



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Tallinna Halduskohus
Kohtunik	Aili Maasik
Otsuse tegemise aeg ja koht	6. november 2012.a Tallinn
Haldusasja number	3-11-1650
Haldusasi	MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ kaebused Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas“ tühistamiseks.
Menetlusosalised	Kaebuse esitajad MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ - esindajad MTÜ Telliskivi Selts juhatuse liikmed Katrin Stöör ja Toomas Paaver. Vastustaja Tallinna Linnavolikogu - esindajad Terje Kraiss ja Jaan Lindsaar Kolmandad isikud: Alfa Property OÜ - esindaja Viktor Kaasik OÜ Merimetsa Ratsakeskus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ
Asja läbivaatamise kuupäev	20. ja 21. september 2012.a
Resolutsioon	1. Jätta kaebused rahuldamata. 2. Tühistada 12.07.2011 määrusega kohaldatud esialgne õiguskaitse, millega kohus peatas Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 kehtivuse ning keelas ehituslubade, projekteerimistingimuste või muude nimetatud otsusel põhinevate lubade väljastamise. 3. Jätta menetlusosaliste menetluskulud nende endi kanda 4. Saata otsus menetlusosalistele.
Edasikaebamise kord	Kohtuotsuse peale võib 30 päeva jooksul, arvates selle avalikult teatavaks tegemisest 06.11.2012, esitada apellatsioonkaebuse vahetult Tallinna Ringkonnakohtule

(HKMS § 180 lg 1, § 181 lg 1, § 182 lg 1). Samaks kuupäevaks tuleb apellatsioonkaebus esitada ka juhul, kui selle koostamiseks vajatakse menetlusabi. Menetlusabi taotluse ja apellatsioonkaebuse võimalike puuduste kõrvaldamise lahendab ringkonnakohus. Kui apellant ei taotle apellatsioonkaebuse lahendamist kohtuistungil, eeldatakse, et ta on nõus asja lahendamisega kirjalikus menetluses (HKMS § 182 lg 1 p 9).

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Tallinna Linnavalitsuse 19.08.2009 korraldusega nr 1329-k „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ (II kd tl 64-65) punktiga 1 algatati OÜ Alfa Property 18.05.2007 avalduse alusel Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Korralduse punktiga 5 algatati Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) ja korralduse punktis 6 kehtestati tingimused, millele KSH peab vastama.
2. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks toimus Põhja-Tallinna Valitsuses avalik väljapanek 14.09.2009 kuni 27.09.2009 ja avalik arutelu 09.10.2009 (II kd tl 66-67).
3. Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2010 korraldusega nr 1009-k „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine“ (II kd tl 71) võeti detailplaneering vastu.
4. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 26.07.2010 kuni 27.08.2010 ja teistkordselt ajavahemikul 30.09.2010 kuni 28.10.2010. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 25.11.2010 (II kd tl 72-73).
5. Tallinna Linnavalitsuse 13.12.2010 kirjaga nr LV-1/8772 esitati detailplaneering Harju maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks. 17.01.2011 toimus Harju Maavalitsuses Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu (II kd tl 74-76). Harju maavanem andis 21.03.2011 kirjaga nr 2.1-13k/1063 planeerimiseseaduse (PlanS) § 23 lg 6 alusel Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu (II kd tl 80-86).
6. Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsusega nr 93 „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas“ kehtestati Paldiski mnt kinnistu ja lähiala detailplaneering osaliselt kruntide positsioon 1-25 osas. Otsuse punkti 2 kohaselt muudab detailplaneering Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohase ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarbe planeeritud maa-ala piires korruselamute alaks (I kd tl 56-58).
7. MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ esitasid 03.07.2011 Tallinna Halduskohtule kaebused Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 tühistamiseks (haldusasjad nr 3-11-1650, 3-11-1657 ja 3-11-1659). MTÜ Telliskivi Selts esitas ühes kaebusega esialgse õiguskaitse taotluse, paludes peatada Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 jõustumine ja keelata planeeringu alusel ehitusloa, projekteerimistingimuste või muude üksikaktide väljaandmine. Tallinna Halduskohtu 12.07.2011 määrusega peatati Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 kehtivus ja keelati ehituslubade, projekteerimistingimuste või muude nimetatud otsusel põhinevate lubade väljastamine (I kd tl 164-176). Kolmas isik OÜ Alfa Property esitas Tallinna

Halduskohtu 12.07.2011 määruse peale määruskaebuse, mille Tallinna Ringkonnakohus oma 24.08.2011 kohtumäärusega rahuldamata jättis (I kd tl 232- 236).

03.10.2011 määrusega võttis kohus menetlusse MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ kaebused Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 tühistamiseks, liitis haldusasjad nr 3-11-1650, 3-11-1657 ja 3-11-1659 ühte menetlusse, jättes liidetud haldusasjade ühiseks numbriks 3-11-1650. Sama määrusega tunnistas kohus vastustajaks Tallinna Linnavolikogu ja kaasas menetlusse kolmandate isikutena Alfa Property OÜ, OÜ Merimetsa Ratsakeskus ja Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (I kd tl 244-246).

KAEBAJATE SEISUKOHAD

8. Kaebajad paluvad Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 tühistada.

9. Kaebajad pöörduvad kohtusse populaarkaebusega vastavalt PlanS § 26 lg-le 1. Kaebajad leiavad, et vaidlustatav otsus on vastuolus seadusega ja kahjustab avalikke huve, mis on suunatud mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi tagamisele, sportimis- ja puhkamisvõimalusi pakkuvate alade kaitsese linnakeskkonnas, samuti üldise jätkusuutliku arengu tagamisele ning avalikkuse osalemisele ruumilises planeerimises. PlanS § 1 lg 2 kohaselt on seaduse ning ühtlasi planeeringute koostamise eesmärk tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. PlanS § 4 lg 2 p 2 kohaselt tagab kohalik omavalitsus planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kaebajad leiavad, et see eeldus on täitmata, pidades silmas eelkõige avalikke huve ja väärtusi, mistõttu ei oleks kohalik omavalitsus tohtinud planeeringut kehtestada.

10. Vaidlustatud otsus on õigusvastane ka seetõttu, et kaebajate ja teiste planeerimismenetluse käigus esitatud vastuväiteid ja ettepanekuid esitanud kodanikeühenduste argumente ei ole arvestatud ega antud ammendavat vastust või põhjendust arvestamata jätmise kohta või on antud vastused selgete kaalutusvigadega. Osaliselt on antud põhjendused ja vastused tuginenud ka ekslikule informatsioonile.

11. Harju maavanem ei ole järelevalve käigus planeeringu kaalutluste põhjalikkust ega kõigi oluliste asjaolude kindlakstegemist ja arvessevõtmist piisava põhjalikkusega hinnanud. 12.12.2011 seisukohtades kaebajad täpsustavad kaebust maavanema järelevalvet puudutavas osas, leides, et maavanem pole järelevalvet piisava põhjalikkusega teinud, jättes üldplaneeringu muutmise põhjenduste asjakohasuse hindamata.

12. Detailplaneeringu (ja ühtlasi üldplaneeringu muutmise) lahenduste ning kogu menetlusprotsessi aluseks olnud lähteseisukohti PlanS § 16 lg 3 tähenduses ei ole piisavalt avalikustatud, need ei ole olnud tasakaalus ning nende sisu ei ole kehtestamisotsuses põhjendatud. Linn on rikkunud PlanS § 3 lg 1 ja § 4 lg 2 p 2.

12.1 Detailplaneeringu lähteseisukohad planeerimisseaduse tähenduses määravad üldjuhul ette planeeringu sisu ja põhilahenduse, kui nendes ei nähta ette erinevate lahenduste piisavat kaalumist. Kaebajate arvates tuleb eelkõige lähteülesande koostamise ajal leida selliseid lahendusi, mis suudavad paremini tasakaalustada avalikke huve ja väärtusi ning erinevate ühiskonnaliikmete huvisid ja vajadusi ning planeeringu terviklahenduse koostajale tuleb seada ülesandeks kõigi oluliste asjaolude arvestamine. Antud juhul näiteks planeeritava maa-ala osaline jätmine ühiskondlike rajatiste maa-alaks või väiksema ehitusmahu planeerimine. Vaidlustatava planeeringu lähteseisukohad kattuvad olemuselt menetluse algaasis toimunud

arhitektuurivõistluse (ideekonkursi) lähteülesandega. Võistlustingimused on olnud aluseks kogu planeeringulahenduse koostamisele ning see on olnud planeeringu koostamisel määrava tähtsusega. Võistluse lähteülesanne on juba ette määranud planeeringu sisu (eelkõige selles osas, et alale pidi mahutama 241000m² brutopinda), mille tõttu muud lahendusvariandid on jäänud üldse läbi kaalumata. Sisuliselt ei ole kogu planeeringumenetluse ajal toimunud väiksema ehitusmahuga lahenduste kaalumist.

12.2 Oma 24.08.2010 esitatud vastuväidetes väitsid kaebajad, et maaomaniku poolt kutsutud arhitektuurivõistluse tulemust ei saa pidada kaalutletud detailplaneeringu aluseks, kuna selle lähteülesanne dikteeris funktsioonid ja ehitusmahud, mis on üldplaneeringuga vastuolus. Seega pole tegu mitte „parima planeeringulahendusega,“ vaid hea lahendusega, arvestades lähteülesandes püstitatud eesmärgiga – muuta maa sihtotstarvet ja rajada sellele hulgaliselt elu- ja äripindu. Võistluse lähteülesannet pole avalikustatud ning avalikkuse arvamust avalike huvide kohta pole selles kirjeldatud. Planeeringu kehtestamise otsuses piirdatakse üksnes põhjendusega, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet (TLPA) on seisukohal, et väide ei ole põhjendatud, kuna läbiviidud planeeringu ideelahenduse konkursi lähteülesanne on koostatud koostöös TLPA ja Eesti Arhitektide Liiduga (EAL) ning hindamiskomisjoni koosseisus olid TLPA, EAL ja linnaosa esindajad. Kaebajad leiavad, et planeeringu kehtestamise otsuse kaalutlused ei ole asjakohased, sest otsuses toodud kaalutlused ei sisalda ühtegi sisulist vastust kaebajate väidetele võistlusülesande kohta ning neile ei ole põhjendatud lähteülesande sisu ja eesmärgi, vaid viidatud üksnes asutustele, kellega tehti koostööd. Võistlusülesande sisu põhjendamata jätmine on kaalutusviga.

12.3 Kaebajad on 24.08.2010 teinud ettepaneku korraldada planeeringulahenduse saamiseks uus avalik arhitektuurivõistlus, avalikustades eelnevalt arhitektuurivõistluse ülesande, ning võtta selle koostamisel arvesse elanike ettepanekuid, üldisemaid planeeringuid ja arengudokumente. Selle ettepaneku arvestamata jätmist ei ole üheski vastuskirjas ega ka kehtestamisotsuses põhjendatud.

12.4 Samuti lähtutakse otsuse kaalutlustes väärist informatsioonist, et lähteülesanne on koostatud koostöös EAL-iga. EAL eestseisuse 19.06.2008 protokollis on selgelt märgitud, et otsest koostööd võistlustingimuste koostamisel pole EALiga toimunud st keegi pole EAL-i poolt sisuliselt tingimusi tervenisti läbi töötanud, ei ole õige nimetada tingimuste p 2.1.4 koostööd EAL-iga. Pole ka teada, kes on võistluse lähteülesande ette valmistanud. Samadel põhjustel ei saa EAL tingimusi kooskõlastada. Arhitektuurivõistluse lõplikes tingimustes on kirjas, et EAL on tingimustega üksnes tutvunud. Asjaolu, et võistlusest võttis osa ning et võistluse žüriis osales mitmeid tuntud arhitekte ning EAL liikmeid, ei anna kuidagi vastust kaebajate vastuväidetele, küsimustele ja ettepanekutele, sest nii osavõtjad kui ka žürii liikmed peavad lähtuma võistlustingimustest.

12.5 Seega on vastav otsus ilmselgete kaalutusvigadega ning seetõttu ka vastavalt HMS § 54 õigusvastane.

13. Kaebajad leiavad, et Tallinna üldplaneeringu muutmise ei ole piisavalt põhjendatud PlanS § 9 lg 7 tähenduses.

13.1 Seletuskirja kohaselt on üldplaneeringuga kehtestatud planeeringuala juhtotstarbe muutmise põhjendatud järgmiste asjaoludega: hipodroom viiakse linnast välja; planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub; ideekonkursi käigus on hinnatud planeeringuga kavandatu linnaehituslikult sobivaks; lähiümbruse hoonestus planeeritakse tõenäoliselt kõrgemaks kui Tallinna üldplaneering seda ette näeb; Tallinna Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 1286-k kinnitatud „Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesande“ kohaselt peab

üldplaneeringu koostamise käigus kaaluma uute elamualade loomist ja tähelepanu tuleb pöörata linnaruumi kvaliteedi parendamisele ja planeeringuga kavandatakse sotsiaalseid objekte; tegemist on kesklinna lähedase väärtusliku maa-alaga, mida planeeringuga veelgi väärtustatakse. Kavandatav lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks.

13.2 Tegelikud asjaolud annavad aluse väita üksnes seda, et hipodroomi omanik soovib senise tegevuse lõpetada. Väide, et hipodroom jätkab tegevust väljaspool Tallinna linna, on üksnes kergeusklik spekulatsioon. Vastuseks MTÜ Telliskivi Selts 24.11.2010 esitatud küsimusele, millised konkreetsed asjaolud annavad linnale alust arvata, et OÜ Alfa Property või temaga seotud isikud rajavad Tallinna lähedusse uue hipodroomi ja kas OÜ Alfa Property või temaga seotud isikud on võtnud endale siduvaid kohustusi astuda mingisuguseidki samme Tallinna lähedusse uue hipodroomi rajamiseks, on TLPA 27.12.2010 kirja nr 2-1/1739 kohaselt linn oma väites tuginenud üksnes asjaolule, et OÜ Revalgate Holding on 26.11.2008 esitanud Saku vallale taotluse detailplaneeringu algatamiseks ning selle alusel on Saku Vallavolikogu märtsis 2010 algatanud Saku vallas hipodroomi tegevusega seonduvate hoonete püstitamist võimaldava detailplaneeringu 160 ha suurusel alal. Kaebajate arvates ei saa välistada võimalust, et juhul kui Saku vallas märtsis 2010 algatatud planeering tõepoolest on algatatud OÜ Alfa Property algatusel, siis on eesmärgiks olnud üksnes avalikkuse vastuseisu leevendamine, üritades jätta muljet, et hipodroomi tegevus ei lõpe. Detailplaneeringu menetlemine ei kohusta OÜ-d Alfa Property mingil moel investeerima tegelikku ehitamisse. Kuivõrd hipodroomi omanikega seotud isikud on viidanud sellele, et hipodroom praeguses asukohas ei ole kasumlik ettevõtte, siis ei ole alust arvata, et logistiliselt halvemas asukohas võiks sama omanik suuta sama tegevust kasumlikult läbi viia. Hipodroomi tegevuse jätkamise majanduslikke võimalusi adekvaatselt hinnates oleks linn võinud planeeringu osas jõuda teistsugusele järeldusele.

13.3 Kaebajate 12.12.2011 seisukohtades leiavad kaebajad täiendavalt, et kinnistu omanik OÜ Alfa Property on väikeettevõtte, kel puudub majanduslik võimekus „lubatud“ arendusi valmis ehitada. OÜ-l Alfa Property puudub igasugune kogemus suuremate kinnisvaraarenduste ellu viimisel. Kaebajad peavad 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 mittesobilikku vanasse tallihoonesse Lottemaad rajada või mitte ei oma kolmanda isiku jaoks mingisugust tähtsust. Kolmas isik ei ole suutnud esitada ühtegi tõsiseltvõetavat tõendit selle kohta, et kellelgi oleks plaanis tulevikus rajada Lottemaa. Kolmanda isiku ja Lotte kaubamärgi omaniku vahel sõlmitud leping kinnitab seda, sest leping on sõlmitud üksnes Lotte kaubamärgi kasutamiseks detailplaneeringu menetluses ja absoluutselt kõik kolmanda isiku õigused kaubamärgi kasutamisele lõpevad 3 kuud pärast planeeringu jõustumist.

14. Kaebajad leiavad arvamuskirjeldustele ja 15.02.2011 Tallinna TV-s eetrisse läinud saatele „Linnaruum“ viidates, et avalikku vastuseisu hipodroomi maa-ala ümberplaneerimisele võib pidada üldteadaolevaks. Kaebajate 12.12.2011 seisukohtades toodud avaliku vastuseisu põhistustes (II kd tl 269 pöördel, 276) on kaebajad leidnud, et avalikku vastuseisu planeeringule tõendavad kümned meedias avaldatud arvamuskirjeldused alates 2007.aastast ning samuti ajakirjanike uudised, milles kajastatakse planeeringu käiku ja viidatakse pidevalt vaidlusalusele planeeringule, kodanikeühenduste vastuseisule planeeringu menetluse osas ja kohati ekslikult vastuseisule hipodroomi likvideerimise osas.

15. Linn on tuginenud vaidlustatavas otsuses üksnes asjaolule, et kinnistu omanik soovib hipodroomi tegevuse lõpetada ja alustada elamuarendust. Vaidlustatavast otsusest ei nähtu, et kinnistu omanikul oleks ülekaalukas ja õiguspärane erahuvi senise maa sihtotstarbe

muutmiseks. Kaebajate arvates on ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi esinemine välistatud, kuivõrd kõik hipodroomi tegutsemisega seonduvad asjaolud olid olemas ja pidid olema maa omandajale teada 1999. aastal. Ei ole toimunud olulisi muudatusi hipodroomi tegevust reguleerivas seadusandluses ega mingisugust linnaehituslikku muudatust, millega seoses võiks maa omanikul tekkida õigus omandipõhiõigusest ja õiguspärasest ootusest tulenevalt nõuda soovitud sihtotstarbe kehtestamiseks planeeringu algatamist. Sellega on linn oma otsuse olulises osas rajanud argumendile, mis seaduse kohaselt üldplaneeringu muutmist õigustada ei saa.

16. Kaebajad leiavad, et otsus ei oleks kaalutlusvigadeta isegi siis, kui hipodroomi tegevuse lõpetamine ja sotsiaalmaa sihtotstarbe muutmine Paldiski mnt 50 kinnistul oleks avalikes huvides ja piisavalt põhjendatud. Ka niisugusel juhul oleks võimalik leida erinevaid, väiksema ehitusmahuga, maa-ala eripärasid paremini arvestavaid ning era- ja avalikke huve paremini tasakaalustavaid lahendusi. Selliseid lahendusi ei ole hoolimata kaebajate ettepanekutest kogu planeeringumenetluse vältel kaalutud ega kaalumata jätmist põhjendatud. Hipodroomi ala planeeringulahenduses on ühe maaüksuse piiridesse planeeritud maksimaalselt võimaliku tihedusega uut hoonestust. Hipodroomi alal oleks olnud võimalik kaaluda erinevaid tasakaalustatud lahendusi, mille järgi saab planeerida erahuvi arvestavad uued hooned maaüksuse mõnele osale (näiteks maaüksuse äärealadele, säilitades hipodroomi peamise osa, milleks on Tallinna ainukese sellises mõõdus staadion ja tasane muruala kui väärtuslik, erinevaid sportimisvõimalusi pakkuv maa-ala. Isegi hipodroomi tegevuse lõpetamise korral seisneb selle ala väärtus selles, et sarnase objekti rajamine mujale eeldaks mahukaid avaliku sektori investeeringuid). Ideekonkursil ei olnudki sisuliselt võimalik lähteülesandele vastavalt konkureerida sellise ideelahendusega, mis püüaks luua paremat tasakaalu, sest vastavalt ülesandes soovitud hoonestuse brutopinnale ei olnud võimalik nii väikesel maa-alal suuremat hoonestusest vaba maa-ala säilitada. Ettepanekuid alternatiivsete tasakaalus lahenduste otsimise vajaduste kohta tegid kaebajad planeeringu avalikel aruteludel, avaliku väljapaneku käigus ning viimast korda Tallinna Linnavolikogu poolt kokku kutsutud arutelul 25.05.2011, kuid sellest hoolimata ei leidu nendele ettepanekutele mingit vastust volikogu otsuse kaalutlustes.

17. Linn on ebaõigesti asunud seisukohale, et piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks ning jätnud täielikult põhjendamata, mille alusel on selline järeldus tehtud. Kaebajatel puuduvad linnaga võrdväärsed võimalused puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete üksikasjaliku vajaduse väljaselgitamiseks, kuid kaebajad saavad tugineda sellele, et piirkondlikud seltsid ja eraisikud on planeeringule pidevalt selgesõnalist vastuseisu avaldanud. Arvestades asjaolu, et menetletavate detailplaneeringute kohaselt võib Põhja-Tallinna elanike arv tulevikus kahekordistuda, võib eeldada, et piirkonna vajadus puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete järgi mitte ei kahane, vaid kasvab oluliselt. Et prognoositava elanikkonna kasvu juures säiliks sotsiaalteenuste ja sportimis- ja vaba aja veetmise võimaluste kättesaadavus senisel määral, tuleks Põhja-Tallinnasse juurde ehitada 5 lasteaeda, 7 üldhariduskooli, 2 kutseõppeasutust, 1 rakenduskõrgkool, 15 spordisaali, 5 staadioni, 1 ujula, 1 noortekeskuse. Koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringu tööversioonis toodud sotsiaal-, spordi- ja vabaaja veetmise objekte praktiliselt kavandatud ei ole. Seega võib ainuüksi elanike vastuseisu ja planeeritud elanikkonna ülisuure kasvu alusel asuda seisukohale, et linna esitatud väide ei vasta tõele ning et piirkonnas on kasvav vajadus puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete järele. Sellega on linn oma otsuse olulises osas rajanud ilmselt ebaõigele asjaolule. Linn ei ole kaalutlustes arvestanud ka asjaoluga, et vaidlustatud detailplaneeringu elluviimisega lisanduks piirkonda tuhandeid uusi elanikke, kellele vajalikke puhkamis- ja sportimisvõimalusi ei ole planeeritavale alale sisuliselt planeeritud, mistõttu hakkavad need lisanduvad elanikud tarbima ümberkaudseid alasid ja ühiskondlikke objekte.

18. MTÜ Linnalabor, MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Kodanikuliikumine Meie Linn, MTÜ Nõmme Tee Selts, MTÜ Pelgulinna Selts, MTÜ Meie Kalamaja, MTÜ Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ esitasid planeeringu menetluses muuhulgas vastuväite, et detailplaneering ei ole kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ning selle muutmiseks puudub põhjendatud vajadus ja tegid ettepaneku võtta detailplaneeringu koostamise aluseks kehtiv Tallinna üldplaneering. Esitatud vastuväitele on seoses vajadusega puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks märgitud seletuskirjas vaid seda, et Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve üksnes seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom. Esitatud väide kujutab endast loogilist eksimust, tähendades sisuliselt üksnes seda, et üldplaneeringu muutmist ei ole vaja põhjendada, sest üldplaneering ei ole millegagi põhjendatud. Jättes motiveerimata, mille alusel on linn asunud seisukohale, et sellises mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks vajadus puudub ning jättes vastamata MTÜ Telliskivi Selts 24.11.2010 esitatud küsimustele, on linn jätnud kaalutlamata ühed olulisemad avalikud huvid ja väärtused, mida elanikkond on tavapäraselt linnakeskkonnas elukeskkonna kvaliteedi säilitamise ja arendamise eesmärkide juures oluliseks on pidanud.

19. Kaebajad on seisukohal, et asjaolu, et ideekonkursi käigus on hinnatud planeeringuga kavandatu linnaehituslikult sobivaks, on üldplaneeringu muutmisel asjasse mittepuutuv argument. Planeerimisotsuse põhjendamisel on lubamatu viidata haldusorgani enda määratud reeglite alusel toimuvale konkursile. Kuna väide koostööst ka EAL-iga ei vasta tõele, siis on haldusorgani asutuste ehk TLPA ja linnaosa esindajad olnud ainukesed lähteülesande koostamise osalised. Kuivõrd faktiliselt oli maa juhtfunktsioon ja ehitiste kogubrutopind konkursi reeglistikus linna poolt määratud, on linna poolt lubamatu põhjendada maa juhtfunktsiooni muutmist konkursi tulemustega ning sellega on linn põhjistanud olulise kaalutusvea.

20. Kaebajad on seisukohal, et asjaolu, et lähiümbruse hoonestus planeeritakse tõenäoliselt kõrgemaks kui Tallinna üldplaneering seda ette näeb, on üldplaneeringu muutmisel asjasse mittepuutuv argument. Planeeringu seletuskirjast ei nähtu, milline on asjaolu seos juhtfunktsiooni muutmisega.

21. Kaebajad leiavad, et menetletava Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesannet ega samas üldplaneeringus sisalduvaid lahendusi ei saa põhimõtteliselt detailplaneeringu kehtestamise otsuses argumendina kasutada, sest mõlemad planeeringuid on menetletud paralleelselt ning mõlemad planeeringud on ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute poolt samaväärselt kahtluse alla seatud. Kasutades üldplaneeringu muutmise põhjendamisel kaalutlustes argumendina teist menetletavat ning vaidlusalust üldplaneeringut, on linn teinud põhimõttelise kaalutusvea. Kui linn soovis sihtotstarbe muutmist põhjendada Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesandes toodud konkreetsete motiividega, oleks tulnud vastavalt Riigikohtu seisukohale kohtuasjas nr 3-3-1-87-08 ära näidata, millised lähteülesande osad linna arvates põhjendavad sihtotstarbe muutmist.

22. Linna poolt on põhjendamatult otsuse tegemisel tugineda asjaolule, et planeering näeb ette nn Lottemaa ehitamise ja erinevate sotsiaalobjektide ehitamise. Esiteks on ebaloogiline põhjendada sotsiaalmaa funktsiooni muutmist asjaoluga, et väheses mahus sotsiaalmaa funktsioon säilib. Teiseks on viitamine Lottemaale ja erinevatele sotsiaalobjektidele praeguses olukorras vaid spekulatsioon. Ei saa välistada võimalust, et maa praegune omanik (OÜ Alfa Property) on väljendanud kava ehitada Lottemaa teemapark üksnes selleks, et leevendada avalikku vastuseisu sotsiaalmaa asendamisele elamumaaga. Linn on jätnud motiveerimata, miks on asutud lootma Lottemaa ja sotsiaalobjektide valmimisele, jättes õiguslikult tagamata

kinnistu omaniku kohustused nende objektide rajamiseks ning asunud seletuskirjas objektide valmimist esitlema kui tõsiasja.

23. Kaebajad on seisukohal, et asjaolu, et tegemist on kesklinna lähedase väärtusliku alaga, on üldplaneeringu muutmisel asjasse mittepuutuv argument. Asjaolu, et tegemist on kesklinna lähedase maa-alaga, õigustab just sotsiaalmaa funktsiooni säilitamist. Otsusest ei selgu, miks just suuremahulise elamuehituse kavandamine maa-ala väärtustab, võrreldes muude võimalike alternatiividega. Muude asjaolude kõrval tuleks arvestada ka seda, et niisugune (erakordselt suures mahus) elamute arenduse elluviimine on alati seotud kõrgete äririskidega ning selle elluviimise periood võib kesta kümneid aastaid, mille jooksul ei ole terviklikku planeeringulahendust veel ellu viidud ega linna poolt eesmärgiks seatud terviklikku elukeskkonda veel tekkinud, mistõttu kokkuvõttes võib elukeskkonna väärtustumise asemel tekkida pikaks ajaks ka elukvaliteedi langus. Heaks tavaks on kujunenud uute elamute arendamine pigem endistel tööstusaladel või olemasoleva linnastruktuuri tühimikel, mitte ühiskondlike objektide asemel.

24. Samuti on äärmiselt kaheldav linna poolt esitatud argument, et lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks, arvestades et planeeringuga kavandatakse alale üsna tavapärased funktsioonid (eelkõige elamud) ning likvideeritakse ainulaadne funktsioon (hipodroom). Argument, et tegemist on väärtusliku maaga, mida tuleks veelgi väärtustada, ei seonu ühegi planeeringuga taotletava eesmärgiga.

25. Linn on otsuse tegemisel jätnud arvestamata perspektiivselt lisanduva elamispinna mõju planeeringule. Seejuures on linn otsuse tegemisel jätnud põhjendamata, miks ei arvestata esitatud vastuväidetega, mis seonduvad elanikkonna juurdekasvuga. Seoses elanikkonna juurdekasvuga on 8 kodanikuühendust 24.08.2010 esitanud planeeringule vastuväite. Vastuväite kohaselt üldplaneeringuga on ala juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste maa ning pole ühtegi põhjendatud vajadust peale maaomaniku rahalise huvi, miks seda muutma peaks. Põhjendatud vajadus elamumaad sotsiaalmaa arvelt juurde luua võiks eksisteerida juhul, kui Tallinnas tervikuna oleks elamumaade või eluasemete järgi suur puudus, kuid seda ei saa praeguses olukorras väita. Otsusest ei nähtu, et linn oleks planeeringu kehtestamisel võtnud seisukoha kas ja kui palju mõjutab elanikkonna juurdekasv planeeringu sisu, vaatamata sellele, et seoses elanikkonna juurdekasvuga on esitatud konkreetne vastuväide ja täpsustavad küsimused. Sellega on linn jätnud otsuse olulises osas motiveerimata vastuolus Riigikohtu seisukohaga kohtuasjas nr 3-3-1-87-08. Kaebajad leiavad, et hinnates adekvaatselt elanikkonna juurdekasvu mõjusid, oleks linn jõudnud järeldusele, et Põhja-Tallinnas puudub kaalukas vajadus täiendava elamuala järgi; Põhja-Tallinnas on olemas oluline vajadus sotsiaal- ja ühiskondlike objektide järgi; planeeringu kehtestamine sellisel kujul ei aita valglinnastumise vastu; planeeringu kehtestamine sellisel kujul ei paranda linnakeskkonda.

26. Kaheksa kodanikuühendust on 24.08.2010 esitanud planeeringule vastuväite, et detailplaneering pole kooskõlas ka Tallinna rohealade teemaplaneeringuga. Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringu „Tallinna rohealad“ kohaselt on planeeritava ala eriotstarbelises rohealas (positsiooninumbri 316), mis on ülelinnalise tähtsusega pargilaadse iseloomuga roheala. Detailplaneeringu jõustumisel ei saaks ala pidada pargilaadseks rohealaks. Teemaplaneeringu eiramise põhjusena on seletuskirjas üksnes asutud seisukohale, et teemaplaneeringut „Tallinna rohealad“ arendatakse edasi koostatavate linnaosade üldplaneeringute raames, mis on pidevas muutumises ja seetõttu ei saa sellest lähtuda. Seda ei saa pidada asjakohaseks ega piisavaks argumendiks, sest rohealade teemaplaneering on terviklik, teemat ülelinnaliselt analüüsiv dokument. Kaalutlustes tuleks välja tuua argumendid, miks selle arvestamine ei ole vajalik.

27. Linn on käsitlenud KSH eesmäärke liiga ühekülgsest ja pealiskaudselt ning jätnud vastamata kaheksa kodanikuühenduse vastavasisulistele vastuväidetele. Tallinna Linnavolikogu on kodanikuühenduste vastuväidet pidanud põhjendamatuks, piirdudes üksnes väitega et KSH aruande eesmärk on anda hinnang võimalikele mõjudele ning negatiivsete mõjude ilmnemisel anda soovitusi nende leevendamiseks ja vältimiseks, mida on koostatud KSH aruandes ka tehtud. KSH-s on esitatud leevendavad meetmed vähendamaks ja vältimaks mõjusid elustikule, ökosüsteemile ja Merimetsa rohealale. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2 lg 2 p 3 kohaselt on keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärgiks muu hulgas ka säästva arengu edendamine. Hea tava kohaselt hinnatakse KSH käigus (mida on tehtud ka kõnealuses KSH aruandes) looduskeskkonna kõrval mõjusid ka kultuurilisele, sotsiaalmajanduslikule ja ruumilisele keskkonnale. Kodanikuühenduste vastuväited tuginesid suures osas just sedasorti mõjudele ning KSH aruande lõppjäreldestele. Nende vastuväidete mitteamestamine on jäänud vastuskirjades ja volikogu otsuses põhjendamata. KSH aruanne toob muu hulgas välja, et arvestades piirkonnas tegutsevate kodanikuliikumiste hulka on soovitatav planeeringu koostamise käigus konsulteerida ka nendega, leidmaks alale kõiki osapooli rahuldavat maakasutust. Planeeringu menetluskäigu ning kodanikuühenduste (sh kaebuse esitajate) poolt esitatud kõigi ettepanekute ja vastuväidete tagasilükkamise põhjal võib öelda, et seda tasakaalustavat meedet ei ole üldse rakendatud.

28. PlanS § 10 lg 6¹ punkti 2 järgi ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Planeeringu seletuskirjast nähtub, et vastavalt TLPA, OÜ Alfa Property ja K-Projekt AS vahel sõlmitud lepingule nr DP2-5/69 (edaspidi leping), ei ole huvitatud isikule OÜ-le Alfa Property üle antud detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist, vaid detailplaneeringu koostamise tellija on TLPA ja OÜ 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. Kaebajad on seisukohal, et kirjeldatud olukord osutub PlanS § 10 lg 6¹ p 2 eesmärgipärasel tõlgendamisel seadusega vastuolus olevaks ja tingib otsuse tühistamise.

29. PlanS § 20 lg 1 kohaselt on igal isikul õigus avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. PlanS § 20 lg 1 mõttes on vastuväiteks ka küsimus, mis on esitatud haldusorganile planeeringu vastuvõtmise kaalutluste kohta. Telliskivi Selts esitas 24.11.2010 kell 16:27 e-kirjaga 28 konkreetset küsimust Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustavale avalikule arutelule 25. novembril 2010 algusega kell 14.00 Põhja-Tallinna Valitsuses, paludes esitatud küsimusi käsitleda arutelul ning vastuseid küsimustele kirjalikult kas protokollis väljavõtteks või e-kirja teel. 25.11.2010 avaliku arutelu protokollis vastuseid esitatud küsimustele ei sisaldu. TLPA oma 27.12.2010 kirjas on vastanud üksnes 7-le küsimusele 28-st ning neistki on 3-le küsimusele vastatud, et TLPA-l puudub pädevus küsimusele vastamiseks. Ülejäänud käsitletud 4-le küsimusele on küll vastatud, kuid küsimuses palutud informatsiooni esitatud ei ole, seega ei ole sisuliselt vastatud ka neile küsimustele. TLPA on jätnud vastamata 21 küsimusele, märkides, et neile leiab vastused Tallinna Arengukavast 2009-2027 ja Tallinna arengustrateegiast Tallinn 2030. Selline vastus on ilmselges vastuolus Riigikohtu poolt kohtuasjas nr 3-3-1-87-08 antud selgitusega, et piisav ei ole viidata mõnele teisele dokumendile, vaid esitada tuleb põhimotiivid ning mõnele teisele dokumendile viitamisel peab olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. Esitatud küsimustele vastamine viitega arengukavale ja arengustrateegiale on ilmselges vastuolus nii avalikku arutelu reguleerivate normidega kui ka teabenõude käsitlemist reguleerivate normidega. Samuti leiab kaebaja, et TLPA vastuse punktides 4-7 käsitletud küsimustes taotletud informatsiooni esitamata jätmine, kuigi seda oli

ja on võimalik teha, on vastuolus samade normidega. Samal alusel on tühine ka vastamata jätmise viitega TLPA pädevuse puudumisele (või TLPA-l info puudumisele). Küsimuse adressaadiks oli ja on linn tervikuna, mitte üksnes mõni selle allüksus. Seega ei ole linn sisuliselt ühelegi kaebaja esitatud küsimusele vastanud ega kaebaja palutud informatsiooni kaebajale väljastanud. MTÜ Telliskivi Selts esitas 12.01.2011 linnale vaide seoses 24.11.2010 esitatud teabenõudele vastamata jätmisega. Vastuolus HMS § 84 lg 1 ja § 86 lg 1 ei ole linn esitatud vaidele kuidagi reageerinud.

30. Kaebajatele on alates 28.06.2011 ajakirjanduse vahendusel teatavaks saanud, et planeeringumenetluses mõju omanud TLPA juhatajale hr Toomas Õispuule ning planeeritava maa-ala omaniku esindajale hr Viktor Kaasikule on esitatud kahtlustus pistise võtmises ja pistise andmises ning mõlemad isikud on end kuritegudes süüdi tunnistanud. Seega on planeerimismenetluses toime pandud kuritegu, mis võis mõjutada otsuse sisu. 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 muul moel kuritegelikult mõjutanud haldusmenetlust või haldusakti andmist. Vaidlustatav otsus on vastu võetud, arvestades TLPA koostatud seletuskirja ja otsuse osaks on TLPA 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 TLPA. Planeeringu menetlust on korraldanud TLPA, mida juhtis hr T.Õispuu. Ajakirjanduses avaldatu põhjal on kaebajal alust arvata, et hr T. Õispuu on nimetatud toimingute tegemisel toime pannud KarS § 293 sätestatud kuriteo.

Kaebajate 12.12.2011 seisukohad

31. Kaebajad märgivad 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 Al Mare vabaõhumuuseum, botaanikaaed, Kalevi staadion. Need on ülelinnalise või isegi üleriigilise tähtsusega ühiskondlikud objektid. Sellistel maa-aladel üldplaneeringu muutmine vajab väga hoolikat kaalumist ja väga selgeid põhjendusi. Paljuskki selles seisnevadki kaebajate poolt kaitstavad avalikud huvid ja väärtused. Kaebajate 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 kodud 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.

32. 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 äriliselt kasumlik. 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.

33. Kuigi kaebajad 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. Kaebaja on konsulteerinud mitmete hipodroomi tegevusega kursis hobuaktivistidega, kes on leidnud, et Hipodroom võib senisel kujul edukalt edasi tegutseda. Rootsi tunnustatud asjatundja Gunnar Nilssoni arvamuse kohaselt sobib Hipodroom oma asukoha ja suuruse poolest hipodroomi tegevuseks ideaalselt, kuid parandada võiks ventilatsioonitingimusi tallides. Kaebajate arvates ventilatsiooni parandamine kujutab endast eelduslikult väikesemahulist investeeringut, mis ei nõua olulisi kulusi. Arvestada tuleb, et olukorras, kus linn on sisuliselt andnud heakskiidu hipodroomi asendamiseks elamuarendusega, kaotas kinnistu omanik huvi investeeringute tegemiseks. Kui aga vaidlustatav otsus tühistatakse, on eelduslikult mõistlik jätkata Hipodroomi tegevust ja teha ära vähemalt väikesemahulised investeeringud, mis vahepealsel ajal jäid tegemata. Gunnar Nilssoni arvamus lükkab ümber ka kolmanda isiku eksliku eelduse, et hipodroom iseenesest linnakeskkonda ei sobi. 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 hobusekasvatuse- ja hobuspordikeskusi ning veel ühe täiendava hobuspordikeskuse rajamine linnast välja ei mõjuta kuidagi tegutseva Hipodroomi väljavaateid. Kolmas isik on jätnud põhistamata ka oma väite, et isikud, kes on Saku valda suures koguses maad ostanud, on seotud arendajaga. Seetõttu 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.

34. Kolmanda isiku poolt osundatud üldplaneeringu seletuskirjas olev märged, et üldplaneeringu maakasutusplaan ei ole eraõiguslikule maavaldajale siduv tähendab, et üldplaneeringuga kavandatud areng ja muudatused ei takista omanikke oma maad ka senisel otstarbel kasutamast. See märged ei puuduta Paldiski mnt 50 maaüksust, kus üldplaneering säilitas senise maakasutuse. Vastustaja jaoks on üldplaneeringu maakasutusplaan siduv. Üldplaneeringu märgib muu hulgas ka seda, et üldplaneeringu koostamisel on üldeesmärgiks seatud soodsate eelduste loomine Tallinna igakülgeks 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 rahuldamist võimaldava elukeskkonna kujundamist. See lause samas seletuskirjas lükkab kolmanda isiku poolse väite ümber.

35. Isegi juhul, kui arendaja ei soovi enam kinnistul hipodroomi pidamisega tegeleda, on ülimalt vähetõenäoline, et detailplaneeringu kehtestamata jätmisel jääks maa-ala „sööti“. Kehtiv üldplaneeringust 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 (muru niitmine, prügivedu jms.) olla talle ülejõukäival kulukas, mis tähendab et maa-ala ei saa ilma omaniku pahatahtlikkusest võssa kasvada ega tühermaastuda.

36. Kaebajad leiavad, et asjakohatu on kolmanda isiku väide, et ala väärtustab see, et 56,2 % alast on sotsiaal- või transpordimaa funktsiooniga. On tõsiasi, et isegi kõige kasumittaotlevam arendaja ei saa linna ehitada ilma transpordimaata ja ühiskondlike hooneteta. Maa-ala ei väärtusta mitte see, mitu % pindalast on juhuslikult möödujale takistusteta läbitav, vaid kvaliteetne ja polüfunktsionaalne linnakeskkond.

37. Kaebajate arvates on vastustaja ja kolmanda isiku poolt välja toodud ühiskondlikud otstarbed (lasteaed, lottemaa jne) 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, 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 lähiümbruse 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 algsele eesmärgile.

38. Kaebajad on tuginenud asjaolule, et otsuse osaks on TLPA 12.11. ja 15.11.2010 kirjad nr 2-1/1739, otsuse tegemisel on lähtutud asjaolust, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu on heaks kiitnud ka TLPA. Planeeringu menetlust on korraldanud TLPA, mida juhtis hr T. Õispuu. Ajakirjanduses avaldatud info, et arendaja esindaja on T.Õispuule võimaldanud alusetuid varalisi hüvesid, annab alust arvata, et T.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.

VASTUSTAJA SEISUKOHAD

39. Vastustaja vaidleb kaebusele vastu

40. Vastustajale jääb arusaamatuks, mida kaebajad peavad silmas detailplaneeringu lahenduste ja lähteseisukohtade ebapiisava avalikustamise all. PlanS § 16 lg 3, millele kaebuses viidatakse, sätestab, et detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate väljapanekute ja avalike arutelude vajaduse määrab kohalik omavalitsus. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneeringut koostatakse käesoleva seaduse § 10 lõikes 6¹ sätestatud juhtudel. Otsuse seletuskirjas on märgitud, et detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 26.07. kuni 27.08.2010. Vastavasisuline teade ilmus 01.07.2010 ajalehes Eesti Päevaleht. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid oma ettepanekud ja vastuväited R. Truus, Maa-amet, T. Zöbin, MTÜ Linnalabor, Telliskivi Selts, MTÜ Kodanikuliikumine Meie Linn, MTÜ Nõmme Tee Selts, Pelgulinna Selts, MTÜ Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ.

PlanS § 18 lg 5 p 2 järgi on kohalikul omavalitsusel kohustus tähtkirjaga teatada puudutatud isikutele detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust. Kohaliku omavalitsuse eksimuse tõttu puudutatud isikuid avalikust väljapanekust tähtkirjaga ei teavitatud ja sellest tulenevalt korraldati teistkordne

avalik väljapanek ajavahemikul 30.09. kuni 28.10.2010. Teade ilmus 16.09.2010 ajalehes Eesti Päevaleht ja ajalehes Pealinn 04.10.2010. Avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele vastas TLPA 12.11. ja 15.11.2010 kirjaga nr 2-1/1739, kus teatas ka avaliku arutelu toimumise aja ja kohta.

Arvestades eespooltoodut on üheselt selge, et planeeringu menetlemisel on saanud oma arvamust avaldada ja ettepanekuid esitada nii kaebuste esitajad, kui ka muud huvigrupid, asutused ning eraisikud. Vastustaja on pigem vastupidisel arvamusel, et detailplaneering on saanud palju vastukaja ja avalikkus on saanud detailplaneeringu menetlemisel olulisel määral kaasa rääkida. Detailplaneeringu koostamine on väldanud ligikaudu 4 aastat ja selle käigus on kaebajad algusest peale osalenud. Seega on kaebajate väide, et detailplaneeringu lahendusi ei ole piisavalt avalikustatud, paljasõnaline. Otsuse lahutamatuks osaks olevas seletuskirjas on esitatud nõuetekohased põhjendused planeeringu lahendusele.

41. Ebaõige on kaebajate väide nagu oleks arhitektuurivõistlusega enne detailplaneeringu algatamist üheselt ja just maaomaniku poolt ära otsustatud detailplaneeringu sisu. Samuti on ebaõige väide selle kohta, et EAL ei ole osalenud arhitektuurivõistluse tingimuste koostamises. Avalik arutelu meedia vahendusel Hipodroomi tuleviku üle on käinud juba vähemalt aastast 2005 ja sellest ajast alates on TLPA-le esitatud mitmeid erinevaid detailplaneeringu eskiise, mille TLPA on tagasi lükanud. 27.03.2008 projekteerimiskoosoleku protokollist Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi arutelu kohta nähtuvalt osales arutelul Tallinna Linnavalitsuse ametnikke (peamiselt arhitektid ja linna peaarhitekt Endrik Mänd) ja arutelu käigus on E.Mänd sõnaselgelt olnud algse eskiislahenduse vastu, soovitudes muuta planeeringulahendus kvaliteetsemaks ning eraldada sotsiaalsete vajaduste rahuldamiseks rohkem mahtu. E.Mänd ei ole näinud probleemi täisehituse mahus ning on pidanud võimalikuks isegi tihedamat mahtu. Arhitektuurikonkursi korraldamist on nõudnud just linn ning kohustanud arendajat kaasama konkursile EAL ning kaasama arhitektuurikonkursile 5-6 arhitektuurbürood. Ettepanek, et arendaja ise viiks läbi arhitektuurikonkursi, tuli linna poolt. Nimetatust lähtuvalt ei saa kaebajad väita, et arendaja on oma tingimused linnale peale surunud ja linn ei ole kaalumist teostanud.

42. Vastustaja käsutuses on e-kirjavahetus detailplaneeringu koostaja K-Projekt ja Igor Volkovi vahel. I. Volkov oli arhitektuurikonkursi läbiviimise ajal EAL eestseisuse esimees (2008-2009) ja e-kirjadest nähtub, et K-Projekt on edastanud 28.05.2008 arhitektuurivõistluse tingimused EAL eestseisuse koosolekule arutamiseks. EAL poolt on määratud ka temapoolsed liikmed arhitektuurikonkursi komisjoni, kelleks olid I.Volkov ise, Ü.Mark, I.Truverk, O.Alver ja M.Kalm. Komisjoni esimees oli Tallinna linna peaarhitekt E. Mänd ja komisjoni kuulusid lisaks ka TLPA arhitektid M. Preem ja A. Plado. E-kirjadest nähtub I.Volkovi vastus määratava komisjoni liikme M.Šultsi kohta ja selle kohta, et oli olemas kokkulepe määrata komisjoni 50% arhitekte. Miks EAL on oma protokollis väljendanud mitteosalemist ja teadmatust arhitektuurikonkursi tingimustest ei ole vastustajale arusaadav. Kohtule esitatud vastustaja tõenditest peaks aga olema selge, et koostööd EAL-ga on tehtud algusest peale ja valeandmeid selles osas ei ole esitatud. Õige on väide, et EAL ei ole arhitektuurikonkursi tingimusi ise koostanud, mille eest EAL reeglina küsib raha. Vastustaja ei aktsepteeri EAL protokollilisi väljaütlemisi kuna ei saa vastutada selle eest, et EAL eestseisus tingimused arutelule pani ja kas sisuline arutelu toimus. Kui EAL ei soovinud parandusi ja märkusi teha, siis ei tähenda see seda, et koostööd ei tehtud, vaid seda, et EAL ei soovinud oma ülesannet tõsiselt võtta, või oli solvunud otsusest tingimusi nendelt mitte tellida. Loogikavastane on ka väide, et EAL ei teadnud, kes on võistlustöö tingimused tegelikult koostanud. Koostajaks oli detailplaneeringu koostaja K-Projekt ja EAL eestseisuse esimehele oli see teada. On arusaamatu ka see, et kui EAL ei olnud arhitektuurikonkursi tingimustega nõus, siis miks osalesid EAL arhitektid komisjoni töös. Arhitektuurikonkursi võitis QP Arhitektid OÜ, kelle esindaja T.Laigu on EAL eestseisuse aseesimees. Oma osaluse

mittetunnistamine on kohatu ja pahatahtlik. Eespooltoodut, et EAL koostööd on tehtud kinnitas vastustajale suuliselt 13.09.2011 kell 15.52 ka I.Volkov.

43. Mis puudutab ehitusmahtusid ja kaebajate väidet selle kohta, et ei olnud kaalutud väiksema ehitusmahuga lahendusi, siis leiab vastustaja, et linna terviklikult planeerib siiski kohalik omavalitsus, mitte kodanikeühendused. Kaalumise toimumist mahtude küsimuses kinnitab 27.03.2008 projekteerimiskoosoleku protokoll ja paljud tagasilükatud esialgsed lahendused, mis olid oluliselt suurema mahuga.

44. Arhitektuurikonkurss oma olemuselt on katse mahutada tellija äriplaan kinnistule. Kas see on võimalik või mitte, peabki konkurss näitama. Kogu krunditud ala keskmine tihedus on 1,39 (tihedus saadakse hoonete brutopinna ja krundi pindala jagatisest) ja ilma transpordimaa kruntideta on ala tihedus 1,66, mis on ligikaudu võrreldav Mustamäe tihedusega ja elukvartalite tihedus eraldi antuna 0,9, mis on sarnane Pelgulinna ehitustihedusega. Mida tähendab siinkohal kaebajate väide, et kohalik omavalitsus oleks pidanud paremini tasakaalustama avalikke huve ja väärtusi ning erinevate ühiskonnaliikmete huvisid ja vajadusi? 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.

45. Vastustaja andmetel elab Tallinna linnas 412950 elanikku ja Eesti Ratsaliidu andmetel tegeleb Tallinnas aktiivse võistlusratsaspordiga 200 inimest ja hobikorras veel umbes 200. Lihtne arvutus näitab, et kokku moodustab see pisikene seltskond kogu elanikkonnast 0,9% ja see protsent jaotub veel erinevate ratsakeskuste vahel. On ju veel ka Veskimetsa ratsabaas ja Tondi maneež. Kuidas teenib Hipodroomi sellisel kujul linnasüdamesse jätmine seega praegu avalikke huve ja paljude erinevate ühiskonnaliikmete huve? Vastustaja näeb, et detailplaneeringu lahenduse realiseerumisel on alal oluliselt suurem kasutus erinevatele huvigruppidele – mainigem siinkohal Lottemaad, ekstreemspordikeskust, korvpalliväljakuid, 120 kohalist lasteaeda, perearsti- ja ravikeskust, ala avatust linnaelanikele, valgustatud ja korrastatud parke jne. Kohalik omavalitsus on päris kindlasti taganud siin avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isiku huvide tasakaalu ning ei ole kuidagi rikkunud planeeringute koostamise avalikkuse põhimõtet.

46. Kaebajad on leidnud, et üldplaneeringu muutmine ei ole piisavalt põhjendatud. Vastustaja sellega ei nõustu. PlanS § 9 lg 7 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on: 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine; 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohase ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarbe planeeritud maa-ala piires korruselamute alaks. Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, s.o ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele; samuti samalaadseid teenuseid pakkuvate või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Tallinna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on korruselamute ala põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elamupiirkonda teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm; paneelelamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

47. Üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmise ettepaneku aluseks on täiendavad kaalutlused, linnaehituslikud ideed ja põhjendused: Tallinna üldplaneeringu

kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom. Kuna hipodroom viiakse linnast välja ning arvestades asjaoluga, et planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub, tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon;

48. Enne käesoleva detailplaneeringu eskiislahenduse koostamist kuulutati välja ideekonkurss planeeringuala parima ruumilahenduse leidmiseks. Ideekonkursi lõpp-protokoll kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi ja haljastust ning keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaadet Toompeale ja vanalinna kirikutornidele jne. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute ala juhtotstarbele; Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" kohaselt on läheduses paiknev Endla - Mustamäe tee - Mehaanika - Metall ("Endla") kvartal määratud üheks Tallinna kõrghoonete piirkonnaks. Seega lähiümbruse hoonestus planeeritakse tõenäoliselt kõrgemaks kui Tallinna üldplaneering seda ette näeb. Piirkonna senise maakasutuse intensiivsemat kasutuselevõtmist eeldavad ka mitmed menetluses olevad detailplaneeringud. Tallinna Linnavalitsuse 14.06. 2006 korraldusega nr 1286-k kinnitatud „Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesande“ kohaselt peab üldplaneeringu koostamise käigus kaaluma uute elamualade loomist. Tähelepanu tuleb pöörata kogu Põhja-Tallinna linnaruumi kvaliteedi parendamisele, mille üheks osaks on meetmete rakendamine kuritegevuse ennetamiseks, et muuta piirkond positiivse mainega töö-, elu- ja ajaviitepaigaks. Kuna käesoleva detailplaneeringu lahendusega nähakse ette uute sotsiaalobjektide, korterelamute, ärihoonete, mängu- ja spordiväljakute rajamine, siis planeeringuga kavandatav vastab Põhja-Tallinna üldplaneeringu eesmärkidele; planeeritav ala asub kesklinna lähedal tiheda liiklusega Paldiski maantee, Endla tänava ja Mustamäe tee ristumiskohas, mis võimaldab ühistranspordiga hea pääsu nii kesklinna, teistesse linnaosadesse kui ka piki Paldiski maanteed linnast väljuvale suunale. Seega on tegemist kesklinna lähedase väärtusliku maa-alaga, mida planeeringuga veelgi väärtustatakse; kavandatav lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks.

49. Planeeringu seletuskirja erinevates punktides (nt punkt 4.1.2) on toodud üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused. Eespooltoodust ja seletuskirja punktist 4.1.2 tulenevalt leiab vastustaja, et maakasutuse perspektiividega on planeeringu menetluses kruntide jagamisel ja maa sihtotstarvete määramisel arvestatud ning seda on kajastatud nii planeeringu seletuskirjas kui ka põhijoonisel.

50. Planeeringu üle järelevalvet teostanud maavanem on samuti asunud seisukohale, et kohalik omavalitsus on piisava põhjalikkusega kaalunud üldplaneeringu muutmise vajadust.

51. Vastustajat ei ole põhjust süüdistada kergemeelsuses, kuivõrd kaebajate väitel on linn uskuma jäänud kolmanda isiku väiteid uue Hipodroomi ehitamise kohta linnast välja ja reaalsuses ei pruugi seda tulla. Vastustajal ei pea „kergeusklikuks spekulatsiooniks“ asjaolu, et kolmas isik on reaalselt soetanud muuks otstarbeks suhteliselt kasutu ja mitte eriti hea asukohaga krundi lihtsalt selleks, et üldsusele eksitavat muljet jätta. Saku Vallavalitsuse 11.03.2010 otsusega nr 34 on detailplaneering algatatud.

52. Samuti ei nõustu vastustaja väitega, et Hipodroomi väljaviimisele linnast avalik vastuseis on üldtuntud asjaolu. Halduskohtumenetluse seadustikust tulenevalt ei ole tõendada vaja asjaolu, mida kohus loeb üldtuntuks. Üldtuntuks võib kohus lugeda asjaolu, mille kohta saab usaldusväärset teavet menetlusvälistest allikatest. Usaldusväärseuse seab vastustaja kahtluse alla juba seetõttu, et detailplaneeringu menetluse kaustas sisaldub erinevate seisukohtadega pöördumisi (üks poolt, teine vastu), mille on allkirjastanud üks ja sama inimene. Kui usaldusväärseks saab selliseid arvamusi pidada otsustab kohus tõendite kaalumisel. Meedias on arvamused jagunenud siiski pigem Hipodroomi väljakolimist ja selle asemele uue elurajooni rajamist pooldavaks. Ka kaebajate esindaja Toomas Paaver ise

on väljendanud igakülselt poolehoidu detailplaneeringuga rajatava suhtes ning detailplaneeringu toimikus sisaldub avalik pöördumine Harju Maavanemale MTÜ Tallinna Hipodroom, Eesti Traaviliit, Tooma Hobusekasvatus ja 34 eraisiku, treeneri, sõitja jm isikute poolt palvega seista hea selle eest, et Hipodroomi planeering saaks võimalikult kiiresti menetletud. Kirja kirjutajad, kes on oma valdkonna head tundjad, leiavad, et linna tingimustes ei ole võimalik tulemuslikult hobuseid pidada.

53. Lisaks soovib vastustaja märkida, et kinnistu omanik ei nõua midagi ja ei sea omapoolseid tingimusi linnale, vaid linn soovib ka ise näha piirkonna funktsionaalsust ja arengut ning lähtub oma otsuste tegemisel mitte kolmanda isiku soovidest, vaid võimalusest täiendada linna ühe võimaliku polüfunktsionaalse osaga. Linn on väga õigesti asunud seisukohale, et planeeringuala piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks. Sellise järelduse saab teha kasvõi sellest, kui avada Tallinna aluskaart ning kanda sinna ühiskondlike hoonete ja puhkealade/ehitiste kaardikihid. On selgelt näha, et ümbruskonda jääb piisavalt palju nimetatud asutusi, perearsti ja tervisekeskusi, spordiklubisid jne. Ka on Tallinna Haridusamet andnud oma kirjaliku seisukoha selle kohta, et arvestades lähipiirkonnas väljakujunenud koolivõrku ei pea Tallinna Haridusamet vajalikuks uue koolihoone kavandamist Paldiski mnt 50 kinnistule. Küll aga tuleb rajada üks 120 kohaline lasteaed. Lasteaia ja perearstikeskuse rajamise kohta sisaldub info Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuses nr 94.

54. Kaebajate küsimused puhkeehitiste ja ühiskondlike ehitiste kohta on ilmne ülepingutamise. Ühe detailplaneeringuga ei ole võimalik lahendada terve linnaosa vastavasisulisi probleeme. Kõne alla olev Hipodroomi planeering täidab oma konkreetse osa ja see osa on kindlasti oluline, võrreldes sellega, kui Hipodroom jääks praegusel kujul linna vegeteerima. Vastustaja rõhutab, et üldplaneeringu muutmise vajadust on piisavalt põhjendatud. See, et kaebaja ei nõustu põhjendustega ning leiab, et need on valed, on subjektiivne kaebaja seisukoht. Kaebaja ei ole see isik, kes planeerib linna – tal puuduvad selleks vastavad teadmised ja kompetents. Kaebuse lahendamise seisukohast on oluline ainult fakt, et kaalumist on teostatud ja Otsuse seletuskirjas üldplaneeringu muutmist põhjendatud.

55. Vastustaja nõustub siinkohal ka kolmanda isiku poolt väljendatud seisukohaga, et kunagi kehtestatud Tallinna üldplaneering on ajale jalgu jäänud ning seal puuduvad arenduslikud tulevikunägemused. 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.

56. Planeering ei ole vastuolus Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringuga „Tallinna rohealad“. Juba pealkiri ütleb, et rohealade teemaplaneering on alles algatatud staadiumis ning seega on tegemist eelhaldusaktiga ja seega ei saa rääkida ka mingisugusest vastuolust. Nimetatud teemaplaneering areneb koos koostatavate linnaosade üldplaneeringutega. Koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, kus minimaalne haljastuse protsent on 20. Detailplaneeringus planeeritava ala haljastuse osakaal on kavandatud 26,3%. Vastavalt positsioonide kaupa esitatud haljastuse osakaalule on tagatud haljastuse protsendid kvartalite kaupa nii, et Paldiski maantee äärsel alal on haljastuse osakaal 9%, Stroomi metsa äärsel alal 30% ning kahe ala keskel 20%.

57. KSH aruandega on arvestatud ning seal toodud soovitusel ja ettepanekud on detailplaneeringusse sisse viidud (seletuskirja p 4.1.9. ja 4.3.) KSH eesmärk on tuvastada

võimalikud mõjud ning negatiivsete mõjude ilmnemisel anda soovitusi nende leevendamiseks ja vältimiseks, mida on koostatud KSH aruandes ka tehtud. KSH-s on esitatud leevendavad meetmed vähendamaks ja vältimaks mõjusid elustikule, ökosüsteemile ja Merimetsa rohealale KSH aruande peatükkides 7.1-7.2. KSH aruandes on esitatud leevendavad meetmed heade tingimuste tagamiseks siseruumides. Nimetatud meetmed on kantud detailplaneeringu seletuskirjas ehitusprojektide koostamise tingimustesse. Planeerimisdokumendi koostamisel on kohustuslik KSH tulemusi, sh leevendavaid meetmeid ning seiremeetmeid arvestada. Detailplaneeringu seletuskirjas esitatud tingimused on kohustuslikud järgimiseks edasisel projekteerimisel ja ehitamisel. KSH aruandest tulenevad seiremeetmed on ühtlasi muudetud KSH järelvalvaja poolt kohustuslikuks KSH aruande heakskiitmise kirjas. Seega ei ole õige kaebajate väide, et leevendavad meetmed on ainult soovitusliku iseloomuga ja KSH tõlgendamisel tuleks järgida KSH-s esitatud hinnanguid ilma leevendavate meetmeteta. Suurematel arendustegevustel on mõnikord looduskeskkonnale negatiivne mõju, kuna suureneb ressursitarbimine, heitmed ning looduslike alade kasutuskooormus. KSH eesmärk ongi anda soovitusi nende mõjude vähendamiseks saavutamaks kompromissi sotsiaal-majanduslike ning looduskeskkonna huvide vahel. KSH aruandes järeldati, et lahendust on võimalik rakendada ilma oluliste keskkonnamõjudeta ning leevendavate meetmete rakendamisel võib oodata koondhinnanguna pigem positiivset mõju (planeeringualale rajatakse sotsiaalobjekte, spordirajatisi, kaubanduspindasid, puhke- ja rekreatsioonialasid, mille tulemusel muutub piirkond polüfunktsionaalsemaks ja avalikkusele kättesaadavaks). Ühtlasi märgib vastustaja, et detailplaneeringu raames läbi viidud KSH aruande on Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon oma 30.04.2010 otsusega nr HRJ 6-8/36269-12 heaks kiitnud ning Tallinna Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud oma 19.05.2010 otsusega nr 6.1-4.2.1/1115.

58. Planeeringu menetlemisel ei ole rikutud seadust (PlanS § 10 lg 6¹ p 2). TLPA, Osaühingu Alfa Property ja K-Projekt Aktsiaseltsi vahel sõlmitud lepingu nr DP2-5/69 järgi ei ole huvitatud isikule Osaühingule Alfa Property üle antud mitte detailplaneeringu tellimist ega ka koostamist, vaid tellijaks on TLPA ning Osaühing Alfa Property on finantseerija. Detailplaneeringu koostaja on K-Projekt Aktsiaselts. Sõlmitud kolmepoolses lepingus on selgelt sätestatud, et finantseerijal on õigus „esitada omapoolseid ettepanekuid tellijale, tutvuda kõikide detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet detailplaneeringu menetlemise käigust“. Eespooltoodud lauset ei ole kuidagi võimalik tõlgendada selliselt, et TLPA peab tegema detailplaneeringu menetlemisel finantseerija tahtmist. TLPA on see, kes dikteerib tingimusi. Kohalik omavalitsus ei ole kolmepoolse lepingu nr 9 sõlmimisel oma pädevuse piire ületanud.

59. PlanS § 20 lg 1 järgi 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. Seadus ei sätesta ja vastustaja ei nõustu kaebajate väitega nagu tuleneks seaduse mõttest, et vastuväidete ja ettepanekute esitajad võiksid eespoolnimetatud seaduse paragrahvi egiidi all hakata korraldama kohaliku omavalitsuse kaalutlusõiguse teostamist nagu kaebajad seda on teinud ja seda ka oma kaebuses möönavad. Kohalik omavalitsus on võimeline kaalutlusõigust teostama iseseisvalt ning puudutatud isikute jaoks saavad need kaalutlused nähtavaks detailplaneeringu kehtestamise otsuses ja selle seletuskirjas. Menetluse efektiivsusele ei aita kuidagi kaasa see, kui kohalik omavalitsus peaks hakkama põhjalikult põhistama igale vastuväiteid ja ettepanekuid esitanud isikule, kuidas ta ühe või teise otsuseni jõuab. Planeering on avalikustatud kaks korda, mille jooksul on puudutatud isikutele antud võimalus esitada oma ettepanekuid ja vastuväiteid. Esitatud vastuväidetele on õigeaegselt vastatud ning avalikustamise käigus esitatud ettepanekuid on kaalutud.

60. Planeerimisseaduses ettenähtud menetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades planeerimisseadusest tulenevaid erisusi. Seega ei ole võimalik käsitleda HMS ja PlanS koostoides juhul, kui planeerimisseadus sätestab sõnaselgelt ettepanekute ja vastuväidete esitamise korra ning nimetab ka ära, mis on vastuväide ning mis ettepanek. Viitest HKMS § 15 ei saa vastustaja üldse aru. Nimetatud paragrahv reguleerib halduskohtumenetluse osaliste õigusi ja kohustusi ning ei ole mingil moel puutumuses enne halduskohtumenetlust tehtud planeerimisotsustega. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist, kuid kuna kohaliku omavalitsuse peaesmärgiks planeerimisel on säästev ja tasakaalustatud ruumiline areng, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Planeeringu eesmärgid ja planeeringu koostamise alguses püstitatud lähteülesandega arvestamise fikseerib kohalik omavalitsus planeeringu vastuvõtmise otsustamisega sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu lahenduses. Lõpliku hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja planeeringu lahendusele annab kohalik omavalitsus otsusega planeeringu kehtestamise kohta. Detailplaneeringu üle järelevalvet teostanud Harju Maavanem on leidnud, et puudutatud isikud on saanud rakendada PlanS § 20 lg 1 tulenevat õigust.

61. Vastustaja ei saa kommenteerida kaebajate vihjeid võimaliku kuriteo toimepanemise kohta käimasolevas kohtumenetluses arutluse all olevas detailplaneeringu asjas. Vastustaja kasutuses on ainult meedia vahendusel saadud informatsioon ja puuduvad igasugused faktid selle kohta, et just Otsusele eelneva menetluse eest on TLPA endisele juhatajale Toomas Õispuule esitatud süüdistus ja see kohtu poolt kinnitatud. KarS § 293 sätestab, et ametiisiku poolt talle või kolmandale isikule vara või muu soodustuse lubamisega nõustumise või vara või muu soodustuse vastuvõtmise eest vastutasuna selle eest, et ametiisik on oma ametiseisundit kasutades toime pannud või on alust arvata, et ta edaspidi paneb toime seadusega lubatud teo, või on seaduslikult jätnud teo toime panemata või on alust arvata, et ta jätab selle toime panemata edaspidi, – karistatakse rahalise karistuse või kuni kolmeaastase vangistusega. Vastustajale ei ole selge, kuidas süüdistus on täpselt nimetatud seadusesätet sisustanud ja milliste tegude eest millises menetluses on Toomas Õispuu süüdi tunnistatud. Vastustajale pigem tundub, et süüdistuses ei ole konkreetselt käsitletud ühegi menetluse soodustamise eest pistise andmist, vaid pigem aususekohustuse rikkumist.

KOLMANDATE ISIKUTE SEISUKOHAD

62. Kolmas isik OÜ Merimetsa Ratsakeskus oma seisukohta kohtule ei esitanud.

63. Kolmas isik Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ leidis, et Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsus nr 93 ega otsuse vaidlustamisega taotletav tulemus ei kahjusta Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ huve (II kd tl 30). Samuti on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ teatanud, et tal puudub huvi haldusasja lahendi osas (III kd tl 82).

64. Kolmas isik OÜ Alfa Property on seisukohal, et kaebus on põhistamata ja ebaõige ning selle rahuldamiseks puuduvad seadusest tulenevad alused.

65. Arendaja (OÜ Alfa Property) esitas 12.03.2007 taotluse detailplaneeringu algatamiseks. 20.03.2007 sõlmis Arendaja lepingu OÜ-ga Arhitektuuribüroo JVR vastava eskiisprojekti koostamiseks. 27.03.2008 toimus TLPA-s projekteerimiskoosolek, kus OÜ AB JVR esindaja arhitekt K.Vellevoog tutvustas valminud eskiisi. Vastavast protokollist nähtub järgmine: rajatakse Lottemaa, ehitatakse lasteaed, linna peaarhitekt E.Mänd asus seisukohale, et esitatud eskiis ei ole piisavalt hea ning tuleks korraldada vastav võistlus. Esitatud mahud ning tihedus(1,5) on põhimõtteliselt sobivad, sest esialgseid mahtusid on vähendatud üle

50%. Rohkem peab olema vaba aja veetmise võimalusi. Abilinnapea T.Aas toetas esitatud seisukohti. Linna peaarhitekt asus seisukohale, et sobilik oleks korraldada kutsutud konkurss 5-6 osalejaga. 20.05.2008 toimus Põhja-Tallinn Halduskogu koosolek, mille päevakorras oli arhitektuurivõistluse tingimuste arutelu. Nendega oldi nõus.

66. 28.05.2008 saatis K-Projekti esindaja EAL eestseisuse esimehele I.Volkovile arhitektuurivõistluse tingimuste projekti. Viidatud e-kirjast nähtub, et 29.05.2008 pidi toimuma EAL eestseisuse koosolek ning sellel oli planeeritud märgitud tingimused läbi vaadata, K-Projekt palus EAL eestseisuse seisukohta arhitektuurivõistluse tingimuste osas; EAL oli informeeritud sellest, et arhitektuurivõistlus kuulutatakse välja 30.05.2008, viidatud e-kirjas on märgitud arhitektuurivõistlusele kutsutud bürood. 08.06.2008 saadab I.Volkov e-kirja K-Projekti, millele vastatakse 09.06.2008 ning selgitatakse arhitektuurivõistluse komisjoni koosseisulisi muudatusi. 02.06.2008 edastab K-Projekt asjaomastele isikutele (ka EAL-ile) arhitektuurivõistluse tingimused. 18.06.2008 saadab K-Projekt kirja nr. 2-6/506 EAL direktorile, milles palutakse veelkord arhitektuurivõistluse tingimused läbi vaadata ja kooskõlastada. 19.06.2008 toimub EAL eestseisuse koosolek, kus muuhulgas soovitakse arhitektuurivõistluse žüriisse lisaks olemasolevatele kaasata veel kaks arhitekti. 07.07.2008 saadetakse arhitektuurivõistlusele kutsutud büroodele e-kiri, milles informeeritakse neid muudatustest arhitektuurivõistluse tingimuste osas. 22.08.2008 toimus arhitektuurivõistluse komisjoni koosolek, kus otsustati arhitektuurivõistluse võitjad.

67. Tallinna LV 19.08.2009 korraldusega nr.1329-k algatati planeeringu koostamine ja KSH. 14-27.09.2009 toimus planeeringu eskiisi avalik väljapanek ja 09.10.2009 toimus Põhja-Tallinna Valitsuses planeeringu eskiisi avalik arutelu.

68. Tallinna üldplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3. Seega üle 10 aasta tagasi. Käesolevaks ajaks ei kehti Tallinna üldplaneering suurel osal Tallinna territooriumist, sest: 09.12.2004 kehtestati Paljassaare ja Russalka vahelise rannala üldplaneering; Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230 kehtestati Mustamäe Linnaosa üldplaneering; Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestati Piritä Linnaosa üldplaneering; Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestati Lasnamäe Linnaosa üldplaneering; menetluses on Haabersti, Kristiine, Lasnamäe tööstusalade, Põhja-Tallinna ja Nõmme linnaosade üldplaneeringud. Lisaks on kehtestatud mitmed detail- ning teemaplaneeringud ning kõigile ülaltoodud planeeringutele on omane, et nad muudavad ja täpsustavad aktuaalsuse kaotanud Tallinna üldplaneeringut. Vaadeldes menetluses olevate üldplaneeringute dokumente, on alust arvata, et 2012.aasta lõpuks on Tallinna üldplaneering kaotanud sisulise ja normatiivse tähenduse. Seoses Tallinna üldplaneeringu tähendusega linnaplaneerimises enam kui 10 aastat peale selle kehtestamist on sõna võtnud mitmed asjatundjad. Tallinna Postimees avaldas 25.07.2011 artikli, kus väljendati muuhulgas ka Tallinna peaarhitekt E. Männi vastavaid seisukohti. Sealhulgas on rõhutatud, et Tallinna üldplaneeringu koostamisel kirjeldati paljudes kohtades tollast olukorda, mitte ei määratud arenguperspektiive. Eriti suurte sotsiaalalade osas. Selliste hulka kuulus ka Hipodroom, mis ei ole miljööväärtuslik ala. Käesoleval ajal kehtib Tallinna üldplaneering üksnes 60% linna territooriumi ulatuses, ülejäänud ulatuses linnaosade üldplaneeringud ning teemaplaneeringud.

69. Tallinna üldplaneeringu üldosa punkti 14 kohaselt sisaldab see põhijoonisena maakasutusplaani, mis ei ole eraõiguslikule maavaldajale siduv.

70. Põhja-Tallinna üldplaneering algatati juba 26.01.2006 ning see kehtestatakse 2012. Selle eesmärgiks on muuhulgas kaasajastada Tallinna üldplaneeringut Põhja-Tallinna piirkonna osas. Menetluses olevast üldplaneeringust nähtub, et Hipodroomi ala ei ole ka tulevikus

miljöalaks, planeeritud maakasutuseks Hipodroomi alal on segahoonestusala, s.t alal on tihedalt põimunud korruselamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, kultuuri- ja spordiasutused jm linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon; Hipodroom on arenguala, planeeritud haljastus on 20%. Kolmas isik rõhutab, et tegemist on avaliku nägemusega Hipodroomi ala arengust ning see on formeerunud oluliselt varem kui arendaja esitas taotluse detailplaneeringu algatamiseks.

71. Arhitektuurivõistluse eesmärgiks oli saada parim ruumilise planeerimise ideelahendus, mis määraks ala maakasutuse, maastiku, hoonestuse(mahu), arhitektuuri ja infrastruktuuride arendamise põhimõtted.

71.1 Kaebuses avaldatakse rahulolematust sellega, et kaebajaid ei kaasatud märgitud võistlusel lähteülesande koostamisse ning ka hilisem menetluse avalikkus olevat olnud puudulik. Samuti leitakse, et kehtestatud detailplaneering on piirkonda liiga koormav jne. Seejuures unustatakse või ei arvestata järgmisega: Otsuse seletuskirja (haldusakti põhjendused) p-s. 4 (detailplaneeringus kavandatu) on sätestatud (lk. 5), et planeeritavate kruntide hoonestamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkursid, mille põhilised arhitektuursed tingimused määratakse ära detailplaneeringus. Samas sättes on fikseeritud ka täiendavad tingimused hilisematele arhitektuurikonkurssidele. Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud moodustada kokku 25 krunti. Seletuskirja lk. 5-8 on fikseeritud kõikide kruntide ehitusõigused üksnes selle maksimaalses ulatuses ("... kuni x korrust,,")- Olemasoleva vana tallihoone ja Lottemaa osas on lk. 6-7 sätestatud täiendavad tingimused vastavale arhitektuurikonkurssidele (kokku 17 tingimust). 3. Seletuskirja lk. 8 on fikseeritud, et planeeringuala on jagatud 9 piirkonnaks, millele tuleb korraldada arhitektuurikonkursid. Seejuures on sätestatud 18 täiendavat põhilist tingimust mida samuti tuleb konkurssidel arvestada. Seletuskirja lk. 9-12 on fikseeritud väga põhjalikult, kuidas tuleb rakendada keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande järeldusi.

71.2 06.09.2007 kinnitati EAL eestseisuse poolt Eesti Arhitektuurivõistluste Juhend (Juhend). Siinkohal on oluline rõhutada järgmist: Juhendi p. 5.5. kohaselt on heaks tavaks korraldada avalikud arhitektuuri-võistlused koostöös EAL-ga. Juhendi p. 6.4. kohaselt kooskõlastatakse võistlustingimused avaliku võistluse korral hea tava kohaselt EAL eestseisusega. Juhendi p. 15.6. kohaselt soovib EAL eestseisus oma liikmetel võistlusest mitte osa võtta ning loobuda žürii töös osalemisest juhul, kui võistluse tingimused rikuvad oluliselt Juhendi põhimõtteid või kui võistlus korraldatakse halva tava kohaselt.

71.3 2008 mais-augustis toimunud arhitektuurivõistluse vormiks oli kutsutud võistlus 5 osalejaga. 20.05.2008 oli Põhja-Tallinna Halduskogu arhitektuurivõistluse tingimused heaks kiitnud. Esindajale ei ole teada, mis põhjusel EAL eestseisus arhitektuurivõistluse tingimusi läbi ei vaadanud, kuigi neil olid kõik võimalused selleks olemas. Küll aga peeti EAL eestseisuse 19.06.2008.a. istungil vajalikuks soovitada täiendavalt žürii töösse arhitektid I. Truverk, O. Alver ja P. Pere. Märgitud istungi protokoll ei Arendajale ega AS-le K-Projekt kunagi ei väljastatud. Rõhutagem, et žürii töös osales algusest lõpuni EAL eestseisuse esimees I. Volkov. Võidutöö koostajaks oli OÜ QP Arhitektid ja selle esindajaks ja sisuliseks juhiks on EAL eestseisuse aseesimees T. Laigu.

71.4 Arhitektuurivõistluste tingimuste väljatöötamine eeldab vastavaid eriteadmisi ja kogemust. Antud juhul lähtuti TLPA ja Tallinna peaarhitekti poolt soovitatud lähtealustest ning väljatöötatud tingimused kooskõlastati Põhja-Tallinna Halduskoguga. MTÜ-de kaasamiseks sellesse protsessi puudus sisuline võimalus ja vajadus ning sellist nõuet ei eksisteeri. Teadaolevalt ei ole ka sellist praktikat.

71.5 Iseloomulik on EAL direktori vastus kaebaja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ 21.09.2009.a. e-kirjale, millest nähtub EAL seisukoht, et: tegemist on eraomandis arengualaga; arhitektuurivõistluse tulemuseks olid eripalgelised lahendused tuntud arhitektuurbüroodelt; võidutöö on hea lahendusega perspektiivne elurajoon; arhitektide professionaalse nõuga on maksimaalselt arvestatud.

72. Saku Vallavolikogu 11.03. 2010 otsusega nr 34 algatati OÜ Revalgate Holding esindaja avalduse alusel üldplaneeringut muutev detailplaneering Saku vallas Kajamaa ja Lokuti külas. Planeeritavale alale kavatakse rajada tallid, koplid ja mitmesugused treeningrajad ca 300 hobusele. Vastavate lähteseisukohtade p II kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks ehitusõiguse määramine hipodroomi tegevusega seonduvate hoonete ja üksikelamute püstitamiseks. Lisad 44 ja 45 kajastavad detailplaneeringu ala ja planeeritud ratsaspordikeskust. 08.01.2010. sõlmis Arendaja esindaja lepingud nr. 7-1.55/1 ja 7-1.5/2 Saku Vallavalitsusega seonduvalt taristu väljaehitamise, detailplaneeringu tellimise ja selle koostamise rahastamisega, viimane asjakohase kohtumine toimus Saku Vallavalitsuses 06.10. 2011.a. Kokkuvõtvalt on tegemist ca 160 ha suuruse alaga, mille kokkuostmiseks kulutasid Arendaja või temaga seotud isikud kokku 40 498 000.- EEK, lisaks notaritasud ja riigilõivud.

73. 26.03.2009 sõlmis Arendaja KSH koostamiseks lepingu OÜ-ga Adepte Ekspert. 03. 02. 2010. oli planeeritud ja toimus KSH aruande avalik arutelu. Sellele eelneva päeva õhtul kell 21.29 laekus erinevatele adressaatidele anonüümne e-kiri vastavate ettepanekute jms. Sellele vastati põhjalikult. 03. 03.2010 kirjaga nr V10/35 esitas OÜ Adepte Ekspert omapoolsed seisukohad seonduvalt kaebajate 24 08 2010 pöördumisega.

74. Korralduse punkti 4 kohaselt kavandatakse krundile pos. 9 Lottemaa hooned, mis moodustavad ühtse terviku naaberkrundile (pos. 18) kavandatava Lottemaa pargiga. Samas nähakse ette täiendavad tingimused korraldatavale arhitektuurikonkursile nii olemasoleva vana tallihoone kui ka loodava Lottemaa osas. 06.04.2011 kirjutati alla kokkulepe Arendaja ja kaubamärkide Lotte ja Lotte Village omanike J. Põldma ja H. Ernitsa vahel.

75. 16.03.2010 formuleerisid Taani ja Rootsi Hobusearetajate Liitude juhid oma kirjaliku arvamuse Tallinna hipodroomi praeguse asukoha muutmise põhjenduste kohta. Nende inimeste asjatundlikkuses ja erapooletuses ei ole alust kahelda ning nad rõhutasid muuhulgas järgmist: hipodroomi maa-ala on selleks tegevuseks ilmselgelt ebapiisav; hipodroomil peaks olema hobustele vajalik infrastruktuur, mida ei ole; hipodroomi arendamisvõimalused selle praeguses asukohas on olematud: nõuetekohane hoolitsemine hobuste eest ei ole võimalik; Tallinna Hipodroom ei vasta mitte ühelegi kaasaegse hipodroomi standardile; ainus võimalus olukorra päästmiseks on ehitada uus hipodroom.

76. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 26.07 – 27.08.2010 . ning teistkordselt 30. 09- 28.10.2010, so. enam kui 2 kuud. Selle aja jooksul oli kõigil õigus ja võimalus esitada oma vastavaid ettepanekuid ja vastuväiteid. Kaebajad olid menetluse käigust hästi ja ajaliselt objektiivselt informeeritud. MTÜ Telliskivi Selts 28 küsimust saadeti TLPA-le (mitte Põhja-Tallinna Valitsusse) 24.11.2010 kell 16.28, so. vahetult enne tööpäeva lõppu. 25.11.2010 toimus Põhja -Tallinna Valitsuses detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste ja protestide arutelu. Tegemist oli menetlustoiminguga PlanS § 20 lg 1 ja 2 mõttes. Oluline on rõhutada järgmist: vaadeldavad küsimused esitati ca 1 kuu peale detailplaneeringu avaliku väljapaneku lõppu, so. ebamõistliku hilinemisega. Mingit objektiivset takistust õigeaegseks pöördumiseks ei olnud; vaadeldavad küsimused esitati ilmselt tahtlikult ebaõigel adressaadil ja nii hilja, et isegi vastava soovi korral ei olnud nende arutamine 25.11.2010. toimunud arutelul võimalik; ei olnud ega ole teada, kes on küsimusi sisaldanud e-kirja koostaja, sest tema seostamine kaebajaga ei olnud ega ole võimalik Mittetulundusühingute seaduse mõttes; etteulatavalt saab asuda seisukohale, et tegemist oli küsimustega, millel puu-

dub sisuline ja õiguslik seos detailplaneeringu ja selle menetlemisega. Küsimused ei sisalda ühtki ettepanekut ega vastuväidet PlanS § 20 lg 1 mõttes ja tähenduses.

TLPA oleks pidanud ülalmärgitud e-kirja menetledes eelkõige kontrollima, kes on selle esitaja ja milline on tema seoses MTÜ-ga ning seejärel võtma seisukoha, kas tegemist on asjakohase ja tähtaegse pöördumisega või mitte. Need küsimused ja neile vastamine, sõltumata selle sisust ja mahust, ei ole seostatav otsuse seaduslikkuse kohtuliku kontrolliga. Juba 16.06.2010 oli Tallinna Linnavalitsus detailplaneeringu vastu võtnud. PlanS § 18 lg 1 kohaselt kinnitab kohalik omavalitsus planeeringu vastuvõtmisega, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ja et ta on kontrollitud, et planeering vastab seadusele ja muudele õigusaktidele. Kolmanda isiku esindaja on veendunud seisukohal, et ülalkäsitletud 28 küsimuse esitamise ainsaks eesmärgiks oli jätkuvalt takistada planeeringu edasist menetlemist.

77. Kaebus lähtub teesist, et planeeritava ala näol on tegemist üldplaneeringu kohaselt sotsiaalmaaga. See on eksitav ja ebatäpne. Asjata ei ole üldplaneeringu üldosa p-s 14 sätestatud, et üldplaneeringu maakasutusplaan ei ole eraõiguslikule maavaldajale siduv. Ega saagi olla juba tulenevalt omandipõhiõigusest. Paldiski mnt 50 asunud krundi erastas ostueesõigusega AS Norfolk. Vastava kinnistu sihtotstarbeks on 20% ärimaa ja 80% sotsiaalmaa. Seega võimaldaks ka kehtiv maakasutusotstarve suhteliselt ulatuslikku äripindade ehitust planeeritaval alal. Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on ärimaa suurus 31316 m²-59 079 m² e. 17,9-33,7%. Seega on Arendaja olukorras, kus kehtiv olukord võimaldaks tal põhimõtteliselt samasuurt äripindade ehitust kui uus detailplaneering, kuid see ei ole Arendaja põhieesmärk.

78. Kolmas isik rõhutab, et kehtestatud detailplaneeringu kohaselt seni täielikult linnakodanikele suletud ala avatakse ning avalikud teed ja tänavad võtavad enda all 37,6% planeeritavast alast; planeeritav turuplats on suurem kui Tallinna Raekoja plats jne. sotsiaalobjektid (lasteaed perearstikeskus, Lottemaa, spordihoone ja ekstreemspordikeskus ning 10% suurest ärihoonest) hõlmavad planeeritavast alast 18,6%. Seega võtavad nn. sotsiaalhoonestus ja transpordimaa enda alla kokku 56,2% planeeringualast. Kaebajate väited detailplaneeringu vähese seotuse kohta avalike huvidega on vähemalt kohatud.

79. MTÜ Telliskivi Selts ja MTÜ Pelgulinna Selts on esitanud 2010.a. majandusaasta aruande. Nende kohaselt on neis vastavalt 42 ja 50 liiget. Kolmanda kaebaja vastav aruanne puudub, kuid 2009.a aruande kohaselt oli selles MTÜ-s 1 liige ning ainsaks tegevuseks oli kirjastamine. Kahe esimese kaebaja liikmeskonna suurus ei ole kontrollitav. Kui isegi eeldada, et märgitud andmed on õiged, siis moodustavad kaebajate liikmed kokku 0,16% Põhja-Tallinna elanikkonnast. Hipodroomi puhul on mõistlik lähtuda lisaks sellele ka Kristiine ja Haabersti elanikest ning sellisel juhul on see suhe 0,07% ning kogu Tallinna ulatuses 0,02%. Tegemist on marginaalsete näitajatega ning kaebajad eraldi ega koos ei saa olla avaliku huvi kandjaks ega esindajaks, sõltumata väidetava huvi sisust ja tähendusest.

80. Kaebuses esitatud tees avalikust vastuseisust planeeringule on paljasõnaline ega vasta tegelikkusele. Pressis avaldatud vastavateemalistes kirjutistes on ülekaalus detailplaneeringu suhtes positiivne toon ja lähenemine. Et mitte olla paljasõnaline, on esitatud näideteks kolm artiklit erinevatelt autoritelt.

81. Kolmas isik lähtub Riigikohtu järgmistest seisukohtadest:

81.1 Linnavalitsuse tegevust lähteülesande kooskõlastamisel ja kinnitamisel tuleb pidada haldusesiseseks tegevuseks, millel puudub väljapoole suunatud mõju. Lähteülesande koostamine on ettevalmistav tegevus ja kaasamine planeerimismenetluse nii varases staadiumis on küll igati kooskõlas planeerimismenetluse avalikkuse põhimõttega, kuid ei ole planeeringu läbiviijale

kohustuslik (RK 18.02.2002 otsus 3-3-1-8-02). Kaebaja etteheited, et neid ei kaasatud arhitektuurivõistluse tingimuste koostamisse ning sellega olevat rikutud seadust, on asjakohatud ja alusetud. Ka muud sellest väitest ja asjaolust tuletatud kaebaja järeldused.

81.2 PlanS § 26 lg 1 võimaldab kaebuse esitamist nii subjektiivsete õiguste rikkumise tõttu kui ka nõ avalikes huvides (nn populaarkaebus), andes seega igaühele õiguse vaidlustada planeeringuotsust selle õigusevastasuse motiivil. Populaarkaebusele kohaldatakse halduskohtumenetluse põhimõtteid ja sätteid, arvestades seda liiki kaebuste iseärasustega. Populaarkaebuse esitamise eelduseks on avalike huvide riive. Ka populaarkaebuse korral peab kaebaja juhinduma HKMS § 10 lg 1 punkti 4 ning lg 3 punkti 3 nõuetest, st välja tooma vaidlustatava haldusakti väidetava õigusvastasuse alused, osutades sealhulgas õigusvastaselt kahjustatud avalikule huvile. Akti vaidlustamine populaarkaebuse vormis ebapiisava põhjendamise või kaalutusõiguse väärkasutamise motiivil eeldab eelkõige, et esineks õiguslik situatsioon, mis tingib vajaduse kaaluda erinevaid avalikke huve. Kaalumise nõuded, sealhulgas kaalumise kriteeriumid, võivad tuleneda seadusest või olla täpselt piiritlemata. Sellest sõltumata peab populaarkaebuse esitaja kaebuses osutama, milliste avalike huvide kaalumiskohustust pole haldusorgan nõuetekohaselt täitnud. Tuleb silmas pidada, et ka uurimisprintsibi rakendamine populaarkaebuse korral ei välista kohtu seotust kaebuse aluse ja esemega tervikuna (RK 10.11.2009 otsus nr. 3-3-1-84-08). Kaebus ei sisalda arusaadavat ja tõendatud väidet, millist konkreetset avalikku huvi ja millega on riivatud ning millised on need avalikud huvid, mida tuleb kaaluda. Ka peab kaebaja selgitama ja täpsustama, millise konkreetse huvi kaalumiskohustust ja millega on rikutud.

81.3 Üldplaneeringus fikseeritud keskkonnakaitselised ja muud kohaliku omavalitsusüksuse säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku ja seeläbi ka detailplaneeringu algatamise taotluse põhjendatuse hindamisel. Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on võimalik vaid erandlikult näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral (vt Riigikohtu 19.04.2007 otsust haldusasjas nr. 3-3-1-12-07) (RK 27.01.2010 otsus nr. 3-3-1-79-09). Kaebuses esitatud sellekohane seletus ei ole asjakohane ega vasta tegelikkusele. Kehtiv üldplaneering ei ole Hipodroomi ala osas arengule suunatud dokument ning avalik nägemus selles osas on fikseeritud menetlusesolevas Põhja-Tallinna üldplaneeringus, mis kehtestatakse 2012.a.

81.4 Küsimust tuleb vaadelda konkreetse kaasuse kontekstis ning sellest järeldeb järgmine: Hipodroomi tegevuse lõpetamine Tallinnas ja selle üleviimine Saku valda on vältimatu põhjustel, mida on käesolevas vastuses juba käsitletud; Arendaja soovib rajada lisaks uuele hipodroomile terve ratsaspordikeskuse, mis peab kujunema suurimaks Balti-ja Põhjamaades. See sisaldab endas ka sportimis- ja mänguvõimalusi lastele (peredele), nn. hobutalusid jpm. Sellise projekti realiseerimine linnas ei ole mõeldav. Tegemist on 10 korda suurema territooriumiga võrreldes vana Hipodroomiga. Hipodroomi väljakolimisel tekib Tallinna kesklinnas kinnine tühermaa (sellel alal praktiliselt puudub haljastus), millele tuleb leida mõistlik rakendus. Omanik ei ole kohustatud lähtuma üldplaneeringust, st sisuliselt jätma ala sööti. Arendaja plaan, mis baseerub arhitektuurivõistluse võidutööl ning mis on aluseks eesseisvatele 9-le arhitektuurivõistlusele, on võrreldes kõikide muude alternatiividega ülekaalukalt parim ka Arendaja erahuvi mõttes. Äärmiselt ebamõistlik oleks ignoreerida ka senitehtud ülisuuri kulutusi ning loobuda Hipodroomi alale kaasaegse, linnakodanikele avatud elu-ja töökeskkonna loomisest. Tegemist on Eesti mõistes ülisuure investeeringuga (ca 250 000 000 EUR), mille realiseerimine on pikaajaline ning lõplik äriline kasumlikkus raskesti prognoositav. Ilmselt on õigus neil, kes on märkinud, et arvestades ülaltooduga kaasnevat Lottemaad, lasteaeda-pere(arsti)keskust, spordihalli ja ekstreempordikeskust ning kogu ala avamist linnaelanikele on küsitav, kas mitte avalik huvi ülaltoodu realiseerimiseks ei ole siin

ülekaalukam kui erahuvi? Ilmselt see ongi nii. Ülaloodud arengud ja perspektiivid on tekkinud peale üldplaneeringu vastuvõtmist 2001.a., mil Arendajal puudus igasugune äri side Hipodroomiga. Arendaja ülekaalukas erahuvi on kaheldamatult õiguspärane, sest ta soovib realiseerida enda omandipõhiõigust ning põhiseaduslikku ettevõtlusvabadust. Lisaks sellele on Arendaja plaan täielikus kooskõlas avaliku nägemusega Põhja-Tallinna arengust avatuma ja tsiviliseerituma keskkonna suunas.

81.5 PES § 20 lg-st 1 tulenevalt ei pea avaliku väljapaneku käigus tehtavad ettepanekud olema kantud algatatud detailplaneeringuga samadest eesmärkidest. Ettepanekute tegemise õiguse mõte seisnebki eeskätt selles, et isikutel oleks võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega. Ettepanekule vastamine on osa ettepaneku tegija ja kohaliku oma valitsuse avalikust diskussioonist tulevase planeeringu üle. Ettepanekule vastates ei otsustata veel lõplikult, millisel kujul planeering kehtestada. Lõplikuks otsuseks ettepaneku suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus (RK 14.10.2003 otsus nr. 3-3-1-54-03). Seejuures tuleb silmas pidada, et seadusandja peab silmas planeeringu menetluse käigus esitatud asjassepuutuvaid väiteid ja seisukohti (RK 17.10.2007 otsus nr. 3-3-1-39-07).

81.6 Planeerimismenetluses tehtud ettepanekule vastamine on osaks ettepaneku tegija ja kohaliku omavalitsuse avalikust diskussioonist tulevase planeeringu üle. Vastusele võib ettepaneku esitaja omakorda vastu vaielda, saates täiendava märgukirja. Vastus võimaldab arendada ettepaneku üle avalikku diskussiooni ajakirjanduses, isikute ühendustes, huvigruppides jne. Ettepanekut saab kaitsta planeeringu avaliku arutelu käigus (vt Riigikohtu 14.10.2003 otsust haldusasjas nr 3-3-1-54-03). Kui isik ei ole planeerimismenetluses arvestamata jäetud vastuväitest loobunud, on kohustuslik selle menetlemine maavanema järelevalve käigus (RK15.01.2009 otsus nr. 3-3-1-87-08). vt. ka RK 14 10 2003.a. otsus nr. 3-3-1-54-03, kus RK pidas vajalikuks rõhutada, et ettepanekute tegemise mõte seisneb eeskätt selles, et isikutel oleks võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algataja eesmärkidega.

81.7 Planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste puhul on motiveerimisel suur tähtsus (vt Riigikohtu 10.10.2002 otsust haldusasjas nr 3-3-1-42-02). Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest (vt Riigikohtu 14.10.2003 otsust haldusasjas nr 3-3-1-54-03). Haldusakt peab olema selge ja üheselt mõistetav (RK 17.10.2007 otsus nr. 3-3-1-39-07). Kaebus ei sisalda ka selles osas konkreetseid ja tõendatud väiteid. Küll aga on ilmselge, et arvestatud antud konkreetse planeeringu suurt mahtu nii sisuliselt kui ka tehniliselt, ei olnud mõeldav kogu vastava motiveeringu esitamine Otsuses endas. Sellele on lisatud ülipõhjalik ja ammendav Seletuskiri, kus on esitatud kõik vajalikud viited jms. Kaebusest ei ole võimalik aru saada, kas ja millised asjas tähtsust omavad asjaolud või motiivid on kaebajatele arusaamatuks jäänud ning milline on nende teoreetiline seos otsuse seaduslikkusega.

81.8 Kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktselt kaitstavat usaldust, et kord kindlaks määratud tingimused säiliks muutumatuna. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda (Riigikohtu 19 04 2007 otsus haldusasjas nr 3-3-1-12-07). Miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine iseenesest pole subjektiivsete õigustena kaitstavad väärtused (RK 24.05.2010 otsus nr. 3-3-1-29-10). Kaebajad näivat olevat seisukohal, et peale Hipodroomi tegevuse üleviimist Saku valda peaks selle senisesse asukohta jääma tühi sotsiaalma (vastavalt kehtivale üldplaneeringule), millega selle eraomanikul ei ole lubatud midagi ette võtta. Selline seisukoht ei baseeru Põhiseadusel, Planeerimisseadusel ega mõistlikul arusaamisel linna kui terviku arengust.

81.9 Planeeringu kehtestamata jätmisel tuleb kohalikul omavalitsusel arvestada võimalusega, et tal tuleb hüvitada planeeringu taotleja detailplaneeringu koostamisel kantud kulud (RK 19.05.2010 otsus nr. 3-3-1-26-10). Arendaja on seoses detailplaneeringu senise menetlemisega teinud ülisuuri kulutusi. Kuivõrd vastavad kauakestnud läbirääkimised lõppesid tulemusteta, oli Arendaja sunnitud ära ostma kaks planeeringu alale jäänud kinnistut (Paldiski mnt. 48B ja 50B), sest need jäävad planeeritud avalike teede alla. Lisaks sellele on Arendaja ajavahemikul 2007-2011 teinud otseseid kulutusi seonduvalt detailplaneeringu menetlemisega üle 8 000 000.- EEK, seega kokku ca 25 000 000.-EEK. Arendajal on lepingulised kohustused ka AS East-West Consulting ees üle 1 000 000.- EUR ulatuses.

81.10 Planeeringu kehtestamise otsustamisel tuleb muuhulgas arvestada ka kulutusi, mida seoses planeeringu menetlemisega on teinud avalik võim ja planeeringu koostamise finantseerija. Samuti peab arvestama menetlusosaliste valmisolekut paindlikeks lahendusteks (Riigikohtu 06.11.2002 otsus nr. 3-3-1-62-02). Arendaja on detailplaneeringu kehtestamisel olnud erakordselt paindlik ning tulnud vastu pea kõikidele linna nõudmistele, sh. omal I kulul välja ehitada kõik teed, tänavad, pargid ning need tasuta linnale üle anda. Arendaja kohustused seonduvalt lasteaia, perearstikeskuse jms. omal kulul välja ehitamise ja linnale tasuta üleandmisega on fikseeritud Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuses nr. 94. Enam paindlik olla ilmselt ei saa. Hetkel ei ole teada, millised on Arendaja kulutused seonduvalt avalikku kasutusse minevate ning linnale üleantavate objektide ja teede-tänavate maksumus.

81.11 PlanS § 26 lg 1, mis loob ka nn populaarkaebuste esitamise võimaluse, toetab nõuet, et iga kaebuse esitanud isik määratleks kaebuse esitamise aluse. Kohustus väljendada kaebuses oma seos vaidlustatud aktiga tuleneb HKMS §-de 7 ja 10 nõuetest. PlanS § 26 lg 1 kohaldamisel ei lasu kohtutel kohustust tuvastada, kas planeeringu kehtestamisega on rikutud isiku subjektiivseid õigusi või õigusvastaselt piiratud tema vabadusi (vt Riigikohtu 09.06.2004 otsust haldusajal nr 3-3-1-28-04). Sellest ei saa järeldada, et planeeringuvaidlustes ei tule kohaldada haldusmenetluse seadustiku sätteid, mis nõuavad kaebajalt kaabeõiguse aluse esitamist (RK 19.05.2008 otsus nr. 3-3-1-61-07). Kaebajatel tuleb kõigil selgitada, milline on nende kaabeõiguse alus.

81.12 Planeeringute, sh detailplaneeringute valdkonnas on kohtulik kontroll oma ulatuselt piiratud. Küsimuse sellest, mida planeeringualale rajada, saab otsustada planeeringu kehtestamisel haldusorgan. Üldjuhul ei saa kohus haldusorgani asemel muuta planeeringulahendust (RK 25.09.2008 otsus nr. 3-3-1-15-08. ka 12.05.2008 otsus nr. 3-3-1-18-08). Haldusorgan on kohustatud veenma ka kohut kaalutusõiguse alusel tehtud otsustuse õigsuses (RK 10.03.2005 otsus nr 3-3-1-77-04). Kohtule esitatud tõendid ning Tallinna Linnavolikoguesindaja kirjalik vastus kaebusele võimaldavad kohut veenda, et vaidlustatud otsus on igati kaalutletud, õige ja õiglane. Loomulikult võib lõputult vaielda selle üle, kas üks või teine kiri vms. oleks võinud olla pikem ja põhjalikum, kuid see ei saa olla määrav.

81.13 Haldusakti motiveeringu esitamise ebapiisavus ei too vältimatu järelmina kaasa haldusakti tühistamist, näiteks juhtumil kui detailplaneeringu kehtestamise otsuse põhjendused on tuletatavad haldusaktile lisatud dokumentidest (RK 17. 05. 2005 otsus nr. 3-3-1-16-05). Menetlus- ja vormivigade korral tuleb hinnata nende seost haldusakti sisuga. Sisuliselt õiguspärasest haldusakti ei saa kehtetuks tunnistada üksnes põhjusel, et selle andmisel rikuti vormi- või menetlusnõudeid, kui rikkumised ei saanud mõjutada asja otsustamist (RK otsus nr. 3-3-1-52-01). Kaebuses ei ole esitatud ühtki asjakohast ja tõendatud menetlus- ja/või kaalutusviga, mis võis sisuliselt mõjutada otsuse sisu või selle vastuvõtmist tervikuna.

82. Kaebajad ignoreerivad Arendaja põhiõigusi, mis tulenevad Põhiseaduse (PS) § 9 lg. 2; § 11, § 31; § 32 lg. 2 sätetest. Vaadeldavas küsimuses on asjakohane lähtuda muuhulgas ka RK kolmest lahendist, so. Üldkogu 31.03.2011 otsus nr. 3-3-1-69-09.10.05.2002 otsus nr 3-4-1-3-02 ja 30.04.2004 otsus nr 3-4-1-3-04. PS § 31 (1. lause) sätestab ettevõtlusvabadust. See vabadus laieneb PS § 9 lg. 2 alusel ka juriidilistele isikutele ning selle kasutamise tingimused ja korra sätestab seadus. Märgitud vabadus piiramiseks piisab igast mõistlikust põhjusest. See põhjus peab johtuma avalikust huvist või teiste isikute õiguste ja vabaduste kaitse vajadusest, olema kaalukas ja enesestmõistetavalt õiguspärane. Mida intensiivsem on ettevõtlusvabadusse sekkumine, seda mõjuvamad peavad olema sekkumist õigustavad põhjused; ettevõtlusvabaduse piiramisel tuleb järgida PS § 11 nõuet, mis lubab piirata õigusi ja vabadusi vaid siis, kui piirangud on vajalikud demokraatlikus ühiskonnas ja need ei moonuta piiratavate õiguste ja vabaduste olemust; PS § 32 lg. 2 annab igaühele õiguse vabalt vallata, kasutada ja käsutada enda omandit. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt; omandipõhiõiguse piiramise puhul saab seaduspäraseks olla seadusandja iga eesmärk, mis pole Põhiseadusega vastuolus; omandipõhiõiguse riive on PS §-s 32 sätestatud omaniku õigusliku positsiooni igasugune kitsendamine, omanikule varalise kaotuse põhjustamine; omandipõhiõiguse riive põhiseaduspärasuse hindamisel tuleb arvestada PS §-st 11 tuleneva proportsionaalsuse põhimõttega. Seadusandja peab kaaluma riive eesmärgiks olevaid üldisi huvisid ja üksikisiku põhiõiguse riivet, et leida nende vahel mõistlik tasakaal. Täiendavalt tuleks silmas pidada, AÕS § 68 lg. 1 sätestab omandi kui isiku täieliku võimu asja üle.

83. HMS § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. HMS § 5 lg 2, mis seondub ka hea halduse põhimõttega, eeldab isiku taotluse lahendamisel tõhusat ja tulemuslikku tegevust (RK 09.03.2009 otsus nr. 3-3-1-94-081. PS §-st 14 tuleneb isiku subjektiivne õigus kohasele haldusmenetlusele. Haldusmenetlus peab olema õiglane ning vastama hea halduse põhimõttele, et tagada isiku õiguste tõhus kaitse (RK 19.04.2010 otsus nr. 3-3-1-4-10). Isikul on subjektiivne õigus nõuda ja riigil objektiivne kohustus tagada menetluse tõhusus. Menetluslike põhiõiguste eesmärk on avada tee isiku materiaalsete põhiõiguste teostamiseks ja tagada põhiõiguste tõhus kaitse (RK 22.03.2011 otsus nr. 3-3-1-85-09).

84. Arendaja avaldust detailplaneeringu algatamiseks-vastuvõtmiseks-kehtestamiseks menetleti üle 4 aasta. Sellega kaasnes väga suur aja-ja rahakulu. Arendaja on võtnud endale kohaliku omavalitsuse kohustuse teede ja tänavate väljaehitamiseks omal kulul ning detailplaneeringuga on ette nähtud mitme sotsiaalobjekti ehitus. Rääkimata suurest hulgast loodavatest töökohtadest jms. Arendaja on pidanud leppima majandusliku olukorra olulise halvenemisega ning selle mõjuga detailplaneeringu edasisele arengule tervikuna. Vaatamata kõigele on OÜ Alfa Property omanikud säilitanud kindla soovi projektidega Hipodroomil ja Saku vallas edasi minna ja seda nii kiiresti kui võimalik. Käesolevaks ajaks on kogu tegevus EÕK korras peatatud. Edasise menetluse kestust ja tulemust ei ole võimalik prognoosida. Arendaja on seisukohal, et selline olukord on vastuolus PS S-s 14 sätestatud nõudega ning on ebaõiglane tervikuna.

KOHTU PÕHJENDUSED

85. Kohus, hinnanud menetlusosaliste esitatud põhjendusi ja tõendeid nende kogumis leiab, et kaebused on põhjendamata ja tuleb jätta rahuldamata. Kohtu põhjendused on järgmised.

86. Kaebajad on pöördunud kohtusse populaarkaebusega vastavalt PlanS § 26 lg-le 1 ja olnud järjekindlalt seisukohal, et nende kaebust tuleb käsitleda populaarkaebusena. 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 mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 2 lg-le 1 on mittetulundusühing eraõiguslik juriidiline isik. Mittetulundusühingu õigusvõime tekib mittetulundusühingu kandmisega mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse (edaspidi register) ja lõpeb mittetulundusühingu kustutamisega registrist. Äriregistri teabesüsteemist nähtuvalt on MTÜ Telliskivi Selts kantud registrisse 02.10.2009, MTÜ Pelgulinna Selts on kantud registrisse 27.01.2000 ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ on kantud registrisse 21.03.2007. Kaebajaid ei ole käesoleva ajani registrist kustutatud. Seega on kaebajatel kaebeõigus PlanS § 26 lg-st 1 tulenevalt ning on asjassepuutumatud kaebajate kaebeõiguse vaidlustamiseks kolmanda isiku Alfa Property OÜ poolt esitatud tõendid (II kd tl 166-168; III kd tl 47-57).

87. Riigikohtu halduskolleegium on 10.11.2009 kohtuotsuses asjas nr 3-3-1-84-08 leidnud, et *populaarkaebuse esitamise eelduseks on avalike huvide riive. Populaarkaebuse eesmärgiks ei ole kolmandate isikute erahuvide kaitse. Ka populaarkaebuse korral peab kaebaja juhinduma HKMS § 10 lg 1 punkti 4 ning lg 3 punkti 3 nõuetest, st välja tooma vaidlustatava haldusakti väidetava õigusvastasuse alused, osutades sealhulgas õigusvastaselt kahjustatud avalikule huvile (p 11). Samas lahendis on Riigikohus leidnud, et akti vaidlustamine populaarkaebuse vormis ebapiisava põhjendamise või kaalutlusõiguse väärkasutamise motiivil eeldab eelkõige, et esineks õiguslik situatsioon, mis tingib vajaduse kaaluda erinevaid avalikke huve. Kaalumise nõuded, sealhulgas kaalumise kriteeriumid, võivad tuleneda seadusest või olla täpselt piiritlemata. Sellest sõltumata peab populaarkaebuse esitaja kaebuses osutama, milliste avalike huvide kaalumiskohustust pole haldusorgan nõuetekohaselt täitnud. Kohtumenetluse käigus ei saa kohus pädevuse piiridest väljumata omal algatusel asuda kujundama ja seejärel hindama akti andmise võimalikke kaalutlusi. Tuleb silmas pidada, et ka uurimisprintsipi rakendamine populaarkaebuse korral ei välista kohtu seotust kaebuse aluse ja esemega tervikuna (p 15).*

Kohtule esitatud kaebustest ei ilmne üheselt, millist konkreetset avalikku huvi on kaebajate arvates vaidlustaluse otsusega õigusvastaselt kahjustatud ja milliste avalike huvide kaalumiskohustust pole kaebajate arvates vastustaja nõuetekohaselt täitnud. 12.12.2011 kaebajate seisukohtades on märgitud, et kaebajate poolt kaitsavad avalikud huvid ja väärtused seisnevad paljuski selles, et üldplaneeringu muutmist väga hoolikalt kaalutaks ja väga selgelt põhjendataks (II kd tl 264). Kohtuistungil selgitas teisi kaebajaid esindava kaebaja MTÜ Telliskivi Selts juhatuse liige T.Paaver (edaspidi kaebajate esindaja), et avalik huvi on kaebuses välja toodud üldisel kujul. Kaebus käsitleb menetluse algstaadiumi. Hilisem menetlus on seadusekohane, sest protseduurid on õigesti läbitud. Küsimustele vastates leidis kaebajate esindaja, et avalikes huvides on hoida ja arendada linnaelanikele puhkamise ja sportimise alasid. Hipodroom ise pakub teatava eripärase võimaluse linnaruumis. Kodanikeühendused on pidanud avalikuks huviks seda, et selles kohas säiliks eripärane ja ajalooliselt kujunenud ühiskondlik objekt. Otsus vähendab puhkamise võimalusega objekte ja hävitab olemasoleva objekti. Samuti on avalik huvi osaleda ruumilise planeerimise menetluses. On kaalutlemisviga, et funktsioonide valikut arhitektuurivõistluse ülesandes ei kaalutud. Oleks pidanud olema lähteseisukohtade avalik arutelu, kaardistamine, rahva huvidest ja soovidest lähtuma. Selle baasil oleks saanud teha võistlusülesande, mille järgi oleks tulnud teistsugune lahendus (III kd tl 133- 139, 141). Eeltoodust saab järeldada, et kaebajate arvates on õigusvastaselt kahjustatud avalikku huvi osaleda planeeringu lähteseisukohtade koostamisel ning säilitada vaidlustalune planeeringu ala Tallinna üldplaneeringu kohase ühiskondlike ja puhkeehitiste alana.

88. Kohtule esitatud kaebustes leiavad kaebajad, et maaomaniku poolt kutsutud arhitektuurivõistluse tulemust ei saa pidada kaalutletud detailplaneeringu aluseks, kuna selle lähteülesanne dikteeris funktsioonid ja ehitusmahud, mis on üldplaneeringuga vastuolus. Vaidlustatava planeeringu lähteseisukohad kattuvad olemuselt arhitektuurivõistluse (ideekonkursi) lähteülesandega, mida pole aga avalikustatud ning avalikkuse arvamust avalike huvide kohta pole selles kirjeldatud. Samuti ei ole detailplaneeringu lähteseisukohti PlanS § 16 lg 3 tähenduses piisavalt avalikustatud, need ei ole olnud tasakaalus ning nende sisu ei ole kehtestamisotsuses põhjendatud. Linn on rikkunud PlanS § 3 lg 1 ja § 4 lg 2 p 2. Kaebajad on teinud planeeringu avalikel aruteludel, avaliku väljapaneku käigus ning viimast korda Tallinna Linnavolikogu poolt kokku kutsutud arutelul 25.05.2011 ettepanekuid alternatiivsete tasakaalus lahenduste otsimise vajaduste kohta. Selliseid lahendusi ei ole hoolimata kaebajate ettepanekutest kogu planeeringumenetluse vältel kaalutud ega kaalumata jätmist põhjendatud.

88.1 PlanS § 3 lg 1 kohaselt planeeringute koostamine on avalik. Avalikustamine on kohustuslik, et tagada huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. PlanS § 4 lg 2 esimene lause sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Sama sätte punkti 2 kuni 01.07.2009 kehtinud redaktsiooni kohaselt kohalik omavalitsus tagab huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus ning alates 01.07.2009 kehtiva redaktsiooni kohaselt kohalik omavalitsus tagab planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus.

88.2 Käesoleval juhul algatati Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering Tallinna Linnavalitsuse 19.08.2009 korraldusega nr 1329-k „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ (II kd tl 64-65) ning korraldusest nähtuvalt algatati detailplaneering OÜ Alfa Property 18.05.2007 avalduse alusel. Enne detailplaneeringu algatamist toimus 27.03.2008 TLPA-s Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala projekteerimiskoosolek (II kd tl 8-10). Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimuste p 3.1.1 kohaselt algas võistlus 30.05.2008 (II kd tl 128) ja kutse arhitektuurivõistlusel osalema edastati arhitektuurbüroodele 30.05.2008 (II kd tl 56), võistlustööd tuli esitada kuni 18.08.2008 (II kd tl 128 pöördel). Ideevõistluse lõpp-protokolliga 22.08.2008 otsustati kuulutada ideevõistluse võitjateks kaks arhitektuurbürood, kuna tööd olid võrdsed (II kd tl 57-59). Seega ei pidanud vastustaja lähtuma ja ei saanudki lähtuda eeltoodud toimingute tegemisel alates 01.07.2009 kehtivatest planeerimisseaduse sätetest.

88.3 Planeerimismenetlus koosneb järgmistest etappidest: planeeringu koostamise algatamine, planeeringu koostamine, planeeringu vastuvõtmine, planeeringu avalik väljapanek ning planeeringu kehtestamine. Seega on esimene etapp planeerimismenetluses planeeringu algatamine ja planeeringu algatamisele järgneb planeeringu koostamise etapp, mille lõppedes teeb kohalik omavalitsus otsuse planeeringu vastuvõtmise kohta.

88.4 PlanS § 10 lg 1 kohaselt võib iga isik teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku. Käesoleval juhul esitas Paldiski mnt 50 kinnistu detailplaneeringu algatamise ettepaneku Paldiski mnt 50 kinnistu omanik OÜ Alfa Property. Riigikohtu halduskolleegium on 27.01.2010 kohtuotsuses asjas nr 3-3-1-79-09 (p 13) leidnud, et planeeringu koostamise algatamise ettepaneku menetlemine on kohaliku omavalitsuse kohustus. Eeltoodust tulenevalt menetleb kohalik omavalitsus konkreetset planeerimisettepanekut ning planeerimisseadusest ei tulene kohalikule omavalitsusele kohustust planeeringu koostamise algatamise ettepaneku saamisel koguda sellele ettepanekule lisaks teistelt isikutelt alternatiivseid

lahendusvariante. Oluline on siinjuures märkida, et tunnistaja, Tallinna linna peaarhitekti Endrik Männi kohtuistungil antud ütlustest nähtuvalt ei ole keegi peale kolmanda isiku OÜ Alfa Property Tallinna Linnavalitsusele avaldanud soovi Hipodroomi alal tervikuna midagi planeerida. Tunnistaja E.Männi ütluste kohaselt vaidlusaluse detailplaneeringu menetlemise vältel, mis kestis üle kolme aasta ja oli avalik protsess ning avalikkusele teada, ei võetud linnavalitsusega ühendust sooviga sellel alal kui tervikul midagi muud teha (III kd tl 197). Samas ei kaasne planeeringu koostamise algatamise ettepaneku esitamisega vältimatult detailplaneeringu algatamist, sest osundatud sätte kohaselt võib kohalik omavalitsus planeeringu koostamise algatamisest ka keelduda (Riigikohtu halduskolleegiumi 27.01.2010 kohtuotsus asjas nr 3-3-1-79-09, p 13). Alates 01.07.2009 on selline võimalus sätestatud ka PlanS § 10 lg 1 teises lauses.

88.5 Planeerimisseadus ei sätesta lähteülesande koostamist ega näe ette lähteülesande koostamise käigus avalikustamise või isikute kaasamise kohustust. Riigikohtu halduskolleegium on 18.02.2001 otsuses nr 3-3-1-8-02 leidnud, et linnavalitsuse tegevust lähteülesande kooskõlastamisel ja kinnitamisel tuleb pidada haldusesiseseks tegevuseks, millel puudub väljapoole suunatud mõju. Lähteülesande koostamine on ettevalmistav tegevus ja kaasamine planeerimismenetluse nii varases staadiumis on küll igati kooskõlas planeerimismenetluse avalikkuse põhimõttega, kuid ei ole planeeringu läbiviijale kohustuslik. Eeltoodust tulenevalt on asjakohatud kõik kaebuste väited vaidlustatud otsuse kaalutusvigadest seoses lähteülesande koostamisega isikute kaasamata jätmisega.

89. Vaidlustatud otsuse seletuskirja punktis 5 on kajastatud kokkuvõtlikult planeeringu avaliku väljapaneku tulemusi, planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväiteid ja ettepanekuid ning TLPA 12.11.2010 ja 15.11.2010 kirjadega nr 2-1/1739 antud vastuseid ettepanekutele ja vastuväidetele. Kaebajad teevad planeeringu avaliku väljapaneku tulemuste kokkuvõtlikult kajastamisest järelduse, et planeeringu kehtestamise otsuse kaalutlused ei ole asjakohased, sest otsuses toodud kaalutlused ei sisalda ühtegi sisulist vastust kaebajate väidetele võistlusülesande kohta, vaid viidatud üksnes asutustele, kellega tehti koostööd.

Kaebajad on esitanud 24.08.2010 vastuväite, et maaomaniku poolt kutsutud arhitektuurivõistluse tulemust ei saa pidada kaalutletud detailplaneeringu aluseks, kuna selle lähteülesanne dikteeris funktsioonid ja ehitusmahud, mis on üldplaneeringuga vastuolus. Seega pole tegu mitte „parima planeeringulahendusega,“ vaid hea lahendusega, arvestades lähteülesandes püstitatud eesmärgiga – muuta maa sihtotstarvet ja rajada sellele hulgaliselt elu- ja äripindu. Võistluse lähteülesannet pole avalikustatud ning avalikkuse arvamust avalike huvide kohta pole selles kirjeldatud. Kaebajad tegid ettepaneku korraldada planeeringulahenduse saamiseks uus avalik arhitektuurivõistlus, avalikustades eelnevalt arhitektuurivõistluse ülesande, ning võtta selle koostamisel arvesse elanike ettepanekuid, üldisemaid planeeringuid ja arengudokumente (I kd tl 42, 44). TLPA 15.11.2010 kirjaga nr 2-1/1739 (II kd tl 160-162) on kaebajatele vastatud, et võistluse lähteülesanne koostati koostöös TLPA ning EAL-iga ja korraldati arhitektuurivõistlus, et luua senise Hipodroomi alale uued funktsioonid. Kirjas märgiti žüriis osalenud arhitektide ja teiste žüriiliikmete nimed. Samuti märgiti, et võistluse vormiks valiti kutsutud arhitektuurivõistlus. Võistluse eesmärk oli leida 16,5 ha suurusele alale, Paldiski mnt 50 kinnistule ja lähialale parim funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja piirkonnale iseloomulik, määratlaks ala maakasutusemaastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuride arendamise põhimõtted. Lahendusega tagatakse kontseptuaalne, funktsionaalne ja visuaalne linnaruumiline tervik, mille alusel on linnal edaspidi võimalik võistluslalal langetada järjepidevaid ja piisavalt kaalutletud otsuseid ning organiseerida tervikliku linnaruumi kujunemist. Täiest eraldi teema oli lähteülesandes Lottemaa alasse sissesõlmimine laste kultuuri-, haridus- ja vabaajakeskusena. Lisaks sooviti saada ala parim linnaruumiline lahendus koos võimalike hoonestusmahtude ja funktsionaalsete seostega; leida alale parim

funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja piirkonnale iseloomulik; lisada alale eelkõige ärilist ja teeninduslikku funktsiooni ning muuta see laiemalt kasutatavaks nii kohalikele elanikele kui ka linnakülastajatele. Ette oli antud kavandatavate mahtude ulatus funktsioonide kaupa: elamufunktsioon, äriefunktsioon ja avalikkusele suunatud funktsioon. Konkreetset oli määratud lasteaia, spordi- ja vabaajasuutuste, tankla, turu- ja linnaväljaku ning laste kultuuri-, haridus- ja vabaajakeskuse (Lottumaa) kavandamise nõue. Ideekonkursi lõpp-protokolli kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi, antud piirkonda ja keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaadet Toompeale ja vanalinna kirikutornidele, piisavat kavandatud haljastust jne. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis omakorda vastab Tallinna üldplaneeringu korruseelamute ala juhtfunktsioonile. Linnaruumi struktuuri ja kogu planeeringulahenduse aluseks on võetud idee rohelisest ühendusest, ribapargist, mis lähtub alaga külgnevast Merimetsa parkmetsast ja läbib krundi keskosa kuni Paldiski maanteeeni.

Seega on kaebajate vastuväitele ja ettepanekule TLPA 15.11.2010 kirjaga nr 2-1/1739 põhjalikult vastatud ning kaebajate väide otsuse kaalutusveast, viitega seletuskirja avaliku väljapaneku tulemusi kokkuvõtlikult kajastavale osale, on asjakohatu.

90. PlanS § 2 lg 1 kohaselt on planeering planeerimise käigus valmiv dokument. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. PlanS § 2 lg 2 kohaselt esitatakse planeeringu tekstis planeeritava maa-ala ruumilise arengu analüüsile tuginevad ruumilise arengu eesmärgid ning planeeringulahenduste kirjeldused ja põhjendused. Seega ei tulene planeerimisest nõuet planeeringu kehtestamise otsuses eraldi põhjendada planeeringu lähteseisukohti.

91. Asja materjalidest nähtuvalt ei ole vaidlusaluse detailplaneeringu lähteülesandeks ainult arendaja Alfa Property OÜ nägemus, vaid arhitektuurse ideevõistluse võidutöö, mis pidi võistluse tingimuste kohaselt arvestama ja tasakaalustama avalikke ja erahuve.

91.1 Kohtule esitatud projekteerimiskoosoleku protokollist nähtuvalt toimus 27.03.2008 TLPA-s Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala projekteerimiskoosolek, kus linna peaarhitekt E.Mänd asus seisukohale, et ala hoonestamiseks tuleks korraldada kutsutud arhitektuurikonkurss 5-6 bürooga, mille korraldamise initsiatiiv peaks olema arendaja käes. Kaasata tuleb EAL ja TLPA. Tihedus võiks olla 1,5. Arhitektuurikonkursi tingimuste ettevalmistamisel tuleb teha koostööd EAL-iga (II kd tl 8-10). Kohtuistungil antud tunnistaja E.Männi ütluste (III kd tl 194-197) kohaselt vaadati korduvalt erinevaid lahendusi Hipodroomi alale. 27.03.2008 koosolekul arutatud lahendus oli natuke lähem sellele, mis võiks piirkonda tulla linna arengut silmas pidades. Ta tegi arhitektuurikonkursi korraldamise ettepaneku, et saada ala muutust silmas pidades linnale kõige sobivam lahendus. Ala tiheduse 1,5 referentsiks on hoonestusettepanek, mida koosolekul analüüsiti ja hinnati numbreid ning leiti, et tihedus võiks olla piirkonnas sobiv.

91.2 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimuste mai 2008-august 2008 (II kd tl 124-132) punktide 2.2.2 ja 2.2.3 kohaselt on võistluse eesmärk saada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala parim ruumilise planeerimise ideelahendus, mis määrab ala maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuride arendamise põhimõtted, millega tagatakse kontseptuaalne, funktsionaalne ja visuaalne linnaruumiline tervik, mille alusel on linnal edaspidi võimalik võistlusel langetada järjepidevaid ja piisavalt kaalutletud otsuseid ning organiseerida tervikliku linnaruumi kujunemist. Võistluse eesmärk on saada parim linnaruumiline ideelahendus käsitletavale alale koos võimalike hoonestusmahtude ja funktsionaalsete seostega; leida alale parim funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja piirkonnale iseloomulik; lisada antud alale eelkõige ärilist ja teeninduslikku funktsionaalsust ning muuta see laiemalt kasutatavaks nii

kohalike elanike kui ka linna külaliste jaoks. Arhitektuurse ideevõistluse tingimuste punkti 6.2.1 kohaselt peab võistlustöö looma tervikvisiooni ala ruumilisest lahendusest, arvestades ja tasakaalustades avalikke ja erahuve. Tingimuste punktis 6.4 oli antud kavandatavad mahud funktsioonide kaupa: elamufunktsioon, äriefunktsioon ja avalikkusele suunatud funktsioon. Konkreetselt oli määratud lasteaia, spordi- ja vabaajaasutuste, tankla, turu- ja linnaväljaku ning laste kultuuri-, haridus- ja vabaajakeskuse (Lottemaa) kavandamise nõue. Tingimuste p 2.2.4 kohaselt võistluse tulemusena leitakse töö (eskiis), mis on edaspidise planeerimise, projekteerimise ja projekteerimiseks vajalike otsuste tegemise aluseks.

91.3 Arhitektuurse ideevõistluse 22.08.2008 lõpp-protokollist (II kd tl 12 pöördel–14, 57-59) nähtuvalt on ideevõistluse võitjateks kuulutatud kaks arhitektuuribürood, QP Arhitektid OÜ ja Salto Arhitektuuribüroo OÜ ning otsustati, et pärast võitjate poolt tööde parandamist, otsustab detailplaneeringu arendaja, kellega tööd jätkatakse. Arhitektuurse ideevõistluse komisjoni esimehe, tunnistaja E.Männi ütluste (III kd tl 194-197) kohaselt koosnes žürii arendajatest, linna esindajatest ja arhitektidest. Žürii otsus oli konsensuslik, kahele tööle anti võimalus töid täpsustada, et teha lõplik valik ja üks neist loobus. Võitjaks jäi üks kahest. 24.10.2008 on sõlmitud Alfa Property OÜ ja QP Arhitektid OÜ vaheline leping QP-08-16 detailplaneeringu arhitektuurse osa koostamiseks. Lepingu punkti 1.3 kohaselt on töö lähteülesandeks võistlustöö, mis esitati QP Arhitektid OÜ poolt arhitektuursele ideevõistlusele mai 2008-august 2008.

91.4 Arhitektuurse ideevõistluse komisjoni liikme, tunnistaja Igor Volkovi ütluste kohaselt (III kd tl 199-201) žürii valis parima meeskonna. EAL ei ole mingeid numbreid heaks kiitnud, mitte kordagi ei arutatud ruutmeetreid, arutati arhitektuurset kontseptsiooni. Oli viis tööd. Erinevad autorid analüüsisid ja pakkusid kardinaalselt erinevaid variandid. Välja valiti kaks tööd, mis olid erinevad lahendused ja konkurss täitis oma eesmärgi. Töö autor peab leidma parima ja sobivama lahenduse selle asukohale. Peab analüüsima olukorda. Oluline on arhitekti südametunnistus ja eetika. Arhitektid otsustavad tulemuse, mitte kinnisvara arendaja. Sellepärast on arhitektid žüriis enamuses. Vastuseks kaebajate esindaja T.Paaveri küsimusele, kas tunnistaja nõustub, et võistlejal on peaaegu võimatu võistlustingimustest erinevate tingimustega tööd pakkuda, vastas tunnistaja, et ei nõustu. Hindamiskomisjonis ei arutatud ruutmeetreid ja arutati arhitektuurset keskkonda. Protokollis ei olnud numbreid ega võrdlevaid analüüse.

91.5 Kohus märgib siinjuures, et käesolevas haldusasjas kaebajaid esindav T.Paaver on oma kõnes 17.01.2011 Harju Maavalitsuses toimunud Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelul öelnud, et kodanikeühenduste poolt detailplaneeringule esitatud vastuväited ei puuduta planeeringulahendust, arhitekt T.Laigu kirjeldas suurepärase arhitektitööd, mis sobib väga hästi kindlasti kesklinnalikku piirkonda, nii peabki planeeringuid tegema ja see on tegelikult väga hea näide (I kd tl 212, II kd tl 74-76).

92. Kohtule esitatud kaebuses leiavad kaebajad, et Otsuse kaalutlustes lähtutakse väärast informatsioonist, et lähteülesanne on koostatud koostöös EAL-iga ning seetõttu on otsus ilmselgete kaalutusvigadega. Kaebajad põhjendavad oma seiskohta EAL direktori Liina Laineveeri 27.06.2011 kirjaga A17-121 ja sellele lisatud EAL eestseisuse 19.06.2008 protokollil väljavõttega (I kd tl 36-37).

92.1 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimuste (II kd tl 124-132 punkti 2.1.4 kohaselt arhitektuurivõistluse korraldamisel on tehtud koostööd EAL-iga: žürii koosseisu on EAL soovitusel kaasatud veel kaks arhitekti. Tingimuste punktis 2.9.1 on märgitud, et võistluse tingimuste ja lähtematerjalidega on tutvunud TLPA ja EAL.

92.2 EAL direktori L.Laineveeri 27.06.2011 kirjas (I kd tl 36) on märgitud, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimuste kooskõlastamisel EAL-ga otsest koostööd ei toimunud, keegi ei töötanud EAL-i poolt sisuliselt tingimusi tervenisti läbi ning eestseisus ei andnud võistlustingimustele ka omapoolset kooskõlastust. EAL eestseisus tutvus 19.06.2008 toimunud EAL-i eestseisuse koosolekul Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimuste ja lähteülesannetega ja soovitas K-Projekt AS poolse küsimuse vastusena kaasata ideevõistluse žüriisse (lisaks I.Volkovile ja Ü.Markile) EAL-i liikmeid arhitektid (I.Truverki ja O. Alveri, varuliikmena P.Pere). Kirjale lisatud EAL eestseisuse 19.06.2008 koosoleku protokollil väljavõttest (I kd tl 37, II kd tl 55) nähtub, et koosolekul vaadati läbi Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimused. Eestseisus otsustas, et kuna otsest koostööd võistlustingimuste koostamisel pole EAL-iga toimunud, st keegi pole EAL-i poolt sisuliselt tingimusi tervenisti läbi töötanud, ei ole õige nimetada tingimuste punktis 2.1.4 koostööd EAL-iga. Pole ka teada, kes on võistluse lähteülesande ette valmistanud. Ettepanek on punkt 2.1.4 kustutada. Samadel põhjustel ei saa EAL tingimusi kooskõlastada. Eestseisus otsustas soovitada kaasata ideevõistluse žüriisse lisaks I.Volkovile ja Ü.Markile arhitektid I.Truveri ja O. Alveri, varuliikmena P. Pere.

Samas nähtub EAL Teatajast (III kd tl 76-78), et EAL eestseisuse 19.06.2008 otsust on hilisemalt korduvalt korrigeeritud, küll, et arhitektuurivõistluse korraldamisel on tehtud koostööd EAL-ga: žürii koosseisu on EAL-i soovitusel kaasatud veel kaks arhitekti ning lõpuks on kirjutatud, et võistluse tingimustega on tutvunud TLPA ja EAL. Seega on EAL teinud 19.06.2008 kuupäevaga erinevaid otsuseid, mistõttu ei selgu otsustest üheselt EAL-i eestseisuse seisukoht koostöö küsimuses.

92.3 Haldusasja materjalidest nähtuvalt on 28.05.2008 e-kirjaga K-Projekt, kellega Alfa Property OÜ oli 20.03.2007 sõlminud konsultatsioonilepingu nr 07-075 Tallinnas, Paldiski mnt 50 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (II kd tl 49-50), esindaja saatnud I.Volkovile arhitektuurivõistluse tingimused 29.05.2008 toimuma pidanud EAL eestseisuse koosolekul läbi vaatamiseks ja arhitektuurivõistluse tingimuste kohta EAL eestseisuse seisukaha saamiseks (II kd tl 11 ja 51, 124-132). 28.05.2008 e-kirjas on märgitud ka arhitektuurivõistlusele kutsutud bürood. Samuti on K-Projekt edastanud arhitektuurivõistluse tingimused arhitektuurivõistluse komisjoni liikmetele 02.06.2008 e-kirjaga (II kd tl 53) ning K-Projekti 18.06.2008 kirjaga nr. 2-6/506 on saadetud arhitektuurivõistluse tingimused EAL direktorile I.Mald-Villandile (II kd tl 54). Kirjas palutakse Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimused läbi vaadata ja kooskõlastada ning märgitakse, et arhitektuurivõistluse tingimused on EAL-ile kooskõlastamiseks esitatud mai lõpus, kuid kahjuks jäi siis eestseisuse kokkusaamine ära. Kirjas on palutud arhitektide suurema osakaalu tagamiseks parima ideelahenduse väljavalimisel kaaluda ja vajadusel määrata žürii koosseisu 1-2 EAL liiget.

92.4 Kaebajate esitatud EAL direktori I.Mald-Villandi, I.Volkovi jt vahel 11.06.2008 toimunud e-kirjavahetusest (II kd tl 270-271) nähtuvalt on I.Volkov vastuseks I.Mald-Villandi arvamusele, et arhitektuurivõistlus on välja kuulutatud kui EAL-iga kooskõlastatud ja koostöös, EAL aga tegelikkuses sai alles arutama hakata, vastanud, et koostööd on enne konkurssi tehtud, tema ja Mänd ja Rikkinen ja paljud teised on osalenud mitmel koosolekul, ka eestseisuses ta rääkis asjast infona kaks korda ja andis Ingridile võistlustingimuste mustandi käsikirja juba peale 19.maid, pärast arutelu linnas. Kohtuistungil ütles tunnistaja I.Volkov vastuseks kolmanda isiku Alfa Property OÜ esindaja V.Kaasiku küsimusele, kes on Ingrid, et Ingrid on EAL tegevdirektor Ingrid Mald-Villand (III kd tl 199-201).

92.5 Tunnistaja I.Volkov ütles kohtuistungil (III kd tl 199-201), et ta on üks EAL eestseisuse liige. Tunnistaja ütles, et on eksitav ja ei saa öelda, et koostööd ei toimunud, koostööd on tehtud. EAL reglemendis on, et EAL koostab võistlustingimused. Otsene koostöö algab

võistlustingimuste koostamisest. EAL võistlustingimusi antud juhul ei koostanud. Seda esimest etappi ei toimunud, mis ei ole ka kohustuslik. EAL-lt küsiti nõu aga ei tellitud võistlustingimusi EAL-ilt. EAL vaatas läbi võistlustingimused, mis olid kusagil mujal koostatud, tunnistaja mälu järgi K-Projektis. Saadeti läbivaatamiseks ja märkuste tegemiseks, täiendamiseks ja žürii liikmete kui ka osalejate nimede pakkumiseks. Arutelusid oli mitu. Erinevatel koostustumistel inimesed tutvusid võistlustingimustega, arutati tingimuste nüansse. Erinevatel koosolekutel asi täienes, muutus ja ka seisukohad arenesid ja täpsustusid. Iga kahe nädala tagant reeglina tuleb eestseisus kokku. Protokolliti võimaluse piires. Võistluste tingimusi ei koostanud EAL, kuid koostöö seisnes aruteludes ja osalemises konkurssides ja žüriis.

92.6 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse mai 2008–august 2008 tingimuste (II kd tl 124-132) punktist 2.8.3 nähtuvalt on arhitektuurivõistluse komisjoni esimees Tallinna linna peaarhitekt E.Mänd ja komisjoni liikmeteks arhitektid ja EAL liikmed I.Volkov, Ü.Mark, I.Truverk, O.Alver, professor M.Kalm, TLPA-st M.Preem, Põhja-Tallinna Valitsusest M.Sults, J.F.Bootsman, M.Gabrielsson, J.Manitski, asendusliige EAL arhitekt P.Pere, komisjoni sekretär K-Projekt AS-ist K.Rebane. Arhitektuurse ideevõistluse 22.08.2008 lõpp-protokollist (II kd tl 12 pöördel–14, 57-59) nähtuvalt on komisjoni liikmed andnud hinnangu kõigi võistlustööde kohta ning kuulutanud ideevõistluse võitjateks kaks arhitektuuribürood.

92.7 EAL Teatajast (III kd tl 76-78) nähtuvalt on 01.10.2009 I.Volkov tutvustanud EAL eestseisusele Hipodroomi planeeringuga üles kerkinud probleeme. EAL-i poole on pöördunud Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ juhataja Indrek S. Einberg palvega saada EAL-ilt hinnang Hipodroomina tuntud kinnistu (Paldiski mnt 50) detailplaneeringu kohta, täpsemalt, kas kõnealune planeering on Tallinna elukeskkonna arengule hea või taunitav. Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ juhataja Indrek S. Einbergi nimetatud e-kiri asub haldusasja toimikus (II kd tl 133). EAL on kujundanud oma seisukoha, mille kohaselt Hipodroomi ala on eraomandis arenguala kesklinna vahetus naabruses. Kahjuks ei ostsud linnavalitsus ala rekreatsioonialana omanikult ära ja ala läks eraomandusse. Nii jäi üle võtta halvimatest lahendustest parim: TLPA soovitas omanikule arhitektuurivõistlust, et professionaalidel oleks võimalik kaasa rääkida ja parim lahendus valida. Lähteülesandes nõuti avalikku funktsiooni, lasteala jne. Žürii liikmetest üle poole olid arhitektid. Tulemuseks oli kuus eripalgelist lahendust Eesti tuntud arhitektibüroodelt. Tiheduse protsent konkursi tingimustes oli tõesti liiga suur, mida žürii liikmed ka välja tõid, samas võitnud töö on hea lahendusega perspektiivne elurajoon. EAL soovib linnaruumiliselt alati parimat lahendust ja saab aidata siiski professionaalse nõuga, mida antud juhul võimalikust on maksimaalselt ka arvestatud. EAL-i seisukoha on EAL direktor I.Mald-Villand edastanud e-kirjaga vastuseks Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ juhataja 21.09.2009 e-kirjale (II kd tl 133 ja pöördel).

92.8 Eeltoodut arvestades ei nõustu kohus kaebajate väitega koostöö puudumisest EAL-iga. Asja materjalidest nähtuvalt on koostööd tehtud nii Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimuste osas kui ka ideevõistluse komisjoni töös osalemisega.

93. PlanS § 16 sätestas kuni 01.07.2009 koostöö planeeringute koostamisel ning alates 01.07.2009 sätestab koostöö ja kaasamise planeeringu koostamisel. Nimetatud paragrahvi lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustada ning alates 01.07.2009 kehtiva redaktsiooni kohaselt detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate väljapanekute ja avalike arutelude vajaduse määrab kohalik omavalitsus. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneeringut koostatakse käesoleva seaduse § 10 lõikes 6¹ sätestatud juhtudel. Käesoleval juhul toimus Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu

lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek 14.-27.09.2009 ja avalik arutelu Põhja-Tallinna Valitsuses 09.10.2009 (II kd tl 66-67), seega on täidetud PlanS § 16 lg-s 3 alates 01.07.2009 sätestatud nõue. 09.10.2009 avalikust arutelust osavõtjate registreerimislehelt nähtuvalt on kaebajad detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikul arutelul osalenud ja kaebajad on tsiteerinud 09.10.2009 avaliku arutelu protokoll teksti pärast detailplaneeringu vastuvõtmist toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal 24.08.2010 detailplaneeringule esitatud ettepanekutes ja vastuväidetes (I kd tl 42-47).

94. Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2010 korraldusega nr 1009-k „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine“ (II kd tl 71) võeti detailplaneering vastu. Vastavalt PlanS § 18 lg 2 lausele 2 planeeringu vastuvõtmisega kinnitab kohalik omavalitsus, et planeering vastab valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele ja et ta on kontrollinud, et planeering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele.

94.1 Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 26.07.2010 kuni 27.08.2010 ja teistkordselt ajavahemikul 30.09.2010 kuni 28.10.2010. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 25.11.2010 (II kd tl 72-73). Vaidlustatud otsuse seletuskirjast nähtuvalt teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 19.06.2010 ja ajalehes Pealinn 21.06.2010. Teade avaliku väljapaneku asukoha ja aja kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 01.07.2010. Kuna kohaliku omavalitsuse eksimuse tõttu ei teavitatud tähtkirjaga puudutatud isikuid avalikust väljapanekust, siis korraldas kohalik omavalitsus teistkordse avaliku väljapaneku ajavahemikul 30.09.2010 kuni 28.10.2010 ja sellekohane teade ilmus 16.09.2010 ajalehes Eesti Päevaleht ja ajalehes Pealinn 04.10.2010. Teade detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumise kohta ilmus 17.11.2010 ajalehes Eesti Päevaleht ja 22.11.2010 ajalehes Pealinn.

94.2 PlanS § 20 lg 1 kohaselt on igal isikul õigus esitada planeeringu avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. PlanS § 20 lg 2 kohaselt teatab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus avaliku väljapaneku ajal kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele oma seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. PlanS § 21 lg 1 kohaselt korraldab kohalik omavalitsus juhul, kui detailplaneeringu kohta on selle avaliku väljapaneku käigus laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, planeeringu avaliku arutelu ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

Käesoleval juhul on kaebajad esitanud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid, millele on TLPA 15.11.2010 kirjaga nr 2-1/1739 vastatud ning osa kaebajatest on osalenud Põhja-Tallinna Valitsuses 25.11.2010 toimunud Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul arutelul. Haldusasja materjalidest nähtuvalt on MTÜ Linnalabor, MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Meie Linn, MTÜ Nõmme Tee Selts, MTÜ Pelgulinna Selts, MTÜ Meie Kalamaja, MTÜ Pelgulinna Majaomanike Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ esitanud TLPA-le, Tallinna Linnavalitsusele, Põhja-Tallinna Linnaosavalitsusele ja Harju Maavanemale adresseeritud 24.08.2010 kirjas, kirjas märgitu kohaselt esindades Tallinna elanike üldisi huve, Paldiski mnt 50 ja lähiala detailplaneeringule kuus ettepanekut ja kuus vastuväidet (I kd tl 42-47), millest esimeseks ettepanekuks oli loobuda Paldiski mnt 50 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest praegusel kujul. TLPA 15.11.2010 kirjaga nr 2-1/1739 (II kd tl 160-162) on vastatud kõigile kaebajate ettepanekutele ja vastuväidetele ning vastustest nähtuvalt ei ole ettepanekuid ja vastuväiteid peetud põhjendatuteks. Sama TLPA 15.11.2010 kirjaga on teatatud, et Paldiski mnt 50 ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimub 25.11.2010 algusega kell 14:00 Põhja Tallinna Valitsuses (Niine tn 2), kus saab

veelkord tutvustada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendust ning vajadusel anda täiendavaid selgitusi esitatud märkuste kohta. Põhja-Tallinna Valitsuses 25.11.2010 kell 14:00-16:00 toimunud Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul arutelul on registreerimislehel nähtuvalt osalenud kaebajad MTÜ Telliskivi Selts ja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ (II kd tl 72-73).

Eeltoodust tulenevalt saab asuda seisukohale, et avalikkus, s.h kaebajad on olnud nõuetekohaselt planeerimismenetlusse kaasatud. Kaebajate esindaja märkis kohtuistungil, et kaebus käsitleb menetluse algstaadiumi ning leidis, et hilisem menetlus on seadusekohane, sest protseduurid on õigesti läbitud (III kd tl 133- 139). Seega ei ole selles osas ka vaidlust.

95. Samas on kaebaja MTÜ Telliskivi selts kohtule esitatud kaebuses leidnud, et vastustaja on piiranud kaebaja õigust olla kaasatud planeerimismenetlusse ja takistanud kaebajal avalikes huvides planeeringu teemal kaasa rääkimast sellega, et TLPA 27.12.2010 kirjaga ei ole piisavalt vastatud kaebaja 24.11.2010 esitatud 28 küsimusele ja ei ole samas asjas 12.01.2011 esitatud vaidele vastatud. 25.11.2010 avaliku arutelu protokollis vastuseid esitatud küsimustele ei sisaldu. Arvestades, et kaebajad on järjekindlalt olnud positsioonil, et nad on esitanud detailplaneeringu tühistamiseks populaarkaebuse, ei selgu kaebusest, millist avalikku huvi on ühe kaebaja, Telliskivi Selts MTÜ 24.11.2010 küsimustele vastamisega õigusvastaselt kahjustatud. Kohtuistungil leidis kaebaja esindaja, et avalik huvi on avalikkuse osalemine ruumilises planeerimises ning küsimustele saadud vastuste baasil võiks tekkida ettepanekuid planeerimisotsuse suhtes (III kd tl 202).

95.1 PlanS § 20 lg 1 kohaselt on igal isikul õigus esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta planeeringu avaliku väljapaneku ajal. Vastuväide on mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustuva seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Käesoleval juhul toimus detailplaneeringu avalik väljapanek kaks korda 26.07.2010 kuni 27.08. 2010 ja 30.09.2010 kuni 28.10.2010. Asja materjalidest nähtuvalt on pea-aegu kuu aega pärast teise avaliku väljapaneku lõppemist. saadetud 24.11.2010 kell 16:27 P.Pällini e-kirjaga (II kd tl 163) MTÜ Telliskivi Seltsi nimel TLPA-le küsimused (I kd tl 48-49) detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval avalikul arutelul 25.11.2010 arutamiseks. Vastuseid küsimustele on soovitud kirjalikult kas protokolli väljavõtteks või e-kirja teel. MTÜ Telliskivi Selts juhatase liige K.Stöör kinnitas kohtuistungil, et selle e-kirja saatmine oli MTÜ Telliskivi Seltsi juhatasega kooskõlastatud (III kd tl 202). Kaebaja 28 küsimuse näol ei ole tegemist ettepanekute ega vastuväidetega PlanS § 20 lg 1 mõttes. Eeltoodust tulenevalt ei pidanudki kaebaja MTÜ Telliskivi Selts küsimusi avalikul arutelul 25.11.2010 käsitlema. Lisaks ei oleks olnud nendele küsimustele vastamine avalikul arutelul 25.11.2010 ka võimalik, kuna e-kiri 28 küsimusega on TLPA-le saadetud 24.11.2010 kell 16:27, seega enne tööpäeva lõppu ja kaebaja ei saanud eeldada, et tema küsimustega peab tegelema väljaspool tööaega, et neile järgmiseks päevaks vastused leida. Samas nähtub Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu 25.11.2010 avaliku arutelu protokollist (II kd tl 72-73), et MTÜ Telliskivi Seltsist on avalikul arutelul osalenud Triin Talk ja Katrin Stöör, kes said seega oma küsimused kohal olles esitada, avaliku arutelu protokollist nähtuvalt ei ole nad aga avalikul arutelul tõstatanud küsimust seltsi poolt eelmisel päeval esitatud 28 küsimuse osas. Kaebaja küsimustele on vastatud TLPA 27.12.2010 kirjaga nr 2-1/1739 (I kd tl 50-51). Seega ei ole piiratud kaebaja MTÜ Telliskivi Selts õigust olla kaasatud planeerimismenetlusse. Kuna PlanS § 20 lg 1 annab isikutele õiguse esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta planeeringu avaliku väljapaneku ajal, siis ei saa asjakohaseks pidada kaebaja MTÜ Telliskivi Selts põhjendust, et avalikul arutelul esitatud küsimustele saadud vastuste baasil võiks tekkida ettepanekuid planeerimisotsuse suhtes. Kuna käesoleval juhul on esitatud populaarkaebus detailplaneeringu kehtestamise otsuse tühistamiseks ning kaebaja MTÜ Telliskivi Selts

esitatud 28 küsimust ega neile TLPA 27.12.2010 kirjaga nr 2-1/1739 antud vastused ei saanud mõjutada vaidlustatud otsuse õiguspärasust, kohus neid ei käsitle.

96. Kaebajad leiavad, et Tallinna üldplaneeringu muutmise ei ole piisavalt põhjendatud PlanS § 9 lg 7 tähenduses. Samuti leiavad kaebajad, et vaidlustatud otsuses toodud üldplaneeringu muutmise põhjendused ei ole asjakohased.

96.1 Tallinna Üldplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3. Sealjuures on Tallinna Linnavolikogu 11.02.1999 otsusega nr 14 „Tallinna üldplaneeringu aastani 2010 vastuvõtmine ja avalik väljapanek“ otsustatud vastu võtta Tallinna üldplaneering aastani 2010 (III kd tl 217). Seega oli juba 1999.aastal Tallinna üldplaneeringu vastuvõtmisel arvestatud üldplaneeringu kestuseks kümme aastat. Tallinna linna peaarhitekti, tunnistaja E.Männi kohtuistungil antud ütluste (III kd tl 194-197) kohaselt Tallinna üldplaneeringu menetlemise ajal algatati erinevate linnaosade üldplaneeringud. Kui Tallinna linna üldplaneering on vananenud, siis on võimalik kehtestada uued ja kaasaegsemad planeeringud. Tallinna halduspraktikas on Tallinna linna üldplaneeringut korduvalt muudetud nii uute üldplaneeringute kui uute detailplaneeringute kehtestamisega: Mustamäe, Lasnamäe ja Pirita linnaosade üldplaneeringud. Neid üldplaneeringuid linn ei ole kordagi detailplaneeringutega muutnud, kuna on ajakohased. Muutmine peab olema põhjendatud. Haldusasja materjalidest ja ka Tallinna linna veebilehelt nähtuvalt on käesolevaks ajaks kehtestatud 09.12.2004 Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 määrusega nr 54 Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering; Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230 Mustamäe Linnaosa üldplaneering; Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179i Pirita Linnaosa üldplaneering; Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 Lasnamäe Linnaosa üldplaneering; menetluses on Haabersti, Kristiine, Lasnamäe tööstusalade, Põhja-Tallinna ja Nõmme linnaosade üldplaneeringud (II kd tl 100-105), mis täpsustavad või muudavad kehtivat Tallinna üldplaneeringut. Riigikohtu halduskolleegium on 19.04.2007 kohtuotsuses nr 3-3-1-12-07 leidnud, et kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatusena säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda.

96.2 PlanS § 9 lg 7 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise on: 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine; 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Riigikohtu halduskolleegium on 19.04.2007 kohtuotsuses nr 3-3-1-12-07 leidnud, et PlanS § 9 lg 7 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on haldusorganil planeerimismenethusele omaselt lai kaalutlusruum. Sellise otsuse kohtulik kontroll on piiratud, kuivõrd kohus ei saa hinnata planeerimisotsuste otstarbekust (p 11). Samas lahendis punktis 13 on Riigikohus leidnud, et linna või valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on omavalitsusüksuse otsustuspädevuses ning nõuetekohase menethuse läbiviimisel on omavalitsusüksus õigustatud varemtehtud otsuseid muutma. Üldplaneeringu muutmine võib toimuda nii uue üldplaneeringu kehtestamisega kui vajadusel ka detailplaneeringus sisalduva muudatusettepanekuga.

Käesoleval juhul on kaebajad leidnud, et planeerimismenetluse protseduurid on planeerimisseaduse kohaselt läbi viidud. Küsimuse sellest, mida planeeringualale rajada, saab otsustada planeeringu kehtestamisel haldusorgan (Riigikohtu halduskolleegiumi 25.09. 2008 kohtuotsus nr 3-3-1-15-08 p 18). Kohtu pädevuses ei ole hinnata planeerimisotsuse otstarbekust.

96.3 Vaidlustatud otsuse punktiga 1 kehtestati Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering osaliselt kruntide positsioon 1–25 osas, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07134, millega on Põhja-Tallinnas asuval 18,90 ha suurusel maa-alal moodustatud kokku 25 krunti ja piiritletud kruntide hoonestusalad ja määratud kruntidele ehitusõigus. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Otsuse punktis 2 (I kd tl 58) on märgitud, et detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohase ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarbe planeeritud maa-ala piires korruselamute alaks. Otsuse põhjendustes on märgitud, et Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga on planeeritud ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, s.o ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele; samuti samalaadseid teenuseid pakkuvate või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Nimetatud asjaolu nähtub ka Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaanilt (III kd tl 219). Samuti on Otsuse põhjendustes on märgitud, et Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom. Kuna hipodroom viiakse linnast välja ning planeeringuala piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks, tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon. Planeeritav ala asub kesklinna lähedal tiheda liiklusega Paldiski maantee, Endla tänava ja Mustamäe tee ristumiskohas, mis võimaldab ühistranspordiga hea pääsu nii kesklinna, teistesse linnaosadesse kui ka piki Paldiski maanteed linnast väljuvale suunale. Seega on tegemist kesklinna lähedase väärtusliku maa-alaga, mida planeeringuga veelgi väärtustatakse. Kavandatav lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks.

Haldusakti põhjendused on toodud ka vaidlustatud otsuse seletuskirjas 50-1 lehel järgmiste punktidenä: olemasolev olukord (p 1); kontaktvõõndi analüüs (p 2); Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmine (p 3); detailplaneeringuga kavandatu, milles märgitu kohaselt tuleb planeeringuala 9 piirkonnale ja planeeritavate kruntide hoonestamiseks korraldada arhitektuurikonkursid ja detailplaneeringuga antakse põhilised arhitektuursed tingimused, arhitektuurivõistlusega määratakse ka hoonete täpne arv, paiknemine ja hoovi asukoht krundil. Arvestada tuleb KSH aruandes esitatud nõuete ja soovitustega (p 4); avaliku väljapaneku tulemused (p 5); detailplaneeringu menetlus (I kd tl 58-109).

Vaidlustatud otsuse seletuskirja punktis 3 (I kd tl 58-109) on toodud Tallinna üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmise ettepaneku aluseks olevad täiendavad kaalutlused, linnaehituslikud ideed ja põhjendused. Täiendavate põhjenduste ja kaalutluste kohaselt kuulutati enne detailplaneeringu eskiislahenduse koostamist välja ideekonkurss planeeringuala parima ruumilahenduse leidmiseks. Ideekonkursi lõpp-protokolli kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi ja haljastust ning keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaadet Toompeale ja vanalinna kirikutornidele jne. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute ala juhtotstarbele. Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kohaselt on läheduses paiknev Endla - Mustamäe tee - Mehaanika - Metalli (“Endla”) kvartal määratud üheks Tallinna kõrghoonete piirkonnaks. Seega lähiümbruse hoonestus planeeritakse tõenäoliselt kõrgemaks kui Tallinna üldplaneering seda ette näeb. Piirkonna senise maakasutuse intensiivsemat kasutuselevõtmist eeldavad ka mitmed menetluses olevad

detailplaneeringud. Seletuskirja punktis 5 on märgitud, et lisaks jääb Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala kõrvale teemaplaneeringus määratud Endla kõrghoonete piirkond (4. piirkond), mille asukoht on määratletud Metalli tänava, Mehaanika tänava, Mustamäe tee ja Endla tänava vahelise alana. Tallinna Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 1286-k kinnitatud „Põhja Tallinna üldplaneeringu lähteülesande“ kohaselt peab üldplaneeringu koostamise käigus kaaluma uute elamualade loomist. Tähelepanu tuleb pöörata kogu Põhja-Tallinna linnaruumi kvaliteedi parendamisele, mille üheks osaks on meetmete rakendamine kuritegevuse ennetamiseks, et muuta piirkond positiivse mainega töö-, elu- ja ajaviitapaigaks. Kuna käesoleva detailplaneeringu lahendusega nähakse ette uute sotsiaalobjektide, korterelamute, ärihoonete, mängu- ja spordiväljakute rajamine, siis planeeringuga kavandatud vastab Põhja-Tallinna üldplaneeringu eesmärkidele. Mõistlik on planeerida linnadesse terviklik elukeskkond töökohtade, äripindade, lasteaedade ning erinevate vabaajaveetmisega seotud asutuste ja rekreatsioonialadega ning kavandada golfiväljakud, hipodroomid jms linnast välja. Arvestades eeltoodut on Tallinna üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtotstarbe osas linnaehituslikult põhjendatud. Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringut „Tallinna rohealad“ arendatakse edasi koostatavate linnaosade üldplaneeringute raames ning koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, kus minimaalne haljastuse protsent on 20. Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus planeeritava ala haljastuse osakaal on kavandatud 26,3%. Positsioonide kaupa esitatud haljastuse osakaalu järgi on tagatud haljastuse osakaal kvartalite kaupa nii, et Paldiski maantee äärsel alal on haljastuse osakaal 9%, Stroomi metsa äärsel alal 30% ning kahe ala keskel 20%.

96.4 Seega on vaidlustatud otsuses üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendusena toodud asjaolu, et Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom. Kuna hipodroom viiakse linnast välja ning planeeringuala piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks, mistõttu tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon. Kohtu hinnangul on tegemist asjakohaste kaalutlustega. Samuti kinnitavad esitatud tõendid Otsuse kaalutlustes toodud asjaolude esinemist.

97. Vaidlustatud otsuse seletuskirjast ja kinnistusraamatust ning äriregistri teabesüsteemist nähtuvalt on Paldiski mnt 50 kinnistu maakasutuse sihtotstarve 80% sotsiaalmaa ja 20% ärimaa ning maa kuulub OÜ-le Alfa Property. Tallinna Linnavalitsuse 15.01.1999 korraldusega nr 312-k on määratud ostueesõigusega erastamiseks AS-le Norfolk Paldiski mnt 50 ehitiste teenindamiseks vajalik krunt pindalaga 157121 m², sellest ärimaa 20% ja üldmaa 80% (II kd tl 165). Kinnistusraamatu andmetel on AS Norfolk Paldiski mnt 50 kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kantud 16.11.1999 ja AS Alfa Property on Paldiski mnt 50 kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kantud 26.01.2000. Äriregistri teabesüsteemist nähtuvalt on AS Alfa Property ümberkujundamisotsus OÜ-ks Alfa Property vastu võetud 11.11.2002. Vaidlustatud otsuse seletuskirjast nähtuvalt tegutseb Paldiski mnt 50 kinnistul 1923 aastast Tallinna Hipodroom.

Tallinna linna peaarhitekti, tunnistaja E. Männi kohtuistungil antud ütluste (III kd tl 194-197) kohaselt Tallinna üldplaneeringut asuti koostama 1993.a. ja võeti vastu 1999.a ja kehtestati 2001.a. jaanuaris. Selle aja sisse jäi omandireform. Hipodroomi erastamine toimus peale seda, kui volikogu oli üldplaneeringu vastu võtnud, aga enne kehtestamist. Üldplaneeringus suuremate eriotstarbeliste maade puhul, nt Hipodroom, ei vaadatud potentsiaalset arengut vaid fikseeriti olemasolev kasutusfunktsioon. Juhtotstarbeks määrati ühiskondlike ja puhkeehitiste ala selle järgi, milleks hipodroom oli kasutuses. Üldplaneeringu kohaselt käsitleti hipodroomi ühiskondliku ja puhkeehitisena. Üldplaneeringu põhijoonise tingmärkide seletusest tuleb see välja.

Tallinna üldplaneeringu seletuskirja üldosas (II kd tl 108) on märgitud, et üldplaneering sisaldab planeerimisalaseid põhiseisukohti ja põhijoonisena maakasutusplaani. Viimane on planeeringustaadiumil nõutava üldistusastmega, ei ulatu detailsuselt üksiku krundi tasandile ega ole eraõiguslikule maavaldajale siduv. Tallinna üldplaneeringu seletuskirja (<http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Tallinna-linna-uldplaneering>) punktis 4 „Territooriumi funktsionaalne tsoneerimine p 4.1 kohaselt kajastub Tallinna territooriumi funktsionaalne tsoneerimine üldplaneeringu põhijoonisel – maakasutusplaani, mis on üldplaneeringu kõige olulisem dokument. Tsoneering näitab linnaplaanil üldistatud kujul, milliste funktsioonidega alad kusagil paiknevad, määrab kindlaks transpordikoridoride orienteeruvad asukohad, haljasmaadena säilitatavad alad, kaitsealade piiride ulatuse jne. Funktsionaalselt jaguneb linna territoorium järgmiselt: Vanalinn, Kesklinna segahoonestusala/.../ Ühiskondlike- ja puhkeehituste ala/.../.

Tallinna Linnavolikogu 11.02.1999 otsusega nr 14 „Tallinna üldplaneeringu aastani 2010 vastuvõtmine ja avalik väljapanek“ võeti vastu Tallinna üldplaneeringu aastani 2010 (III kd tl 217). MTÜ-de 24.08.2010 ettepanekule (I kd tl 42) võtta detailplaneeringu lahenduse aluseks kehtiv Tallinna üldplaneering, on TLPA 5.11.2010 kirjaga nr 2-1/1739 (II kd tl 160-162) vastatud, et Tallinna linna üldplaneeringu koostamine on algatatud Tallinna Linnavolikogu 01.12.1994 otsusega nr 127, tööga alustati 1996.aastal ja planeering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3. Üldplaneering koostati arvestusega aastani 2010 linna territoriaalset arengut suunava ja koordineeriva dokumendina. Üldplaneeringu koostamise lähtematerjalid (uuritud, strateegiad, lähteplaanid, kontseptsioonid jne) on aastaist 1993-1998 ja nendele tuginedes koostati planeeringu maakasutusplaan, millele märgiti maa-alade olemasoleva kasutusotstarbe järgi ka maakasutuse juhtotstarve (sadama-alad, tööstuspiirkonnad, pargid, sotsiaalsektid jne). Kehtiva Tallinna üldplaneeringuga määrati alale ühiskondlike ja puhkeehituste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna Hipodroom.

Seega nähtub eeltoodud tõenditest, et Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering oli koostatud arvestusega aastani 2010 linna territoriaalset arengut suunava ja koordineeriva dokumendina ning üldplaneeringus määrati alale ühiskondlike ja puhkeehituste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna Hipodroom.

98. Saku Vallavolikogu 11.03.2010 otsusega nr 34 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ (II kd tl 134-139) on algatatud üldplaneeringut muutev detailplaneering Saku vallas Kajamaa ja Lokuti külas Maritsa, Konnapõllu, Karja, Paju, Krossi, Nõlva ja Pikametsa kinnistutel hipodroomi tegevusega seonduvate hoonete ja üksikelamute püstitamiseks. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 160 hektarit. Detailplaneeringu eskiisi kohaselt kavandatakse planeeritavale alale ca 19 vähemalt kahe hektari suurust hobusepidamise võimalusega üksikelamukrunti, 2 ärimaa krunti (multifunktsionaalse hipodroomi peahoone ehitamiseks), 2 põllumajanduslike tootmishoonete maa krunti, 2 üldkasutatava maa krunti, 5 maatulundusmaa krunti ning 1 transpordimaa krunt. Vastavalt eskiisilahendusele kavandatakse rajada tallid, koplid ja mitmesugused treeningurajad ligikaudu 300 hobusele. Otsusest nähtuvalt on detailplaneeringu finantseerija J.Manitski, kes äriregistri teabesüsteemist nähtuvalt on OÜ Alfa Property juhatuse liige. Asja materjalidest nähtuvalt on J.Manitski ostnud 2006.aastal Saku Vallavolikogu 11.03.2010 otsusega nr 34 algatatud detailplaneeringuala kinnistud (II kd tl 180-188). Eeltoodud tõendid kinnitavad Hipodroomi Tallinna linnast välja viimise kavatsust ning ei saa nõustuda kaebajate väitega, et hipodroomi linnast välja viimise väide on üksnes kergeusklik spekulatsioon.

Kohus märgib, et kolmandal isikul on põhiseaduslik õigus ettevõtlusvabadusele ja enda omandi vabale valdamisele, kasutamisele ja käsutamisele (põhiseaduse § 31, § 9 lg 2 ja § 32; Riigikohtu lahend nr 3-4-1-3-02; 3-3-1-69-09). Põhiseaduse §-st 32 tulenevalt peab omandipõhiõiguse riive olema sätestatud seaduses Ükski õigusakt ei kohusta kolmandat isikut jätkama Hipodroomi tegevust Tallinnas.

99. Kaebuste kohaselt on kaheksa kodanikuühendust 24.08.2010 esitanud planeeringule vastuväite seoses elanikkonna juurdekasvuga ja vaidlustatud otsusest ei nähtu, et linn oleks planeeringu kehtestamisel võtnud seisukoha kas ja kui palju mõjutab elanikkonna juurdekasv planeeringu sisu. Vastuväite kohaselt üldplaneeringuga on ala juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste maa ning pole ühtegi põhjendatud vajadust peale maaomaniku rahalise huvi, miks seda muutma peaks. Põhjendatud vajadus elamumaad sotsiaalmaa arvelt juurde luua võiks eksisteerida juhul, kui Tallinnas tervikuna oleks elamumaade või eluasemete järgi suur puudus, kuid seda ei saa praeguses olukorras väita.

Tegelikult ei ole kaheksa kodanikuühendust eeltoodud vastuväites elanikkonna juurdekasvu teemat käsitleanud, vaid on esitanud vastuväite põhjendusega, et detailplaneering pole kooskõlas üldplaneeringuga ning üldplaneeringu muutmiseks puudub põhjendatud vajadus, sest Tallinnas on praegu detailplaneeringutega kinnitatud elamuehitusmahud ca 20 aasta jaoks ja on küllaga võimalusi elamispindade nõudlust rahuldada (I kd tl 44-45). TLPA 15.11.2010 kirjaga nr 2-1/1739 on kodanikuühendustele vastatud: planeeringu piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks, seega tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon. Kavandatav piirkond vähendab valglinnastumist, jättes samaaegselt 27 % alast avalikult kasutatavaks, leevendades ka meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide vähesuse probleemi kolme linnaosa piiril. Planeeringuga suureneb oluliselt avatud ja korrastatud rohealade ning parkide osakaal võrreldes praeguse olukorraga, kus hobuste jooksurada ja selle keskel olev rohumaa moodustavadki enamuse kinnistust. Võrreldes praeguse olukorraga, kus hipodroomile pääsemiseks peab olema klubi liige või külaline, on kavandatud avada piirkond kõigile linnakodanikele.

100. Kaebajad leiavad, et linn on ebaõigesti asunud seisukohale, et piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamisele ning jätnud motiveerimata, mille alusel linn sellisele seisukohale on asunud. Kaebajad leiavad, et menetletavate detailplaneeringute kohaselt võib Põhja-Tallinna elanike arv tulevikus kahekordistuda ning võib eeldada, et piirkonna vajadus puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete järgi kasvab oluliselt.

100.1 Vaidlustatud otsusest ei nähtu, millistele andmetele otsuse eeltoodud seisukoht tugineb, kuid kaebajad ei ole ka tõendanud, et otsus selles osas oleks ebaõige. Tallinna linna peaarhitekti, tunnistaja E.Männi kohtuistungil antud ütluste (III kd tl 194-197) kohaselt on kaalutud, et kui hipodroom välja viiakse, võiks ehitada teisi puhke, spordi ja ühiskondlikke ehitisi ja leiti, et puudub vajadus ühte kohta 20 ha rajada puhkerajatisi sellises mahus. Detailplaneeringus on toodud lastekeskus, spordihoone, lasteaed, mida on linnale vaja. Planeeringu koostasid erialase ettevalmistusega inimesed, tehti analüüsi ja järeldus tugineb ekspertiisile. Selle küsimuse otsustamiseks eraldi uuringut teha ei ole vaja, piisab erialainimeste ekspertiishinnangust. Selle küsimuse otsustamiseks konkreetseid uuringuid ja dokumente ei ole. Haldusasja materjalidest nähtuvalt on Tallinna Haridusamet 23.11.2007 andnud kirjaliku seisukoha selle kohta, et arvestades lähipiirkonnas väljakujunenud koolivõrku ei pea Tallinna Haridusamet vajalikuks uue koolihoone kavandamist Paldiski mnt 50 kinnistule (II kd tl 17). Lisaks on TLPA 27.12.010 kirjas nr 2-1/1739 (I kd tl 50-51) vastuseks MTÜ Telliskivi Selts 24.11.2010 esitatud 28 küsimusele soovitatud leida vastuseid osadele küsimustele Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 129 kinnitatud Tallinna

arengukavast 2009-2027 ja Tallinna Linnavolikogu 04.11.2010 otsusega nr 255 kinnitatud Tallinna arengustrateegiast Tallinn 2030. Seega on Tallinna linnal olemas dokumendid ja teadmine, millest lähtuda vaidlusaluse piirkonna puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete vajaduse määramisel ning ei saa väita, et otsuses toodud seisukoht, et planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub, oleks ebaõige.

100.2 Samas on kaebajad esitanud vaid paljasõnalised väited Põhja-Tallinnasse tulevikus ehitamist vajatavate lasteaedade, üldhariduskoolide, kutseõppeasutuste, rakenduskõrgkooli, spordisaalide, staadionite, ujula ja noortekeskuse kohta. Kohus leiab, et menetletavatest detailplaneeringutest ei saa teha järeldust elanike arvu kasvu kohta, kuna detailplaneeringutega ei planeerita elanike arvu. Vastavalt PlanS § 9 lg-le 1 on detailplaneering maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks ning sama paragrahvi lõike 2 punktide 2, 3 ja 12 on detailplaneeringu ülesandeks krundi ehitusõiguse määramine; krundi hoonestusala piiritlemine ning hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine. Seega on alusetu kaebajate väide, et menetletavate detailplaneeringutega on planeeritud elanikkonna ülisuur kasv Põhja-Tallinna linnaosas.

100.3 Lisaks on vaidlustatud planeeringust nähtuvalt planeeringualale kavandatud mitmeid Tallinna üldplaneeringus ühiskondlike ja puhkeehitiste juhtotstarbega alale mõeldud ehitisi. Nii on kavandatud ehitusõigus kahe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ekstreemspordikeskuse ehitamiseks Pos 2 krundil; 120-kohaline lasteaed ning alates kolmandast korrusest perekeskus ning kultuuri-, haridus- ja tervishoiuruumid Pos 4 krundile; ehitusõigus kolmele kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoonele spordikeskuse rajamiseks krundile pos 7; krundile pos 9 on kavandatud Lottemaa hooned, mis moodustavad ühtse terviku naaberkrundile pos 18 kavandatava Lottemaa pargiga; Krundile pos 18 on kavandatud laste mänguväljakud, pallimänguväljakud, kõlakoda, Lottemaa park ning promenaad. Ala jääb linnaelanikele vabalt kasutatavaks; krundile pos 21 on antud ehitusõigus kergliiklustee ehitamiseks. Krundile pos 25 on kavandatud promenaad. Ala jääb linnaelanikele vabalt läbitavaks. Promenaadi alale on kavandatud hooajalise kasutusega turuplats, kus on võimalik korraldada ka väiksemaid messe. Turuplatsile on kavandatud moodulitest kergelt kokkupandavad varikatustega letid. Promenaadi ilmestavad veesilmad, mille täpsem lahendus antakse arhitektuurikonkursiga. Sellega on tegelikult tagatud ka kaebuses väljatoodud avalik huvi tagada vaidlusalusel alal ühiskondlike ja puhkeehitiste olemasolu. Kaebajad ei ole tõendanud, et planeeringualale on avalikust huvist lähtuvalt vaja veel rohkem ühiskondlikke ja puhkeehitisi.

101. Tallinna Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 1286-k kinnitatud „Põhja Tallinna üldplaneeringu lähteülesande“ kohaselt (I kd tl 226-230, II kd tl 110-116)) on vaidlusaluse detailplaneeringu ala juhtotstarbeks segahoonestusala, s.o linnakeskkonnale iseloomulikult põimunud korruselamud, kaubandus- ja äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon. Kuigi tegemist ei ole kehtiva Põhja Tallinna üldplaneeringuga, näitab see siiski millises suunas Põhja-Tallinna arengut kavandatakse ning ei saa pidada asjakohatuks ega õigusvastaseks menetluses oleva üldplaneeringu eesmärkidega detailplaneeringus arvestada.

102. Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringu „Tallinna rohealad“ näol ei ole tegemist kehtestatud teemaplaneeringuga. Seega ei ole asjakohatu ega õigusvastane kaebajate 24.08.2010 vastuväitele antud vastus, et seda teemaplaneeringut arendatakse edasi koostatavate linnaosade üldplaneeringute raames.

103. Samuti ei saa vaidlustatud otsusega üldplaneeringukohase juhtotstarbe muutmisel korruselamute alaks asjakohatuks pidada arvestamist asjaoluga, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala lähiümbrus on Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” määratud kõrghoonete piirkonnaks.

104. Kohus ei nõustu kaebajatega ka selles, et ideekonkursile viitamine planeerimisotsuses on lubamatu. Puudub õiguslik alus, mis sellist kaalutlust keelaks tuua. Kuna planeeringuala ruumilise arengu arhitektuurne ideevõistlus toimus, seda arhitektide osalusel nii komisjonis kui võistlustööde esitajadena, komisjon selgitas välja võidutöö ja võidutöö alusel koostati planeeringuala arhitektuurne osa, siis on ideekonkursile viitamine asjakohane.

105. Samuti ei nõustu kohus kaebajatega selles, et ideekonkursi käigus planeeringuga kavandatu linnaehituslikult sobivaks hindamise argument on planeerimisotsuse põhjendamisel asjasse mittepuutuv argument. Arvestades, et planeeringuala asub Tallinna linnas, on linnaehituslik argument asjakohane.

106. Kaebajad leiavad, et otsuses pole arvestatud KSH aruandega, kuna on tagasi lükatud kodanikeühenduste vastuväited kultuurilise, sotsiaalmajandusliku ja ruumilise keskkonnaga seondult, kuigi KSH aruandes on soovitatud planeeringu koostamise käigus konsulteerida piirkonnas tegutsevate kodanikuliikumistega.

Kohus leiab, et KSH aruandes (III kd tl 211-212) ja vaidlustatud otsuses (I kd tl 80-81) toodud sotsiaalset meedet ei ole planeeringumenetluses eiratud. Kodanikeühendused on olnud planeeringumenetlusesse planeerimisseaduses sätestatud nõuete kohaselt kaasatud, nad on saanud esitada kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, nende ettepanekutele ja vastuväidetele on vastatud, nad on saanud osaleda ja osa kodanikeühendusi ka osalenud planeeringu avalikul arutelul.

Haldusasja materjalidest nähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 19.08.2009 korraldusega nr 1329-k algatati Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering Põhja-Tallinnas ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). KSH aruande on heaks kiitnud Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon 30.04.2010 kirjaga nr HJR 6-8/36269-12 (III kd tl 213-215).

MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Meie Linn, MTÜ Linnalabor ja Hobumajanduse Edendamise MTÜ on 02.02.2010 Tallinna Keskkonnaametile, Põhja-Tallinna Valitsusele ja OÜ-le Adepte Ekspert adresseeritud kirjaga esitanud ettepanekud, küsimused ja vastuväited Paldiski mnt 50 detailplaneeringu KSH aruande kohta (I kd tl 38-41, II kd tl 147-149), millele on vastatud Adepte Ekspert OÜ 10.02.2010 kirjaga (II kd tl 150). Lisaks on Adepte Ekspert OÜ 03.09.2010 kirjaga vastatud MTÜ-de Linnalabor, Telliskivi Selts, Meie Linn, Nõmme Tee Selts, Pelgulinna Selts, Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Hobumajanduse Edendamise MTÜ 24.08.2010 ettepanekutele ja vastuväidetele (II kd tl 153-154, I kd tl 42-46), milles oli leitud, et detailplaneering ei võta arvesse KSH aruande tulemusi. Adepte Ekspert OÜ 03.09.2010 kiri on nimetatud MTÜ-dele saadetud TLPA 15.11.2010 kirjaga nr 2-1/1739 (II kd tl 160-162). Seega on kodanikeühenduste vastuväidetele vastatud. Kodanikeühendustele vastuses toodud seisukohad on märgitud ka vaidlustatud otsuse seletuskirjas punktis 5 (I kd tl 85-88).

Vaidlustatud otsuses KSH aruandega arvestatud. Otsuse seletuskirjas on toodud KSH aruande peatükis 7 märgitud peamised mõjud elustikule ja ökosüsteemile, rohevõrgustikule (Merimetsa rohealale), veekeskkonnale, õhukvaliteedile, tervisele, maastikuilmele ja maakasutusele, kultuuriväärtustele, sotsiaalne mõju, majanduslik mõju ja nende leevendamise meetmed (I kd tl 78-81, III kd tl 205-212).

107. Kohus leiab eeltoodut arvestades, et avalikkusele on vaidlustatud planeeringu menetlemise käigus olnud tagatud nõuetekohane võimalus menetluses osalemiseks. Vaidlustatud otsuses ja selle seletuskirjas on kaalutud erinevaid huve ja seisukohti ja nende arvessevõtmise võimalikkust. Kohus leiab, et Otsuses ning selle seletuskirjas toodud põhjendused on veenvad ning kooskõlas PlanS § 9 lg-s 7 nõutuga.

108. Kaebajate 12.12.2011 seisukohtades leiavad kaebajad, et Harju maavanem pole järelevalvet piisava põhjalikkusega teinud, jättes üldplaneeringu muutmise põhjenduste asjakohasuse hindamata.

108.1 PlanS § 23 lg 1 p 2 ning lg 2 p 1 kohaselt teostab maavanem detailplaneeringute üle järelevalvet juhul, kui detailplaneering ei ole koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga või kui kõigi avaliku väljapaneku käigus esitatud vastuväidetega ei ole arvestatud. Sama paragrahvi 3. lõike kohaselt on maavanema pädevuses nõusoleku andmine üldplaneeringu muutmiseks detailplaneeringuga (p 3) ning arvestamata jäetud vastuväiteid esitanud isikute ning kohaliku omavalitsuse ärakuulamine (p 5) eesmärgiga suunata isikut ja kohalikku omavalitsust kokkuleppele jõudma. Kui järelevalve käigus kokkulepet ei saavutata, saadab maavanem mõlemale poolele oma kirjaliku seisukoha vastuväidete kohta (PlanS § 23 lg 4). Käesoleval juhul toimus 17.01.2011 Harju Maavalitsuses Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu, kus osalesid ka kaebajad Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ ja MTÜ Telliskivi Selts ning huvitatud isikuna T.Paaver, kes käesolevas haldusasjas on kaebaja Telliskivi Selts MTÜ juhatuse liige (I kd tl 212, II kd tl 74-76). Arutelul jäadi eriarvamustele ning maavanem andis 21.03.2011 kirjaga nr 2.1-13k/1063 PlanS § 23 lg 4 alusel vastuväidete kohta oma kirjaliku seisukoha ning PlanS § 23 lg 6 alusel Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu (II kd tl 80-86). Eeltoodu on kajastatud ka vaidlustatud otsuse seletuskirjas.

108.2 Harju maavanema 21.03.2011 kirjas nr 2.1-13k/1063 on punktis 2 käsitletud otsuse seletuskirjas toodud põhjendusi ning leitud, et detailplaneering ei ole vastuolus teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“. Teemaplaneeringut „Tallinna rohealad“ arendatakse edasi koostatavate linnaosade üldplaneeringute raames, mis on pidevas muutumises ja seetõttu ei saa sellest lähtuda. Planeeringu seletuskirja erinevates punktides (nt punkt 4.1.2) on toodud üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused (nt seni alal paiknenud hipodroomi kolimine Saku valda, kesklinna lähedus ja eesmärk muuta piirkond positiivse imagoga töö-, elu- ja ajaviitepaigaks). Eeltoodust ja seletuskirja punktist 4.1.2 tulenevalt leiab järelevalve teostaja, et maakasutuse perspektiividega on planeeringu menetluses kruntide jagamisel ja maa sihtotstarvete määramisel arvestatud ning seda on kajastatud nii planeeringu seletuskirjas kui ka põhijoonisel. Samuti leiab järelevalve teostaja, et kohalik omavalitsus on piisava põhjalikkusega kaalunud üldplaneeringu muutmise vajadust. Eeltoodust nähtuvalt on järelevalvet teostanud maavanem hinnanud üldplaneeringu muutmise põhjendusi ja pidanud neid asjakohasteks ja piisavateks. Harju maavanema 21.03.2011 kirja nr 2.1-13k/1063 punktis 3 on käsitletud MTÜ-de Linnalabor, Telliskivi Selts, Meie Linn, Nõmme Tee Selts, Pelgulinna Selts, Meie Kalamaja, Pelgulinna Majaomanike Selts ja Hobumajanduse Edendamise MTÜ vastuväidet, et detailplaneering ei võta arvesse KSH aruande tulemusi. Kokkuvõtvalt on maavanem järelevalve tulemusena asunud seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluvad järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-is sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest

109. Kaebajate arvates võib avalikku vastuseisu hipodroomi maa-ala ümberplaneerimisele pidada üldteadaolevaks. Vastavalt HKMS § 60 lg-le 1 ei ole vaja tõendada asjaolu, mida

kohus loeb üldtuntuks. Üldtuntuks võib kohus lugeda asjaolu, mille kohta saab usaldusväärset teavet menetlusvälistest allikatest. See eeldab, et allikad, millele kohus tugineb, peavad kõigile menetlusosalistele teada ning ka avalikult kättesaadavad olema. Samas peab olema tegemist ka usaldusväärsete ning ajakohast ja üldtunnustatud teaduslikku või muud teadmist kajastavate allikatega. Kohus nõustub siinkohal ka V.Saarmetsa Õiguskeeles 1 2011/2 artiklis (Üld)tuntud ja tundmatu (ema)keel (kättesaadav justiitsministeeriumi veebilehelt) avaldatud seisukohaga, et üldtuntus on pigem objektiivne kategooria, mis peaks peegeldama esmajoones n-ö mõistliku keskmise inimese tavateadmist konkreetsetes ühiskondlikus, sotsiaalses, majanduslikus ja kultuurilises olustikus. Kohtu arvates võib näiteks üldtuntuks lugeda asjaolu, et iga sündinud inimene millalgi sureb.

Kuigi kaebajate arvates võib avalikku vastuseisu Hipodroomi maa-ala ümberplaneerimisele pidada üldtuntuks, on kaebajad selle asjaolu tõendamiseks esitanud kohtule tõenditena meedias avaldatud arvamused ja viidanud hipodroomi arendust puudutavatele arvamustele ja televisioonikajastustele põhjendusega, et nendes kajastatakse planeeringu käiku ja viidatakse kodanikeühenduste vastuseisule planeeringu menetluse osas ja kohati ekslikult vastuseisule hipodroomi likvideerimise osas (I kd tl 8-9, II kd tl 272-288). Eesti Keele Instituut (<http://portaal.eki.ee>) annab sõnale „arvamus“ järgmise seletuse - veendumusel v. oletusel rajanev seisukoht, mõte, hinnang kellegi v. millegi suhtes. Kohus leiab, et ajakirjanduses avaldatud sündmuse kajastus või arvamusartikkel saab olla kellegi nägemus mingist sündmusest või arvamus mingi asjaolu kohta, see ei saa aga olla usaldusväärseks ajakohaseks ja üldtunnustatud teaduslikku või muud teadmist kajastavaks allikaks asjaolu üldtuntuks lugemisel. Kaebajad on märkinud, et ajakirjanduses on kodanikeühenduste seisukohti kohati ekslikult kajastatud. Seega on kaebajad ise ajakirjanduses avaldatu usaldusväärsuse kahtluse alla seadnud, mistõttu ei saa ajakirjanduses kodanikeühenduste vastuseisu kajastavaid artikleid käsitleda ka usaldusväärsete tõenditena hipodroomi maa-ala ümberplaneerimisele avaliku vastuseisu tõendamiseks.

Kaebajate viidatud ja esitatud arvamused ja ajakirjanduses kajastatud seisukohad väljendavad osade inimeste, eelkõige arhitektide, sealhulgas ka negatiivset, suhtumist Hipodroomi maa-ala ümberplaneerimisele. Tegemist on osaga avalikust arvamusel. Samas on kolmas isik esitanud kohtule teistsuguseid seisukohti sisaldavaid artikleid, nt Tallinna Postimehe 12.10.2011 artikkel „Tallinn vajab ohtralt uusi korterelamuid“ (II kd tl 171), milles on avaldatud MTÜ Eesti Arhitektuurikeskus juhataja Ü.Marki seisukohad, kus on peetud õigeks Tallinna kesklinnas ja selle lähiümbruses massilist elamuehitust; M.Salu 27.09.2011 Postimehe artikli (II kd tl 172), milles leitakse, et Tallinna linnas on palju kasutamata maad ning Hipodroomi arendamise vastuseis on arusaamatu. Samuti I.Volkovi 18.12.2009 arvamusartikkel „Arutelud sel aastal. Hipodroom ja teised“ (II kd tl 169-170), milles I.Volkov märgib, et vaidlejate argumentid on demagoogilised ja vastuolulised. Ka siin on tegemist osaga avalikust arvamusel. Haldusaja materjalidest nähtuvalt on MTÜ Tallinna Hipodroom, Eesti Traaviliit ja Tooma Hobumajakasvatus ja 34 eraisikut, treenerit, sõitjat jt isikut teinud 27.08.2010 avaliku pöördumise (II kd tl 15-16) Harju maavanemale palvega seista hea selle eest, et Paldiski mnt 50 kinnistu detailplaneering saaks võimalikult kiiresti menetletud. Seega on tõenditest nähtuvalt asja kohta avaldatud erinevat avalikku arvamust.

Kohus märgib, et detailplaneeringu menetlemisel ja kehtestamisel diskretsiooniõiguse kasutamine eeldab seda, et kaalumisele võetakse kõik menetluses esitatud asjassepuutuvad väited ja seisukohad. Kohus leiab, et käesoleval juhul on vastustaja seda teinud.

110. Vastavalt PlanS § 10 lg 6¹ punktile 2 ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Käesoleval juhul soovitakse vaidlusaluse detailplaneeringuga muuta Tallinna üldplaneeringut. Asja

materjalidest nähtuvalt on 19.03.2009 sõlmitud leping DP2-5/69 (II kd tl 68-69), mille kohaselt on Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise korraldaja ja tellija TLPA, detailplaneeringu koostaja on K-Projekt AS ja finantseerija on OÜ Alfa Property. Seega ei ole lepinguga detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist üle antud detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule OÜ Alfa Property ning puudub alus vaidlusaluse detailplaneeringu tühistamiseks PlanS § 10 lg 6¹ punktile 2 rikkumise tõttu.

111. Harju Maakohtu 22.08.2011 otsusega kriminaalasjas nr 1-11-8601 (III kd tl 124-126) tunnistati endine TLPA juhataja T.Õispuu kokkuleppemenetluses süüdi KarS § 293 lg 1 järgi kvalifitseeritud kuriteo toimepanemises. Kohtuotsusest nähtuvalt T.Õispuu juhtides TLPA-d ja korraldades muuhulgas Ameti põhimääruse § 2 alapunkt 2.1.9 kohaselt ajavahemikul 17.10.2008 kuni 02.06. 2011 OÜ-le Alfa Property kuuluva kinnistu Paldiski mnt 50, Tallinna detailplaneeringu menetlust, on 31.01.2011 küsinud TLPA ruumides ametliku vastuvõtu ajal ja saanud 03.02.2011 selle detailplaneeringu esindajalt V.Kaasikult vastutasuna detailplaneeringu korraldamise eest Linnaplaneerimise Ametis pistist 10 000 eurot laenu. Seega pani T.Õispuu toime ametiisikuna vara lubamisega nõustumise ja vara võtmise vastutasuna selle eest, et ta oma ametiseisundit kasutades pani toime seadusega lubatud teo, s.o KarS § 293 lg 1 järgi kvalifitseeritava kuriteo. KarS § 293 lg 1 kohaselt on pistise võtmine ametiisiku poolt talle vara või muu soodustuse lubamisega nõustumine või vara või muu soodustuse vastuvõtmine vastutasuna selle eest, et ametiisik on oma ametiseisundit kasutades toime pannud või on alust arvata, et ta edaspidi paneb toime seadusega lubatud teo, või on seaduslikult jätnud teo toime panemata või on alust arvata, et ta jätab selle toime panemata edaspidi. Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 26.03.2007 kohtuotsuses asjas nr 3-1-1-118-06 on leitud, et pistise ja altkäemaksu võtmise süüteokoosseisud erinevad teineteisest selle poolest, et pistise võtmise moodustab ametiisiku poolt pistiseandja huvides õiguspärase teo toimepanemine või toimepanemata jätmine, altkäemaksu võtmise puhul paneb aga ametiisik altkäemaksuandja huvides toime või jätab toime panemata õigusvastase teo. Seega, kuna kohtuotsusest nähtuvalt T.Õispuu juhtides TLPA-d ja korraldades Paldiski mnt 50 detailplaneeringu menetlust, ei ole planeeringu koostamise ja sellega seonduva menetluse korraldamisel õigusvastast tegu toime pannud, ei too T.Õispuu KarS § 293 lg 1 sätestatud kuriteos süüdi mõistmine kaasa vaidlusaluse otsuse õigusvastasust.

112. Vastavalt HKMS § 253 lg-le 3 kohus tühistab esialgse õiguskaitse kohtuotsusega, kui kaebus jääb rahuldamata. Kuna kaebus jääb rahuldamata, tuleb tühistada 12.07.2011 määrusega kohaldatud esialgne õiguskaitse, millega kohus peatas Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas“ kehtivuse ja keelas ehituslubade, projekteerimistingimuste või muude nimetatud otsusel põhinevate lubade väljastamise (I kd tl 164-176).

113. 01.01.2012 kehtima hakanud HKMS § 285 lg 1 näeb ette, et enne selle seadustiku jõustumist tehtud menetlustoimingute korral kohaldatakse menetluskulude jaotusele ja nende väljamõistmisele seni kehtinud halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud. HKMS § 108 lg 1 kohaselt menetluskulud kannab pool, kelle kahjuks otsus tehti. Sama paragrahvi lõike 8 kohaselt kolmanda isiku menetluskulud hüvitab tema poole vastaspool samade reeglite järgi nagu poolele. Sama sätestasid kuni 31.12.2011 kehtinud HKMS § 92 lg 1 ja lg 7. Käesolev kohtuotsus on tehtud kaebajate kahjuks, seega on menetluskulude kandjateks kaebajad.

Kuni 31.12.2011 kehtinud HKMS § 93 lg 1 kohaselt menetluskulude väljamõistmiseks esitatakse kohtule enne kohtuvaidlusi menetluskulude nimekiri ja kuludokumendid. Nende esitamata jätmise korral menetluskulusid välja ei mõisteta. Alates 01.01.2012 kehtiva HKMS § 109 lg 1 kohaselt esitatakse menetluskulude väljamõistmiseks kohtule enne kohtuvaidlusi

menetluskulude nimekiri ja kuludokumendid. Kuludokumendid, mis seonduvad osalemisega kohtuistungil, kus lõpetati asja arutamine, samuti selliste kulude nimekiri, esitatakse kohtule hiljemalt kolme tööpäeva jooksul pärast istungi lõppu. Kuludokumentide ja menetluskulude nimekirja esitamata jätmise korral menetluskulusid välja ei mõisteta. Kolmas isik Alfa Property OÜ esitas enne kohtuvaidlusi taotluse menetluskulude 5075,00 euro väljamõistmiseks ja arve nr 2012018 (III kd tl 220). Maksekorralduse menetluskulude kandmise tõendamiseks esitas kolmas isik aga 27.09.2012 (III kd tl 245-246), seega neljandal tööpäeval pärast 21.09.2012 kohtuistungit, kus lõpetati asja arutamine. Eeltoodust tulenevalt ei kuulu kolmanda isiku menetluskulud kaebajatelt välja mõistmisele.

Vastustaja ei ole menetluskulude väljamõistmise taotlust esitanud. Seega jäävad menetluskulud menetlusosaliste endi kanda.



Aili Maasik
Kohtunik