



# KOHTUMÄÄRUS

<b>Kohus</b>	Tallinna Halduskohus
<b>Kohtunik</b>	Daimar Liiv
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	12.07.2011. a, Tallinn
<b>Haldusasja number</b>	3-11-1650
<b>Haldusasi</b>	MTÜ Telliskivi Selts kaebus Tallinna Linnavolikogu 2.06.2011 otsuse nr 93 tühistamiseks
<b>Menetlustoiming</b>	Esialgse õiguskaitse taotluse lahendamine
<b>RESOLUTSIOON</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Rahuldada esialgse õiguskaitse taotlus, peatada Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2011 otsuse nr 93 „Paldiski mnt. 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas“ kehtivus ning keelata ehituslubade, projekteerimistingimuste või muude nimetatud otsusel põhinevate lubade väljastamine.</li><li>2. Saata välja käesolev määrus viivitamatult kaebuse esitaja esindajale, Tallinna Linnavolikogule ja Alfa Property OÜ-le.</li></ol>
<b>Edasikaebamise kord</b>	Käesoleva määruse peale on õigus esitada määruskaebus Tallinna Ringkonnakohtule 10 päeva jooksul määruse saamisest arvates määruse teinud Tallinna Halduskohtu kaudu.

## ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. 2. juunil 2011 võttis Tallinna Linnavolikogu vastu otsuse nr 93 „Paldiski mnt. 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas“ (edaspidi otsus).
2. Tallinna Halduskohtule saabusid 4.07.2011 MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti Hobumajanduse edendamise MTÜde kaebused Tallinna Linnavolikogu 2.06.2011 otsusele nr 93. Ühiselt esitatud kaebus jaotati kolmeks erinevaks haldusasjaks tulenevalt halduskohtumenetluse seaduse (HKMS) § 10 lõikes 7 sätestatule, mille kohaselt esitab iga isik

kohtule individuaalse kaebuse. MTÜ Telliskivi Seltsi kaebuse numbriks jäi 3-11-1650, MTÜ Pelgulinna Seltsi kaebuse numbriks sai 3-11-1657 ja Eesti hobumajanduse edendamise MTÜ kaebuse numbriks sai 3-11-1659.

**3.** MTÜ Telliskivi Seltsi kaebusega koos esitati kohtule esialgse õiguskaitse taotlus.

**4.** Kohus nõudis oma 4.07.2011 kohtunõudega potentsiaalselt vastustajalt Tallinna Linnavolikogult ja potentsiaalselt kolmandalt isikult Alfa Property OÜ-lt arvamuse esitamist kaebuses toodud esialgse õiguskaitse taotluse suhtes ja määras kohtunõude täitmise ajaks 6.07.2011.

**5.** Tallinna Linnavolikogu edastas vastuse kohtunõudele 6.07.2011 andes oma seisukoha esialgse õiguskaitse taotlusele ja eelhinnangu kaebusele. Vastustaja on seisukohal, et esitatud kaebus ja esialgse õiguskaitse taotlus on põhjendamatud ning tulevad jätta rahuldamata. Alfa Property OÜ esitas oma vastuse kohtunõudele samuti 6.07.2011, milles palus jätta kaebuse esitaja esialgse õiguskaitse taotluse rahuldamata.

**6.** Tulenevalt kaebaja ja kolmanda isiku poolt esitatud seisukohtadest tegi kohus 07.07.2011 kohtunõuded MTÜ Telliskivi Seltsile ja Harju Maakohtu registriosakonnale, millele vastused saabusid vastavalt 8.07.2011 ja 11.07.2011.

## **POOLTE SEISUKOHAD**

Kohus toob kaebuse lahendamisel kõigepealt välja poolte seisukohad ja põhjendused esialgse õiguskaitse taotlusele

**7. Kaebaja** palub HKMS § 12<sup>1</sup> lg 2 alusel rakendada esialgset õiguskaitset ja peatada otsuse jõustumine ning mitte anda planeeringu alusel välja ehitusluba (sh ehitusluba lammutamiseks),, projekteerimistingimusi või muid üksikakte.

Ehitusloa väljaandmisel võib õigustatud isikul tekkida õigustatud ootus lammutustegevusele või ehitustegevusele eelneva olukorra ennistamata jätmise suhtes ja otsuse jõustumise peatamata jätmisel võib osutada võimalikuks katastriüksuse ja kinnistu jagamine mitmeks erinevaks kinnistatud maaüksuseks. Planeeringu alusel lammutamisel, ehitamisel või uute kruntide moodustamisel kahjustataks kaebusega kaitstavaid väärtusi – 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. Hipodroomi ehitiste lammutamisel ja uute püstitamisel võib hipodroomi (või vajadusel selle asemele olemasolevate ehitiste baasil lihtsal viisil loodavate võimalike muude spordiobjektide) tegevus osutada võimatuks. Võimatuks võib see osutada ka kruntide jagamisel ja müügil erinevatele omanikele, juhul kui erinevad omanikud ei saavuta kokkulepet tegevuse jätkamiseks. Hipodroomi ehitiste lammutamisel, uute püstitamisel või kruntide jagamisel ei ole võimalik detailplaneeringu menetlust jätkata samadel alustel, st otsast peale, sest täiendavalt tuleb arvestada ehitamisest, lammutamisest või jagamisest tekkinud õiguspäraste huvidega ning seega oleks kahjustatud avalikkuse võimalusi planeerimismenetluses osaleda.

**8. Tallinna Linnavolikogu** juhib oma vastuses kohtu tähelepanu, et MTÜ Telliskivi Selts poolt kaebuse allkirjastanud Katrin Stöör ei ole tulenevalt äriregistri teabesüsteemi andmetest

MTÜ Telliskivi Selts juhatuse liige, kellel oleks õigus esineda MTÜ seadusliku esindajana ja allkirjastada kaebus MTÜ nimel.

Vastustaja palub jätta kaebaja esialgse õiguskaitse taotluse rahuldamata järgmistel põhjustel:

**8.1.** Riigikohus on esile toonud, et esialgse õiguskaitse kohaldamiseks tuleb kohtul kindlaks teha esialgse õiguskaitse vajadus, anda eelhindang kaebuse põhjendatusele ning kaaluda kaebaja õigusi, avalikke huve ja kolmandate isikute õigusi.

**8.2.** Sarnaselt põhivaidluse puhul nõutava kaebeõigusega (HKMS § 7) peab esialgse õiguskaitse taotluse esitaja tegutsema oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks. Esialgse õiguskaitse taotluse puhul ei ole lubatud selle esitamine objektiivsetel kaalutlustel, kolmandate isikute õiguste kaitseks või vaidlusesemega seostamatuna. Kaebaja õigused ei ole ohustatud ei otseselt ega ka kaudselt ning seega ei ole taotlus lubatav. EÕK taotlus oleks lubatav ainult juhul, kui esineb reaalne ja usutav õiguste rikkumise oht. Kaebaja heaolu ei sõltu kuidagi taotluse lahendamise tulemusest ja tal puudub seega õiguskaitsevajadus. Kaebaja ei ole esile toonud ühtegi temale kuuluvat õigust, mida ta soovib kindlustada või esitanud tõendeid kahjulike mõjutuste kohta, mida soovib tõrjuda. Kaebaja peab esialgse õiguskaitse taotluses välja tooma selle õiguse, mis on ohustatud ja mida ta soovib esialgse õiguskaitse korras kaitsta. Põhjendatud on esialgse õiguskaitse taotlus siis, kui usutavalt on esitatud nii kaitsmist vajav õigus (millise õiguse kaitseks on kaebusega kohtusse pöördutud) kui ka argumendid, miks see õigus vajab kaitset juba esialgse õiguskaitse korras. Kaebuse perspektiivide hindamisega seoses tuleb esmalt kindlaks teha, kas ja millist kaebaja väidetavat õigust vaidlustatud haldusakt rikub. Kuna kaebaja ei ole osutanud põhjendatud huvile ega subjektiivse õiguse õiguslikule alusele, tuleb kaebust selles menetlusstaadiumis lugeda perspektiivituks.

**8.3.** HKMS § 12<sup>2</sup> lõike 2 kolmanda lause kohaselt tuleb esialgse õiguskaitse määramise tegemisel arvestada avalikku huvi ja kolmanda isiku õigusi. Kaebuse esitaja hüvid peavad esialgse õiguskaitse taotluse rahuldamiseks olema seejuures oluliselt kaalukamad. Vastustaja on seisukohal, et arvestatav avalik huvi on käesolevas asjas nii oluline, et see õigustab kaebuse esitaja õiguskaitsevajadusega mitteamestamist. Kui kaaluda avalikku huvi kaebuse esitaja õiguste riivega, siis on olemasolevate detailplaneeringu materjalide kohaselt avalik huvi oluliselt kaalukam. Hipodroom, mida ei ole võimalik linna sees arendada kasumlikuks ja suurt hulka elanikkonnast haaravaks spordirajatiseks vajaliku suuruse, infrastruktuuri, parkimiskohtade puudumise ja elanikkonna kõrgendatud huvipuuduse tõttu ning mida kasutab aktiivselt ainult paarsada inimest, asendatakse arenenud linliku elukeskkonnaga, mis toob kaasa paranenud avaliku kasutuse, mitmed spordirajatised, lastele mõeldud keskused ning säilitab suures ulatuses haljastust, siis ei ole ruumi kahtlusteks kumb variant on võimalikult laialdastes avalikes huvides. Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette uute korterelamute, ärihoonete, sotsiaalobjektide ning mängu- ja spordiväljakute rajamine. Kavandatav lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks. Lisaks sellele ühendatakse planeeringuala jalakäijate ja kergliiklusteed promenaadil ja põiktänavates linna kergliiklusteede võrgustikku, et ala seonduks paremini ümbrusega uute liiklussuundade kaudu. Aktiivsesse kasutusse võetakse Merimetsa metsarajad. Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmik struktureeritakse ümber, arvestamaks jalakäijate ja rulluisutajate paremaid ühendusi Kristiine suunas, ühendades need Haabersti linnaosas ja Stroomi puhkealal olemasoleva ning kavandatava kergliiklusteede võrgustikuga. Planeeringualal suureneb oluliselt avalikult kasutatav ala võrreldes olemasolevaga. Linna arengu jaoks on oluline hea ühistranspordiühendusega kesklinnalähedase ala planeering, millega nähakse ette nii elu-, äri- kui rekreatsioonialad ja vähendatakse pendelrännet. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 kohaselt on kohalik omavalitsuse põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse

demokraatlikult moodustatud võimuorganitel õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

**8.4.** Ka kolmandate isikute huvid kuuluvad arvestamisele kuna nende huvid kaaluvad üles kaebuse esitaja nn õiguste rikkumise. Esialgse õiguskaitse kohaldamine ei tohi olla kolmandate isikute suhtes ebaõiglane. Kolmandal isikul on õigus otsustada, kuidas ta oma vara kõige paremini kasutab. Vastavalt põhiseaduse § 32 on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sh naaberkinnisasja omanike õigustega. Kaebajal ei saa tekkida õiguspärast ootust, et kinnistu omanik oma kinnistut vastavalt soovile, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane, ei arenda. Kolmas isik on teinud detailplaneeringu menetlemise käigus ka olulisi kulutusi arvestamiseks kõikide kohaliku omavalitsuse nõudmistega planeeringualale.

**8.5.** Vastustaja selgitab, et avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Teade detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamisest ilmus ajalehes „Postimees“ 2. septembril 2009 ja 31. mail 2010 ajalehes „Pealinn“. Teade eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes „Postimees“ 3. septembril 2009. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus Põhja-Tallinna Valitsuses avalik väljapanek 14. septembrist kuni 27 septembrini 2009. Teade eskiislahenduse tutvustamise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 1. oktoobril 2009. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus Põhja-Tallinna Valitsuses avalik arutelu 9. oktoobril 2009. Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2010 korraldusega nr 1009-k. Detailplaneering oli planeerimisseaduse § 18 kohasel avalikul väljapanekul 26. juulist kuni 27. augustini 2010. Sellekohane teade ilmus 1. juulil 2010 ajalehes „Eesti Päevaleht“. Vastavalt PlanS § 18 lg 5 p 2 on kohalikul omavalitsusel kohustus teatada tähtkirjaga puudutatud isikule detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust. Kuna kohaliku omavalitsuse eksimuse tõttu tähtkirjaga puudutatud isikuid avalikust väljapanekust ei teavitatud, korraldas kohalik omavalitsus teistkordse avaliku väljapaneku ajavahemikul 30. september kuni 28. oktoober 2010. Sellekohane teade ilmus 16. septembril 2010 ajalehes „Eesti Päevaleht“ ja ajalehes „Pealinn“ 4. oktoobril 2010. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 25. novembril 2010. Teade avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumise kohta ilmus 17. novembril 2010 ajalehes „Eesti Päevaleht“ ja 22. novembril 2010 ajalehes „Pealinn“. Seega ei saa olla vaidlust selles osas, et detailplaneeringu koostamise käigus ei oleks piisavalt koostööd tehtud ja menetluse etappidest ei oleks avalikkust seadusega ette nähtud korras teavitatud. Kaebaja on olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab vastuväidete esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Seega on kaebaja saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-i eesmärk. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku

väljapaneku ja sellele järgneva avaliku väljapaneku tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse- ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist. Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata põhjendatud planeerimisotsustuse korral planeeringualale selline ehitusõigus nagu see on kohane ja vajalik täiusliku linnaruumi saamiseks. Kohalik omavalitsus on planeeringu koostamise käigus kaalunud planeeritava maa-ala kinnisasja omanike ja teiste huvitatud isikute ettepanekuid ning erinevaid planeeringulahenduse võimalusi sh planeeritud hoonestuse sobivust ja kohasust ning planeeringulahendust on piisavalt põhjendatud. Vastustaja leiab, et kohalik omavalitsus ei ole kaalutusotsuse tegemisel oma pädevuse piire antud detailplaneeringu menetluse käigus ületanud, on arvestatud huvitatud isikute seisukohtade ja õigustega ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt tehtud otsused on kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega. Vastustaja on kindlal seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid kaebaja seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-is sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud PlanS §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

**9. Alfa Property OÜ** leiab, et Tallinna Linnavolikogu 2.06.2011 otsuse nr 93 kehtivuse või täitmise peatamiseks puudub igasugune alus. Vaidlustatud haldusakti täitmise peatamine ei ole põhjendatud, kui kohus peab kaebuse rahuldamist ebatõenäoliseks. Kaebuse sisu ning vastav põhistus annavad aluse väita, et tegemist on valdavalt demagoogilise ja eksitava kirjutisega, millel on vähe tihist seaduse ja väljakujunenud Riigikohtu praktikaga. Kaebus ei sisalda ühtki selget ja arusaadavat viidet võimalikule õigusvastasusele vaidlustatud haldusakti menetlemisel. Kaebuses esitatud vastavad väited on kas valed ja/või eksitavad.

**9.1.** Esialgse õiguskaitse kohaldamine peab olema eesmärgipärane ja proportsionaalne. Vaadeldavat planeeringut menetleti enam kui 4 aastat. Suures osas oli menetlus korduvalt takistatud erinevate isikute asjakohatu ja sisutu sekkumise tõttu. Ka kaebuses korratakse teese, mis on saanud korduvalt ja ammendavalt vastatud menetluse erinevates staadiumides.

**9.2.** Planeeringu realiseerimise edasine takistamine tähendab arendajale senise aja- ja varalise kahju täiendavat suurenemist. OÜ Alfa Property omanikud on projekti senisesse realiseerimisse investeerinud enam kui EUR 2 500 000, lisaks 160 ha maa ost Saku vallas uue ratsaspordikeskuse rajamiseks EUR 7 500 000 ulatuses. Vaidlustatud haldusakti täitmise peatamine tähendab sisuliselt seda, et katkestada tuleb senised ulatuslikud läbirääkimised võimalike ehitajate ja pankadega. Kuivõrd planeeritud investeeringu suuruseks on ca EUR 280 000 000, on tegemist olnud märkimisväärsete kulutustega ajas ja rahas. Peatada tuleb ettevalmistatav rahvusvaheline arhitektuurikonkurss.

**9.3.** Kolmas isik rõhutab, et kaebuse esitajatel puudub igasugune võime kanda nn. finantsvastutust juhul, kui vaadeldav kaebus jääb lõppkokkuvõttes rahuldamata ning esitatakse vastav kahjunõue. Ka ei ole nad suutelised kandma menetluskulusid.

**9.4.** Kaebusest ei nähtu, kas ja millist kaebaja väidetavat õigust vaidlustatud haldusakt rikub. Kaebuse esitanud kolm MTÜ-d esindavad kokku maksimaalselt 30-40 inimest. Kaebuses esitatud viited avalikule huvile on paljasõnalised ning ka sisuliselt valed. Kogu eelneva menetluse jooksul ei ole kaebuse esitajad suutnud ei TLPA-le, LOV-le ega Harju Maavanemale järelevalvemenetluses arusaadavalt, usutavalt ja kontrollitaval viisil selgitada, kelle huve nad esindavad (kui suur on see inimeste hulk). Kui kaebusest ei nähtu põhjendatud huvi või subjektiivse õiguse õiguslikku alust, tuleb kaebus menetluse käesolevas staadiumis lugeda perspektiivituks (RK 02.03.2006 otsus nr 3-3-1-3-06).

**9.5.** Seondult väidetava avaliku huviga tuleb rõhutada, et vaadeldava planeeringu puhul on vaieldamatult tegemist arendusega, mis on linna ja linnakodanike huvides. Avalikku kasutusse

rakendatakse ulatuslik ala sisuliselt kesklinnas, mis on avalikkusele seni suletud. Ette on nähtud neli suurt sotsiaalobjekti, ulatuslik tööhõive jne. Kõik need asjaolud on leidnud korduvat ja põhjalikku käsitlemist menetluse senises käigus.

**9.6.** Kaebusest võib teha järelduse, et tegemist on nn. populaarkaebusega. PlanS § 26 lg 1 toetab nõuet, et iga kaebuse esitanud isik määratleks kaebuse esitamise aluse. Sama tuleneb ka HKSM §-de 7 ja 10 nõuetest. Kaebus midagi sellelaadset ei sisalda.

**9.7.** Kaebus on allkirjastatud K. Stööri poolt. Tegemist on esindusõigusega isikuga, sest vastavalt Äriregistri teabesüsteemi väljatrukile oli K. Stöör vastava MTÜ juhatuse liige kuni 09.02.2010. Tulenevalt HKSM § 23 lg 1 p 5 tuleks kaebus seetõttu jätta läbi vaatamata.

**9.8.** Kaebus on perspektiivitu. Tallinnas, Paldiski mnt 50 asuva kinnistu omanik(ud) soovib realiseerida Põhiseaduse §-st 32 tulenevat õigust vabalt vallata, kasutada ja käsutada enda omandit. Senises menetluses ei ole tuvastatud ühiki seadusest tulenevat sellekohast kitsendust. Selleks ei saa ka kindlasti olla mõnede inimeste erinev arusaam linnaplaneerimise üldpõhimõtetest ja vastavatest tavadest. Antud asjas esineb ilmselgelt omaniku ülekaalukas majanduslik huvi teha ülisuur investeering, et Paldiski mnt. 50 rajada normaalne ja avatud elu-ja ärikeskkond ning Saku vallas Põhjamaade kaasaegsaim ratsaspordikeskus koos kaasnevate muude objektidega. Saku VV 11.03.2010 otsusega nr 34 on vastav planeering algatatud.

**9.9.** Vastavalt HKSM § 12<sup>2</sup> lg. 2 peab esialgse õiguskaitse taotlus olema põhjendatud TsMS § 235 kohaselt. Esitatud kaebus midagi sarnast ei sisalda. Populaarkaebuse esitamise eelduseks on avalike huvide riive. Milles see väidetavalt seisneb, pole teada.

## **KOHTU SEISUKOHT**

Kohus võtab kõigepealt seisukoha kaebuse allkirjutanud isiku esindusõiguse suhtes ja lahendab seejärel esialgse õiguskaitse taotluse.

**10.** Kohus märgib vastuseks potentsiaalse vastustaja ja kolmanda isiku väidetele, et kaebusele alla kirjutanud Katrin Stöör ei ole MTÜ Telliskivi Seltsi juhatuse liikmeks, et see väide ei ole õige. Potentsiaalsed vastustaja ja kolmas isik on põhistanud oma väidet tuginedes äriregistri teabesüsteemi üld- ja isikuandmete osa väljatruki andmetele. Need andmed ei ole äriregistri registrikaardi kanded, millel on õiguslik tähendus. Nähtuvalt Harju Maakohtu registriosakonna vastusest 07.07.2011 kohtunõudele on Katrin Stöör kantud Harju Maakohtu registriosakonna mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kaebaja juhatuse liikmena. Vastuses selgitatakse samuti, et registrisse kantud kandevälistel juhatuse liikmete volituste kuupäevadel puudub vastavalt Riigikohtu lahendile 3-2-1-39-05 õiguslik tähendus.

Lisaks eeltoodule on kaebaja esindaja koos oma vastusega 07.07.2011 kohtunõudele edastanud kohtule ka äriregistri teabesüsteemis registreeritud juhatuse liikme Meelis Trepil poolt digitaalselt allkirjastatud kaebuse.

Eeltoodust tulenevalt on alusetud kaebaja ja kolmanda isiku esitatud väited esindusõigusega isiku poolt kaebuse esitamise ning kohtu kohustuse kohta jätta kaebus läbi vaatamata HKMS § 23 lg 1 p 5 alusel. Kohus vaatab järgnevalt läbi esialgse õiguskaitse taotluse ja lahendab selle.

**11.** HKMS § 12<sup>1</sup> lg 2 kohaselt halduskohus võib kaebuse esitaja põhjendatud taotluse alusel või oma algatusel teha igas menetlusstaadiumis määruse kaebuse esitaja õiguste esialgse kaitse kohta, kui vastasel juhul oleks kohtuotsuse täitmine raskendatud või osutuks see võimatuks.

Riigikohus on 21.12.2001 määruses nr 3-3-1-67-01 märkinud, et esialgse õiguskaitse eesmärk on vältida kaebaja olukorra halvenemist kohtumenetluse ajal ja tagada kohtuotsuse täitmine ning 17.06.2004 määruses nr 3-3-1-17-04 rõhutanud, et esialgse õiguskaitse kohaldamine on sisuliselt eelhindang kaebuse põhjendatusele ning seda on võimalik kohaldada siis, kui kohtu arvates on olemas suur õiguslik tõenäosus rahuldada kaebus. Vastavalt HKMS § 12<sup>2</sup> lg 2 tuleb esialgse õiguskaitse määruse tegemisel arvestada avalikku huvi ja kolmanda isiku õigusi. Esialgse õiguskaitse kohaldamisel tuleb kohtul teha kõigepealt kindlaks esialgse õiguskaitse vajadus ning seejärel anda eelhindang kaebuse põhjendatusele, kaaluda kaebaja õigusi, avalikke huve ja teiste isikute õigusi (Riigikohtu halduskolleegiumi 14.12.2004 määrus haldusasjas nr 3-3-1-85-04 p 15).

**12.** Kaebaja põhistab esialgse õiguskaitse vajadust asjaoluga et käesoleval juhul on vajalik esialgse õiguskaitse korras peatada Tallinna Linnavolikogu 2.06.2011 otsuse nr 93 otsuse jõustumine ning mitte anda planeeringu alusel välja ehitusluba (sh ehitusluba lammutamiseks), projekteerimistingimusi või muid üksikakte. Kohus selgitab siinkohal, et jõustumise peatamist HKMS ette ei näe. Kuna halduskohus ei ole seotud kaebuse sõnastusega ning on pädev kohaldama esialgse õiguskaitse abinõu, mida ei ole taotletud, siis tõlgendab kaebaja taotlust kui taotlust peatada esialgse õiguskaitse korras Tallinna Linnavolikogu 2.06.2011 otsuse nr 93 kehtivus.

**13.** Kaebuse esitaja on esialgse õiguskaitse vajadust näinud eelkõige põhjendusel, et kehtestatud planeeringu alusel võidakse väljastada ehitusload ning alustatakse lammutus- ja ehitustegevusega.

PlanS § 26 lg 1 kohaselt planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest, pöörduda kohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi. Vastavalt Riigikohtu 24.05.2010 otsusele nr 3-3-1-29-10 võimaldab viidatud säte kaebuse esitamist nii subjektiivsete õiguste rikkumise tõttu kui ka avalikes huvides ehk populaarkaebusena. Need erinevad alused ja kaebuse osad peavad olema piiritletud ja eristatavad. Ka kohtul lasub sellise kaebuse menetlemisel kohustus selgelt eristada, millises osas on kaebus esitatud subjektiivsete õiguste kaitseks ja millises osas soovitakse kaitsta avalikku huvi vastuolu tõttu seaduse või muu õigusaktiga.

Kaebuse esitaja ei ole kaebuses selgelt näidanud, milliseid kaebaja subjektiivseid õigusi rikutakse, mistõttu kohus eeldab menetluse praeguses etapis, et kaebus on esitatud avalikes huvides ehk tegemist on populaarkaebusega. Esialgse õiguskaitse kohaldamine on lubatav ka populaarkaebuste puhul.

**14.** Riigikohtu 08.04.2004 määruses haldusasjas nr 3-3-1-13-04 on kohtuotsuse täitmise võimatuseks peetud tagajärgi, mille hilisem kõrvaldamine ei ole mõistlik. Seega tekib kaebuse esitajal esialgse õiguskaitse vajadus juhul, kui esialgse õiguskaitse meetme kohaldamata jätmise korral saaks vastustaja või muud isikud teha toiminguid, mille tagajärjel ei oleks kaebuse esitajal talle soodsa kohtuotsuse korral oma kaebusega taotletavat eesmärki võimalik saavutada või ka juhul, kui sellise eesmärgi saavutamine oleks võimalik, kuid tooks esialgse õiguskaitse mittekohaldamise tõttu kaebuse esitaja jaoks kaasa tarbetult koormavad tagajärjed.

Kohus leiab, et kaebaja eesmärki – tunnistada kehtetuks õigusvastaselt vastu võetud üldplaneeringut muutev detailplaneering ning mitte realiseerida selles ettenähtut - silmas

pidades, on esialgse õiguskaitsse rakendamine vajalik. Juhul, kui vastustaja väljastab ehitusloa detailplaneeringu realiseerimiseks, puudub kaebajal nähtuvalt kaebusest ja tulenevalt ehituslubade väljaandmise vaidlustamise korrast ja tingimustest, ilmselt võimalus võimaliku ebaseadusliku detailplaneeringu alusel välja antud ehituslubade vaidlustamiseks, kuna tal on raske näidata, et need rikuvad tema subjektiivseid õigusi. Kohus peab võimalikuks, et isegi juhul, kui kaebaja ka saavutab oma eesmärgi käesolevas vaidluses ja detailplaneering tunnistatakse õigusvastaseks, tuleb arvestada asjaoluga, et kohtuotsuse peale on võimalik esitada apellatsioon- ja kassatsioonkaebused, mille menetlemine võtab paratamatult aega. Sellises olukorras on võimalik, et kolmas isik ehitab kehtivate ehituslubade alusel valmis osa või terve kavandatud hoonestuse detailplaneeringu alal ja seetõttu ei ole detailplaneeringu tühistamine enam otstarbekas. Tulenevalt nii seadusandlusest kui ka kohtupraktikast on sellisel juhul ebatõenäoline, et kaebajal õnnestuks saavutada kohtuotsuse täitmine ja oma eesmärk. Eeltoodust tulenevalt leiab kohus, et vajadus esialgse õiguskaitsse järele on kaebajal olemas tulenevalt võimalusest, et selle rakendamata jätmisel võib kohtuotsuse sisuline täitmine muutuda võimatuks.

15. Kohtupraktika (nt Riigikohtu lahendid 3-3-1-85-04; 3-3-1-76-04) kohaselt on võimalik vaatamata esialgse õiguskaitsse vajaduse esinemisele, jätta taotlus rahuldamata, kui kaebus on ilmselgelt perspektiivitu. Esialgse õiguskaitsse küsimuse otsustamisel tuleb tugineda piiratud teabele ja kohtule selleks hetkeks esitatud tõenditele ning anda sisuline eelhinnang kaebuse rahuldamise võimalikkusele. Käesolevas asjas ei saa kohus väita, et kaebus on ilmselgelt perspektiivitu.

16. Kohus peab arvestama populaarkaebuse menetlemisel, et kohtupoolne kontroll haldusorgani kaalutusõiguse teostamise ja haldusakti motiveerimise osas piiratud, kuna puudub võimalus tuua välja hinnatavaid ja kaalutavaid erahuve. Populaarkaebuse läbivaatamisel kontrollib kohus eelkõige haldusakti vastavust kehtivale õigusele, sh menetlusnormidele.

Kaebaja ühe kesksema väite kohaselt on vastustaja rikkunud PlanS § 9 lg 7 ja jätnud piisavalt põhjendamata üldplaneeringu muutmise vajaduse. PlanS § 9 lg 7 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Käesoleval juhul ei ole vaidlust selles, et kehtestatud detailplaneering muudab üldplaneeringut. Riigikohus on oma otsuses haldusasjas nr. 3-3-1-54-03 punktis 38 leidnud, et „*Halduse kaalutus- ehk diskretsiooniotsuste kohtulik kontroll on piiratud. Kohus ei hinda ümber kaalutusotsuse poliitilist otstarbekust, vaid kontrollib üksnes seda, ega kaalutusotsuse tegemisel ei esinenud menetlus- ja vormivigu, mis võisid mõjutada sisulist otsustamist, kas diskretsiooniotsus on kooskõlas õigusnormide ja õiguse üldpõhimõtetega, kas otsus tugineb seaduslikule alusele, ega ei ole väljutud diskretsiooni piiridest ning ega ei ole tehtud muud sisulist diskretsiooniviga.*“

17. Kohus leiab kõigepealt, et kaebaja on põhjendatult viidanud kahtlusele, et tulenevalt asjaolust, et planeeringumenetluse algatamisel võttis vastustaja planeeringu aluseks tema ja arendaja poolt läbiviidud ideekonkursi lahenduse, on sisuliselt tehtud diskretsiooniviga. Kõigepealt märgib kohus, et vastustaja on üldplaneeringu muutmise vajadust põhjendanud põhiliselt kuue asjaoluga. Esiteks asjaoluga, et planeeringualal asuv hipodroom, mis oli selle sihtotstarbe – ühiskondlike- ja puhkeehitiste ala - määramise põhjuseks 2001 aasta Tallinna üldplaneeringus, viiakse Tallinnast välja ja planeeringualas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitise või ühiskondlike hoonete rajamiseks ja seetõttu tuleb alale leida uus



maakasutuse funktsioon. Teiseks toob vastustaja otsuse lisas (seletuskirjas) välja, et enne detailplaneeringu eskiislahenduse koostamist kuulutati välja ideekonkurss planeeringuala parima ruumilahenduse leidmiseks, millega leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus. Kolmandaks Asjaoluga, et mitmed menetluses olevad lähiala detailplaneeringud eeldavad piirkonna maakasutuse senisest intensiivsemat kasutuselevõtmist ja toob eraldi välja, et Tallinna Linnavolikogu 16.aprilli 2011otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu Kõrghoonete paiknemine Tallinnas kohaselt on läheduses paiknev Endla-Mustamäe tee-Mehaanika- Metall (Endla) kvartal määratud üheks Tallinna kõrghoonete piirkonnaks. Neljandaks tuleb Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2006 korraldusega nr.1286-k kinnitatud Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesande kohaselt kaaluma uute elamurajoonide loomist ning pöörama tähelepanu kogu Põhja-Tallinna linnaruumi kvaliteedi parandamisele. Nendelöö eesmärkidele detailplaneering vastab. Viiendaks toob vastustaja välja, et planeeritav ala asub kesklinna lähedal tiheda liiklusega kohas, mis võimaldab ühistranspordiga hea pääsu nii kesklinna, teistesse linnaosadesse kui ka piki Paldiski maanteed väljuvale suunale ja seega on tegemist kesklinna läheduse väärtusliku maa-alaga, mida planeeringuga veelgi väärtustatakse. Ning kuuendaks lisab vastustaja otsuse lisas, et kavandatav lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks.

18. Kaebaja on kaebuse avaldanud seisukoha kõigi nende põhjenduste suhtes, kuid kohas peab esialgse õiguskaitse otsuse üheks aluseks olevat kaebuse perspektiivikust silmas pidades vajalikuks peatuda käesoleval hetkel ainult kolmel põhjendusel.

19. Kohus nõustub menetluses käesolevas staadiumis tema käsutuses olevatest materjalidest nähtuvalt kaebajaga, et ideekonkurss viidi läbi mitte võimalike alternatiivsete lahenduste otsimiseks, vaid lähtudes võistlustingimustest, milles olid ette antud ehitusmahud, millega oli sisuliselt määratud planeeringu sisu. Sellest tulenevalt ei olnud osalejatel võimalik alternatiivseid ja erinevat ehitusmahtu sisaldavaid ideelahendusi välja pakkuda ja kogu vastustaja argumentatsioon, mis tugineb ideekonkursil pakutud erinevatele lahendustele on selgelt eksitav.

Lisaks eeltoodule on vastustaja oma otsuse seletuskirjas lk 30 lõpus punktis 3) esitanud teadvalt valeandmeid nagu, oleks ideekonkursi lähteülesanne koostatud koostöös Eesti Arhitektide Liiduga.(tl 85). Viimane nähtub selgelt kaebaja poolt esitatud tõenditest (tl 36-37).

Kohus nõustub siinkohal kaebajaga, et väga tõenäoline on, et vastustaja on rikkunud siinkohal sisuliselt planeerimisseaduse § 3 lg 1 nimetatud planeerimise avalikkuse ning planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 2 toodud avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise põhimõtteid.

Asjaolule, et detailplaneeringu menetlusel võib neid põhimõtteid oluliselt rikutud olla, viitab ka kaebaja väljatoodud üldteadaolev asjaolu, et Tallinna Linnaplaneerimisameti juhatajale Toomas Õispuule ja menetluses planeeritava maa-ala omanikku esindanud vandeadvokaadile on esitatud kahtlustus pistise võtmises ja andmises, kusjuures viimane on end ka süüdi tunnistanud. Kaebaja toob välja, et nimetatud kuriteod võisid mõjutada otsuse sisu kuna detailplaneeringut menetlust korraldas ja kiitis selle eelnevalt heaks TLPA, mida juhtis

Toomas Õispuu. Kohus märgib siinkohal, et vastav informatsioon ilmus kaebaja väitel ajakirjanduses alates 28.06.2011 ja seetõttu ei saanud otsuse vastu võtnud Tallinna Linnavolikogu liikmed ilmselgelt seda otsuse langetamisel ja detailplaneeringuga seotud asjaolude hindamisel arvesse võtta. Kohtu arvates esineb käesoleval hetkel seetõttu põhjendatud kahtlus, et planeeringu menetlemisel on rikutud kaebaja poolt viidatud planeerimisseaduse § 3 lg 1 ja § 4 lg 2 p 2 toodud norme ja neis sisalduvaid planeerimise kesksid põhimõtteid.

20. Teiseks viitab võimalikule diskretsiooniveale kohtu arvates veel selgelt asjaolu, et vastustaja on üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendamisel viidanud lähialade maakasutuse intensiivistumisele kõrghoonete ja elamurajoonide loomise näol ning samal ajal märkinud, et puudub vajadus ühiskondlike hoonete ja puhkeehitiste rajamiseks. Nimetatud väited oma koostoimes olemasoleva ühiskondlike ja puhkeehitiste ala sihtotstarbe muutmisega on ebaloogilised. Maakasutuse intensiivistumine ja uute elanike kiire juurdevool teatud piirkondadesse toob üldteadaolevalt kaasa täiendava vajaduse ühiskondlike hoonete (lasteaiad, koolid, spordikompleksid, kultuuriasutused jne.) ja puhkealade loomiseks. Seda tõendab kasvõi situatsioon Tallinna enda lähiümbruse valdades või ka näiteks Pirital. Kohus loeb ka siinkohal võimalikuks selge diskretsioonivea tegemist vastustaja poolt menetluses.

21. Kohus peab käesolevas menetlusstaadiumis ka võimalikuks, et vastustaja on rikkunud PlanS § 20 lg 1 nõudeid, kuna ei ole detailplaneeringu avaliku arutelu menetluse käigus nõuetekohaselt vastanud kaebaja 24.11.2010 e-kirjale, milles esitati linnale 28 konkreetset küsimust. Kaebaja märgib, et TLPA oma 27.12.2010 kirjas vastas üksnes 7-le küsimusele ning neist 3-le küsimusele vastanud, et TLPA-l puudub pädevus küsimusele vastamiseks. TLPA on jätnud vastamata 21 küsimusele, vastates, et neile leiab vastuse Tallinna Arengukavast 2009-2027 ja Tallinna Arengustrateegiast Tallinn 2030.

PlanS § 20 lg 1 kohaselt igal isikul on õigus avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. Vastuväide on mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustuva seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Sama paragrahvi lg 2 sätestab, et planeeringu avaliku väljapaneku ajal posti teel või elektronpostiga saadetud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele teatab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus või maavanem oma põhjendatud seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha nelja nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Seisukoht teatatakse posti teel saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul tähtkirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga. Tegemist on menetlusnormiga, mis peab tagama planeerimismenetluse kindlas etapis isikute ärakuulamise ja selgituste saamise haldusorganilt. Vaieldav on, kas käesolevas asjas vastati nõuetekohaselt kõigile küsimustele. Vastavalt Riigikohtu lahendile haldusasjas nr 3-3-1-54-03 tuleb kohtul edaspidi asja menetlemisel analüüsida ettepanekule vastamist kolmest aspektist: kas ettepanekule vastati, kas vastuses olid toodud ettepaneku arvestamata jätmise kohta piisavalt põhjalikud motiivid ja kas põhjendus oli sisuliselt õige. Käesolevas menetluse etapis on kohtul vähemalt põhjendatud kahtlus, et vastustaja võis ka siinkohal rikkuda kehtivaid õigusnorme.

22. Kaebaja selgitab, et vastustaja on rikkunud PlanS § 10 lg 6<sup>1</sup> p 2, mis sätestab, et detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist ei tohi

detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut.

Kaebaja märgib, et planeeringu seletuskirjast nähtub, et vastavalt TLPA, Osahingu Alfa Property ja K-Projekt Aktsiaseltsi vahel sõlmitud lepingule nr DP2-5/69 (edaspidi leping), ei ole huvitatud isikule Osahingule Alfa Property üle antud detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist, vaid detailplaneeringu koostamise tellija on TLPA ja Osahing Alfa Property on finantseerija, kellel lepingu kohaselt on õigus esitada tellijale omapoolseid ettepanekuid ning tutvuda kõikide detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet detailplaneeringu menetlemise käigust. TLPA on seisukohal, et detailplaneeringu koostamist ja tellimist ei ole üle antud huvitatud isikule.

Kaebaja on seisukohal, et kirjeldatud olukord osutub PlanS § 10 lg 6<sup>1</sup> p 2 eesmärgipärasel tõlgendamisel seadusega vastuolus olevaks ja tingib otsuse tühistamise. Kohus leiab, et ka antud küsimus vajab täpsustamist eelkõige vastava lepingu uurimisega, kuid ei välista, et see leping võib olla vastuolus PlanS § 10 lg 6<sup>1</sup> p 2.

**23.** Eeltoodust tulenevalt ei pea kohus kaebuse perspektiivikuse seisukohast enam vajalikuks eraldi analüüsida ülejäänud kaebaja kaebuses ja esialgse õiguskaitse taotluses toodud väiteid (planeeringu vastuolu Tallinna rohealade teemaplaneeringuga, KSH ühekülgne hindamine ja kodanikuühenduste vastuväidetele vastamatajätmine, olulise asjaoludega (elanikkonna juurdekasv) arvestamata jätmine) märkides siinkohal veel ära ainult asjaolu, et hea transpordiühendus on kaheldamatult vajalik ka ühiskondlikele hoonetele ja puhkeehitistele. Kohtu hinnangul ei saa kaebust ka populaarkaebusena käsitleda perspektiivituna, kaebusest nähtuvad võimalikud õigusnormide rikkumised ja diskretsioonivead, mis seavad detailplaneeringu menetluse ja kehtestamise õiguspärasuse tõsise kahtluse alla ning seetõttu on vähemalt kohtumenetluse praeguses etapis esialgse õiguskaitse kohaldamine põhjendatud.

**24.** HKMS § 12<sup>2</sup> lg 2 kohaselt tuleb esialgse õiguskaitse kohaldamisel arvestada avalikku huvi ja kolmanda isiku õigusi.

**25.** Kaebuse esitaja on leidnud, et avalike huvide tagamiseks tuleks vaidlustatud otsuse kehtivus peatada. Kaebaja nimetab vastavate avalike huvidena mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi tagamist, sportimis- ja puhkamisvõimalusi pakkuvate alade kaitset linnakeskkonnas ja jätkusuutliku arengu tagamist ning avalikkuse osalemist ruumilises planeerimises, mis muutuks võimatuks peale ala kruntideks jagamist ja hipodroomi ehitiste lammutamist.

Vastustaja omakorda leiab, et käesoleval juhul on eeltoodu kõrval ülekaalukaks avalikuks huviks detailplaneeringu ja selles ettenähtud lahenduste võimalikult kiire realiseerimine.

**26.** Kohus leiab, et avalikuks huviks saab ja tuleb käesoleval juhul pidada nii olukorra õiguspärasest lahendamist ning täiendavate vaidluste ning nõuete tekkimise vältimist kui ka mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi tagamist, sportimis- ja puhkamisvõimalusi pakkuvate alade kaitset linnakeskkonnas ja jätkusuutliku arengu tagamist ning avalikkuse osalemist ruumilises planeerimises. Viimases osas ei ole kaebaja ja vastustajate avalike huvide defineerimine vastuolus. Detailplaneeringu lahenduste võimalikult kiire realiseerimine on kaheldamatult avalikes huvides, kuid selle vältimatu eeltingimus on, et detailplaneering on menetletud ja kehtestatud vastavuses kehtivate õigusnormidega. Käesoleval juhul on just detailplaneeringu menetlemise õiguspärasuse kontrollimine avaliku huvina erilise tähendusega, kuna lisaks eelpooltoodud kaebuse perspektiivikuse hindamisel tõstatud

küsimustele on avalikkuse huviks ka selguse saamine, kas käesoleva detailplaneeringu menetlemisel on esinenud õigusrikkumisi korruptsioonikuritegude näol ja kas need on või ei ole mõjutanud detailplaneeringu menetlust. ei ole .

27. Kolmas isik on leidnud, et vaidlustatud otsuse kehtivuse peatamine riivaks ebaproportsionaalselt kolmanda isiku õigusi oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Samuti tooks kaasa täiendavad kahjud. Kolmas isik on projekti senisesse realiseerimisse investeerinud enam kui EUR 2 500 000, lisaks 160 ha maa ost Saku vallas uue ratsaspordikeskuse rajamiseks EUR 7 500 000 ulatuses. Samuti peataks haldusakti peatamine senised ulatuslikud läbirääkimised võimalike ehitajate ja pankadega. Kuivõrd planeeritud investeeringu suuruseks on ca EUR 280 000 000, on tegemist olnud märkimisväärsete kulutustega ajas ja rahas. Samuti tuleks peatada ettevalmistatav rahvusvaheline arhitektuurikonkurss.

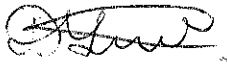
Kohus möönab, et kolmandal isikul võivad olla esinenud märkimisväärsed väidetavad kulutused seoses detailplaneeringu menetlemisega. Kohus kahtleb küll, kas näiteks Saku vallas uue ratsaspordikeskuse rajamiseks ostetud maad saab seostada otseselt detailplaneeringu menetlusega, sest nähtuvalt detailplaneeringust, oli üheks hipodroomi likvideerimise põhjuseks selle väiksus ning kolmas isik oli jõudnud arusaamisele, et äriliselt on kasulikum luua kaasaegne ratsaspordikompleks Saku valda. Pigem tuleb seda summat käsitleda teadliku investeeringuna. Samas nõustub kohus kolmanda isikuga, et detailplaneeringuga ettenähtu realiseerimine nõuab märkimisväärsed investeeringuid ja ettevalmistamist.

Kohus ei nõustu siiski kolmanda isikuga, et võimalike investeeringute suurus kaalub käesoleval juhul üles avaliku huvi. Kohus leiab, et olukorras, kus detailplaneeringu menetlemine toimub erandlikus korras (üldplaneeringu muutmine) ja menetluse käigus esitatakse hulgaliselt olulisi vastuväiteid, tuleb kolmandal isikul olla valmis, et detailplaneeringu kehtestamine vaidlustatakse kohtus. Käesoleval juhul, on lisaks tulenevalt avalikkuse ette jõudnud osaliselt kinnitust leidnud korruptsioonikahtlustest ilmselgelt kolmanda isiku huvides, et detailplaneeringu vastuvõtmise seaduslikkus, milles ta veendunud on, saaks kohtu poolt kontrollitud ja tema võimalikud tulevased investeeringud selge õigusliku tagatise. Juhul, kui aga ilmneb, et tegemist oli õigusvastase menetluse ja haldusaktiga, on kolmandal isikul võimalik juba kantud kulutuste osas esitada kahju hüvitamise taotlus selle põhjustajate vastu.

28. Kolmas isik märkis ka täiendavalt, et kaebuse esitajatel puudub igasugune võime kanda nn. finantsvastutust juhul, kui vaadeldav kaebus jääb lõppkokkuvõttes rahuldamata ning esitatakse vastav kahjunõue. Ka ei ole nad suutelised kandma menetluskulusid. Kohus märgib siinjuures, et halduskohtumenetluses ei ole kehtiva seaduse järgi ette nähtud finantsvastutuse(tagatise) instituuti ei kaebuse ega esialgse õiguskaitse küsimuse lahendamisel. Kohtul on aga kohustus menetlus läbi viia lähtudes muuhulgas uurimispõhimõttest, mis vähendab oluliselt menetluskulusid. Lisaks tuleb menetluskulud hüvitada kaotajal poolel. Kohtul puudub käesoleval hetkel alus kahelda, et kaebaja ei ole võimeline menetluskulusid tasuma.

29. Eeltoodud tulenevalt leiab kohus, et esialgse õiguskaitse rakendamine ei kahjusta käesoleva asja menetlemisel ei avalikku ega kolmanda isiku huvi ning tuleb rahuldada. Kohus peatab lähtudes HKMS § 12<sup>1</sup> lg 3 Tallinna Linnavolikogu 2.06.2011 otsuse nr 93 „Paldiski mnt. 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas“ kehtivuse ning keelab ehituslubade, projekteerimistingimuste või muude nimetatud otsusel põhinevate lubade väljastamise.

30. Kohus märgib, et esialgse õiguskaitse taotlus lahendatakse kiireloomulisena ning piiratud teabe tingimustes. HKMS § 12<sup>2</sup> lõike 3 kohaselt võib kohus menetlusosalise taotluse alusel või oma algatusel esialgse õiguskaitse määruse igas menetlusstaadiumis tühistada või seda muuta. See tähendab muuhulgas, et uute asjaolude ilmnemisel saab kohus esialgse õiguskaitse küsimuse ümber vaadata.



**Daimar Liiv**  
**Kohtunik**