt välja toodud võrdlus Pelgulinna on spekulatsioon arvudega või kombinatsioon erinevatest tiheduse arvutamise meetodikatest ning see ei vääri sisulist tähelepanu. Planeeritud elanike tihedus (ca 200 in/ha) vastab samuti ligikaudselt Mustamäe või Lasnamäe tihedamatele osadele. Kaebaja märgib, et need on ühtlasi kogu Tallinna tihedaima asustusega piirkonnad (isegi Kesklinna elamukvartalites on elanikkonna tihedus enamasti ligikaudu 100 in/ha). Vastustaja on toonud planeeritud hoonestustiheduse välja justkui

üldplaneeringu muutmise põhjenduse, kuid jätab täpsustamata, miks just hipodroomi alale on vajalik planeerida Tallinna üks tihedamaid elamualasid. Sellise põhjendusega võiks üldplaneeringut muuta mistahes maa-alal – sellise põhjenduse õiguspärasus muudaks kogu üldplaneeringu olemasolu mõttetuks. See ei saa olla planeerimisseadusega põhimõtetega kuidagi kooskõlas.

Vastustaja väidab hoonestustiheduse valiku kohta, et linna terviklikult planeerib siiski kohalik omavalitsus, mitte kodanikeühendused.

Selline vastustaja väide on kaebaja arvates vastuolus planeerimisseaduse peamiste põhimõtete ja eesmärkidega. Sellise argumentatsiooni kasutamine haldusorgani poolt on seadusega vastuolus ning sedasorti suhtumine on ühtlasi ka esitatud populaarkaebuse üks peamisi põhjuseid.

Kaebajad on vastustaja kaalutluste küsitavustele juhtinud tähelepanu kogu menetlusperioodil, ilma sisulist vastust saamata. Samas isegi kolmanda isiku poolt esitatud tõenditest (EAL direktori kiri, Lisa 41-1) ilmneb, et ka arhitektuurivõistluse žürii liikmete arvates on ala tihedus etteantud ülesandes ja planeeringus põhjendamatult suur. Vastustaja ei ole selgitanud, miks ta žürii vastavasisulised arvamused ja ettepanekud kaalumata on jätnud, kui ta samas ise põhjendab oma otsust sama žürii väidetava heakskiidu kaudu. Ka see on kaebaja arvates põhimõtteline diskretsiooniviga.

Kohaliku omavalitsuse volikogu on valitud kodanikke esindama. Planeerimisseadus on näinud kodanike kaasamiseks vajaliku menetluse, mida Linnavolikogu peab täitma, kodanike ettepanekutele asjakohaselt vastama ning oma otsuseid põhjendama. Kaebaja nõustub, et üldjuhul on Linnaplaneerimise Amet ja Linnavolikogu võimelised linnaplaneerimisalase töö ise ära tegema, kuid kui kodanikuühendustel tekib mõnel juhtumil põhjendatud küsimusi, ettepanekuid ja kahtlusi, siis ei ole õiguspärane nendele vastata, et “linna planeerib kohalik omavalitsus”.

Kolmas isik väidab (p 3.3), et maa-ala tegelik tulevik määratakse edaspidi korraldatavate arhitektuurivõistlustega.

Kaebaja arvates on see väide esitatud kas segaduse tekitamiseks või ei saa kolmas isik planeeringute olemusest ise aru. Detailplaneeringuga on määratud maa-ala ehitusmahud ja kasutusotstarbed ning edasised võistlused saavad neid ehitusprojekti alusel üksnes täpsustada.

Kolmas isik rõhutab, et toimunud arhitektuurivõistlus oli kutsutud, mistõttu polnudki vajalik koostöö EAL-ga.

Kaebajatele on üllatav, et kolmas isik toob välja Eesti Arhitektuurivõistluste Juhendi punktid 5.5 ja 6.4, rõhutades et tegemist oli kutsutud võistlusega. Selle väitega võtab kolmas isik veelgi kaalu maha enda ja vastustaja argumendilt, et võistlus oli mõeldud parima ruumilise ideelahenduse leidmiseks. Kinnitades, et võistlus oli kutsutud, kinnitab kolmas isik ka ise selgelt, et tegemist oli lihtsalt etteantud ja kaalutlemata ülesande piires erinevate lahendusvariantide tellimisega ja nende vahel valiku tegemisega, mitte vabadel tingimustel tasakaalus lahenduse otsimisega.

Vastustaja väidab, et talle on arusaamatu, et kui EAL ei olnud arhitektuurikonkursi tingimustega nõus, siis miks osalesid EAL arhitektid komisjoni töös.

Kolmas isik väidab, et kaebuse lisa 3 on tendentsliku iseloomuga ega kirjelda tegelikke asjaolusid objektiivselt.

Kaebaja leiab, et EAL motiive, miks osaleti võistluse juures ilma võistlusülesannet heaks kiitmata žüriiliikmete kaudu, jättes rakendamata arhitektuurivõistluste juhendi punkti 15.6, kajastab kõige paremini ja ammendavalt EAL esimehe Ike Volkovi poolt 11.06.2008 liidu liikmetele saadetud e-kiri (käesoleva vastuse Lisa 1), kus ta märgib muuhulgas järgmist: *“Tegelikult on tegemist ju variantlahenduste tellimisega, kuhu me organisatsioonina ei pruugi üldse sekkuda”*, samuti põhjendades EAL osalemist järgmiselt *“Saame oma seisukohti hindamiskomisjonis, võistluse lõppotsuses ja avalikustamisel esitada.”*

Igäühel on õigus tellida variantlahendusi ja erialaliit saab nende valikul tellijat professionaalse nõuga aidata, mida ka tehti. See aga ei tähenda, et niisugune omanikupoolne variantide valimise toimumine võiks olla kaalutlustes ja üldplaneeringu muutmisel kohaliku omavalitsuse poolseks põhjenduseks.

## **2.2 Vastused vastustaja ja kolmanda isiku väidetele seoses üldplaneeringu muutmise põhjendatusega (kaebuse p 4.2)**

### **2.2.1 Vastustaja väited**

Vastustaja on oma vastuskirjas uuesti korranud varasemaid põhjendusi, mille ta on kehtestamisotsuses juba välja toonud ja mille asjakohasuse on kaebaja kaebuses ümber lükanud või kahtluse alla seadnud ning mille kohta on halduskohus esialgse õiguskaitse kohtumääruses osaliselt juba kinnitanud, et kaebaja väited väärivad kohtumenetluses kaalumist.

Kaebaja leiab, et kui vastustaja ei suuda kaebaja väidetele põhjendatud vastuseid anda, siis ta vaikimisi tunnistab oma kaalutlusvigu.

Kaebaja märgib täiendavalt, et Tallinna üldplaneeringus on Hipodroomi alaga samasuguselt (ühiskondlike ja puhkeehitiste maa-ala) tähistatud üsnagi piiratud arv objekte ja nende maa-alasid, nagu näiteks Lauluväljak, loomaaed, Rocca ala mare vabaõhumuuseum, botaanikaaed, Kalevi staadion. Need on ülelinnalise või isegi üleriigilise tähtsusega ühiskondlikud objektid. Vastustaja argumentatsiooni järgi võiks kõik need alad ilma põhjendamata ümber planeerida vastavalt omaniku äriplaanile Mustamäe tihedusega elamurajooniks. Nende väidete järgi ei ole arusaadav, miks linn üldplaneeringuid üldse koostab. Kaebaja leiab, et sellistel maa-aladel üldplaneeringu muutmine vajab väga hoolikat kaalumist ja väga selgeid põhjendusi. Paljuski selles seisnevadki kaebaja poolt kaitstavad avalikud huvid ja väärtused, millest vastustaja enda väitel aru ei saa. Kaebaja arvates peaks üldplaneeringus sellise juhtfunktsiooniga määratud aladel esmajoones kaaluma samalaadse funktsiooniga spordile või meelelahutusele suunatud ülelinnalise tähtsusega objektide rajamist või maa-ala selleks tarbeks reservi jätmist.

Paldiski mnt 50 maa-ala on isegi hipodroomi ära kolimise korral, kuni üldplaneeringu kohase arendusvõimaluse leidmiseni, kasutatav näiteks erinevate sportimisvõimaluste jaoks, ilma olulisi investeeringuid tegemata. Väited, et maa-ala avamiseks ja kasutusele võtmiseks on vajalik sellele planeerida Mustamäe tihedusega elamurajoon, ei ole veenvad. Samuti on eksitav väide, et detailplaneering on vajalik maa-ala avamiseks linnarahvale. Maa-ala avamine on tegelikkuses paljukordselt lihtsam ja võimalik ka ilma oluliste investeeringuteta. Põhimõtteliselt piisab värvate avatuna hoidmisest. Avamise eesmärgil ei ole vajalik planeerida ülisuuri ehitusmahte. Kui alale planeeritakse kodu tuhandetele inimestele, siis hoonetevaheline ruum on küll avatud, kuid see on suunatud ikkagi eelkõige uutele elanikele. Neid asjaolusid ei ole kaalutud kehtestamisotsuses ega ka vastuskirjas.

Suurema osa kaebaja poolt esitatud argumentidest ÜP muutmise põhjenduste sobimatuse kohta on Vastustaja kas jätnud läbi lugemata või pole ta leidnud nendele mõistlikke vastuseid, nagu ka varasematele kaebajate poolt esitatud ettepanekutele, küsimustele ja vastuväidetele planeeringumenetluse perioodil.

### 2.2.2 Kolmanda isiku väited

Kolmas isik märgib (p 3.1) Tallinna kehtiv ÜP on aegunud, ei näinud arenguperspektiive ning paljuski oma kehtivuse kaotanud

Asjaolu, et kolmanda isiku või kellegi teise arvates on kehtiv üldplaneering aegunud, ei mõjuta üldplaneeringu kehtivust. Kolmas isik tunnistab ka ise, et üldplaneering kehtiv ca 60%-l linna territooriumist, mis on vägagi arvestatav osa linnast.

Kolmas isik väidab (p 3.1), et ÜP pole talle siduv.

Kolmanda isiku poolt osundatud ÜP seletuskirjas olev mäрге, et *“maakasutusplaan ei ole eraõiguslikule maavaldajale siduv”* tähendab, et üldplaneeringuga kavandatud areng ja muudatused ei takista omanikke oma maad ka senisel otstarbel kasutamast. See mäрге ei puuduta Paldiski mnt 50 maaüksust, kus ÜP säilitas senise maakasutuse. Vastustaja jaoks on üldplaneeringu maakasutusplaan ilma kahtluseta siduv. Kuna detailplaneeringute kehtestamine on vastustaja pädevuses, siis detailplaneeringute menetlemisel on üldplaneering ilmselgelt vägagi siduv. Kolmanda isiku poolt välja toodud Lisa 32 (ÜP seletuskiri) märgib muu hulgas ka seda, et: *“Üldplaneeringu koostamisel on üldeesmärgiks seatud soodsate eelduste loomine Tallinna igakülgseks sotsiaalseks ja majanduslikuks arenguks kultuuripärandit ja looduskeskkonda säästval viisil. Peaesmärk on soodustada põhjendatud ning üldistele huvidele orienteeritud maakasutuse suuniste ja kitsenduste kaudu linnaelanike jaoks tervisliku, turvalise ja nende sotsiaalsete vajaduste rahuldamiist võimaldava elukeskkonna kujundamist.”*. See lause samas seletuskirjas lükkab juba iseenesest kolmanda isiku poolse väite ümber.

Kolmas isik väidab (p 3.2), et menetluses Põhja-Tallinna üldplaneering kujutab endast avalikku nägemust paldiski mnt 50 maa-ala kohta

Põhja-Tallinna üldplaneeringu kohta on kaebaja oma seisukoha väljendanud kaebuse punktis 4.2.1.5 (a). Kokkuvõtlikult on kaebaja väljendanud, et: *Menetletava Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesannet ega samas üldplaneeringus sisalduvaid lahendusi ei saa põhimõtteliselt detailplaneeringu*



*kehtestamise otsuses argumendina kasutada, sest mõlemaid planeeringuid on menetletud paralleelselt ning mõlemad planeeringud on ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute poolt samaväärselt kahtluse alla seatud.*

Põhja-Tallinna üldplaneeringut ei saa pidada avalikuks nägemuseks, kuni seda pole avalikult lõpuni menetletud.

### **2.2.3**

#### **Täiendavad vastused vastustaja ja kolmanda isiku väidetele seoses kaebuses väljatoodud muude kaalutlusvigadega**

Kaebaja rõhutab, et ei vastustaja ega kolmas isik ei ole ümber lükanud kaebaja väidet, et linn on ekslikult asunud seisukohale, et planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub (kaebuse p 4.2.1.2). Samuti ole esitatud vastuväiteid seoses kaebaja väitega, et linn ei ole arvesse võtnud kavandatavat Põhja-Tallinna elanikkonna juurdekasvu (kaebuse p 4.2.2). Kuivõrd nimetatud kujutavad endast kahte kõige olulisemat kaalutlusviga, tuleb otsus tühistada ainuüksi nende vigade esinemise tõttu.

Siiski soovib kaebaja esitada vastuväiteid vastustaja ja kolmanda isiku vastuväidetele, mis on esitatud seoses kaebaja järgmiste väidetega:

- Linnavolikogu põhjendab ÜP muutmist asjaoluga, et hipodroom viiakse linnast välja, (kaebuse p 4.2.1.1)
- Linnavolikogu põhjendab ÜP muutmist asjaoluga, et kavandatav lahendus on kooskõlas Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesande eesmärgiga pöörata tähelepanu linnaruumi kvaliteedi parendamisele ja sotsiaalobjektide kavandamisele (kaebuse p 4.2.1.5) ja et kavandatav lahendus väärtustab maa-ala (kaebuse p 4.2.1.6)

#### **Argumendid kaebuse p 4.2.1.1 täpsustuseks**

Kaebaja jääb kaebuse p 4.2.1.1 esitatud seisukohtade juurde ja märgib täiendavalt järgmist. Kuigi kaebaja on seisukohal, et hipodroom ei ole ainus funktsioon, mis vastab kehtivas üldplaneeringus sätestatud ühiskondlike- ja spordiehitiste maale ja seega mitte ainuvõimalik lahendus, siis on tõendamata väide, et hipodroomi tegevuse jätkamine on võimatu.

Kolmas isik on oma seisukoha p-s 3.7 põhistanud väidet, et teda nõustanud asjatundjate arvates, praegune asukoht hipodroomi tegevuseks ei sobi.

Kaebaja soovib esitatud väite ümber lükata. Kaebaja on konsulteerinud mitmete hipodroomi tegevusega kursis hobuaktivistidega, kes on leidnud, et hipodroom võib senisel kujul edukalt edasi tegutseda. Kaebaja esitab tõendina Rootsi tunnustatud asjatundja Gunnar Nilssoni arvamuse (vastuse Lisa 3). Nimetatud arvamuse kohaselt sobib hipodroom oma asukoha ja suuruse poolest hipodroomi tegevuseks ideaalselt, kuid parandada võiks ventilatsioonitingimusi tallides. Kaebaja märgib, et ventilatsiooni parandamine kujutab endast eelduslikult väikesemahulist investeeringut, mis ei nõua olulisi kulutusi. Arvestada tuleb, et olukorras, kus linn on sisuliselt andnud heakskiidu hipodroomi asendamiseks elamuarendusega, kaotas

kinnistuomanik huvi investeringute tegemiseks. Kui aga vaidlustatav otsus tühistatakse, on eelduslikult mõistlik jätkata hipodroomi tegevus ja teha ära vähemalt väikesemahulised investeringud, mis vahepealsel ajal jäid tegemata.

Gunnar Nilssoni arvamus lükkab ümber ka kolmanda isiku eksliku eelduse, et hipodroom iseenesest linnakeskkonda ei sobi. Kaebaja leiab, et täiesti ekslik on ka väide, et Saku valda hobuspordikeskuse rajamisel osutuks hipodroomi pidamine Tallinna linnas majanduslikult või muul põhjusel mõttetuks. Nii Tallinna läheduses kui ka üle Eesti on suhteliselt suur arv erineva suurusega hobusekasvatust ja hobuspordikeskusi ning veel ühe täiendava hobuspordikeskuse rajamine linnast välja ei mõjuta kuidagi tegutseva hipodroomi väljavaateid. Seejuures märgib kaebaja, et kolmas isik on jätnud põhistamata ka oma väite, et isikud, kes on Saku valda suures koguses maad ostanud, on seotud arendajaga. Seetõttu leiab kaebaja, et tegelikult ei oma asjaolu, et OÜ RevalGate Holding ja mõned teised isikud on ostanud suuremas ulatuses maad Saku vallas hipodroomi jaoks kindlasti mitte sellist tähendust, et linnal oleks olnud põhjust sellele detailplaneeringu kehtestamise otsuses viidata kui otsust toetavale argumendile.

Vastuseks kolmanda isiku väitele, et *omanik ei ole kohustatud lähtuma ÜP-st, st sisuliselt jätmata ala sööti*, märgib kaebaja, et isegi juhul, kui arendaja ei soovi enam kinnistul hipodroomi pidamisega tegeleda, on ülimalt vähetõenäoline, et detailplaneeringu kehtestamata jätmisel jääks maa-ala „sööti“. Kehtiv ÜP-st tulenev juhtfunktsioon võimaldab rajada väikese vaevaga alale spordiväljaku, avada ala kokkuleppel linnaga rohealana vms. Arendaja on äriühing ning ei ole mingit põhjust arvata, et olemasoleva juhtfunktsiooni säilimisel oleks arendaja parim äriplaan tulevikuks üksnes tasuda maamaksu ja hoida ala „söödis“.

Eksitav on ka vastustaja poolne väide, et maa-ala jääb hipodroomi väljakolimisel „vegeteerima“ kasutu tühermaana. Selline stsenaarium saaks olla põhjustatud ainult omaniku pahatahtlikust hoolimatusest oma kinnisvara suhtes ning vastustaja oskamatuses omandi korrashoidu vajadusel nõuda. Omanik peab suutma oma omandit elementaarsel tasemel korras hoida. Arvestades omaniku lubadusi ja võimekust suuremahuliste arenduste elluviimiseks, ei saa kõnealuse maa-ala elementaarne hooldus (muruniitmine, prügivedu jms.) olla talle ülejõukäival kulukas, mis tähendab et maa-ala ei saa ilma omaniku pahatahtlikuseta võssa kasvada ega tühermaastuda.

#### **Argumendid kaebuse p 4.2.1.5 ja 4.2.1.6 täpsustuseks**

Kaebaja esitab vastuväited vastustaja ja kolmanda isiku väidetele, et planeering väärtustab maa-ala perearstikeskuse, lasteaia, ekstreemspordikeskuse ja Lottemaa ehitamisega ning et planeeringu kohaselt hõlmavad sotsiaalobjektid maa-alast 18.6 % ja suure osa alast moodustavad avalikud teed ja tänavad.

Vastuseks vastustaja seisukohale, et arendaja äriplaan tundub usutav märgib kaebaja, et kinnistu omanik OÜ Alfa Property on väikeettevõtte, kel puudub majanduslik võimekus „lubatud“ arendusi valmis ehitada.

Äriregistri avalikel andmetel on OÜ Alfa Property viimane deklareeritud aastakäive 56 159 EEK, kahjum 694 275 EEK ja omakapital 777 014 EEK. OÜ Alfa Property juhatuses on üks liige. Juhatuse liikmele tasu aruande aastal ei arvestatud. Töötajaid ei olnud. OÜ-l Alfa Property puudub igasugune kogemus suuremate kinnisvaraarenduste ellu viimisel. Oma vastuses on kolmas isik, kes nimetab end ka „Arendajaks“ rääkinud ebamäärastest plaanidest ekstreemspordikeskuse, Lottemaa jms ehitamiseks täpsustamata kes või kuidas kavatseb neid projekte ellu viia.

Pigem peab kaebaja tõenäoliseks, et kolmanda isiku peamine motiiv oli planeeringu kehtestamise otsuse kaudu eelkõige tõsta hüppeliselt oma kinnisvara väärtust (selline motiiv on detailplaneeringute finantseerijate hulgas üsnagi tavaline). Pärast planeeringu kehtestamist saab kinnistu tükeldada ja jupikaupa soovijatele müüa ning see, kas tulevane ostja soovib elamuarenduseks mittedisainlikku vanasse tallihoonesse Lottemaad rajada või mitte ei oma kolmanda isiku jaoks mingisugust tähtsust. Seda kinnitab asjaolu, et vaatamata tähelepanu juhtimisele ei ole kolmas isik suutnud esitada ühtegi tõsiseltvõetavat tõendit selle kohta, et kellelgi oleks plaanis tulevikus rajada Lottemaa. Kolmanda isiku ja Lotte kaubamärgi omaniku vahel sõlmitud leping (kolmanda isiku seisukoha lisa 51) kinnitab seda, sest leping on sõlmitud üksnes Lotte kaubamärgi kasutamiseks detailplaneeringu menetluses ja absoluutselt kõik kolmanda isiku õigused kaubamärgi kasutamisele lõppevad 3 kuud pärast planeeringu jõustumist.

Kaebaja leiab, et asjakohatu on kolmanda isiku väide, et ala väärtustab see, et 56,2 % alast on sotsiaal- või transpordimaa funktsiooniga. On tõsiasi, et isegi kõige kasumitaotlevam arendaja ei saa linna ehitada ilma transpordimaata ja ühiskondlike hooneteta. Kaebaja leiab, et maa-ala ei väärtusta mitte see, mitu % pindalast on juhuslikult möödajale takistusteta läbitav, vaid kvaliteetne ja polüfunktsionaalne linnakeskkond. Kaebaja on kvaliteetset linnakeskkonda põhjalikult käsitletud kaebuse p-s 4.2.1.6 ja märgib, et ei vastustaja ega kolmas isik ei ole sisulisi vastuväiteid kaebaja käsitlemisele esitanud. Ilma sellele punktile vastamata muutub sisutuks ka vastustaja argumentatsioon, mis puudutab keskkonnamõju strateegilist hindamist (vastustaja kirja p 5).

Kaebaja arvab lisaks, et vastustaja ja kolmanda isiku poolt välja toodud ühiskondlikud otstarbed (lasteaed, lottemaa jne) on mõeldud tarbimiseks sama arenduse teenindamiseks. Lottemaa on oma olemuselt laste märguväljak, mis loomupäraselt kuulub iga elamuarenduse juurde. Arvestades, et planeeritavale alale kavandatakse elamispinda ligikaudu 3000 inimesele (võrreldav Otepää suuruse linnaga), on sellega koos niisuguses mahus ühiskondlike rajatiste planeerimine täiesti elementaarne. Tegelikult tarbivad alale planeeritud elanikud isegi rohkem ühiskondlikku ruumi ning kasutavad igapäevaseks ajaveetmiseks suure tõenäosusega palju ka lähimbruse maa-alasid. Üldplaneeringus väljendatud ühiskondlike ja puhkeehitiste maa juhtfunktsioon oli aga suunatud laiemalt linna elanikkonnale. See juhtfunktsioon on mõeldud ümbruse elanike samalaadsete vajaduste rahuldamiseks, mida vaidlusaluse detailplaneeringu järgi hakkasid nüüd uued elanikud ise rahuldama planeeringuala ümbruses. Seega on vaidlusaluse otsusega üldplaneeringu mõte pööratud vastupidiseks selle algele eesmärgile.

## **2.3 Vastused vastustaja ja kolmanda isiku väidetele seoses kaebuses väljatoodud menetlusvigadega**

### **2.3.1 Vastused vastustaja ja kolmanda isiku väidetele seoses PlanS § 10 lg 6-1 p 2 rikkumisega (kaebuse p 4.3.1)**

Kaebaja on kaebuse p-s 4.3.1 tuginenud PlanS § 10 lg 6-1 p 2 rikkumisele seoses sellega, et TLPA, Osäuhingu Alfa Property ja K-Projekt Aktsiaseltsi vahel sõlmitud lepingu nr DP2-5/69 kohaselt on detailplaneeringu koostamise finantseerija OÜ Alfa Property.

Vastuseks vastustajale märgib kaebaja järgmist. Tallinna Halduskohtu käesoleva tsiviilasja 12.07.2011 määruse p-s 22 on kohus pidanud vastuolu PlanS § 10 lg 6-1 p 2 võimalikuks sõltuvalt finantseerimislepingu tingimustest. Riigikohtu seisukohast kohtuasjas 3-3-1-12-07, mida kaebaja on kaebuses tsiteerinud, tuleneb, et PlanS § 10 lg 6-1 p 2 eesmärk ei olegi otseste mõjutusvõimaluste ära hoidmine, vaid kaudse mõju ära hoidmine. Kaebaja arvates ei ole olemuslikult erinevat vahet selles, kas arendaja osaleb menetluses tellijana või finantseerijana. Mõlemal juhul võib öelda, et kuna kohalik omavalitsus otsustab lõplikult, kas planeering heaks kiita või mitte, ei ole arendajal otsest mõju planeeringu koostamisele. Sõltumata sellest, kas arendaja rolliks on tellija või finantseerija, on küsitav omavalitsuste praktika, kus arendaja peaks maksma planeeringu koostamise eest, kuigi seadus sellist kohustust ette näinud ei ole. Kui seaduse mõtteks oleks finantseerimiskohustuse asetamine arendajale, oleks see seaduses sätestatud riigilõivu tasumise kohustusena. Kaudse mõju olemasolu kinnitab asjaolu, et arendaja oli valmis finantseerimiskohustust enda peale võtma, kuigi mingit kohustust või põhjust selleks ei olnud. Seetõttu on kaebaja arvates PlanS § 10 lg 6-1 p 2 mõttega vastuolus ka olukord, kus arendaja on planeeringu finantseerija.

### **2.3.2 Vastused vastustaja ja kolmanda isiku väidetele seoses PlanS § 20 lg 1 rikkumisega (kaebuse p 4.3.2)**

Kaebaja on kaebuse p-s 4.3.2 tuginenud PlanS § 20 lg 1 rikkumisele seoses MTÜ Telliskivi Selts 24.11.2010 esitatud 28 küsimusele vastamata jätmisega. Vastustaja ja kolmanda isiku vastuväidetele on vastatud kaebuse p-s 4.3.2 ning kaebaja jääb oma seisukohtade juurde. Kaebaja rõhutab, et vastustaja ei ole ümber lükanud ega vastuväiteid esitanud seisukohale, et viidates erinevatele arengukavadele ja üldistele dokumentidele, ei ole linn esitatud küsimustele sisuliselt vastanud. Samuti ei ole linn kuni tänaseni esitanud vastust esitatud küsimustele ega käsitletud 12.01.2011 esitatud vaiet.

Täiendavalt soovib kaebaja rõhutada, et esitatud küsimused olid suunatud sellele, et välja selgitada linna sõltumatus planeeringu tellijast ja sellele, et välja selgitada planeerimisotsuse aluseks olnud täpsed lähteandmed, mis omakorda on vajalik selleks, et võtta mõistlik seisukoht otsuse põhjendatuse suhtes ja seeläbi osaleda planeerimismenetluses. Samuti rõhutab, et kõik esitatud küsimused tulenesid planeeringule juba esitatud vastuväidetest ja olid suunatud esitatud vastuväidete täpsustamisele ning konstruktiivse arutelu loomisele. Küsimuste sellist seost

vastuväidetega ei ole vastustaja ega kolmas isik vaidlustanud. Seega ei olnud küsimuste esitamise eesmärk takistada kiuslikult planeeringumenetlust.

Tallinna Halduskohtu 12.07.2011 määruse p-s 21 on kohus selgitanud, et PlanS § 20 lg 1 näol on tegemist *menetlusnormiga, mis peab tagama planeerimismenetluse kindlas etapis isikute ärakuulamise ja selgituste saamise haldusorganilt*. PlanS § 20 lg 1 mõtteks ei ole võimaldada jätta enda teada avalikuks kasutamiseks mõeldud andmed, planeeringu jaoks koostatud uuringud ja planeeringu motiivid seoses selliste andmetega.

### **2.3.3 Vastused vastustaja ja kolmanda isiku väidetele seoses seaduse rikkumisega KarS ja HMS koosmõjul (kaebuse p 4.3.3)**

Kaebaja on kaebuse p-s 4.3.3. tuginenud asjaolule, et vaidlustatav otsus on tühine, kuivõrd KarS § 293 ja HMS põhimõtete koosmõjul kaotab oma õiguspärasuse haldusakt, mis tugineb eelhaldusaktile, kui eelhaldusakti andja paneb sellega toime kuriteo või kui kuriteo toime pannud isik on mul moel kuritegelikult mõjutanud haldusmenetlust või haldusakti andmist.

Vastuseks vastustaja väidetele vastuse p-s 8 ja kolmanda isiku väidetele seisukoha p-s V, et kaebaja ei ole esile toonud konkreetset tegu, millega menetlust mõjutati ning, et KarS § 293 järgi on kahtlustus esitatud seadusega lubatud teo toime panemise suhtes, märgib kaebaja järgmist.

Kaebaja on tuginenud asjaolule, et otsuse osaks on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12. novembri ja 15. novembri 2010 kirjad nr 2-1/1739, otsuse tegemisel on lähtutud asjaolust, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu on heaks kiitnud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu menetlust on korraldanud TLPA, mida juhtis hr Toomas Õispuu. Toomas Õispuul TLPA juhina oli võimalus mõjutada 12. novembri ja 15. novembri 2010 kirjade nr 2-1/1739 sisu ning otsust, kas planeering heaks kiita või mitte. Kui TLPA ei oleks planeeringut heaks kiitnud, ei oleks Tallinna Linnavalikogude saanud ka planeeringut kehtestada, seega oli Toomas Õispuu tegevusel igal juhul mõju ka planeeringumenetluse lõpptulemuse üle. Samuti tugineb kaebaja asjaolule, et TLPA on jätnud sisuliselt vastamata kaebaja 24.11.2010 esitatud 28 küsimusele ja vastamata kaebaja esitatud vaidele, millega seoses – nagu kaebaja on kaebuses põhistanud – on rikutud kaebaja õigust menetluses osaleda. TLPA juhil oli võimalus vastamist või vastamata jätmist olulises ulatuses mõjutada.

Kaebaja leiab, et ajakirjanduses avaldatud info, et arendaja esindaja on hr Toomas Õispuule võimaldanud alusetuid varalisi hüvesid, annab siiski alust arvata, et Toomas Õispuu on vaidlusaluse planeeringu menetlust ja selle lõpptulemust mõjutanud ebaseaduslikult ja avalike huvide vastaselt muuhulgas ka selleks, et kõrvale kalduda avalikest huvidest arendaja huvide kasuks ning piirata kaebaja õigusi menetluses osalemiseks. Kuivõrd kaebajal puudub ligipääs kriminaalasja materjalidele, ei saagi kaebaja väidet konkretiseerida ega täpsustada, millise teoga täpselt on hr Toomas Õispuu oma mõju realiseerinud, kuid kaebaja väide on piisavalt konkreetne, et kohus saaks seda menetleda ja seega on kaebajal õigus oma väite tõendamiseks tõendeid koguda. Kaebaja leiab, et isegi kui kaebaja väide süüteo sooritamisega seoses üksi ei pruugi kaasa tuua otsuse tühisust, siis võib tal koosmõjus teiste kaebaja väidetega olla

määrav tähendus ning kaebaja soovib võimalust oma esitatud väite tõendamiseks tõendeid koguda ja jääb kaebuses p-s 6.4 esitatud taotluste juurde.

Asjaolu, et hr Toomas Õispuu on süüdi tunnistanud KarS § 293 järgi seadusega lubatud teo toime panemises, ei välista ebaseadusliku sisulise mõju tuvastamist haldus- või tsiviilkohtumenetluses, sest tõendamiskoormus kriminaalasjas on erinev (selle kohta vt nt Riigikohtu lahend tsiviilasjas nr 3-2-1-72-09). Kaebaja peab võimalikuks ka seda, et kriminaalmenetluses uuriti ka versiooni, et süüdistatav on planeeringumenetluses teinud teadvalt valesid haldustoiminguid ja koguti selle kohta tõendeid, kuid süüdistuse esitamisest loobuti seoses kokkuleppemenetlusega. Täpsemad seisukohad seoses hr Toomas Õispuu ebaseadusliku tegevusega saab kaebaja esitada pärast kaebaja taotluse lahendamist.

#### **2.4 Täiendavad vastused vastustaja ja kolmanda isiku muudele väidetele**

Siinkohal ei hakka kaebaja käsitlema kõiki vastustaja või kolmanda isiku poolseid väiteid, sest need on paljuski asjasse puutumatud, küll aga peatub mõnedel tähelepanu väärivamatel.

Vastustaja väidab, et kaebajad ei ole ise esitanud ühtegi konkreetset selgitust selle kohta, millisena peaks siis planeeringuala välja nägema ja millised on need avalikud huvid ja väärtused, mida vastustaja eirab?

Kaebaja arvab, et paljuski on tõsise planeemiselase diskussiooni ja visioonide kaalumise puudumine põhjustatud sellest, et vastustaja on kõigil aruteludel menetluse algusest lõpuni tegelenud ühe ja sisult muutumatu planeeringulahenduse kaitsmisega ning enese õigustamisega selle heakskiitmisel.

Hipodroomi alal on väärtus ka praegusel kujul, ning seda isegi sel juhul kui hipodroom Saku valda kolitakse. Maa-ala (suur staadioniring ning ulatuslik muruväli) pakub mitmekesiseid sportimisvõimalusi ning on hästi kasutatav erinevateks sportmängudeks. Teist samasugust kohta Tallinnas ei leidu ning selle totaalset muutumisega ei ole mingit vajadust kiirustada. Kui säilitada hipodroomi ala oma praegusel kujul, siis see jääb tulevikuvõimaluseks mõne muu ülelinnalise tähtsusega ühiskondliku ehitise rajamiseks, mis võib olla ka erakapitali rahastatud ja äriiselt kasumlik (näited varasemast ajast – Saku suurhall, Lilleküla jalgpallistaadion, veekeskused). Hipodroomi maa-ala on sedalaadi ehitiste jaoks üks sobivamaid Tallinnas, olles heade transpordiühendustega ja samas kesklinna kontaktvõõndis, külgnedes puhkealaga ja omades mahuka ühiskondliku objekti asukohana märgilist tähendust. Üldplaneeringu eesmärgiks on pikaajaliste arenguvõimaluste kavandamine ja selle kergekäeline hetkevajadustest lähtuv muutmine ei ole üldplaneeringu eesmärkidega kooskõlas.

Kaebaja leiab, et juba see (eelnevas lõigus esitatud) mõttekäik peaks olema vastustaja jaoks piisavalt tõsiseltvõetav, et seda kaaluda kui avalike huvide ja väärtuste mõtestust. On selge, et võimalike kaalumist väärivate ettepanekute hulk võib olla märksa suurem, kuid see ei ole kohtumenetluse, vaid planeeringumenetluse teema.

Vastustaja väidab, et kaebajate esindaja Toomas Paaver ise on väljendanud igakülgsest poolehoidu detailplaneeringuga rajatava suhtes

Vastustaja eksib siinkohal. Mistahes aruteludel ja ka meedias on kaebajate esindaja väljendanud seisukohta, et detailplaneeringu lahenduse osas puuduks vaidlus, kui üldplaneering oleks vastavad ehitusmahud ja otstarbed ette näinud. Kaebajad ja nende esindaja on jätkuvalt arvamusel, et kuigi detailplaneeringu lahendus on koostatud igati professionaalselt, ei saa see olla põhjenduseks üldplaneeringu muutmisele.

Kolmas isik väidab (p 3.9), et tema omandis oleva maa praegune sihtotstarve “ärimaa” annaks talle õiguse või õigustatud ootuse Paldiski mnt 50 vaidlusaluse detailplaneeringuga kavandatud arendustegevust osaliselt juba nüüd alustada.

Kolmas isik eksib sellega. Esiteks ei ole katastriüksuse sihtotstarve “ärimaa” kunagi kavandatud ühegi planeeringuga, vaid on määratud olemasoleva maakasutuse põhjal. Teiseks kehtib üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsioon “ühiskondlike ja puhkeehitiste maa”, mis annab võimaluse arendada ka juhtfunktsioonile vastava otstarbega ettevõtlust, mida olemasolev hipodroom endast kujutabki ja mille puhul on ärimaa katastriüksuse sihtotstarve täiesti loogiline (see võiks olla ka 100%). Lisaks täpsustab kaebaja, et kaebuses osaliselt kasutatud kõnekeelse mõiste “sotsiaalmaa” all on silmas peetud üldplaneeringu juhtfunktsiooni “ühiskondlike ja puhkeehitiste maa”, mitte katastriüksuse sihtotstarvet.

Ainuüksi katastriüksuse ärimaa sihtotstarve ei ole piisav, et arendada näiteks kaubanduskeskust või omada selle planeerimiseks mingitki õigustatud ootust. Kaebaja märgib lisaks, et kehtivaid seadusi võib asjatundmatu isik kergelt valesti mõista, sest sõna “sihtotstarve” on kahetähenduslik. Vastavalt siseministeriumi selgitustele on “katastriüksuse sihtotstarve” ja “detailplaneeringu sihtotstarve” erineva tähendusega mõisted.

Kolmas isik väidab (p 3.11), et kaebajad eraldi või koos ei saa olla avaliku huvi kandjaks. Kolmas isik väidab ka, et tees avalikust vastuseisust planeeringule on paljasõnaline ega vasta tegelikkusele.

Kaebaja arvates on kolmanda isiku esimene väide asjasse mittepuutuv, sest antud vaidluses ei ole tähtsust, milline on MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti hobumajanduse edendamise MTÜ liikmete arv. Kaebajad on oma piirkonna või valdkonna tunnustatud mittetulundusühingud, kes tegutsevad pidevalt avalike eesmärkide nimel. Seltside tegevuse ja liikmete arvuga saab igäüks tutvuda ka seltside kodulehel <http://www.pelgulinnaselts.eu/> ja <http://telliskiviselts.info/>. Seltside tegevuses lööb kaasa palju liikmeks mitte olevaid isikuid, kuid iga soovija saab astuda seltsi liikmeks.

Avalikes huvides kaebuse esitamise õigus PlanS § 26 lg 1 kohaselt ega õigus saada linnalt planeerimismenetluses põhjendatud vastuseid ei sõltu sellest, kas kaebaja on füüsiline või juriidiline isik ja kui suur on kaebaja liikmete arv. Seega ei ole arusaadavalt välja toodud, millist õiguslikku tähendust võiks omada kaebajate liikmete arv või seltsi tegevuses kaasatud inimeste arv ning kaebajad ei näe põhjust võtta asja juurde kolmanda isiku seisukoha lisasid 57, 58 ja 59. Kui menetluse käigus

ilmneb, et sellel asjaolul on õiguslik tähendus, annavad kaebajad hea meelega põhjalikuma ülevaate oma tegevusest.

Küll aga omab tähendust asjaolu, et planeeringu suhtes esineb oluline avalik vastasseis, kuid avalik vastuseis ei ole võrdsustatav kaebajate liikmete arvuga. Riigikohus on kohtuasjas nr 3-3-1-87-08, p 19 selgitanud, et *arvestades kohalike elanike vastuseisu planeeringulahendusele, oleks kohalik omavalitsus pidanud planeeringulahenduse kehtestamisega kaasnevad positiivsed mõjud eriti selgelt välja tooma ning põhjalikult analüüsima nende kaalu võrreldes kohalike elanike huviga senise elukeskkonna säilimiseks*. See tähendab, et kui esineb avalik vastuseis planeeringule, on kohalik omavalitsus kohustatud eriti hoolikalt ja sisuliselt menetluses esitatud seisukohti põhjendama.

Kaebaja on avalikku vastuseisu planeeringule põhistanud kaebuse p-s 4.2.1.1., kuid soovivad selle kindlamaks põhistamiseks esitada täiendavalt eraldi lisana planeeringut puudutava meedia kokkuvõtte koos väljavõtetega ja viidetega avalikele artiklitele (käesoleva vastuse Lisa 2).

### **Kaebaja arvamus kolmanda isiku poolt tehtud kokkuvõtte kohta**

Kolmas isik näib lähtuvat teesist, et Linnavolikogu oleks pidanud (ja mida ta tegigi) ignoreemina talle seadusega pandud kohustust teha põhjendatud planeeringualaseid otsused, samuti oleks pidanud järgima planeerimisseadust ja haldusmenetluse põhimõtteid üksnes formaalselt, lähtudes vaid omandipõhiõigusest ning ignoreerides teiste seaduste eesmäärke.

Kaebaja ei arva, et kohalik omavalitsus oleks pidanud ignoreerima omaniku põhiõigusi. Kaebaja arvab, et omandiõigust tuleb teostada seaduse ja planeeringutega etteantud piirides. Kaebaja leiab, et kui seaduseandja on pidanud vajalikuks kehtestada planeerimisseadus, siis peavad omanikud omandipõhiõiguse teostamisel sellega arvestama. Kui aga kolmanda isiku teesi uskuda, siis ei oleks ruumilisel planeerimisel, pikaajalisel planeeringumenetlusel ning planeerimisseaduse kehtimisel mingit mõtet. Seega on võimatu kolmanda isikuga nõustuda.



### 3. Menetluslikud taotlused

**3.1 Kaebaja on seisukohal, et asjakohatud on kolmanda isiku seisukoha p-s 4.8 ja 4.10 esitatud väited** selle kohta, milliseid kulusi on arendaja ja linn planeeringu menetluses kandnud. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse kohtulik kontrollil ei puutu sellekohased väited asjasse mitte üheski aspektis ning arendaja poolt kulusi tegemisest või mitte tegemisest ei sõltu vaidlustatava otsuse õiguspärasus. Sellest tulenevalt on asjasse mittepuutuvad ka kolmanda isiku poolt seoses nende väidetega esitatud tõendid lisad 63-74 ning **kaebaja palub jätta tõendid lisad 63-74 vastu võtmata.**

**3.2 Kaebaja vaidleb vastu taotlusele kuulata üle tunnistajatena Endrik Mänd ja Ike Volkov.** Kuigi tegemist on lugupeetud isikutega, kellega kaebaja on valmis nii üldplaneeringu kui arhitektuurivõistluse teemal hea meelega arutlema, ei puutu selline arutus kohtumenetlusesse. Kaebaja eeldab, et HKMS § 16 lg 4 ja § 238 lg 1 ja 3, 236 lg 3, 230 lg 1 kohaselt võib kohus tunnistaja üle kuulata üksnes konkreetse vaidlusaluse faktilise asjaolu tõendamiseks. Kuna kolmas isik ei ole praegusel kujul oma taotluses konkreetset faktilist asjaolu välja toonud, siis ei näe kaebaja vajadust menetlust tunnistajate üle kuulamisega koormata.

Kolmanda isiku vastuse p 3.1 räägib Tallinna üldplaneeringust. Seoses tunnistaja Endrik Männiga märgitakse, et Tallinna Postimees avaldas 25.07,2011.a. artikli, kus väljendati muuhulgas ka Tallinna peaarhitekt E Männi vastavaid seisukohti. Sealhulgas on rõhutatud, et TÜP koostamisel kirjeldati paljudes kohtades tollast olukorda, mitte ei määratud arenguperspektiive. Kolmas isik märgib, et kolmas isik taotleb *selles osas Endrik Mändi üle kuulamist tunnistajana.*

Kaebajale jääb arusaamatuks nii see, mis teemal tunnistajat üldse küsitleda soovitakse kui ka see, milline on konkreetne faktiväide, mida tunnistaja ütlustega soovitakse tõendada. Kui konkreetseks faktiväiteks on väide, et E.Männi isiklik seisukoht on, et üldplaneeringuga ei määratud arenguperspektiive, siis on see väide kohtuasja seisukohast täielikult asjasse mittepuutuv. Kui kolmanda isiku väiteks on väide, et TÜP pigem kirjeldas olukorda kui määras arenguperspektiive, siis see on hinnangu küsimus ning tunnistaja ütlustega ei saa tõendada hinnangute paikapidavust või usutavust. Samas on ka sellisel hinnangu usutavus kohtuasja seisukohast asjakohatu, sest selle hinnangu usutavusest ei sõltu üldplaneeringu kehtivus ega PlanS § 9 lg 7 tuleneva täiendava põhjendamiskohustuse ulatus.

Tunnistaja Ike Volkoviga seoses on taotluses märgitud, et *žürii töös osales algusest lõpuni EAL eestseisuse esimees I.Volkov. Esindajas soovib tema ülekuulamist tunnistajana, kuivõrd tegemist on asjas tähtsust omava asjaoluga.* Kaebaja märgib, et kaebaja ei ole kunagi vaidlustanud asjaolu, et *žürii töös osales algusest lõpuni EAL eestseisuse esimees I.Volkov,* kuid kaebaja on seisukohal, et see asjaolu ei lükka millegagi ümber kaebaja väidet, et ideekonkursi tingimuste koostamisel ei tehtud koostööd Eesti Arhitektide Liiduga. Kuivõrd väide, mille tõendamiseks kolmas isik tunnistaja üle kuulamist taotleb, ei ole absoluutselt vaidlusalune, puudub vähimgi vajadus tunnistaja üle kuulamiseks.

### **3.3 Kaebaja ei nõustu kolmanda isiku taotlusega kohtumenetluse kinniseks kuulutamiseks ärisaladuse kaitseks TsMS 38 lg 1 p 6 alusel.**

Kaebaja ei nõustu ka väitega, et menetluse kinniseks kuulutamisel on suurem võimalus pooli lepitada. Kaebaja on esitanud kaebuse avalike huvide kaitseks ning kaebaja arvates ei võimalda see positsioon kaebajal nõustuda kinnise menetlusega. Kaebuse menetlemine avalikes huvides iseenesest tingib suurendatud avaliku huvi asja arutamise vastu ning vajaduse teostada avalikku kontrolli kohtumenetluse üle.

Kaebaja on seisukohal, et kolmanda isiku esitatud tõendid ei sisalda sellist ärisaladust, mille hoidmise vajadus kaaluks üle avaliku huvi asja arutamise vastu. Eelduslikult ei ole asja arutamise kinniseks kuulutamiseks piisav ainuüksi see, et menetlusosaline esitab tõendina konto väljavõtte ja tema ja kolmanda isiku vahel sõlmitud lepingu. Vastasel korral tuleks kinniseks kuulutada enamus haldus- ja tsiviilasju. Kolmas isik ei ole põhistanud, milline teave tema esitatud tõendites ja millistes tõenditest kujutab endast tema arvates ärisaladust ning kuidas võiks kahjustada teda teabe avalikukstulek.

#### **Tulenevalt eeltoodust taotleb kaebaja:**

- 1. Jätta rahuldamata taotlus tunnistaja Endrik Männi ja Ike Volkovi üle kuulamiseks.**
- 2. Jätta vastu võtmata kolmanda isiku esitatud tõendid**
  - lisad 63-74
  - lisad 57, 58 ja 59.
- 3. Mitte arvestada kohtuasja menetlemisel kolmanda isiku väiteid, mis on esitatud kolmanda isiku seisukohas p-s 4.8 ja 4.10.**
- 4. Mitte kuulutada menetlust kinniseks.**

#### **4. Vastuse lisad:**

##### **Kaebaja vastusele on lisatud**

- 1 Ike Volkovi e-kiri 11.06.2008 EAL poolse koostöö kohta
- 2 Avaliku vastuseisu põhistus - ülevaade vaidlusaluse planeeringu alasest meediakajastusest
- 3 Gunnar Nilssoni arvamus Tallinna hipodroomi kohta