

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

02.07.2011

**Kaebajad:**

**MTÜ Telliskivi Selts**

Reg. nr 80296167

e-post: info@telliskiviselts.info

tel:(+372)5297060;

Postiaadress: Õle 31-3, 10319 Tallinn

**MTÜ Pelgulinna Selts**

Reg. nr 80119034

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

tel:(+372)5163235,

Postiaadress: Õle 34, 10319 Tallinn

**Eesti hobumajanduse edendamise MTÜ**

Reg. nr 80251130

e-post: traavlid@gmail.com

tel: (+372) 56938881

Postiaadress: Sihi 151, 10918 Tallinn

MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti hobumajanduse edendamise MTÜ on andnud MTÜ-le Telliskivi Selts volituse esitamaks käesolevat kaebust.

Kaebus on allkirjastatud digitaalselt MTÜ Telliskivi Selts seadusliku esindaja, juhatuse liikme Katrin Stööri poolt.

Kaebajad on enda kohtus esindamiseks nimetanud volitatud esindaja:

Toomas Paaver (isikukood 37608082778)

e-post: toomaspaaver@gmail.com

Telefon: (+372) 52 86 595

Postiaadress: Kõie 9-6, Tallinn

# Kaebus

**Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsusele nr 93 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas**

## **1 Faktilised asjaolud**

Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 93 kehtestati Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering (osaliselt kruntide positsioon 1-25 osas) Põhja-Tallinnas.

MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti hobumajanduse edendamise MTÜ on seisukohal, et otsus ei ole õiguspärane ning kuulub tühistamisele ja esitab käesolevaga vastavasisuliste nõuetega kaebuse.

Kaebajad pöörduvad halduskohtusse vastavalt PlanS § 26 lg 1-le, tuginedes asjaolule, et vaidlustatav otsus on vastuolus seadusega ja kahjustab avalikke huve, mis on suunatud mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi tagamisele, sportimis- ja puhkamisvõimalusi pakkuvate alade kaitsele linnakeskkonnas, samuti üldise jätkusuutliku arengu tagamisele ning avalikkuse osalemisele ruumilises planeerimises. Kaebust tuleb käsitleda populaarkaebusena. Tallinna Linnavolikogu otsus nr 93 on õigusvastane, kuna kaebajate ja teiste planeerimismenetluse käigus vastuväiteid ja ettepanekuid esitanud kodanikeühenduste argumente ei ole piisavalt kaalutud või on valesti kaalutud.

Kaebaja palub tühistada vaidlustatav otsus täies ulatuses.

## **2 Menetluse käik**

Järgnevalt on kokkuvõtlikult kirjeldatud vaidlustatava haldusakti menetluse käiku.

- Maa omaniku poolne taotlus ala detailplaneeringu algatamiseks esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esmakordselt 12.03.2007. Taotlus lükati linna poolt tagasi 23.07.2007.
- 19.06.2008 vaatas Eesti Arhitektide Liidu eestseisus läbi maa omaniku esindanud AS K-Projekt poolt esitatud võistlustingimused planeeringulahenduse leidmiseks ning leidis, et nende koostaja ei ole teada, tingimuste koostamisel ei ole tehtud mingit koostööd ning liit ei saa võistlustingimusi heaks kiita ega kooskõlastada. Selleks hetkeks oli planeeringulahenduse valiku aluseks olev võistlus juba välja kuulutatud.
- Taotlus ala detailplaneeringu algatamiseks esitati teiskordselt 17.10.2008. Detailplaneeringu menetluse algatas linn 19.08.2009.
- MTÜ Linnalabor kutsus novembris 2008 kokku arutelu planeeringu üle, millel osales ka maa omaniku esindaja ja ala funktsiooni muutmist oponeerivad

huvigrupid. Teade ürituse kohta: <http://www.bioneer.ee/bioneer/kohalik/aid-2487/Arutelu%C3%B5htu-Hipodroomi-ala-arendamisest-Tallinnas>

- 27.09.2009 esitas Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ pöördumise mitte muuta üldplaneeringuga määratud sihtotstarvet ning leida võimalused Tallinna hipodroomi säilitamiseks antud kohal.
- 27.09.2009 esitas MTÜ Meie Linn vastuväite Tallinna ÜP muutmise ettepaneku põhjendustele ning ettepaneku koostada enne detailplaneeringu koostamist Stroomi-hipodroomi-Seewaldi-Mustjõe rohealale osaüldplaneering ja hipodroom säilitada.
- 1.10.2009 esitas Tallinna volikogu liige Tiina Mägi avalduse seoses Hobumajanduse Edendamise MTÜ ja Meie Linn MTÜ pöördumisega hipodroomi kaitseks.
- 9.10.2009 toimus eskiisi avalik arutelu.
- 2.02.2010 esitasid MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Meie Linn, MTÜ Linnalabor, Hobumajanduse Edendamise MTÜ ettepanekud, küsimused ja vastuväited Paldiski mnt 50 DP KSH aruande kohta ning ettepaneku algatada uus planeering, mis ei muuda maa sihtotstarvet, on kooskõlas Tallinna ÜP ja muude pikaajalisemate strateegiatega, arengukavade, teemaplaneeringute ning avalike huvidega.
- 19.06.2010 otsustas linn vaidlustatava detailplaneeringu vastu võtta.
- 24.08.2010 MTÜ Linnalabori, MTÜ Telliskivi Seltsi, MTÜ Meie Linna, MTÜ Nõmme Tee Seltsi, MTÜ Pelgulinna Seltsi, MTÜ Meie Kalamaja, MTÜ Pelgulinna Majaomanike Seltsi, Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ ettepanekud KSH tulemuste arvestamiseks ja vastuväited DP-le.
- 24.11.2010 esitas MTÜ Telliskivi Selts täpsustavad küsimused planeeringu ja -protsessi kohta avalikuks aruteluks. Kokku esitati 28 küsimust. Vastuseks esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 27.12.2010 kirja nr 2-1/1739, millega vastas osaliselt 7 küsimusele.
- 25.11.2010 toimus detailplaneeringu avalik arutelu.
- 12.01.2011 esitas MTÜ Telliskivi Seltsi vaide Tallinna linna tegevuse peale Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlemises ja avalduse detailplaneeringu menetluse peatamiseks kuni vaide lahendamiseni seoses 24.11.2010 esitatud küsimustele vastamata jätmisega. Vaide saadeti ka Harju Maavalitsusse (märke kirja registreerimise kohta: [http://www2.harju.ee/index.php?id=&t\\_id=135&asutus\\_id=1&dok\\_id=144372](http://www2.harju.ee/index.php?id=&t_id=135&asutus_id=1&dok_id=144372) ).
- 25.11.2010 toimus detailplaneeringu avalik arutelu.

- 17.01.2011 toimus vastuväiteid esitanud isikute ja maa omaniku esindajate ning linnaametite esindajate osavõtul Harju maavalitsuses planeeringu järelevalve poolne seisukohtade ärakuulamine.
- 4.05.2011 esitas MTÜ Telliskivi Selts pöördumise Tallinna Volikogu liikmete poole, võttes kokku senised vastuväited ja ettepanekud. 23.05.2011 esitas MTÜ Telliskivi Selts Tallinna Linnavolikogu liikmete soovil täiendavad selgitused volikogu liikmetele.
- 25.05.2011 toimus Tallinna Linnavolikogu algatusel detailplaneeringu tutvustus volikogu liikmetele. Telliskivi Seltsi ja teiste kodanikeühenduste seisukohti tutvustati ettekandega, kus esitleti ka võimalikke tasakaalustavaid lahendusi.
- 2.06.2011 võttis Tallinna Linnavolikogu vastu otsuse nr 93 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osalise kehtestamise kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas.

### **3 Otsuse õigusvastasuse alused**

Kaebajad leiavad, et vaidlustatav otsus ei ole õiguspärane HMS § 54 tähenduses, sest sisaldab olulisi kaalutusvigu ning ei ole proportsionaalne.

Planeerimisseaduse § 1 lg 2 kohaselt on seaduse ning ühtlasi planeeringute koostamise eesmärk on 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.

Kaebajad on esitanud planeeringu menetluse perioodil korduvalt ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu sisu ja menetluse kohta, millega 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.

Ühtlasi leiavad kaebajad, et Harju maavanem ei ole järelevalve käigus planeeringu kaalutluste põhjalikkust ega kõigi oluliste asjaolude kindlakstegemist ja arvessevõtmist piisava põhjalikkusega hinnanud ning seetõttu paluvad kaebajad seda hinnata halduskohtul.

Järgnevalt esitavad kaebajad oma argumendid seaduste rikkumise ning kehtestamisotsuses väljatoodud kaalutluste ebapiisavuse ja arvestamata jäänud oluliste asjaolude kohta.

(Kaebuse järgnevas osas kasutame ainsuses mõistet “kaebaja”, väljendades kõigi kolme kaebaja ühiseid seisukohti)

#### 4 Kaebaja seisukohad

##### 4.1 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.

Leiame, et detailplaneeringu lähteseisukohad planeerimisseaduse tähenduses määravad üldjuhul ette planeeringu sisu ja põhilahenduse, kui nendes ei nähta ette erinevate lahenduste piisavat kaalumist. Vaidlustatava planeeringu menetluskäigus kattuvad lähteseisukohad olemuselt menetluse algfaasis toimunud arhitektuurivõistluse (ideekonkursi) lähteülesandega.

Oma 24.08.2010 esitatud vastuväidetes oleme väitnud järgmist:

*Maaomaniku poolt kutsutud arhitektuurivõistluse tulemust ei saa pidada kaalutletud detailplaneeringu aluseks, kuna selle lähteülesanne dikteeris funktsioonid ja ehitusmahud, mis on üldplaneeringuga vastuolus. Arhitektuurivõistluste head tava kirjeldava Eesti arhitektuurivõistluste juhendi p 6.2.3.3. järgi: "Võistlusülesanne koostatakse varasema, kõiki olulisi asjaolusid arvestava analüüsi alusel. Ülesandes peavad era- ja avalikud huvid olema tasakaalus." Tsitaat antud võistluse lähteülesandest: „Valdavalt on omanike poolne ootus suunatud linnaruumi ning funktsioonide mitmekesistamisele ning sellega kaasnevale ehitusõiguse suurenemisele. Paldiski mnt 48b, 50, 50b ja 50e kinnistute hoonestusmahuks on kavandatud vähemalt 241 000 m<sup>2</sup> (brutopinda), sh 120 500 m<sup>2</sup> (brutopinda) elamufunktsioonile, vähemalt 60 250 m<sup>2</sup> (brutopinda) äriefunktsioonidele (bürood ja kaubandus) ning kuni 60 250 m<sup>2</sup> (brutopinda) avalikkusele suunatud funktsioonidele.“ 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.*

Tallinna Linnavolikogu poolt tehtud kehtestamisotsuse kaalutlustes piirduakse üksnes järgmise põhjendusega:

*TLPA on seisukohal, et väide ei ole põhjendatud, kuna läbiviidud planeeringu ideelahenduse konkursi lähteülesanne on koostatud koostöös TLPA ja Eesti Arhitektide Liiduga ning hindamiskomisjoni koosseisus olid TLPA, Eesti Arhitektide Liidu ja linnaosa esindajad;*

Leiame, et:

Esiteks – otsuse kaalutlused ei ole asjakohased, sest meile ei ole põhjendatud lähteülesande sisu ja eesmärgi, vaid viidatud üksnes asutustele, kellega tehti koostööd.

Teiseks – otsuse kaalutlustes lähtutakse otsesõnu väärast informatsioonist, et lähteülesanne on koostatud koostöös Eesti Arhitektide Liiduga.

Eesti Arhitektide Liidu eestseisuse 19.06.2008 protokollis on selgelt märgitud, et EAL eestseisus otsustas järgmist:

*Kuna otsesest koostööd võistlustingimuste koostamisel pole EALiga toimunud st keegi pole EALi poolt sisuliselt tingimusi tervenisti läbi töötanud, ei ole õige nimetada tingimuste p.2.1.4 koostööd EALiga. Pole ka teada, kes on võistluse lähteülesande ette valmistanud. Samadel põhjustel ei saa EAL tingimusi kooskõlastada.*

Ühtlasi palus eestseisus nendest otsustest teavitada ka võistlusel osalejaid. Koostöö puudumise kohta on EAL 27.06.2011 andnud Telliskivi Seltsile täiendava kinnituskirja (lisatud kaebusele). 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 meie vastuväidetele, küsimustele ja ettepanekutele, sest nii osavõtjad kui ka žürii liikmed peavad lähtuma võistlustingimustest.

Leiame, et võistluse lähteülesanne on juba ette määranud planeeringu sisu (eelkõige selles osas, et alale pidi mahutama 241000m<sup>2</sup> brutopinda), mille tõttu muud (kõikvõimalikud vahepealsed, paremini tasakaalustatud ehitusmahuga) lahendusvariandid on jäänud üldse läbi kaalumata. Nimetatud võistlustingimused on olnud aluseks kogu planeeringulahenduse koostamisele ning see on olnud planeeringu koostamisel määrava tähtsusega. Sisuliselt ei ole kogu planeeringumenetluse ajal toimunud väiksema ehitusmahuga lahenduste kaalumist.

Planeeringute koostamisel oleks alati võimalik leida selliseid lahendusi, mis suudavad paremini tasakaalustada avalikke huve ja väärtusi ning erinevate ühiskonnaliikmete huvisid ja vajadusi. Antud juhul näiteks planeeritava maa-ala osaline jätmine ühiskondlike rajatiste maa-alaks või väiksema ehitusmahu planeerimine. Niisuguseid lahendusvariante ei ole kogu planeeringumenetluse ajal kaalutud, hoolimata kodanikuühenduste korduvatest ettepanekutest. Sellist kaalumist saaks läbi viia eelkõige lähteülesande koostamise ajal, seades planeeringu terviklahenduse koostajale ülesandeks kõigi oluliste asjaolude arvestamise.

Oleme 24.08.2010 teinud ka 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.

Isegi kui võistlustingimused oleks tegelikult koostatud koostöös EAL-ga, ei oleks ka see kaalutlemisel piisav argument, sest planeeringulahendust suures osas ette määrava dokumendi sisu osas ei ole saanud kaasa rääkida keegi peale võistluse korraldajate. See on põhimõttelises vastuolus planeerimisseaduse põhimõtetega.

Linn on rikkunud planeerimisseadust, mille kohaselt planeeringute koostamine on avalik (PlanS § 3 lg 1) ning planeeringute koostamisel tagab kohalik omavalitsus avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise (PlanS § 4 lg 2 p 2).

Planeeringulahenduse aluseks oleva võistlusülesande (lähteseisukohtade) sisu on planeeringumenetluses kahtlemata olulise ning sageli isegi määrava tähtsusega asjaolu. Võistlusülesande sisu põhjendamata jätmine on kaalutusviga. Planeeringu

kehtestamise otsuses väljatoodud kaalutlused ei sisalda ühtki sisulist vastust kaebajate väidetele võistlusülesande kohta ning lisaks lähtuvad otseselt ekslikest asjaoludest. Seega on vastav otsus ilmselgete kaalutusvigadega ning seetõttu ka vastavalt HMS § 54 õigusvastane.

## **4.2 Tallinna üldplaneeringu muutmise ei ole piisavalt põhjendatud PlanS § 9 lg 7 tähenduses.**

### **4.2.1 Linnavolikogu poolt esitatud üldplaneeringu muutmise põhjendused**

Kaebaja ei nõustu vaidlustatava otsusega osas, milles otsus muudab Tallinna üldplaneeringut.

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. juuni 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 sotsiaalobjekte
- tegemist kesklinna lähedase väärtusliku maa-alaga, mida planeeringuga veelgi väärtustatakse. Kavandatav lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks.

Järgnevalt esitame omapoolsed vastuväited igale Linnavolikogu poolt esitatud põhjenduse kohta.

#### **4.2.1.1 "hipodroom viiakse linnast välja"**

Kaebaja on seisukohal, et esitatud asjaolu on faktiliselt ebatäpne ja asjaolule on otsuse tegemisel omistatud oluliselt ebaõige kaal.

**(a)**

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.

MTÜ Telliskivi Selts esitas 24.11.2010 linnale muuhulgas küsimuse, millised konkreetset 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.

TLPA 27.12.2010 kirja nr 2-1/1739 kohaselt on linn oma väites tuginenud ainult ja 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.

Kaebaja arvates ei saa välistada võimalust, et juhul kui Saku vallas märtsis 2010 algatud planeering tõepoolest on algatud 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.

Avalikku vastuseisu hipodroomi maa-ala ümberplaneerimisele võib pidada üldteadaolevaks. Muu hulgas on ilmunud järgmised hipodroomi arendust puudutavad arvamused: M. Mutso "Hüvasti, hipodroom!"<sup>1</sup>, M. Mutso „Lood Stroomi metsadest”<sup>2</sup>, T. Talk, T. Pehk „Visioonivaene linnaplaneerimine Tallinnas”<sup>3</sup>, I. Einberg „Hipodroomi matused on alanud”<sup>4</sup>, T. Tuvikene „Eesti linnaplaneerimisest urbanisti pilguga”<sup>5</sup>, M. Mutso „Kaks traavlit vaid me mängumaal”<sup>6</sup>, K. Kodres „Linnakeskkonna planeerimise mustrid”<sup>7</sup>, V. Kaasik „Planeerimatusse muster”<sup>8</sup>, T. Talk „Ehitame sotsiaalmaid täis elamuid, siis tulevad põlluelanikud linna?”<sup>9</sup> koos E. Männi kommentaariga<sup>10</sup>, V. Kaasik „Kätt proovimas?”<sup>11</sup>, I. Saarepera „Valglinnastumine Põhja-Tallinnas”<sup>12</sup> koos E. Männi kommentaariga<sup>13</sup>, lisaks

---

<sup>1</sup> Eesti Ekspress 15.11.2007

<sup>2</sup> Eesti Ekspress 6.03.2009

<sup>3</sup> Eesti Ekspress 2.03.2010 <http://www.ekspress.ee/news/arvamus/arvamus/t-talk-t-pehk-visioonivaene-linnaplaneerimine-tallinnas.d?id=29503541>

<sup>4</sup> Delfi, 14.10.2009

<sup>5</sup> Sirp 15.10.2010

[http://www.sirp.ee/index.php?option=com\\_content&view=article&id=11402%3Aaesti-linnaplaneerimisest-urbanisti-pilguga-&catid=20%3Aarhitektuur&Itemid=25&issue=3317](http://www.sirp.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=11402%3Aaesti-linnaplaneerimisest-urbanisti-pilguga-&catid=20%3Aarhitektuur&Itemid=25&issue=3317)

<sup>6</sup> Sirp 15.10.2010 [http://www.sirp.ee/index.php?option=com\\_content&view=article&id=11403:kaks-traavlit-vaid-me-maengumaal&catid=20:arhitektuur&Itemid=25&issue=3317](http://www.sirp.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=11403:kaks-traavlit-vaid-me-maengumaal&catid=20:arhitektuur&Itemid=25&issue=3317)

<sup>7</sup> Postimees 5.11.2010 <http://www.tallinnapostimees.ee/337420/krista-kodres-linnakeskkonna-planeerimise-mustrid/>

<sup>8</sup> Postimees 10.11.2010 <http://www.tallinnapostimees.ee/339768/viktor-kaasik-planeerimatusse-muster/>

<sup>9</sup> Sirp 14.01.2011

[http://www.sirp.ee/index.php?option=com\\_content&view=article&id=11845%3Aehitame-sotsiaalmaid-taeis-elamuid-siis-tulevad-polluelanikud-linna-&catid=20%3Aarhitektuur&Itemid=25&issue=3328](http://www.sirp.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=11845%3Aehitame-sotsiaalmaid-taeis-elamuid-siis-tulevad-polluelanikud-linna-&catid=20%3Aarhitektuur&Itemid=25&issue=3328)

<sup>10</sup> Sirp 14.01.2011

[http://www.sirp.ee/index.php?option=com\\_content&view=article&id=11846:kommentaar&catid=20:arhitektuur&Itemid=25&issue=3328](http://www.sirp.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=11846:kommentaar&catid=20:arhitektuur&Itemid=25&issue=3328)

<sup>11</sup> Postimees 1.03.2011

<sup>12</sup> Sirp 3.06.2011

[http://www.sirp.ee/index.php?option=com\\_content&view=article&id=12598%3Avalglinnastumine-pohja-tallinnas-&catid=20%3Aarhitektuur&Itemid=25&issue=3348](http://www.sirp.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=12598%3Avalglinnastumine-pohja-tallinnas-&catid=20%3Aarhitektuur&Itemid=25&issue=3348)

15.02.2011 eetrisse läinud saade „Linnaruum“ Tallinna TV-s<sup>14</sup>. Avalikkuse vastuseisu on varasemas kohtupraktikas loetud üldteadaolevaks asjaoluks ning hinnatud kui legitiimset argumenti. Nii on näiteks Tallinna Ringkonnakohus haldusasjas 3-06-1210 avaldanud seisukoha, mille kohaselt võib avalikkuse vastuseisu Viru Poja ehitamisele pidada üldteadaolevaks ning avalikkuse vastuseisu käsitleti selles kohtasjas avaliku huvi ühe elemendina. Sellest tulenevalt võib kinnistuomanik arvestades maa väärtuse hüppelise tõusu ootust, olla motiveeritud avalikku vastuseisu vähendama esitades ebatäpseid andmeid või ebareaalseid kavatsusi.

Seega on kaebaja arvates linn asunud kergemeelselt lootma, et hipodroomi tegevus jätkub (täpsustamata millal) teises asukohas ja linnaelanikud ei kaota võimalust tegeleda traavi-, ratsa-, moto- ja muude puudutatud spordialadega. Hipodroomi tegevuse jätkamise majanduslikke võimalusi adekvaatselt hinnates oleks linn võinud planeeringu osas jõuda teistsugusele järeldusele.

**(b)**

Kaebaja on seisukohal, et linn on otsustamisel oluliselt ebaõigesti lähtunud asjaolust, et kinnistute omanik soovib senise tegevuse lõpetada ning alustada elamuarendust.

Riigikohus on kohtuasjas nr 3-3-1-79-09 selgitanud, et *detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise on võimalik vaid erandlikult näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral*. Samuti on Riigikohus oma otsuses kohtuasjas nr 3-3-1-79-09 p-s 14 selgitanud, et kui kehtestatud üldplaneeringuga võrreldav regulatsioon, sealhulgas ehitusmäärus, näeb ette teistsuguse maa sihtotstarbe kui kinnistu omaniku poolt detailplaneeringu algatamise taotluses märgitud sihtotstarbe, siis ei ole kinnistu omanikul õigus omandipõhiõigusest ja õiguspärasest ootusest tulenevalt nõuda soovitud sihtotstarbe kehtestamiseks planeeringu algatamist. Riigikohus selgitas ka, et sellises olukorras ei ole sihtotstarbe muutmist õigustavaks ülekaalukaks erahuviks omaniku soov lõpetada senine äritegevus ja asuda kinnistul tegutsema kinnisvaraarendusega.

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

Kahtlemata on selline otsus kinnistu omanikule majanduslikult kasulik. OÜ-ga Alfa Property seotud isik omandas ehitised ja kinnistu 1999. aastal ligikaudu 4 miljoni krooni eest. Ainuüksi elamumaana oleks planeeringualuse maa turuväärtus täna ligikaudu 20 miljonit eurot. See aga ei tähenda, et üksnes selline majanduslik kalkulatsioon õigustab senise maa sihtotstarbe muutmist.

Väljastatud on ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi esinemine, kuivõrd kõik hipodroomi tegutsemisega seonduvad asjaolud olid olemas ja pidid olema maa omandajale teada

---

<sup>13</sup> Sirp 3.06.2011

[http://www.sirp.ee/index.php?option=com\\_content&view=article&id=12589%3Akommentaar&catid=20%3AArhitektuur&Itemid=25&issue=3348](http://www.sirp.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=12589%3Akommentaar&catid=20%3AArhitektuur&Itemid=25&issue=3348)

<sup>14</sup> <http://www.tallinnatv.eu/index.php?id=197>

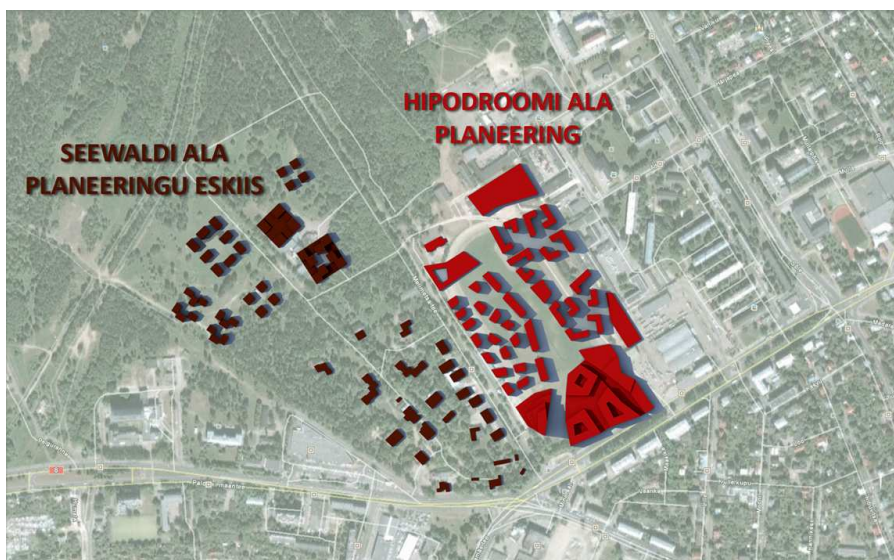
1999. aastal. Ei ole toimunud olulisi muudatusi hipodroomi tegevust reguleerivas seadusandluses ega mingisugust linnaehituslikku muudatust, millega seoses võiks maa omanikul tekkida õigus omandipõhiõigusesest ja õiguspärasest ootusest tulenevalt nõuda soovitud sihtotstarbe kehtestamiseks planeeringu algatamist.

Planeeringu seletuskirja kohaselt on linn asjaolule, et kinnistu omanik soovib hipodroomi tegevust lõpetada, omandanud määrava tähtsusega kaalu. Sellega on linn oma otsuse olulises osas rajanud argumendile, mis seaduse kohaselt üldplaneeringu muutmist õigustada ei saa.

(c)

Kaebaja leiab, et otsus ei oleks kaalutusvigadeta 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 kaebaja ettepanekutest kogu planeeringumenetluse vältel kaalutud ega kaalumata jätmist põhjendatud.

Järgnev skeem illustreerib kõrvuti asuvatel sotsiaalmaadel paralleelselt menetletavate detailplaneeringute erinevaid planeeringulahendusi. Skeemilt nähtub selgelt, et kui Seewaldi ala planeeringulahendus säilitab maksimaalselt olemasolevat keskkonda, planeerides uued hooned üksikute gruppidega nendesse asukohtadesse, kus olemasolevaid väärtusi on vähem, siis Hipodroomi ala planeeringulahenduses on täpselt ühe maaüksuse piiridesse planeeritud maksimaalselt võimaliku tihedusega uut hoonestust ning skeemilt mitterahuldavalt on ka hoonetuse kõrgus planeeritud märgavalt suuremaks.



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 ainukeses 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).

Arvestades, et meie käesolevas kaebuses p 4.1 viidatud 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 kutsustud arutelul 25.05.2011, kuid sellest hoolimata ei leidu nendele ettepanekutele mingit vastust volikogu otsuse kaalutlustes.

#### **4.2.1.2 “planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub”**

Kaebaja on seisukohal, et 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.

Riigikohus on kohtuasjas nr [3-3-1-87-08](#) selgitanud, et *planeerimisdiskretsiooni teostamisel peab kohalik omavalitsus piisavalt põhjendama, miks menetlusosaliste poolt esitatud argumente või tõendeid pole aktsepteeritud või piisavaks peetud (vt Riigikohtu 10.10.2002 otsust haldusasjas nr 3-3-1-42-02). Kui haldusakti motiivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Seejuures peab mõnele teisele dokumendile viitamisel 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). Riigikohus selgitas kohtuasjas nr [3-3-1-87-08](#), et planeerimisotsuse motiveerimisel ei saa haldusorgan piirduda üldsõnalise viitega avaliku huvi eksisteerimisele. Olukorras, kus on välja toodud detailplaneeringulahenduse negatiivsed tagajärjed ning kogutud allkirju ehitamise vastu, tuleb kohalikul omavalitsusel planeeringulahenduse kehtestamisega kaasnevad positiivsed mõjutused eriti selgelt välja tuua ning põhjalikult analüüsida nende kaalu võrreldes kohalike elanike huviga senise elukeskkonna säilimiseks (vt ka Riigikohtu 14.10.2003 otsust haldusasjas nr 3-3-1-54-03).*

Kaebajal puuduvad linnaga võrdväärsed võimalused puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete üksikasjaliku vajaduse väljaselgitamiseks, kuid kaebaja saab tugineda sellele, et piirkondlikud seltsid ja eraisikud on planeeringule pidevalt selgesõnalist vastuseisu avaldanud, vt käesoleva kaebuse p 2.

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 (elanikkonna kasvu kohta on esitatud täpsemad andmed kaebuse p-s 4.2.2). Et prognoositava elanikkonna kasvu juures säiliks sotsiaalteenuste ja sportimis- ja

vabaaajaveetmisvõimaluste 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 vabaaajaveetmisobjekte 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 järgi. Sellega on linn oma otsuse olulises osas rajanud ilmselgelt ebaõigele asjaolule. Linn ei ole kaalutlustes arvestanud ka asjaoluga, et vaidlustatud detailplaneeringu elluviimisega lisanduks piirkonda tuhandeid uusi elanikke (võrreldav tavalise Eesti väikelinnaga), kellele vajalikke puhkamis- ja sportimisvõimalusi ei ole planeeritava alale sisuliselt planeeritud, mistõttu hakkavad need lisanduvad elanikud tarbima ümberkaudseid alasid ja ühiskondlikke objekte.

Lisaks sellele, et linn on oma otsuse olulises osas rajanud ilmselgelt ebaõigele asjaolule, on otsus vastuolus seadusega ka seetõttu, et täielikult on põhjendamata, kuidas on vajadus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks välja selgitatud. Kohtuasjas nr [3-3-1-87-08](#) avaldatud Riigikohtu seisukoha kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel haldusakti põhjalikult motiveerida siis, kui haldusakti või selle vastava osa kohta on esitatud konkreetsed vastuväited ja esineb tuntav vastasseis. See tähendab ka seda, et igale esitatud konkreetsele vastuväitele tuleb sisuliselt vastata.

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 koosõlas 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, et "Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve üksnes seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom", kujutab endast loogilist eksimust tähendades sisuliselt üksnes seda, et „üldplaneeringu muutmist ei ole vaja põhjendada, sest üldplaneering ei ole millegagi põhjendatud“.

MTÜ Telliskivi Selts esitas 24.11.2010 linnale muude küsimuste hulgas järgmised küsimused:

1. Milliste piirkondade elanike või piirkondade suhtes on hinnatud planeeringuala piirkonna vajadust puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete rajamiseks?
2. Kas puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete vajaduse hindamisel on puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete all silmas peetud muuhulgas ka spordirajatisi, sh staadione, ujulaid?
3. Milliste konkreetsete olemasolevate puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete olemasoluga on linn nimetatud hinnangut andes arvestanud?
4. Kas linnal on andmeid, kui palju on külastatud hinnangu andmisel aluseks võetud olemasolevaid puhke- ja ühiskondlikke hooneid aasta või mõne muu

- perioodi jooksul? Kui sellised andmeid ei ole, siis kuidas on kindlaks tehtud olemasolevate puhke-ja ühiskondlike hoonete kasutamise määr?
5. Millistest täiendavatest arvutustest lähtudes on linn kindlaks teinud nimetatud vajaduse puhkeehitiste ja ühiskondlike hoonete järele?
  6. Kas 15.11.2010 kirjas kasutatud mõisted „meelelahutusasutused, spordiklubid ning pargid“ on hõlmatud samas kirjas kasutatud mõistetega „puhkeehitised ja ühiskondlikud hooned“. Kui ei siis milles seisnevad erinevused? Kas puhkeehitise mõiste hõlmab ka spordiklubi?
  7. Milliste piirkondade elanike või piirkondade suhtes on hinnatud planeeringuala piirkonna vajadust meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide rajamiseks?
  8. Kas meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide vajaduse hindamisel on *meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide* all silmas peetud muuhulgas ka spordirajatisi, sh staadione, ujulaid?
  9. Milliste konkreetsete olemasolevate *meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide* olemasoluga on linn nimetatud hinnangut andes arvestanud?
  10. Kas linnal on andmeid, kui palju on külastatud hinnangu andmisel aluseks võetud olemasolevaid *meelelahutusasutusi, spordiklubisid ning parke* aasta või mõne muu perioodi jooksul? Kui sellised andmeid ei ole, siis kuidas on kindlaks tehtud olemasolevate *meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide* kasutamise määr?
  11. Millistest täiendavatest arvutustest lähtudes on linn kindlaks teinud nimetatud vajaduse *meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide* järele?

Vastuseks MTÜ Telliskivi Seltsi poolt 24.11.2010 linnale esitatud küsimustele vastas TLPA 27.12.2010 kirjaga nr 2-1/1739, et *esitatud küsimustele leiate vastused Tallinna arengukavast ja Tallinna arengustrateegiast*. 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.

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 kaalutellamata ühed olulisemad avalikud huvid ja väärtused, mida elanikkond on tavapärastel linnakeskkonnas elukeskkonna kvaliteedi säilitamise ja arendamise eesmärkide juures oluliseks on pidanud.

#### **4.2.1.3 “ideekonkursi käigus on hinnatud planeeringuga kavandatu linnaehituslikult sobivaks”**

Kaebaja on seisukohal, et asjaolu, et ideekonkursi käigus on hinnatud planeeringuga kavandatu linnaehituslikult sobivaks, on üldplaneeringu muutmisel asjasse mittepuutuv argument.

Tallinna Ringkonnakohus märkis kohtuasjas nr 3-07-43 p-s 18, et *haldusorganite sisemised ja omavahelised kooskõlastused ei kinnita, et planeering on õiguspärane. Kontrollides planeerimisotsust, kontrollib kohus ka kooskõlastuste õiguspärasust*. Viidatud kohtuasjas tühistas kohus planeeringu kehtestamisotsuse, kuivõrd ei lugenud

motiveeritaks otsust, kus oli tuginetud üksnes linna allasutuse formaalsele kooskõlastusele. Analoogiliselt on kaebaja arvates planeerimisotsuse põhjendamisel lubamatu viidata haldusorgani enda määratud reeglite alusel toimuvale konkursile.

Käesoleva kaebuse punkti 4.1 osundasime ka Linnavolikogu otsuses väljatoodud ekslikule väitele, mille kohaselt olevat ideekonkursi tingimuste koostamisel tehtud koostööd ka Eesti Arhitektide Liiduga. Kuna see väide ei vasta tõele, siis on haldusorgani asutuste ehk TLPA ja linnaosa esindajad olnud ainukesed lähteülesande koostamise osalised.

Planeeringu seletuskirja kohaselt planeeritavale alale parima ruumilise ideelahenduse saamiseks korraldati konkurs, kus *ette oli antud kavandatavad mahud funktsioonide kaupa: elamufunktsioon, äriefunktsioon ja avalikkusele suunatud funktsioon*. Seega ei olekski ideekonkursi käigus saanud tunnistada linnaehituslikult mittesobivaks lahendust, mis näeb ette vaidlustavas otsuses sisalduvad funktsioonid ja ehitiste brutopinna, või tunnistada sobivaks lahendust, mis säilitab olemasoleva sihtfunktsiooni. 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 põhjustanud olulise kaalutusvea.

#### ***4.2.1.4 “lähiümbruse hoonestus planeeritakse tõenäoliselt kõrgemaks kui Tallinna üldplaneering seda ette näeb”***

Kaebaja 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. Toodud asjaolu võib samavõrra põhjendada hoopis sihtotstarbe muutmata jätmist.

#### ***4.2.1.5 “Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 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 sotsiaalobjekte”***

##### **(a)**

Kaebaja leiab, 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.

Kaebaja leiab lisaks, et linn on eksinud ka olulise ruumilise planeerimise põhimõtte vastu, mille kohaselt detailsema planeeringu koostamisel võetakse aluseks eelkõige kehtiv üldisem planeering. Kaebaja poolt vaidlustava detailplaneeringu menetlemise ja kehtestamise ajal oli ainsaks kehtivaks planeeringuks 2001. aastal kehtestatud Tallinna üldplaneering Menetletav Põhja-Tallinna üldplaneering on sellega võrreldes olemuselt detailsem planeering, kuivõrd käsitleb üksnes üht Tallinna linnaosa ning teeb seda detailsemalt võrreldes Tallinna üldplaneeringuga. Kaebaja poolt vaidlustatav detailplaneering on sellega võrreldes omakorda detailsem planeering.

Kaebaja möönab, et linn võib detailplaneeringute koostamisel põhimõtteliselt lähtuda ka menetluses olevast üldplaneeringust, kuid antud juhul menetleti samaaegselt kahte planeeringut, mis muudavad ainsat kehtivat üldisemat planeeringut. Planeerimise ja haldusmenetluse üldiste põhimõtete järgi olnuks sellises olukorras otstarbekas esmalt viia läbi avalikud arutelud ja vastuväidete kaalumine nendest kahest üldisema ehk Põhja-Tallinna üldplaneeringu menetluses, et vältida üleliigseid kulutusi ja ametnike mahukat tööd sellise detailsema planeeringu menetluses, mille kohta puudub üldplaneeringust tulenev alus.

Vastuväiteid esitanud MTÜ-de esindajad on aruteludel koruvalt esitanud ka küsimusi detailplaneeringu menetlusega kiirustamise põhjuste kohta, (arvestades et selle kaudu menetletakse otsust, mis oleks mõistlik teha samaaegselt menetletava üldplaneeringu menetluses), kuid nendele küsimustele ei ole kordagi antud sisulist vastust. Seega on kogu väljatoodud argument põhjendamatu ja meelevaldne.

**(b)**

Kaebaja on seisukohal, et tegemist on kaalutusviga põhjustava lubamatu argumendiga, mis ei saa põhjendada sihtotstarbe muutmist. Üldplaneeringu muutmist ei saa põhjendada üksnes formaalselt üldplaneeringu lähteülesande kui varasema haldusaktiga. 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.

Nimetatud argumendi osas on oluline märkida ka seda, et linn ei ole adekvaatselt arvestanud kavandatava Põhja-Tallinna elanikkonna juurdekasvuga. On arusaamatu, kas linn on seisukohal, et olukorras, kus Põhja-Tallinnas on lisanduvat elamispinda juba praegu nii palju, et elanikkond peaks tulevikus kahekordistuma, on linna arvates sellest siiski vähe ja elamualasid tuleb veel juurde luua. Samamoodi on arusaamatu, kuidas selles olukorras parandab linnaruumi kvaliteeti täiendavate elamispindade juurdeloomine sotsiaalmaa arvelt. Elanikkonna juurdekasvuga seotud kaalutusvigadel on peatunud allpool (eelkõige 4.2.2)..

**(c)**

Kaebaja leiab, et linna poolt on põhjendamatu 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.

Kaebaja arvates 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. Eelnevalt on kaebaja viidanud märkimisväärsele avalikule vastuseisule. OÜ-l Alfa Property puudub planeeringu kehtestamisel mis tahes kohustus Lottemaa väljaehitamiseks. Kahtlusi OÜ Alfa Property kavade suhtes tekitab ka asjaolu, et OÜ Alfa Property on kasutanud Lotte kaubamärki ilma kaubamärgi omanike nõusolekuta ja ilma vastava lepinguta peaaegu kogu planeeringumenetluse käigus.

MTÜ Telliskivi Selts esitas 24.11.2010 linnale muuhulgas küsimused:

1. Linn on korduvalt väljendanud seisukohta, et planeeringu kehtestamisel tuleb planeeringualale Lottemaa. Kui jätta kõrvale OÜ Alfa Property esindajate ja osanike suulised või kirjalikud selgitused, siis millised konkreetset asjaolud annavad linnale alust arvata, et planeeringu kehtestamisel tuleb planeeringualale Lottemaa?
2. Kas OÜ Alfa Property või temaga seotud isikud on võtnud endale siduvaid kohustusi astuda mingisuguseidki samme planeeringualale Lottemaa rajamiseks? Kui jah, siis millise sanktsiooniga on sellised kohustused tagatud?

TLPA on 27.12.2010 kirjaga nr 2-1/1739 esitatud küsimustele vastanud üksnes seda, et *TLPA-l ei ole põhjust kahelda, et kogu Tallinna linna laste jaoks atraktiivseks saav Lottemaa hoone koos pargiga jääks rajamata.*

Sotsiaalobjektide osas märgib kaebaja, et planeeringust ei selgu, kes ja millal sotsiaalobjekte ja ühiskondlikke hooneid rajada kavatseb. Kuivõrd pos-de 7 ja 9 sihtotstarve on ärimaa ja/või sotsiaalmaa, siis ei saa välistada, et sotsiaalmaa funktsiooni asemel viiakse ellu hoopis ärimaa funktsioon.

Kui linna arvates seisneb „linnaruumi kvaliteedi parandamine“ selles, et planeering võimaldab ala korrastada ja kaasata investeeringuid ala korrastamiseks, siis samaväärselt võib väita, et praegune vähene investeeringute maht ongi suures osas põhjustatud linna enda tegevusest või omanikule antud ennatlikest nõusolekutest maa-ala ümberplaneerimise kohta. Kuivõrd linn on menetlenud detailplaneeringut alates 2008. aastast ja juba ideekonkursi väljakuulutamise ajaks pidi maa omanikule olema arusaadav, et linn on nõustunud juhtfunktsiooni muutmisega elamumaaks, on loomulik, et alates sellest ajast ei ole omanik peatselt tegevuse lõpetava hipodroomi arengusse soovinud investeerida.

Kaebaja leiab, et 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.

***4.2.1.6 “tegemist kesklinna lähedase väärtusliku maa-alaga, mida planeeringuga veelgi väärtustatakse. Kavandatav lahendus soodustab piirkonna muutumist poliifunktsionaalsemaks.”***

Kaebaja on seisukohal, et asjaolu, et tegemist on kesklinnalähedase väärtusliku maa-alaga, on üldplaneeringu muutmisel asjasse mittepuutuv argument. Planeeringu

seletuskirjast ei nähtu, milline on asjaolu seos juhtfunktsiooni muutmisega. Toodud asjaolu võib samavõrra põhjendada hoopis sihtotstarbe muutmata jätmist.

Selles osas on seletuskirjas märgitud, et TLPA on seisukohal, et mõistlik on planeerida linnadesse terviklik elukeskkond töökohtade, äripindade, lasteaedade ning erinevate vabaajaveetmisega seotud asutuste ja rekreatsioonialadega ning kavandada golfväljakud, hipodroomid jms linnast välja. TLPA on viidanud ka vajadusele vältida valglinnastumist.

Kaebaja on seisukohal, et TLPA vastav seisukoht on ekslik ning et 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.

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).

Valglinnastumisega seotud probleeme on toonud esile paljud Euroopa Liidu analüüsid ja dokumendid (SCATTER; „Sustainable Urban Transport Plans Preparatory Document in relation to the follow-up of the Thematic Strategy on the Urban Environment“, 2007; Euroopa Komisjoni White Paper, 2001: European transport policy for 2010: time to decide; European Commission, Directorate-General for Regional Policy 2009, „Promoting sustainable urban development in Europe“).

Euroopa Liidu viienda raamprogrammi raames valminud analüüs SCATTER (Sprawling Cities And Transport: from Evaluation to Recommendations) on defineerinud valglinnastumise (*urban sprawl*) kui hõre, mittekoordineeritud ja üksteisest eraldatud funktsioonidega (nt ainult elamualad, ainult kaubanduskeskus, ainult tööstusalad) linnastu kasv. Sellele alternatiivsenähtakse linna kompaktset arengut, mis on koordineeritud ja kus erinevad funktsioonid eksisteerivad üksteisega lähestikku. Valglinnastumine tähendab seega mitte ainult elanike kolimist linnast välja, vaid ka teiste funktsioonide (äri, kaubandus, meelelahutus) paiknemist linna-alast väljaspool. Elamualade ja teiste funktsioonide kolimine linnapiiridest välja, asukohtadesse, kus puudub korralikult organiseeritud ühistranspordiühendus, muudab need kohad ligipääsetavaks vaid autoga. Järjest suurenev autostumine suurendab õhusaastet, müra linnades ning lisaks kahanevad võimalused erinevate funktsioonide kasutamiseks inimestel, kes autot ei soovi või ei jaksa hankida. Ka Euroopa suurlinnadest leiab näiteid, kus hipodroom asub linna keskses, näiteks Viinis Austrias.

Kaebaja ei eita, et linnal on õigus planeerimisdiskretsiooni raames otsustada, kas ja mil moel valglinnastumisega võidelda, kuid kaebaja leiab, et linna kaalutusviga seisneb argumendi mitesobivuses, st argument, et “tegemist on väärtusliku maaga, mida tuleks veelgi väärtustada”, ei seonu ühegi planeeringuga taotletava eesmärgiga.

#### **4.2.2 Tallinna ja Põhja-Tallinna elanikkonna juurdekasvu arvestamata jätmine**

Kaebaja on seisukohal, et 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.

Tallinna Linnavaarameti tellitud Kopli Liinide Arendusprojekti Analüüsis (Töö nr 0174/0210H) lk 10 on esitatud seisukoht, et perspektiivset elamispinda on Põhja-Tallinnas 1 349 300 m<sup>2</sup>. Koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringuga ja arengukavaga nähakse ette elanikkonna kasv praeguselt 56 000-lt inimeselt umbes 100 000 inimeseni, elamispinna ruutmeetrid kasvavad seejuures 1,2 miljonilt ruutmeetritelt 2,4 miljonini ehk poole võrra. Äripinda on plaanis juurde luua 0,6 miljonit ruutmeetrit. Seejuures on enamus planeeritavast juurdekasvust tulenev menetluses olevatest planeeringutest, millest suur osa on juba kehtestatud.

Elanikkonna juurdekasvu täpsemate prognooside väljaselgitamiseks esitas MTÜ Telliskivi Selts 24.11.2010 linnale järgmised küsimused:

1. *Kui palju perspektiivset elamispinda on linna andmetel Põhja-Tallinnas, arvestades igas staadiumis detailplaneeringuid, sh kehtestatud, vastuvõetud ja algatatud detailplaneeringuid?*
2. *Kui palju perspektiivset elamispinda on linna andmetel Kesklinnas, arvestades igas staadiumis detailplaneeringuid, sh kehtestatud, vastuvõetud ja algatatud detailplaneeringuid?*
3. *Kui palju perspektiivset elamispinda on linna andmetel Tallinnas tervikuna, arvestades igas staadiumis detailplaneeringuid, sh kehtestatud, vastuvõetud ja algatatud detailplaneeringuid?*
4. *Kas linna hinnangul vastab tõele Tallinna Linnavaarameti tellitud Kopli Liinide Arendusprojekti Analüüsis (Töö nr 0174/0210H) lk 10 esitatud seisukoht, et perspektiivset elamispinda on Põhja-Tallinnas 1 349 300 m<sup>2</sup>?*
5. *Kui palju perspektiivset elamispinda väljendatuna elamispinna ruutmeetrites, elamufunktsiooniga hoonete pindala ruutmeetrites, elamumaa ruutmeetrites ja lisanduvate elanike arvus näeb ette koostamisel olev Põhja-Tallinna üldplaneering?*

Vastuseks MTÜ Telliskivi Seltsi 24.11.2010 linnale esitatud küsimustele vastas TLPA 27.12.2010 kirjaga nr 2-1/1739, et *esitatud küsimustele leiate vastused Tallinna arengukavast ja Tallinna arengustrateegiast*. 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.

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.*

*Nimelt näitavad andmed Tallinnas aastatel 1999-2009 kehtestatud detailplaneeringute ja väljastatud kasutuslubade kohta, et detailplaneeringud lubavad tänase seisuga ehitada lisaks 3,2 miljonit ruutmeetrit elamispinda. Arvestades 2003 - 2007 reaalselt ehitatud elamuid (1 miljon ruutmeetrit) on Tallinnas praegu detailplaneeringutega kinnitatud elamuehitusmahud ca 20 aasta jaoks. Lisaks sellele on Põhja-Tallinnas mitmeid tööstus-, sadama- ja tühermaid, mille arvelt on võimalik elamuehituseks maad juurde saada. Isegi kõige optimistlikuma (inimese kohta arvestatud) elamispinna kasvu prognoosi täitumisel on Tallinnas küllaga võimalusi elamispindade nõudlust rahuldada.*

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.

Kaebaja leiab, 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.

#### **4.2.3 Vastuolu Tallinna rohealade teemaplaneeringuga**

8 kodanikuühendust on 24.08.2010 esitanud planeeringule vastuväite, et detailplaneering pole kooskõlas ka Tallinna rohealade teemaplaneeringuga.

Tallinna Ringkonnakohus selgitas oma otsuses kohtuasjas nr 3-09-2539 p-s 17, et *ekslük on halduskohtu seisukoht, et /---/ Tallinna rohealade teemaplaneering ei ole õiguslikult siduv. See seisukoht pole kooskõlas PlanS § 7 lõikega 4, § 24 lõikega 6 koosmõjus § 8 lõikega 7 ega planeeringu kui haldusakti siduvuse regulatsiooniga haldusmenetluse seaduses.*

Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringu "Tallinna rohealad" kohaselt on planeeritava ala eriotstarbelises rohealas (positsiooninumbriga 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. Koosmõjus käesoleva kaebuse p 4.2.1.5 (a) ilmneb, et ka selle vastuväite tagasilükkamisel toetukse üksnes menetletavale linnaosa üldplaneeringule, mis on sisuliselt vaidluse all üheskoos Paldiki mnt 50 detailplaneeringuga. Seega muutub Linnavolikogu poolt välja toodud ainuke argument sisutuks ja seega on ka siin tegu kaalutluste puudumise või olulise kaalutusveaga.

#### **4.2.4 Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande arvestamata jätmine**

Kaebaja leiab, et linn on käsitlenud KSH eesmärke liiga ühekülgset ja pealiskaudset ning jätnud vastamata 8 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 mitteametamine on jäänud vastuskirjades ja volikogu otsuses põhjendamata.

KSH aruanne toob muu hulgas välja, et *"Arvestades piirkonnas tegutsevate kodanikuliikumiste hulka on soovitatav planeeringu koostamine käigus konsulteerida ka nendega leidmaks alale kõiki osapooli rahuldavat maakasutust."* Ka seda KSH ettepanekut võib käsitleda ühe negatiivseid mõjusid leevendava meetmena. 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.

KSH aruande ühekülgne ja pealiskaudne arvestamine tuleb lugeda oluliseks kaalutusveaks.

### **4.3 Planeeringu menetlemisel on rikutud seadust**

Lisaks eeltoodud HMS ja PlanS põhimõtete rikkumisele on menetluse käigus rikutud muid seaduse sätteid.

#### **4.3.1 PlanS § 10 lg 6-1 p 2 rikkumine**

Planeerimisseaduse § 10 lg 6-1 punkti 2 järgi ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Riigikohus on kohtuasjas nr 3-3-1-12-07 selgitanud, et *kolleegium ei nõustu halduskohtu seisukohaga, et eraõigusliku isikuga planeeringu koostamise lepingu sõlmimine ei vähenda kohaliku omavalitsuse võimalust planeeringulahendust kujundada. Juhul, kui kohalik omavalitsus korraldab ise planeeringu koostamist, võib erinevate huvide tasakaalustatud arvessevõtmise võimalus olla tõhusam kui juhul, kui planeeringu tellijaks on eelduslikult arendustegevuse kasumlikkusest huvitatud eraõiguslik isik. Oluline on, et avalikule huvile vastavad lahendused sobitatakse planeeringusse juba selle koostamise käigus, mitte ei tuleks arvessevõtmisele alles planeeringu vastuvõtmise otsuse langetamisel. Arendaja huvide ning avalike huvide vastuollu sattumise oht on suurem juhul, kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.*

Et viidatud seisukoha järgi on PlanS § 10 lg 6 mõtteks tagada erinevate huvide tasakaalustatud arvessevõtmise võimalus, siis on kaebaja arvates viidatud sätte eesmärgiga vastuolus ka olukord, kus eelduslikult arendustegevuse kasumlikkusest huvitatud eraõiguslik isik osaleb planeeringu koostamisel lepingus finantseerijana.

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

Kaebaja on seisukohal, et kirjeldatud olukord osutub PlanS § 10 lg 6-1 p 2 eesmärgipärasel tõlgendamisel seadusega vastuolus olevaks ja tingib otsuse tühistamise.

#### **4.3.2 PlanS § 20 lg 1 rikkumine**

Telliskivi Selts esitas 24.11.2010 kl 16:27 e-kirjaga oma küsimused 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 väljavõttena või e-kirja teel.

25.11.2010 avaliku arutelu protokollis vastuseid esitatud küsimustele ei sisaldu.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti saatis Telliskivi Seltsile 27.12.2010 kirja, milles avaldas mõningaid seisukohti seoses seltsi poolt 24.11.2010 esitatud küsimustega 7 küsimuse osas. TLPA märkis, et ülejäänud küsimustele leiab vastused Tallinna Arengukavast 2009-2027 ja Tallinna arengustrateegiast Tallinn 2030.

Planeerimisseaduse § 20 lg 1 kohaselt on igal isikul 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. PlanS § 20 lg 1 mõttes on vastuväiteks ka küsimus, mis on esitatud haldusorganile planeeringu vastuvõtmise kaalutluste kohta.

HMS § 45 lg 3 ja HKMS § 15 koosmõjus tuleneb, et avaliku menetluse käigus, sealhulgas detailplaneeringu avaliku arutelu käigus, peab isikul olema võimalus esitada haldusorganile küsimusi. Avaliku teabe seaduse § 6 kohaselt on isikul õigus pöörduda teabevaldaja poole teabenõudega.

Vastavalt PlanS § 14 lg 2 on planeeringu koostamist korraldav ministeerium, maavanem või kohalik omavalitsus kohustatud tagama planeeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ning huvitatud isikutele kättesaadavuse.

Kaebaja leiab, et viidatud sätete kohaselt peab isikul detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelul olema võimalik esitada haldusorganile küsimusi planeeringu vastuvõtmise kaalutluste kohta ning haldusorganil on kohustus sellistele küsimustele vastata avalikul arutelul või hiljemalt 5 päeva, mahukamate küsimuste korral, hiljemalt 30 päeva jooksul.

MTÜ Telliskivi Selts esitas 24.11.2010 e-kirjaga linnale 28 konkreetset küsimust, mis olid suunatud planeeringu vastuvõtmise kaalutluste väljaselgitamisele ja sellele, et välja selgitada linna sõltumatus planeeringu tellijast. Planeeringu vastuvõtmise kaalutluste väljaselgitamine on vajalik eelkõige Plans § 4 lg 2 p 2 nimetatud avaliku huvide ja väärtuste kaitsmiseks, sisustamiseks ning kohaliku omavalitsuse poolse arusaama mõistmiseks. Osa küsimusi oli suunatud sellele, et välja selgitada planeerimisotsuse aluseks olnud täpsed lähteandmed, mis omakorda on vajalik selleks, et võtta mõistlik seisukoht otsuse põhjendatuse suhtes ja seeläbi osaleda planeerimismenetluses.

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 (vt viide ülal). 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 jätmine 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.

Kaebaja leiab, et linn, jättes esitatud vaidele reageerimata ja esitatud küsimustele vastamata, on sellega oluliselt piiranud huvitatud isikute (sh MTÜ Telliskivi Selts) õigust olla kaasatud planeerimismenetlusse ning seeläbi ühtlasi takistanud avalikes huvides planeeringu teemal kaasarääkimist.

### **4.3.3 Seaduse rikkumine KarS § 293 ja HMS koosmõjul**

Kuigi kaebaja on eelkõige seisukohal, et vaidlustatav otsus ei ole õiguspärane oma sisu ja kaalutluste poolest, on kaebajale täiendavalt alates 28.06.2011 ajakirjanduse vahendusel teatavaks saanud, et planeeringumenetluses mõju omanud Tallinna Linnaplaneerimisameti 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. Seetõttu soovib kaebaja tugineda täiendavalt asjaolule, et planeerimismenetluses on toime pandud kuritegu, mis võis mõjutada otsuse sisu. Sel põhjusel esitab kaebaja täiendava argumendi.

KarS § 293 ja HMS põhimõtete koosmõjul kaotab oma õiguspärasuse haldusakt, mis tugineb eelhaldusaktile, kui eelhaldusakti andja paneb sellega toime kuriteo või kui kuriteo toime pannud isik on mul moel kuritegelikult mõjutanud haldusmenetlust või haldusakti andmist.

Vaidlustatav otsus on vastu võetud, arvestades Tallinna Linnaplaneerimisameti koostatud seletuskirja ja otsuse osaks on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12. novembri ja 15. novembri 2010 kirjad nr 2-1/1739, otsuse tegemisel on lähtutud asjaolust, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu on heaks kiitnud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu menetlust on korraldanud TLPA, mida juhtis hr Toomas Õispuu.

Ajakirjanduses avaldatu põhjal on kaebajal alust arvata, et hr Toomas Õispuu on nimetatud toimingute tegemisel toime pannud KarS § 293 sätestatud kuriteo. Esitatud

väite tõendamiseks palub kaebaja nõuda Põhja Ringkonnaprokuratuurilt välja ja võtta asja juurde Toomas Õispuu suhtes algatatud kriminaalasja toimik, sealhulgas:

- a. Toomas Õispuu ülekuulamise protokoll,
  - b. Toomas Õispuule esitatud kahtlustus
  - c. Tallinna linnaga teenistussuhtes olevate tunnistajate ülekuulamise protokollid.
- Kaebajal ei ole ise võimalik nimetatud dokumente esitada ning kaebaja palub selleks kohtu abi.

## **5 Esialgne õiguskaitse**

HKMS § 12-1 lg 2 alusel palub kaebaja rakendada esialgset õiguskaitset ja peatada otsuse jõustumine ning mitte anda planeeringu alusel välja ehitusluba (sh ehitusluba lammutamiseks),, projekteerimistingimusi või muid üksikakte.

Ehitusloa väljaandmisel võib õigustatud isikul tekkida õigustatud ootus lammutustegevusele või ehitustegevusele eelneva olukorra ennistamata jätmise suhtes ja otsuse jõustumise peatamata jätmisel võib osutuda võimalikuks katastriüksuse ja kinnistu jagamine mitmeks erinevaks kinnistatud maaüksuseks. Planeeringu alusel lammutamisel, ehitamisel või uute kruntide moodustamisel kahjustatakse kaebusega kaitstavaid väärtusi – avalikke huve, mis on suunatud mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi tagamisele, sportimis- ja puhkamisvõimalusi pakkuvate alade kaitsele linnakeskkonnas, samuti üldise jätkusuutliku arengu tagamisele ning avalikkuse osalemisele ruumilises planeerimises. Hipodroomi ehitiste lammutamisel ja uute püstitamisel võib hipodroomi (või vajadusel selle asemele olemasolevate ehitiste baasil lihtsal viisil loodavate võimalike muude sprodiobjektide) tegevus osutuda võimatuks. Võimatuks võib see osutuda ka kruntide jagamisel ja müügil erinevatele omanikele, juhul kui erinevad omanikud ei saavuta kokkulepet tegevuse jätkamiseks. Hipodroomi ehitiste lammutamisel, uute püstitamisel või kruntide jagamisel ei ole võimalik detailplaneeringu menetlust jätkata samadel alustel, st otsast peale, sest täiendavalt tuleb arvestada ehitamisest, lammutamisest või jagamisest tekkinud õiguspäraste huvidega ning seega oleks kahjustatud avalikkuse võimalusi planeerimismenetluses osaleda.

## **6 Taotlused**

1. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavolikogu otsus nr 93 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas täies ulatuses.
2. Esialgse õiguskaitse korras peatada sama otsuse jõustumine (kohtumenetluse perioodil mitte anda planeeringu alusel välja ehitusluba, sh ehitusluba lammutamiseks, projekteerimistingimusi, nõusolekut katastriüksuse jagamiseks või muid üksikakte).
3. Võtta asja materjalide juurde:
  - a. 27. septembril 2010 OÜ-ga Alfa Property sõlmitud leping nr 2-6/167
  - b. 12. augustil 2009 OÜ-ga Alfa Property sõlmitud haldusleping nr 2-5/69
4. Nõuda Põhja Ringkonnaprokuratuurilt välja ja võtta asja juurde Toomas Õispuu suhtes algatatud kriminaalasja toimik, sealhulgas:
  - a. Toomas Õispuu ülekuulamise protokoll,
  - b. Toomas Õispuule esitatud kahtlustus
  - c. Tallinna linnaga teenistussuhtes olevate tunnistajate ülekuulamise protokollid.
5. Jätta menetluskulud vastustaja kanda.

### **Kaebuse lisad:**

1. Maksekorraldus riigilõivu tasumise kohta;
2. Kaebajate volikirjad (5 tk);
3. EAL täiendav kinnituskiri Telliskivi Seltsile 27.06.2011
4. MTÜ Telliskivi Seltsi, MTÜ Meie Linna, MTÜ Linnalabori, Hobumajanduse Edendamise MTÜ 2.02.2010 ettepanekud, küsimused ja vastuväited Paldiski mnt 50 DP KSH aruande kohta;
5. 24.08.2010 MTÜ Linnalabori, MTÜ Telliskivi Seltsi, MTÜ Meie Linna, MTÜ Nõmme Tee Seltsi, MTÜ Pelgulinna Seltsi, MTÜ Meie Kalamaja, MTÜ Pelgulinna Majaomanike Seltsi, Eesti hobumajanduse edendamise MTÜ ettepanekud ja vastuväited detailplaneeringule;
6. MTÜ Telliskivi Selts 24.11.2010 täpsustavad küsimused planeeringu ja -protsessi kohta avalikuks aruteluks;
7. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27.12.2010 kiri nr 2-1/1739 vastuseks MTÜ Telliskivi Selts 24.11.2010 küsimustele;
8. MTÜ Telliskivi Seltsi 12.01.2011 vaie Tallinna linna tegevuse peale Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlemisel seoses 24.11.2010 küsimustele vastamata jätmisega.
9. vaidlustatav Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsus nr 93 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas