



**TALLINNA
HALDUSKOHUS**
TALLINNA KOHTUMAJA

KOHTUISTUNGI PROTOKOLL
Haldusasjas nr 3-11-1650

Tallinna Halduskohtu kohtunik **Aili Maasik**,
kohtuistungi sekretäri Sirje Lokk juuresolekul,
avalikul istungil Tallinnas **6. septembril 2012.a.**

MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts, Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ
kaebused Tallinna Linnavolikogu 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 selgitab menetlusosalistele nende õigusi ja kohustusi. Menetlusosalistele nende õigused ja kohustused arusaadavad. Kohus selgitab TsMS § 42, kohus luba ei anna.

Kohus teeb teatavaks kohtuniku nime. Taandust ei ole.

Kohus teeb teatavaks, mis asi on arutamisel. Kohus teeb kindlaks kohtuistungile ilmunud isikud ja esindajate esindusõiguse.

Kohus lahendab esitatud taotlusi.

Kaebajate taotlused.

Võtta 27.09.2009 leping nr 2-6/167 ja 12.08.2009 leping nr 2-5/69 materjalide juurde.

Kohus: taotlust ei ole põhjendatud

Paaver: Võtan lepingu väljanõudmise taotlused tagasi põhjusel, et täna oleks võimalik asja arutada ja ei peaks istungit edasi lükkama.

Kohus: Kas kaebajad jäävad kaebuse juurde ja selle juurde, et teil on populaarkaebus?

Paaver: Jah.

Vastustaja ja kolmas isik vaidlevad kaebustele vastu.

Kohus: 12.08.2009 leping on toimikus olemas. Kolmas isik esitas.

Taotlus Põhja ringkonnaprokuratuurilt välja nõuda Toomas Õispuu suhtes algatatud kriminaalasja materjalid.

Paaver: Kaebus on esitatud hetkel, kus oli vähe infot, kuid meedia vahendusel tuli infot. Korruptsiooni kahtluste tõttu sai esitatud taotlus. Taotlen materjalide hulka võtta ülekuulamise protokoll, mis meile nüüd läbirääkimiste käigus anti. Korruptsioonijuhtum oli seotud Paldiski mnt 50 menetlusega. Oli seotud vaidlustatud menetlusega ja on mõistlik võtta materjalide hulka. Muid materjale ei ole põhjust välja nõuda.

Kohus: Mida soovite kriminaalasjaga tõendada?

Paaver: On lisaargument, et suure tõenäosusega detailplaneeringumenetlus oli ühe isiku erahuvides ja võis mõjutada vaheotsuseid, mis viisid lõppotsusele. Tõend kinnitab kaudselt, millistest põhjustest võisid kaalutusvead olla tingitud.

Kohus: On olemas kohtuotsus ja seos Paldiski mnt 50 detailplaneeringu menetlusega on kohtuotsusest nähtav. Milliste põhjenduste juurde jääte?

Paaver: Täiendavate materjalide võtmine lükkab istungi edasi. Kohtuotsuse võtmist asja materjalide juurde ei taotle, kuid protokoll võtmist taotleme. Kui see on põhjuseks, et lükkab istungi edasi, võtame taotluse tagasi. Asjaolu on üldteadaolev ja saab lähtuda sellest. Loobume taotlusest. Ajakirjanduses olnud info on üldteada.

Kolmanda isiku Alfa Property taotlused:

Tunnistajate Endrik Männi ja Ike Volkovi ülekuulamise taotlus.

Kaasik: Jääme taotluse juurde. Peaarhitekti Endrik Mändi puudutavalt. Kaebuses, et üldplaneering on dokument, mille muutmise on piiratud asjaoludel võimalik. Peaarhitekt on korduvalt kinnitanud, et kuivõrd üldplaneering on kehtestatud peaaegu 10 a tagasi, ei saa linnavalitsus üldplaneeringust lähtuda. Peaarhitekt on väljendanud seisukohti ehituse tiheduse kohta. Kaebuses on sellele tähelepanu pööratud. Tegu ajakirjanduses väljaõeldud seisukohtadega, seetõttu pean vajalikuks, et peaarhitekt selgitakse, kas need on tema seisukohad planeeringuga seotud hoonestustiheduse kohta. Pean kaebajate väited ümber lükkama. Kaebuses on esitatud Arhitektide Liidu peadirektori kiri, mis moonutab tegelikkust.

I.Volkov võttis arhitektuurivõistluse ettevalmistamise algstaadiumis nendest koosolekutest osa 2008.a alates. 2009 sügisel moodustati Tellikivi Selts. Volkov on selgitanud, et Aritektide Liit on olnud võistluse ettevalmistamise juures. Võistluse tingimuste projekte on antud kooskõlastamiseks. Tunnistaja ütlustega on võimalik ümber lükata kaebuse valesid seisukohti, et Hipodroomi ala planeeringusse ei kaasatud Arhitektide Liitu. Ülekuulamine on vajalik kaebuse sisuliste väidete ja kaebajate tõendite ümberlükkamiseks. Teised kaebuse väited ei ole määrava tähendusega. Kui peaks peale kaebaja ärakuulamist tekkima mulje, et tunnistajate ülekuulamine ei ole vajalik, saab taotlusest loobuda. Praegu jään taotluse juurde.

Kohus: Kas esitatud tõenditest ei piisa? Planeeringu on kehtestanud volikogu.

Kaasik: Volikogu näol on tegu poliitilise esindusorganiga, kus ei ole tihti arhitekti. Volikogu otsuse valmistab ette Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Volikogul tekkivate küsimuste puhul on võimalik täiendav konsultatsioon, ümarlaud. Kaebaja lähtub linna tegevusest.

Kohus: Kuidas peaarhitekti arvamus mõjutab üldplaneeringu kehtivust?

Kaasik: Ei mõjuta. 2001.a kehtestatud üldplaneering ei ole 2011. a selline dokument, millest oleks võinud lähtuda, sest ta oli vananenud. Otsuse seletuskirjas viide, et 2001. a paljude üldteada piirkondade puhul, nagu Hipodroom, üldplaneeringus kirjeldati olemasolevat olukorda. Peaarhitekt on rõhutanud, et selline oli tollane praktika.

Paaver: Oleme 23.04. esitatud kolmanda isiku kirja järgi seisukohal, et tunnistaja Mänd tõendab, et üldplaneering ei ole tänase planeeringu aluseks. Seda ei ole vaja tõendada, et ta paljudes kohtades ei ole linnaplaneerimise aluseks. On juhtumeid, kus on vajadus olnud seda muuta. Samal ajal ei saa tunnistustest, et paljudel juhtudel ei ole aluseks, teha järeldusi, et ei peaks arvestama. Üldplaneeringu järgi muutusi ei ole plaanis. Kaitsevad linna parkide, puhkerajatiste maad. Selle info baasil nõustume, et ei ole üldplaneering aluseks. Seda ei ole vaja tõendada. Ei puuduta kaebust. Tihedus on üldplaneeringuline otsus. Ei olnud päris selge, mida tunnistaja peaks tiheduse kohta ütleva.

Kaasik: Kas saan õigesti aru, teie nõue on olnud, et selle ala edasise planeerimise aluseks oleks kehtiv üldplaneering?

Paaver: Ei ole. Küsimus, kas selle muutmise on põhjendatud.

Kaasik: Oleme lähtunud teie nõudmistest.

Paaver: Meie argument on, et õiguspäraselt ei ole järgitud kaalutusõigust.

Kaasik: Kas Hipodroomi ala areng võis ja pidi toimuma lähtudes üldplaneeringust või võis seda muuta?

Paaver: Planeeringu muutmise on erandlik nähtus. Tihedus anti ette arhitektuurivõistluse tingimustega. Professionaalseks peame edasist tööd, lähteülesandest lähtudes. Kui antakse ette ülesanne, saab lahendada professionaalselt, kuid kui ülesanne ise tingib planeeringu muutmist, võib seda teha professionaalselt, kuid kaalutusvead jäävad alles.

Kohus: Mida tunnistaja peaks tihedusega seoses tõendama?

Kaasik: Lähtun sellest, mis on kirjutatud kaebuses. Tunnistaja ütlustega saan ümber lükata väidet, et tegu on ebamääraselt suure tihedusega. Tunnistaja saaks selgitada, miks asuti seisukohale, et konkursi tingimused on sellised. Tema oli arhitektuurivõistluse žürii esimees. Brutopindalast ei tulene tihedus. Väide, et konkursi tingimused ise olid valed, kirjutasid ette

kes pidi võitma. Kaebuses on väidetud, et konkursi tingimustega ei saa ette kirjutada võistlustöö tulemusi. Planeering pidi olema vastuolus. Tunnistaja saab minu vastuväidet kinnitada ja annab pildi, kes tingimused koostas ja kes võtsid konkursist osa, mis oli tulemuseks. Tulemus oli avalikes huvides kaalutletud otsus.

Paaver: Ei ole vaja tõendada asjaolusid arhitektuurikonkursi tingimuste osas. Ei ole selge faktiline asjaolu, mida tahame teada saada tunnistajalt. Linna esindajad oleksid pidanud volikogu otsuses ja planeeringu menetluses esitama. Tagantjäre ei peaks võistlustingimusi kirjeldama. Ei ole faktilist asjaolu toodud ja vaidlen Männi ülekuulamise vastu.

Kaasik: Volkov oli koos Männiga Arhitektide Liidu esindaja konkursitingimuste väljatöötamisel. Kaebaja eksitab kohut väitega, kaebuse lisa 3, I köide lk 36-37. Püütakse jätta muljet, et Arhitektide Liidul ei olnud arhitektuurivõistlusega pistmist. Laineveeri kiri püüab sellist muljet jätta kui tõend. Soovin ümber lükata ja tõendada, et Arhitektide Liit oli võistluse algstaadiumist peale kaasatud. Kui kõiki koosolekuid oleks protokollitud, ei oleks tunnistajat vaja üle kuulata. Tingimuste projektid edastati Volkovile ja tema edastas Arhitektide Liidule. 11.06.2008 ekiri (kaebuse lisa 1, II köide lk 270). Minu eesmärk on näidata, et linna eesmärk oli kaasata algusest peale arhitektid. Kaebaja väide, et arhitektid ei ole osalenud.

Paaver: Väidetavalt tendentslik kiri ja eestseisuse protokoll ütlevad sama. Küsimus muus, võistlusülesannete koostamine ja osalemine žüriis on erinevad asjad. Võistlusülesannete koostamine oli planeeringulise otsuse aluseks. Sellist koostööd ei ole toimunud. Volkov on rääkinud variantlahenduse tellimisest. Ei näe, mida Volkov peaks tõendama. Vaidlen taotlusele vastu.

Lindsaar: Tunnistajad on asjakohased. Ideekonkursi tingimuste väljatöötamise ja menetluse aluste kohta võiks selgitada, mis on seos edasise menetlusega, mis on kaalutlemise võtmeküsimus. Volkov saaks rääkida, kuidas arhitektuurivõistluse tingimused kujunesid, mismoodi tingimused välja kujunesid sellistena nagu nad konkursil olid.

Kohus määras rahuldada taotlus tunnistajate Endrik Männi ja Ike Volkovi ülekuulamiseks. Vastustaja on teatanud, et Endrik Mänd ei soovi tunnistajatasu. Tuleb selgitada, kas tunnistaja I.Volkov soovib tunnistajatasu? Kuhu tunnistajatele kutsed saata?

Kaasik: Tagan Ike Volkovi ilmumise kohtusse, tunnistajatasu küsimuse selgitan välja.

Kohus: Kaebajate 12.12.2011 seisukohas taotlus jätta kolmanda isiku poolt esitatud seisukoha lisad kolmanda isiku kulutuste kohta (lisad 63-74) toimikusse võtmata. Lisa 65 on Postimehe artikkel.

Kaasik: Olen nõus, et lepingud tõendina määravat tähendust ei oma. Tol hetkel pidasime vajalikuks esitada, kuna kohus peab lähtuma üldisest pildist. Kaebajate pöördumised volikogu liikmete poole oli, et OÜ Alfa Property oli marginaalne väike ettevõtte. Et näidata, et on vale, esitasime tõendid, kuigi seost neil volikogu otsusega ei ole. Kaebajad väidavad, et Jaan Manitski on petis ja Hipodroomi ei ehitata kunagi. Tahame näidata, et avalikkuse eksitamiseks ei ole vaja osta maad Sakus. Esitasime tõendi, et Hipodroomi viimine Saku valda ei ole vale. Kui selliseid valeväiteid ei oleks esitatud, ei oleks olnud neid tõendeid vaja esitada. Tõendid 63 ja 64 näitavad, et olid kinnistud, mida olime sunnitud ära ostma. Kõigi asjaolude juures tuleb arvestada kolmanda isiku poolt tehtud mõistlikke kulutusi.

Kohus: Kuidas need tõendid planeeringu kehtivust mõjutavad?

Kaasik: Kui kohus teeb otsuse, peab arvestama ka kolmanda isiku poolt tehtud kulutusi. Kui me ei tõenda, milliseid kulutusi pidime tegema. Tankla maksis miljon eurot ja me olime sunnitud selle ära ostma. Linn otsustas, et ilma nende alade haaramiseta planeeringualasse ei ole mõeldav seda kehtestada. Kaebuses ei ole ühtegi asjaolu toodud, meie lähtume seadusest ja kohtupraktikast. Kui kohus otsustab, kas on volikogu otsuse kehtetuks tunnistamine põhjendatud, peab vaatama kolmanda isiku huve. Üle 40 % planeeringu alast läheb omanikult ära, et saaks ehitada avalikkusele mõeldud tee Hipodroomi paremalt küljelt ja seega oli vaja küsimus tanklaga lahendada ja meile öeldi, et ostke see miljoni euroga ära. See oli selleks, et rajada juurdepääs, et elanikud saaksid alale paremini liikuma.

Paaver: Planeerimise otsuse tulemusel toimuvad tehingud on tavapärane. Ehitatakse avalikud teed, see on ka arendaja huvides.

Kaasik: Ülejäänud lepingud olid esitatud sooviga näidata, et Jaan Manitski ei soovi avalikkust eksitada.

Paaver: Me ei ole Manitski kohta midagi väitnud, oleme Alfa Property majandustegevuse kohta andmed toonud ja et nende näitajate põhjal suurt arengut ei ole võimeline ellu viima.

Krais: Tõendid kolmanda isiku kulutuste kohta aitavad mõista, kas on kaalutud menetluse kestel avalikku huvi. Tõendid näitavad, et erahuvisid ei ole eelistatud, avalikkuse huvid on omanikule piisavalt palju maksuma läinud. Kaebajate väide, et OÜ Alfa Property ilmselt ehitab välja elamud ja jätab välja ehitamata avalikes huvides hooned. Tõendid kinnitavad, et selline väide on ekslik.

Kohus: Kolmanda isiku 23.04.2012 taotlus tõendite asendamise kohta: II köide 189-234 - III köites lk 63-73.

Kohus määras jätta rahuldamata kaebajate taotlus ja jätta tagastamata kolmanda isiku lisad 63-74, lisadest 69-73 tagastada vastavalt kolmanda isiku 23.04.2012 taotlusele II köitest lk 189, 195, 209, 221, 222 ja 230.

Kaasik: 23.04.2012 seisukoha lisa 13. Kulutused, mis on tehtud otseselt planeeringu menetlusega, kinnisvara hindamisega, arhitektuurivõistluse läbiviimisega. Oleme linnaga sõlminud mitu võlaõiguslikku lepingut. Neid kulutusi kolmas isik ei oleks pidanud tegema, kui ei oleks planeeringumenetlust. Tuleb arvestada kolmanda isiku põhjendatud kulutustega. Linn lähtus kolmanda isiku kulutustest kaaludes poolt ja vastu argumente. Meie soov oli näidata, et Saku maade eest oli makstud. Nendes puutuvaid konto väljavõtteid ei ole vaja toimikusse, kuid teiste kulutuste kohta tõendid peavad jääma toimikusse.

Kohus: 23.04.2012 esitatud lisad 1-12. Olete leidnud, et kaebajatel ei ole kaebeõigust.

Kaasik: Menetluse ja konventsiooni õiguse järgi ei ole kahel kaebajal kaebeõigust. Kohtud on rõhutanud, et tuleb välja selgitada, kas avalikku huvi on rikutud ja kui suurt osa kohalikust elanikest esindavad. Minu seisukoht on, et ei esinda.

Paaver: Kaebeõigus on esialgse õiguskaitse menetluse käigus lahendatud. Sel ei ole enam tähtsust.

Lindmaa: Kui kolmas isik soovib tõendada, et ei ole kaebeõigust, siis on tõendid asjakohased.

Kohus määras jätta kaebajate taotlus tõendite tagastamiseks rahuldamata ja jätab kolmanda isiku esitatud tõendid toimikusse.

Paaver: Meil on esindusõigus PlanS § 26 lg 1 alusel.

Kohus teeb vaheaja ja jätkab istungit kell 12.30, annab sõna kaebajate esindajale.

Paaver: Kaebus on esitatud PlanS § 26 lg 1 alusel, mis annab erandliku võimaluse vaidlustada otsust avalikes huvides. Alus ei ole vähetähtis, arvestades planeeringu eripära, eriti kui on üldplaneeringu otsust muutev, mõjutab laia hulga isikute elukeskkonda. Kaalutlemise asjakohasus ja kaalutusvigade puudumine on erilise tähtsusega. Riigikohtu praktika on kinnitanud seda seisukohta. Sellistes olukordades diskretsiooni teostamine erakordse tähtsusega. Avalik huvi välja toodud kaebuses üldisel kujul. Otsus kahjustab avalikku huvi, mis on suunatud mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi tagamisele, sportimis- ja puhkamisvõimalusi pakkuvate alade kaitsele linnakeskkonnas, samuti avalikkuse osalemisele ruumilises planeerimises. Kohalikul omavalitsusel on pädevus otsustada, seda kahtluse alla ei sea. Ei ole oma pädevust teostanud asjakohaselt ja õiguspäraselt. Planeerimise otsustele omane, et on võimalik valida paljude otsuste vahel. Menetluse algstaadium on selline, kus tehakse olulisi otsuseid ja kaebus käsitleb menetluse algstaadiumi. Hilisem menetlus on seadusekohane, sest protseduurid on õigesti läbitud. Kaebuse p 4.1. Tallinna Linnavolikogu ei ole otsust põhjendanud. Ainsana toodud väidetav koostöö linnaplaneerimise ameti ja Arhitektide Liiduga. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on linna enda organ ja Arhitektide Liiduga tehtud väidetav koostöö on kahtluse alla seatud. See on vale väide ja kui oleks õige väide, ei vabasta põhjendamise kohustusest. Ei ole põhjendatud mahtusid. Tekkis kahtlus, mida tähendab brutopind, tihedus, mis on planeerimises olulised andmed. Selles osas olen professionaal, võin selgitada. Tihedus ja brutopind on võrdväärased asjad. See on linnas oluline näitaja. Võistluse ülesandeks seati arhitektidele ülesanne planeerida Hipodroomi alale Tallinna tihedamaid elurajoone, 200 inimest ha-le. Tallinna üldplaneeringus on elanikud kaardistatud ja sellise tihedusega on Mustamäe ja Lasnamäe. Vastustaja ei ole põhjendanud, miks Hipodroomile planeeritakse ka selline tihedus. On konkreetse isiku erahuvidest lähtudes koostatud otsus ja ette nähtud juba arhitektuurikonkursi ülesanne. Parim töö valiti välja, kuid elanike hulga ja funktsiooni mõttes olid tööd võrdväärased, mingit kaalumist erinevate tiheduste või funktsioonide osas ei toimunud. Võistluse sisu on protsessi alguses tehtud kaalutlustel ja ei ole põhjendatud otsustes ega vastustaja kirjades.

Kaebuse p 4.2 PlanS § 9 lg 7 kohta. Üldplaneeringu muutmist saab teha ainult erandlikul juhul. Tegemist on ulatusliku üldplaneeringu muutmisega, ühiskondlike ja puhkeehitiste maa muudetakse tihedaks elamurajooniks. Põhjendused, mis volikogu otsuses toodud, on kaebuses lahti kirjutatud. Kui osadki kaalutusvigadega, siis muudaks kogu otsuse kaalutusõiguse rikkumisega tehtud otsuseks.

Ühiskondlike ja puhkeehitiste maa juhtfunktsioon on mõeldud teiste piirkondade elanike teenindamiseks. Kui kaoks ära Hipodroom, siis peaks kaaluma vastustaja vajadust muude ühiskondlike ja puhkerajatiste järele. Juhtfunktsioon ei välista ka ettevõtluse korraldamist ja ei peaks juhtfunktsiooni muutmist sellega põhjendama, et ümberringi on hoonestus. See on põhimõtteliselt kaalutusviga. Kõrghoonestus peaks just põhjendama ühiskondliku kasutusega maa vajadust. Planeeritakse uusi elanikke, mis tähendab ühiskondlike ja puhkeehitiste

juhtfunktsiooniga maa kasvu vajadust. Põhjendus räägib iseendale vastu. Muutmise tagajärg võib olla ka see, et sellised maad kiputakse omanike huvides planeerima elamute jaoks ja võetakse kasutusele midagi sellist, mille kadumine kahjustab avalikku huvi. Laiemalt ei ole kaalutletud, on vaadatud ühe maatüki piires.

Kolmanda isiku väited, et planeering kavandab uusi ühiskondlikke maid ja vastavaid funktsioone. Maatükile planeeritud 3000 elanikku, lasteväljakud jms, on mõeldud samadele elanikele, kes sinna on planeeritud. See ei ole argument ülelinnalise tähtsusega puhkema osas. Kaalutlemise puudumist kinnitavad ka asjaolud, et kaebajad on püüdnud aktiivselt kaasa rääkida menetluses ja on esitanud küsimusi. Küsimustele ei ole vastatud või on vastatud viidates mingile dokumendile, mille asjakohasuse osas on kahtlus. Kaebajad ei ole adekvaatseid vastuseid saanud. Planeerimise osas on oluline, et kõik küsimused lahendatakse menetluse perioodil. Menetluses on Põhja- Tallinna üldplaneering, mida ei ole vastu võetud. Kaebajad kavatsesid aktiivselt selle menetluses osaleda. Kui ala muutuks mitmefunktsiooniliseks, tuleks lahendada, arvestades kogu linnaosa ja seda on otstarbekas teha üldplaneeringu käigus. Detailplaneeringu kiirkorras kehtestamine ei ole põhjendatud, kuna üldplaneeringu menetlus on käimas. Meie arvates on planeering vale, kuna tugineb menetluses olevale üldplaneeringule, mis ütleb, et tulevikus segahoonestusala. Üldplaneeringu käigus selgub, mis visioon on. Selle argumendi oleme ümber lükanud.

Kaebuse p 4.3. käsitleb otseseid seaduse rikkumisi, mis viivad kaalutusvigadeni. Ei ole põhiargumentid, tunnistame, et väike seaduse rikkumine on põhjendatud, kui ei ole tehtud olulisi kaalutusõiguse rikkumisi. Planeeringu koostamine läbi eraõigusliku isiku rahastamise. See on PlanS punkt, mis tagab, et üldplaneering tagab avaliku huvi. Kohalik omavalitsus on öelnud, et ei ole piisavalt raha. See on Eestis levinud, seadus on erandid ette näinud, millisel juhul ei tohiks nii teha. Kohalik omavalitsus on ümber läinud seadusest ja teisiti sõnastanud, et teeme planeeringu ja tellime kolmandalt isikult rahastamise. Oluline lisapõhjus, miks otsused niiviisi sündisid. Lisaargument, korruptsioonijuhtum, mis on üldteada. Huvitatud eraõiguslik isik andis pistist planeerimisameti juhatajale ja oli seotud konkreetse planeeringuga. On selgelt alust arvata, et otsuse kiire lõpuni menetlemine oli pistisega seotud. Arvestades argumente koosmõjus leiame, et otsus on tehtud kaalutluse rikkumisega.

PS sätestab omaniku põhiõiguse, mida ei sea kahtluse alla. PS § 32. Oluline seadus on PlanS. Üldplaneeringute kaudu määratletakse omaniku õiguste ulatus, millisel viisil põhiõigust saab teostada. Kui üldplaneeringu kehtivus kahtluse alla seada, kaotab suur osa PlanS mõtte. Menetlusprotseduurid peaksid viima kaalutletud otsuseni. Seaduseandjal oli mõte PlanS-ga, et PS § 32 ei jääks paljasõnaliseks, millistes piirides on omanikul õigused. Kindlasti ei ole omanikul õigust nõuda üldplaneeringu muutmist. Omanik võib teha ettepanekuid. PlanS § 16 lg 1 täpsustab, kellega koostööd tehakse planeerimise ettevalmistamisel. Omanikud ja kodanikeühendused on võrdsed. Suure hulga inimeste huvisid tuleb arvesse võtta, mida vastustaja ei ole silmas pidanud.

Et võidelda valglinnastumisega, argument annab võimaluse hoonestada mistahes pargi, lauluväljaku või loomaaia ala.

Seaduste järgi omanditehing riigi omandist eraomanikule, ei ole PlanS-ga reguleeritud. Kohalik omavalitsus võib teha otsuse eraomanikule müüa. Siseministeeriumi seisukoht on, et planeeringuotsused peavad olema omaniku huvidest sõltumatud. Ühe omaniku käest teisele omanikule minnes, ei saa maa sihtotstarvet muuta. Omanik on teadnud maa juhtfunktsiooni, seega ei ole tema huvid riivatud. Tegu on ulatusliku rikkumisega.

Lindsaar: Millist avalikku huvi planeeringuga rikuti?

Paaver: Avalikes huvides on hoida ja arendada linnaelanikele puhkamise ja sportimise alasid.

Lindsaar: Kas Hipodroom, millega on praegu seotud 400 inimest, kuhu praegu kavandatakse Lottemaa, mänguväljakud ja spordihoone, on avalik huvi paremini tagatud?

Paaver: Kui tulevad uued elanikud, on tavaline, et sellised objektid kavandatakse. Hipodroom on laiematele elanike gruppidele suunatud. Ei käsitle ainult traavivõistluste läbiviimise kohana, vaid on ainulaadne maa-ala suur muruväli ja staadion, kus saab muud sporti harrastada, on füüsiliselt olemas ja ei pea investeringuid tegema. Kui muud sarnast tahame, on vaja maad ja investeringuid.

Krais: Kui käsitlete Hipodroomi ala spordi-ja puhkamisalana, siis milliste spordialadega praegu kasutatav on.

Paaver: Populaarkaebus on piiritlemata hulga isikute huvides. MTÜ on piiritlemata hulga isikute huvides kaebuse esitanud.

Lindsaar: Millised on avalikud huvid, praegu kasutab vähem inimesi kui tulevikus saab kasutama. Sinna on planeeritud perearstikeskus, lasteaed.

Paaver: Avalik huvi on, mida oleme välja toonud ja kirjeldanud. Ala areng on planeeringuga tagamata jäänud. Planeering näeb ette puhkeala samadele elanikele, kes asuvad sinna elama, mis on elementaarselt vajalik. See ei saa olla argument.

Kohus: Välja tuleb tuua konkreetselt, millist avalikku huvi on õigusvastaselt kahjustatud. Populaarkaebuses peab olema osutatud õigusvastaselt kahjustatud avalikule huvile. Avalik huvi peab olema selge.

Paaver: Avalik huvi osaleda ruumilise planeerimise menetluses. Et planeeringumenetluse käigus esitatud argumendid oleksid asjakohaselt kaalutletud, et antaks asjalikud vastused. Seda ei ole tehtud menetluse käigus. Avalik huvi on tuleviku arengu puhul ruumilise arengu õiguspärasuse osas. Sportimise ja puhkamise alade arengu võimalus linnakeskkonnas ja nende säilimine on avalikes huvides. Hipodroom ise pakub teatava eripärase võimaluse linna ruumis.

Kohus: Kuidas planeering kahjustab sportimise ja vaba aja veetmise võimalust?

Paaver: Konkreetne otsus vähendab puhkasime võimalusega objekte ja hävitab olemasoleva objekti. Ei ole argument, et omanik keelab. Objekti kasutamine võib olla nt tasuline, omanikul ei ole mõistlik jätta objekt kasutamata.

Lindsaar: Suunitlus ongi anda ala laiemale avalikkusele kasutamisele, mitte ainult 400 inimesele, kes seal praegu tegutsevad. Kuidas kaalutlemine peab toimuma?

Paaver: Kaalutlemine peab olema asjalik ja toimuma ilma seadust rikkumata.

Lindsaar: Milles konkreetselt kaalutlemisvead seisnesid?

Paaver: Kaalutlemisviga, et funktsioonide valikut võistlusülesandes ei kaalutud.

Lindsaar: Kas arhitektuurivõistlus tehti kaalutlemata? Mis on seos arhitektuurikonkursi ja planeerimismenetluse vahel.

Paaver: Otsustus tehti ühe omaniku huvides. Arhitektuurivõistlust ei olnud sisuliselt, kuna kaalutleti võrdväärseid lahendusi.

Kohus: Kuidas arhitektuurivõistlus oleks pidanud toimuma, et avalik huvi oleks kaitstud?

Paaver: Oleks pidanud olema lähteseisukohtade avalik arutele, kaardistamine, rahva huvidest ja soovidest lähtuma. Selle baasil oleks saanud teha võistlusülesande, mille järgi oleks tulnud teistsugune lahendus.

Kohus: Kellelt lähteseisukoht pidi tulema?

Paaver: PlanS § 6 lg 1 alusel kohaliku omavalitsuse ülesanne enne planeeringu algatamist teha selgeks erinevad variandid. Omanik saab pakkuda ja kodanikud saavad pakkuda mõtteid. PlanS § 16 lg 1 ütleb, kellega koostööd tuleb teha. KOKS § 6 teeb kohalik omavalitsus lähteülesanded ise selgeks. Tuleb koguda erinevaid ideid. Planeeringut võib algatada ka ilma lähteülesanneteta. Menetluse alguses selgitatakse menetlusosaliste mõtted välja. Planeeringu algatamise taotluse esitamise järel oleks pidanud tegema kindlaks olemasolevad faktilised asjaolud, üldplaneering ja sellega seotud juhtfunktsioon. Kui üldplaneering kehtib, kaalutleda seda. Teha kindlaks asjast huvitatud isikute ring, HMS § 6 alusel. PlanS § 1 lg 2 ja 3, § 4 lg 2 p 2 alusel läbima etapid. Kohalik omavalitsus peab protseduurid menetluses sisustama, pidama silmas üldisi eesmärke. Lähteseisukohti ei peaks olema just 10, kohalik omavalitsus paneb kirja lähteseisukohad. PlanS on jätnud kohalikele omavalitsusele laiaulatuslikud võimalused, kuidas eesmärgile jõuda. Suurt vabadust ei tohiks meelevaldsuseks käsitleda ja tuleks ulatuslikku kaalutlemiskohustust järgida.

Kohus: Kust ja kuidas pidid ideed tulema on selgusetu?

Paaver: PlanS sellekohast konkreetset punkti ei ole. Kohalik omavalitsus peab lähteülesannet seades lähtuma eesmärkidest. Meil ei ole õigust nõuda, et meie lahendus kehtestaks, samuti omanik ei saa nõuda. Kohalik omavalitsus peab eelkõige üldplaneeringule vastavaid eesmärke silmas pidama. Kaalutusvigadest oleme eelkõige rääkinud. Kaalumata on jäänud variant, et planeeritavat maa-ala planeeritakse puhkerajatiste otstarbel. On öeldud, et selleks vajadus puudub. Kaalumata, et maad kasutatakse praegu ja tulevikus ühiskondlike ja puhkeehitiste otstarbel. Me ei ole vastust saanud, on vastatud, et küsimus ei ole asjakohane või ei ole kaalutud.

Lindsaar: Mis küsimused on vastamata jäetud? Kui küsitakse üldisi küsimusi, neile ei peagi vastama. Menetlusnormidega paika pandud ettepanekud ja vastuväited. Sisulistele küsimustele on vastatud.

Krais: Mis küsimusele ei vastatud või sai ebapiisava vastuse?

Paaver: Vastamata on põhiküsimus, millistel kaalutlustel valiti sellised ehitusmahud, nii ulatuslik muutmine, et peavad tulema tuhanded uued elanikud, millistel kaalutlustel otsused tehti.

Lindsaar: Avaliku väljapaneku ajal sai esitada ettepanekuid ja vastuväiteid.

Paaver: Kaalutlused ei olnud selged, seetõttu esitasime küsimusi, et kaalutlustest aru saada. Neile ei ole siiani vastatud. Siiani vastamata, mis kaalutlustel valiti ehitusmahud ja funktsioonid. Peame seda kaalutusveaks, kuna räägime avalikest huvidest ühiskondlike ja puhkeehitiste rajamiseks vajaliku maa järele. Arvestades lisanduvaid elanikke, on ühiskondlike ja puhkeehitiste maa vajadus kaalutlemata jäetud. On saanud paljasõnalisi vastuseid, et vajadus puudub. See on kaalutlemisviga.

Lindsaar: Tegemine kesklinna lähedase maaga, väärtustame linnakeskkonda, tuues juurde uut elanikkonda, üldist avalikku ruumi.

Paaver: Kodanikeühendused on pidanud avalikuks huviks seda, et selles kohas säilib eripärane ja ajalooliselt kujunenud väärtus, suuremat sorti ühiskondlik objekt. Seda on peetud väärtuseks ja avalikuks huviks. Selle kaotamist saab välja tuua üldplaneeringu muutmisena, kuid te ei ole põhjendanud, miks seda tehakse just Hipodroomi alal. See ei ole tavapärane, et parki paneme ülitiheda elamurajooni. Seal peaks olema põhjendused, miks on vaja just sinna. Põhjendused lähevad vastuollu kohast tulenevaga.

Lindsaar: Kas see võiks olla põhjendus, et söötis maa anda linnaelanike kasutusse?

Paaver: Ei ole söötis ja väärtusetu maa.

Lindsaar: Sotsiaalses mõttes, kumb on väärtuslikum lahendus?

Paaver: Praegune on väärtuslikum. Ei ole garanteeritud, et planeering viiakse ellu. Kui viiakse, siis on see suunatud elanikele, keda sinna planeeritakse. Antud ala on linnale väärtuslikum praegusel kujul. Oleks tulnud kaaluda ka maa osalist kasutamist või reservi jätmist. Tuleviku peale mõtlemine on avalikes huvides.

Lindsaar: Kuidas oleks pidanud lahendama küsimuse, kuidas osaline planeerimine on võimalik?

Paaver: Küsimus on komplitseeritud. Kui arhitektuurikonkursi ülesanne oleks olnud teistsugune, mitmekesisemate eesmärkidega, oleks tulnud huvitavaid lahendusi.

Kaasik: Esindades kolme MTÜ-d esitasite kaebuse avaliku huvi kaitseks. Miks arvate, et selliste teesidega esindate avalikku huvi?

Paaver: Üldine huvi, et planeerimine toimiks kaalutletult.

Kaasik: Kas olete küsitlusi läbi viinud? Kogunud allkirju? Kas esindate oma liikmeid või avalikku huvi?

Paaver: Avalik diskussioon, lähtusime meediast, üldteadaolev asjaolu et planeeringut ei ole põhjendatud avalikkusele. Tuleb otsida muid lahendusi, kaalutleda. Üldplaneeringu muutmist on vaja põhjalikult kaalutleda. Avalik huvi on laialivalguv. Ei saa väita, mis on konkreetselt. Elanikega on peetud foorumeid ja arutelusid, meil on alust arvata, et saame paljude elanike huve esindada.

Kaasik: Kas teil on tõendit selle kohta, et esindate avalikku huvi?

Paaver: On alust arvata. Ei ole asjakohane küsimus. Populaarkaebusega saab rääkida õigusakti õiguspärasuse huvides.

Kaasik: Ma võin öelda, et planeeringust on huvitatud kordades rohkem isikuid kui on teil MTÜ-des liikmeid. Nimetage konkreetne menetlusviga või kaalutusviga, mis tingis volikogu otsuse seadusevastasuse?

Paaver: Kaebuses on välja toodud punktides 4.1; 4.2, 4.3.

Kaasik: Kas need 28 küsimust, millistele ei vastatud, kas see on kaalutusviga? Kes küsimused linnaplaneerimise ametile edastas?

Paaver: Telliskivi Seltsi liige Peeter Pällin.

Kaasik: Mis põhjusel küsimusi ei esitatud avaliku väljapaneku ajal? Elektroonilise kirja saatmisele eelnes viiekuuline avalik väljapanek.

Paaver: Planeeringu avaliku väljapaneku ajal ei saanud vastuseid, küsimusi võib esitada kogu menetluse ajal. Ei ole kohustuslik esitada avaliku väljapaneku ajal.

Kaasik: Miks esitati küsimused 24.11. tööpäeva lõpus, teades et avalik arutelu toimus 25.11?

Paaver: Ma ei saa sellele vastata, see ei ole ka tähtis.

Kaasik: Milline konkreetse küsimuse (I köide, lk 48-49) ebapädev või ebaselge vastus tingis otsuse ebaõigsuse?

Paaver: Ühiskondlike ja puhkeehitiste vajadus, arvestades kohalikku elanikkonda.

Kaasik: Palun konkreetne küsimus?

Paaver: Ei ole põhjust välja tuua ühte küsimust.

Kaasik: Milline küsimus omas seost konkreetse planeeringuga?

Paaver: Kõigile küsimustele pärast 7-ndat on jäetud vastamata. Küsimused koosmõjus. Küsimused puudutavad laiemalt, ei ole põhjust konkreetset välja tuua.

Kaasik: Kas mingil ajal menetluse käigus oli takistatud osalemast menetluses? Kas MTÜ-d said piisaval määral osaleda menetluses?

Paaver: MTÜ-d ei saanud kõigi seisukohtade väljaütlemiseks piisavalt informatsiooni. Lähtuvalt meedias kajastatust ja varasematest väljaütlemistest. MTÜ-dele asjakohaseid vastuseid ei ole antud ja diskussioon on jäänud poolikuks.

Kaasik: Keda ebapiisavalt kaasati menetlusse?

Paaver: Ei ole väitnud, et oleks ebapiisavalt kaasatud.

Kaasik: Kas sain õigesti aru, et menetlusvigu ei ole tehtud?

Paaver: Menetlusvigu protseduuri mõttes ei ole näinud.

Kaasik: Nimetage üks konkreetne kaalutlus, mida ei kaalutletud või kaalutleti ebapiisavalt?

Paaver: Ei ole kaalutletud piisavalt, et jätta maa esialgu ootama uusi vajadusi ühiskondlike ja puhkerajatiste rajamise järele või kas maad saaks rahvale kasulikul viisil edasi kasutada ilma oluliste investeeringuteta.

Kaasik: Milline on see aeg, mida oleks tulnud kaaluda?

Paaver: Aega ei pea määratlema, võimalusi oleks kohalik omavalitsus pidanud analüüsima, millise aja jooksul vajalikuks muutub.

Kaasik: Mida oleks tulnud teha arhitektuurivõistluse väljakuulutamise asemel?

Paaver: Oleks tulnud tegeleda Põhja –Tallinna planeeringuga paralleelselt, oleks leitud ka kaalutletud alused konkursi lähteülesanneteks.

Lindsaar: Põhja –Tallinna üldplaneeringuga alustati 2006.aastal, kas peaks kõik detailplaneeringud seisma panema. Riigikohtu seisukoht, et planeeringumenetlust ei tohi peatada üldplaneeringumenetluse põhjendusega. Hipodroomi ala detailplaneeringu algatamisel viidati, et on kooskõlas Põhja –Tallinna üldplaneeringuga.

Paaver: Eelistatud peab olema detailsema planeeringu tegemine üldplaneeringu alusel.

Kaasik: Kuidas planeering peab toimuma, kas seaduse või üldise praktika kohaselt?

Mina leian, et planeering peab toimuma seaduste alusel.

Paaver: Nõustun.

Kaasik: Kasutate terminit täisehitamine ja tiheda asustusega kvartal. Mis numbrist lähtute, mis tihedust peate ülisuureks?

Paaver: Tihedus on kaalutlemata. Numbrite osas peab planeeringu ajal selgusele jõudma.

Kaasik: Konkreetsetes asjas, mis tihedust peate liiga suureks?

Paaver: Ei pea vajalikuks vastata. Rääkisin eelkõige elanikkonna tihedusest 200 inimest ha on Tallinna kontekstis tihe.

Kaasik: Milliseid tihedusi oleks pidanud volikogu kaaluma?

Paaver: Tihedus ja otstarve elamumaa. Oleks saanud kaaluda kõiki variante. Oleks tulnud põhjendada, ta on tavalisest elamupiirkonnast kõrgem, eriti üldplaneeringu muutmise puhul.

Kaasik: Millised olid tihedused, mis jäid kaalutlemata?

Paaver: Oleks tulnud kaaluda tihedust ja otstarvet üheskoos ja tuua välja arenguvariandid?

Kaasik: Kust oleks linn pidanud alternatiivid võtma?

Paaver: Tihedus anti ette võistlusülesandes. Oli kirjeldatud kui omanike huvi.

Kaasik: Kas kaalutusvead olid, et ei kaalutud tihedust ja otstarvet, endist olukorda?

Paaver: Jah.

Lindsaar: Seletuskirja punkt 3. Lk 5, tsiteerin, kaalutlused olemas.

Paaver: See on konstateering, ei ole kaalutletud ega põhjendatud, kuna see on erakordne tihedus Tallinna kontekstis. Kui teeme muutuse ilma põhjendamata, on lihtsalt väidetud, et on Mustamäe tihedus. Arhitektuurikonkursi tööd olid tiheduselt võrdsed, kuna see oli ülesannetega soovitud.

Kaasik: Kui tulemus oli olemas, millega oleks pidanud võrdlema, kaalulema, kas 1,5 on põhjendatud?

Paaver: Võrdlema teiste otstarvete ja tihedustega, olemasoleva olukorraga, juhtfunktsiooniga, otstarbeid saab omavahel segada, võrrelda. Variante oli palju.

Kaasik: Millisele seaduse sättele viitate?

Paaver: Seda peaks mõistma loomulikust intelligentsusest, valikuvariante on palju, mille vahel kaaluda.

Kaasik: Kas kaebajad oma seisukoha selles menetluses piisavalt välja öelda?

Paaver: Ei julge öelda, et piisavalt, kuid välja öelda said.

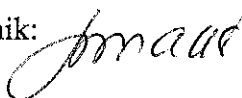
Kaasik: Volkov tuleb kohtusse 20.09, tunnistajatasu ei soovi.

Lindsaar: Selgitame homseks välja, kas teine tunnistaja saab ka 20.09. kohtusse tulla.

Kohus lõpetab istungi, jätkab istungit 07.09.2012 kell 10.00.

Kohtuistung lõppes kell 15.25.

Kohtunik:



Sekretär:

