

Tallinna Halduskohus
Pärnu mnt. 7
15082 Tallinn

13 10 2011.a.

Kohtunik Aili Maasik

Haldusasi nr. 3-11-1650

Kaebuse esitajad: MTÜ Telliskivi Selts
MTÜ Pelgulinna Selts
Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ
esindaja: Toomas Paaver – toomaspaaver@gmail.com

Vastustaja: Tallinna Linnavolikogu
esindaja: Karin Laugas – karin.laugas@tallinnlv.ee

Kolmandad isikud: OÜ Alfa Property
esindaja: Viktor Kaasik - viktor@kaasik.ee

OÜ Merimetsa Ratsakeskus - martin@kunnap.ee

OÜ Eesti Energia Jaotusvõrk - jv@energia.ee

**OÜ Alfa Property esindaja vastus kaebusele haldusasjas
nr. 3-11-1650 ning arvamus kaebustes esitatud tõendite
kogumise ja asja materjalide juurde võtmise taotluse osas.**

Kaebajad (**Kaebaja**) on esitanud kaebuse Tallinna Linnavolikogu 02 06 2011.a. otsuse nr. 93 "Paldiski mnt. 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas" (**Otsus**) tühistamiseks. Kaebusi menetletakse ühiselt populaarkaebusena (**Kaebus**). Kaebuse kohaselt kahjustab kaebus avalikke huve, mis on suunatud mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi tagamisele, sportimis- ja puhkamisvõimalusi pakkuvate alade kaitsesele, üldise jätkusuutliku arengu tagamisele ning avalikkuse osalemisele planeerimismenetluses. Otsus olevat õigusvastane, kuna kaebajate vastuväited ja ettepanekuid ei ole piisavalt kaalutud või on valesti kaalutud.

I Faktilised asjaolud.

1. **Arendaja** (OÜ Alfa Property) esitas taotluse detailplaneeringu (**DP**) algatamiseks 12 03 2007.a.
2. 20 03 2007.a. sõlmis Arendaja lepingu OÜ-ga Arhitektuuribüroo JVR vastava eskiisprojekti koostamiseks (**Lisa 1**).

3. 27 03 2008.a. toimus Tallinna Linnaplaneerimise Ametis (TLPA) projekteerimiskoosolek, kus OÜ AB JVR esindaja arhitekt K. Vellevoog tutvustas valminud eskiisi. Vastavast protokollist (**Lisa 2**) 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.
4. 20 03 2007.a. oli sõlmitud konsultatsioonileping nr. 07-075 AS-ga K-Projekt DP koostamiseks (**Lisa 3**).
5. 28 05 2008.a. saadab K-Projekti esindaja EAL eestseisuse esimehele I. Volkovile arhitektuurivõistluse (AV) tingimuste (AVT) projekti (**Lisa 4**). Viidatud e-kirjast nähtub järgmine:
- 29 05 2008.a. pidi toimuma EAL eestseisuse koosolek ning sellel oli planeeritud märgitud tingimused läbi vaadata;
 - K-Projekt palus EAL eestseisuse seisukohta ATV osas;
 - EAL oli informeeritud sellest, et AV kuulutatakse välja 30 05 2008.a.
 - viidatud e-kirjas on märgitud AV-le kutsutud bürood.
6. 08 06 2008.a. saadab I. Volkov e-kirja K-Projekti, millele vastatakse 09 06 2008.a. ning selgitatakse AV komisjoni koosseisulisi muudatusi (**Lisa 5**).
7. 02 06 2008.a. edastab K-Projekt asjaomastele isikutele (ka EAL-le) AVT (**Lisa 6**).
8. 18 06 2008.a. saadab K-Projekt kirja nr. 2-6/506 EAL direktorile (**Lisa 7**), milles palutakse veelkord AVT läbi vaadata ja kooskõlastada.
9. 19 06 2008.a. toimub EAL eestseisuse koosolek, kus muuhulgas soovitakse AV žüriisse lisaks olemasolevatele kaasata veel kaks arhitekti (**Lisa 8**).
10. 07 07 2008.a. saadetakse AV kutsutud büroodele e-kiri, milles informeeritakse neid muudatustest AVT osas (**Lisa 9**).
11. 22 08 2008.a. toimus AV komisjoni koosolek, kus otsustati AV võitjad (**Lisa 10**).
12. 24 10 2008.a. sõlmis Arendaja lepingu nr. QP-08-16 OÜ-ga QP Arhitektid (**Lisa 11**).
13. 20 05 2008.a. toimus Põhja-Tallinna Halduskogu koosolek, mille päevakorras oli AVT tingimuste arutelu. Nendega oldi nõus (**Lisa 12**).
14. Tallinna LV 19 08 2009.a. korraldusega nr. 1329-k algatati planeeringu koostamine ja KSH (**Lisa 13**).
14. 14-27 09 2009.a. toimus planeeringu eskiisi avalik väljapanek ja 09 10 2009.a. toimus Põhja-Tallinna Valitsuses planeeringu eskiisi avalik arutelu (**Lisa 14**).
15. 19 03 2009.a. sõlmiti leping nr. DP 2-5/69, millega TLPA tellis AS-lt K-Projekt planeeringu koostamise (**Lisa 15**).
16. 19 01 2010.a. toimus Põhja-Tallinna Halduskogu koosolek, kus kooskõlastati DP, arvestades maakomisjoni eelnevaid ettepanekuid (**Lisa 16**).
17. Tallinna LV 16 06 2010.a. korraldusega nr. 1009-k võeti planeering vastu (**Lisa 17**).

18. 26 07 – 27 08 2010.a. ja teistkordselt 30 09 – 28 10 2010.a. toimus DP avalik väljapanek.
19. 25 11 2010.a. toimus Põhja-Tallinna Valitsuses DP avalik arutelu, kus arutati selle avaliku väljapaneku ajal laekunud arvamusi ja proteste (**Lisa 18**).
20. 17 01 2011.a. toimus Harju Maavalitsuses planeeringute järelevalve komisjoni ühishooldamine, kus arutati DP avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväiteid (**Lisa 19**).
21. 15 12 2010.a. saatis OÜ Alfa Property esindaja Harju maavanemale kirja, milles käsitles DP senist menetlust (**Lisa 20**).
22. 21 03 2011.a. kirjaga nr. 2.1-13k/1063 andis Harju maavanem DP edasiseks menetlemiseks heakskiidu (**Lisa 21**).
23. 25 05 2011.a. toimus Tallinna Linnavolikogus DP tutvustamine, millel osalesid ka MTÜ-de esindajad (**Lisa 22**).
24. 12 04 2011.a. sõlmivad arendaja ja Tallinna linn võlaõigusliku kinnistute tasuta võõrandamise lepingu (reg. nr. 587), millega arendaja kohustub linnale tasuta võõrandama teede ja tänavate alla jääva maa (**Lisa 23**).
25. 02 06 2011.a. võtab Tallinna Linnavolikogu vastu otsuse nr. 94 "Paldiski mnt. 50 kinnisasjast moodustatava kinnisasja Tallinna linnale omandamine, kinnisasjale valitseja määramine ja kinnisasjale otsustuskorras hoonestusõiguse seadmine" (**Lisa 24**). Otsus käsitleb Arendaja kohustust ehitada valmis lasteaed, perearstikeslis jms. (krunt pos. nr. 4) ning see tasuta linnale üle anda.

Esindaja mõõnab, et planeeringu enam kui 4,5 aastase menetlemise käigus toimus suur hulk kohtumisi ja nõupidamisi ning koostati vastavaid dokumente, mida ei Kaebuses ega ülalpool esitatud ei ole. Seega on võimalik, et vastust tuleb selles osas hiljem täiendada, sõltuvalt menetluse edasise käigust.

II Kaebusest.

OÜ Alfa Property (**Arendaja**) esindajana (**Esindaja**) olen seisukohal, et Kaebus on põhistamata ja ebaõige ning selle rahuldamiseks puuduvad seadusest tulenevad alused. Selles on faktilised asjaolud ja menetluse käik esitatud äärmiselt puudulikult, Kaebus sisaldab suures mahus ebaolulist ja kordusi, mistõttu Esindaja püüab esmalt fikseerida, mis on Kaebuse põhiväited nende esitamise järjekorras.

Kaebuses väidetakse järgmist:

1. Otsus ei ole õiguspärane HMS § 54 mõttes, sest sisaldab olulisi kaalutusvigu ning ei ole proportsionaalne.
2. Planeeringut ei oleks tohtinud kehtestada, sest PlanS § 1 lg. 2 ja § 4 lg. 2 p. 2 sätestatud eeldused on täitmata.
3. Harju maavanem ei ole järelevalve käigus planeeringut piisava põhjalikkusega kaalunud ning palutakse kohtul anda hinnang maavanema tegevusele.
4. Vastuolus PlanS § 16 lg. 3 tähendusega ei ole planeeringu lahendusi ja lähtekohti piisavalt avalikustatud, need ei ole tasakaalus ega põhjendatud ning sellega on rikutud PlanS § 3 lg. 1 ja § 4 lg. 2 p. 2 sätteid.
5. Linn (*Kaebuses kasutatakse järjekindlalt seda terminit*) on rikkunud PlanS § 3 lg. 1 sätteid, sest planeerimine ei ole olnud piisavalt avalik. Kaebajad ei saanud kaasa rääkida arhitektuurivõistluse (AV) tingimuste (AVT) koostamisel, võistlusülesande sisu on põhjendamata.

6. Otsus on ilmselgete kaalutusvigadega ja seetõttu HMS § 54 mõttes õigusvastane (samaselt p-ga 1).
7. Tallinna üldplaneeringu muutmine ei ole piisavalt põhjendatud PlanS § 9 lg. 7 tähenduses. Avalikku vastuseisu planeeringule võib pidada üldteadaolevaks.
8. Planeering on vastuolus Tallinna rohealade teemaplaneeringuga.
9. Arvestatud ei ole Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandega.
10. Planeeringu menetlemisel on rikutud PlanS § 10 lg. 6¹ p. 2 ja § 20 lg. 1 sätteid.
11. Planeerimismenetluses on koosmõjus KarS § 293 ja HMS sätetega toime pandud kuritegu. Selles osas on kaebajad esitanud taotluse välja nõuda Põhja Ringkonnaprokuratuurist T. Öispuu kriminaalasja toimik.
12. Uue ratsaspordikeskuse rajamine Saku valda on kergeusklik spekulatsioon.
13. Lottemaa ja teiste sotsiaalobjektide ehitamine planeeritaval alal on spekulatsioon.

Esindaja tunnistab, et Kaebuse väidetele esitatud kujul on keeruline vastata üksnes seetõttu, et need on sisuliselt põhistamata ja üldsõnalised ning mitmel puhul tuleb oletada, mida Kaebaja silmas võib pidada.

III Olulised asjaolud.

Esindaja peab vajalikuks enne analüüsi ja seisukohtade juurde asumist käsitleda mõningaid asjaolusid, mis käesolevas asja omavad sisulist tähendust.

3.1. Tallinna üldplaneeringust.

Tallinna üldplaneering (TÜP) kehtestati Tallinna Linnavolikogu 11 01 2001.a. määrusega nr. 3. Seega üle 10 aasta tagasi. Käesolevaks ajaks ei kehti TÜP enam suurel osal Tallinna territooriumist, sest:

- 09 12 2004.a. kehtestati Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering (Lisa 25).
- Tallinna Linnavolikogu 22 06 2006.a. otsusega nr. 230 kehtestati Mustamäe linnaosa üldplaneering (Lisa 26).
- Tallinna Linnavolikogu 17 09 2009.a. otsusega nr. 179 kehtestati Pirita linnaosa üldplaneering (Lisa 27).
- Tallinna Linnavolikogu 21 10 2010.a. otsusega nr. 238 kehtestati Lasnamäe elamualade üldplaneering (Lisa 28).
- menetluses on Haabersti, Kristiine, Lanamäe tööstusalade, Põhja-Tallinna ja Nõmme linnaosade üldplaneeringud (Lisa 29).
- Lisaks ülaltoodule 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 alus arvata, et 2012.a. lõpuks on TÜP kaotanud sisulise ja normatiivse tähenduse.

Seoses TÜP tähendusega linnaplaneerimises enam kui 10 aastat peale selle kehtestamist on sõna võtnud mitmed asjatundjad. Tallinna Postimees avaldas 25 07 2011.a. artikli, kus väljendati muuhulgas ka Tallinna peaarhitekti E. Mändi vastavaid seisukohti. Sealhulgas on rõhutatud, et TÜP koostamisel kirjeldati paljudes kohtades tollast olukorda, mitte ei määratud arenguperspektiive. Eriti suurte sotsiaalalade osas

(Lisa 30). Selliste alade hulka kuulus ka Hipodroom, mis ei ole miljööväärtuslik ala (Lisa 31).

Esindaja peab vaadeldavat küsimust antud haldusasjas üheks määravateks ning taotleb selles osas Endrik Mändi ülekuulamist tunnistajana.

TÜP Üldosa p. 14 kohaselt sisaldab see põhijoonisena maakasutusplaani, mis ei ole eraõiguslikule maavaldajale siduv (Lisa 32). OÜ Alfa Property on eraõiguslik isik.

Käesoleval ajal kehtib ÜP üksnes ca 60% linna territooriumi ulatuses, ülejäänud ulatuses linnaosade üldplaneeringud ning teemaplaneeringud.

3.2. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringust (menetluses).

Viidatud üldplaneering algatati juba 26 01 2006.a. ning see kehtestatakse 2012.a. Selle eesmärgiks on muuhulgas kaasajastada TUP Põhja-Tallinna piirkonna osas (Lisa 33). Käesolevale vastusele on lisatud väljavõtted menetluses olevas üldplaneeringust (Lisad 34-39) ning neist nähtub järgmine:

- Hipodroomi ala ei ole ka tulevikus miljöölaks.
- Planeeritud maakasutuseks Hipodroomi alal on segahoonestusala, st. 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%.

Esindaja peab vajalikuks eraldi rõhutada, et tegemist on avaliku nägemusega Hipodroomi ala arengust tulevikus ning see on formeerunud oluliselt varem, kui Arendaja esitas taotluse DP algatamiseks.

3.3. Arhitektuurivõistlusest.

Vaadeldavat küsimust on ülalpool käsitletud faktiliste asjaolude hulgas (Lisad 5-11) ning ka Esindaja esitatud kompromissettepanekus. Asjakohane on veelkord rõhutada järgmist:

Kaebuses on ulatuslikult käsitletud 2008.a. toimunud arhitektuurset ideevõistlust. Laskumata siinkohal sisulisse vaidlusse, on oluline rõhutada, et selle võistluse eesmärgiks oli saada parim ruumilise planeerimise ideelahendus, mis määraks ala maakasutuse, maastiku, hoonestuse (mahu), arhitektuuri ja infrastruktuuride arendamise põhimõtted. Kaebuses avaldatakse rahulolematust sellega, et kaebajaid ei kaasatud märgitud võistluse lähteüleande 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:

1. 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.
2. 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.

06 09 2007.a. kinnitati EAL eestseisuse poolt Eesti Arhitektuurivõistluste Juhend (**Juhend**) (**Lisa 40**). Siinkohal on oluline rõhutada järgmist:

- Juhendi p. 5.5. kohaselt on heaks tavaks korraldada avalikud arhitektuurivõistlused koostöös EAL-ga.
- Juhendi p. 6.4. kohaselt kooskõlastatakse võistustingimused 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 võitluse tingimused rikuvad oluliselt Juhendi põhimõtteid või kui võistlus korraldatakse halva tava kohaselt.

2008.a. mais-augustis toimunud AV vormiks oli kutsutud võistlus 5 osalejaga. 20 05 2008.a. oli Põhja-Tallinna Halduskogu AVT heaks kiitnud (vt. Lisa 12).

Esindajale ei ole teada, mis põhjusel EAL eestseisus AVT 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. Rõhutamaks, et žürii töös osales algusest lõpuni EAL eestseisuse esimees I. Volkov. Esindaja soovib tema ülekuulamist tunnistajana, kuivõrd tegemist on asjas tähtsust omava asjaoluga. Võidutöö koostajaks oli OÜ QP Arhitektid ja selle esindajaks ja sisuliseks juhiks on EAL eestseisuse aseesimees T. Laigu.

Kaebuse Lisa 3 on ilmselgelt tendentsliku sisuga ega kajasta tegelikke asjaolusid objektiivselt. Käesoleva haldusasja lahendamise huvides on, et kohtu käsutuses oleks ka AVT koos muudatustega, mida paluti EAL eestseisuse 19 06 2008.a. koosolekul sinna sisse viia (**Lisa 41**). 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 (vt. Lisa 16). MTÜ-de kaasamiseks sellesse protsessi puudus sisuline võimalus ja vajadus ning sellist nõuet ei eksisteeri. Teadaolevalt ei ole ka sellist praktikat.

Iseloomulik on EAL direktori vastus kaebaja Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ 21 09 2009.a. e-kirjale (**Lisa 41¹**). Sellest nähtub EAL seisukoht, et:

- tegemist on eraomandis arengualaga;
- AV tulemuseks olid eripalgelised lahendused tuntud arhitektuuribüroodelt;
- võidutöö on hea lahendusega perspektiivne elurajoon;
- arhitektide professionaalse nõuga on maksimaalselt arvestatud.

3.4. Detailplaneeringu koostamise algatamisest Saku vallas.

Saku Vallavolikogu 11 03 2010.a. otsusega nr. 34 (**Lisa 42**) algatati OÜ Revalgate Holding esindaja avalduse alusel üldplaneeringut muutev DP Saku vallas Kajamaa ja Lokuti külas. Planeeritavale alale kavatsetakse rajada tallid, koplid ja mitmesugused

treeningrajad ca 300 hobusele. Vastavate lähteseisukohtade (**Lisa 43**) p. II kohaselt on DP ülesandeks ehitusõiguse määramine *hipodroomi tegevusega seonduvate hoonete ja üksikelamute püstitamiseks*. **Lisad 44 ja 45** kajastavad DP ala ja planeeritud ratsaspordikeskust. 08 01 2010.a. sõlmis Arendaja esindaja lepingud nr. 7-1.55/1 ja 7-1.5/2 Saku Vallavalitsusega seonduvalt taristu väljaehitamise, DP tellimise ja selle koostamise rahastamisega. viimane asjakohae 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 (**Lisad 66, 67 ja 68**).

3.5. KSH menetlemisest.

26 03 2009.a. sõlmis Arendaja lepingu OÜ-ga Adepte Ekspert (**Lisa 46**) ja vastavaks tööks oli KSH koostamine.

03 02 2010.a. oli planeeritud ja toimus KSH aruande avalik arutelu (protokoll ja osalejate nimekiri **Lisa 47**). Sellele eelneva päeva õhtul kell 21.29 laekus erinevatele aadressaatidele anonüümne e-kiri vastavate ettepanekute jms. (**Lisa 48**). Sellele vastati põhjalikult (**Lisa 49**). 03 03 2010.a. kirjaga nr. V10/35 (**Lisa 50**) esitas OÜ Adepte Ekspert omapoolsed seisukohad seonduvalt kaebajate 24 08 2010.a. pöördumisega.

3.6. Lottemaast.

Korralduse p. 4 (lk. 6) 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.a. kirjutati alla kokkulepe Arendaja ja kaubamärkide Lotte ja Lotte Village omanike J. Põldma ja H. Ernitsa vahel (**Lisa 51**).

3.7. Asjatundjate arvamusest Hipodroomi praeguse asukoha suhtes.

16 03 2010.a. formuleerisid Taani ja Rootsi Hobusearetajate Liitude juhid oma kirjaliiku arvamuse Tallinna Hipodroomi praeguse asukoha muutmise põhjenduste kohta (**Lisa 52 koos tõlke ja fotodega**). 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.

3.7. Kaebajate jt. 24 08 2010.a. pöördumisest (Kaebuse Lisa 5).

Vaadeldava pöördumise koostaja väidab ja taotleb järgmist:

- väidetavalt esindatakse Tallinna elanike üldisi huve;

- võtta DP koostamise aluseks kehtiv ÜP ning kuivõrd linnal puuduvad vahendid uue DP koostamise finantseerimiseks, lükata see tulevikku ning säilitada olemasoleva Hipodroomi tegevus;
- korraldada uus avalik arhitektuurikonkurss ning kaasata selle tingimuste koostamisse elanikkond;
- suurendada avalikkusele suunatud ja ühiskondlike funktsioonide osakaalu;
- kinnistu omaniku õigustatud ootused on piiritletud kehtiva ÜP-ga.

Esitatud on järgmised vastuväited:

- DP menetlemisel on ületähtsustatud omaniku huve ning avalike huvidega ei ole piisavalt arvestatud;
- DP koostamine on olnud vastuolus haldusmenetluse ja Planeerimisseaduse põhimõtetega;
- MTÜ-de argumentid peavad olema vähemalt samaväärselt kaalutud kui omaniku omad;
- DP koostamist ei tohi tellida maa omanik;
- AV tulemust ei saa pidada DP aluseks, kuna selle lähteülesanne oli kehtiva ÜP-ga vastuolus;
- DP pole kooskõlas ÜP-ga ning selle muutmiseks puudub põhjendatud vajadus;
- DP pole kooskõlas Tallinna rohealade teemaplaneeringu jm.;
- DP ei võta arvesse KSH tulemusi;
- DP menetlus tuleb lõpetada ja alustada uut, mille aluseks oleks ÜP ning kaasata tuleb enam kodanikeühendusi.

Märgitud pöördumisele vastati TLPA 15 11 2010.a. kirjaga nr. 2-1/1739 (Lisa 53).

3.8. MTÜ Telliskivi Selts 28 küsimust, esitatuna 24 11 2010.a. (Kaebuse Lisa 6).

DP avalik väljapanek toimus 26 07 27 08 2010.a. ning teistkordselt 30 09-28 10 2010.a., 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. Vaadeldavad küsimused saadeti **TLPA-le** (mitte Põhja-Tallinna Valitsusse) 24 11 2010.a. kl. 16.28, so. vahetult enne tööpäeva lõppu. 25 11 2010.a. toimus Põhja –Tallinna Valitsuses DP avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste ja protestide arutelu (fakt. asjaolude p. 19, Lisa 18). Tegemist oli menetlustoiminguga PlanS § 20 lg. 1 ja 2 mõttes. Oluline on rõhutada järgmist:

- vaadeldavad küsimused esitati ca 1 kuu peale DP 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.a. toimunud arutelul võimalik, kuigi seda sooviti (Lisa 54);
- 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 puudub sisuline ja õiguslik seos DP 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 neil vastamine, sõltumata selle sisust ja mahust, ei ole seostatav Otsuse seaduslikkuse kohtuliku kontrolliga. Vahemärkusena vajab rõhutamist, et juba 16 06 2010.a. (vt. Lisa 17) oli Tallinna Linnavalitsus DP 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.

Esindaja on veendunud seisukohal, et ülalkäsitletud 28 küsimuse esitamise ainsaks eesmärgiks oli jätkuvalt takistada planeeringu edasist menetlemist.

3.9. Kehtivast maakasutusest.

Kaebus lähtub teesist, et planeeritava ala näol on tegemist ÜP kohaselt sotsiaalmaaga. See on eksitav ja ebatäpne. Asjata ei ole ÜP Üldosa p-s 14 sätestatud, et ÜP maakasutusplaan ei ole eraõiguslikule maavaldajale siduv. Ega saagi olla juba tulenevalt omandipõhiõigusest jms. Sellest põhjalikumalt allpool.

Paldiski mnt. 50 asunud krundi erastas ostueesõigusega AS Norfolk. Vastava kinnistu sihtotstarbeks on 20% ärimaa ja 80% sotsiaalmaa (Lisa 55 ja 56). Seega võimaldaks ka kehtiv maakasutusotstarve suhteliselt ulatuslikku äripindade ehitust planeeritava alal. Kehtestatud DP kohaselt on ärimaa suurus 31 316 m² - 59 079 m² e. 17,9-33,7%. Seega on Arendaja olukorras, kus kehtiv olukord võimaldaks tal põhimõtteliselt sama-suurt äripindade ehitust kui uus DP. Kuid see ei ole Arendaja põhieesmärk.

3.10. Kehtestatud detailplaneeringust.

Esindaja ei pea esialgu asjakohaseks vaielda Kaebajate kõhkluste-kahtlustega seondult rajatavate spordikeskuste ja Lottemaaga. Sellel ei oleks ka määravat õiguslikku tähendust. Küll aga vajab rõhutamist järgmine:

- seni täielikult linnakodanikele suletud ala avatakse ning avalikud teed-tänavad võtavad enda all 37,6% planeeritavast alast; planeeritav Turuplats on suurem kui Tallinna Raekoja plats jne.
- sotsiaalobjektid (lasteaed perearstikeskus, Lottemaa, spordihoone ja ekstreem-spordikeskus ning 10% suurest ärihoonest) hõlmavad planeeritavast alast 18,6%.

Seega võtavad nn. sotsiaalhoonestus ja transpordimaa enda alla kokku 56,2% planeeringualast. Kaebajate väited DP vähese seotuse kohta avalike huvidega on vähemalt kohatud.

Tl. 192-196 asub Esindaja 22 07 2011.a. määruskaebus, mille Lisad 3-6 annavad võimaluse võrrelda olemasolevat olukorda planeeritavaga.

3.11. Kaebajatest.

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. Kohtule esitatakse väljavõtted kolmest vastavast aruan-

dest (**Lisad 57, 58 ja 59**). 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.

Kaebuses esitatud tees avalikust vastuseisust planeeringule on paljasõnaline ega vasta tegelikkusele. Pressis avaldatud vastavateemalistes kirjutistes on ülekaalus DP suhtes positiivne toon ja lähenemine. Vajadusel võib Esindaja vastava analüüsi esitada. Et mitte olla paljasõnaline, on vastusele lisatud näideteks kolm artiklit erinevatelt autoritelt (**Lisad 60. 61 ja 62**).

Ülaltoodud faktiliste ja oluliste asjaolude lühikirjeldus oli vajalik seetõttu, et Kaebus on selles osas puudulik või eksitav. Tõenäoliselt on võimalik, et ülaltoodu ei ole ammendav ning seda tuleb täiendada haldusasja menetlemise käigus. Eelkõige on selleks vajalik Kaebajate esindaja küsitlemine.

IV Seisukohad

Käesoleva vastuse ülesandeks on eelkõige OÜ Alfa Property seisukohtade esitamine seenduvalt Kaebuse alusega ning mitte Kaebajaga vaidlemine. Esindaja lähtub Riigikohtu järgmistest seisukohtadest:

4.1. 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 (keda ??) ei kaasatud AVT koostamisse ning sellega olevat rikutud seadust, on asjakohatud ja alusetud. Ka muud sellest väitest ja asjaolust tuletatud Kaebaja järeldused.

4.2. PlanS § 26 lg 1 võimaldab kaebuse esitamist nii subjektiivsete õiguste rikkumise tõttu kui ka n-ö avalikes huvides (nn populaarkaebus), andes seega igatüüpi 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 uurimisprintsipi rakendamine populaarkaebuse korral ei välista koh-

tu 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 **konkreetsset** 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. Ilma selleta ei ole ka asjakohane vastamine võimalik.

4.3. Üldplaneeringus fikseeritud keskkonnakaitselised ja muud kohaliku omavalitsusüksuse säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku ja see läbi 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 (lk. 9-10) ei ole asjakohane ega vasta tegelikkusele.

Esindaja peab veelkord vajalikuks rõhutada, et kehtiv ÜP ei ole Hipodroomi ala osas arengule suunatud dokument ning avalik nägemus selles osas on fikseeritud menetlusesolevas Põhja-Tallinna üldplaneeringus, mis kehtestatakse järgmisel, 2012.a. Küsimust tuleb vaadelda konkreetse kaasuse kontekstis ning sellest järel-
dub 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 raken-
dus. Omanik ei ole kohustatud lähtuma ÜP-st, st sisuliselt jätma ala sööti.
- Arendaja plaan, mis baseerub AV võidutööl ning mis on aluseks eeseeisvatele 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 realliseerimiseks ei ole siin ülekaalukam kui erahuvi? Ilmselt see ongi nii.
- Ülaltoodud arengud ja perspektiivid on tekkinud peale ÜP vastuvõtmist 2001.a., mis Arendajal puudus igasugune äriside Hipodroomiga.
- Arendaja ülekaalukas erahuvi on kaheldamatult õiguspärane, sest ta soovib realiseerida enda omandipõhiõigust ning põhiseaduslikku ettevõtlusvabadust. Lisaks sellele on Arendaja plaan täielikus kooskõlas avaliku nägemu-

sega Põhja-Tallinna arengust avatuma ja tsiviliseerituma keskkonna suunas.

4.4. PES § 20 lg-st 1 tulenevalt ei pea *avaliku väljapaneku käigus* tehtavad ettepanekud olema kantud algetatud 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 omavalitsuse 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).

Esindaja soovib kohtuistungil Kaebaja esindaja küsitlemisega välja selgitada (Kaebus on selles osas äärmiselt üldsõnaline), millised ja kelle **konkreetsed** asjassepuutuvad väited ja seisukohad, mis lähtuvad avalikust huvist, on Otsuse vastuvõtmisel arvestama jäetud.

Ilma selleta ei ole asjakohane ja sisuline vastamine Esindajal võimalik.

4.5. 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 (RK 15.01.2009 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.

Kaebus sisaldab raskestiseletatavat taotlust (lk. 4), et kohus hindaks Harju maavanema tegevust järelevalve teostamisel. Kuivõrd konkreetne ja asjakohane põhistus Kaebuses puudub, ei ole ka Esindajal võimalik asjakohaseid vastuväiteid esitada.

4.6. Planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste puhul on motiveermisel 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.

4.7. 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). Kaebaja näivat olevat seisukohal, et peale Hipodroomi tegevuse üleviimist Saku valda peaks selle senisesse asukohta jääma tühi sotsiaalmäe (vastavalt kehtivale ÜP-le), millega selle eraomanikul ei ole lubatud midagi ette võtta. Selline seisukoht ei baseeru Põhiseadusel, Planeerimisseadusel ega mõistlikul arusaamisel linna kui terviku arengust.

4.8. 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 DP 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 (**Lisad 63 ja 64**). Lisaks sellele on Arendaja ajavahemikul 2007-2011.a. teinud otseseid kulutusi seonduvalt DP menetlemisega üle 8 000 000.- EEK (**Lisad 69-73**), seega kokku ca 25 000 000.- EEK. Arendajal on lepingulised kohustused ka AS East-West Consulting ees üle 1 000 000.- EUR ulatuses (**Lisa 74**).

4.9. 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 haldusasjas nr 3-3-1-28-04). Sellest ei saa järeldada, et planeeringuvaidlustes ei tule kohaldada haldusmenetluse seadustiku sätteid, mis nõuavad kaebajalt kaebeõiguse aluse esitamist (RK 19.05.2008 otsus nr. 3-3-1-61-07). Kaebajatel tuleb kõigil selgitada, milline on nende kaebeõiguse alus ning alles seejärel saab Esindaja esitada oma vastavad seisukohad.

4.10. 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). Avaliku võimu vastavad kulutused ei ole Esindajale teada. Arendaja on oma kulutuste *osalise* loetelu esitanud p-s.4.8. Arendaja on DP kehtestamisel olnud erakordselt paindlik ning tulnud vastu pea kõikidele linna nõudmistele, sh. omal kulul välja ehitada **kõik** teed-tänavad-pargid ning need tasuta linnale üle anda. Arendaja *kohustused* seonduvalt lasteaia, perearstikeskuse jms. omal kulul väljaehitamise ja linnale tasuta üleandmisega on fikseeritud Tallinna Linnavolikogu 02 06 2011.a. otsuses nr. 94 (vt. Lisa 24). **Enam paindlik olla ilmselt ei saa.** Hetkel

ei ole teada, millised on Arendaja kulutused seondult avalikku kasutusse minevate ning linnale üleantavate objektide ja teede-tänavate maksumus.

4.11. 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). Esindaja on seisukohal, et kohtule esitatud tõendid ning Tallinna Linnavolikogu esindaja 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.

4.12. Haldusakti motiveeringu esitamise ebapiisavus ei too vältimatult 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 õiguspärast haldusakti ei saa kehtetuks tunnistada üksnes põhjusel, et selle andmisel rikuti vormi- või menetlusnõudeid, kui rikumised 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.

Järgnevalt soovib Esindaja lühidalt peatuda asjaolul, et Kaebajad ignoreerivad Arendaja põhiõigusi, mis tulenevad Põhiseaduse (PS) § 9 lg. 2; § 11, § 31; § 32 lg. 2 sätetest.

4.13. 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. Esindaja peab esialgu vajalikuks rõhutada järgmist:

- PS § 31 (1. lause) sätestab ettevõtlusvabaduse. See vabadus laieneb PS § 9 lg. 2 alusel ka juriidilistele isikutele ning selle kasutamise tingimused ja korra sätestab seadus (*mitte MTÜ-d – V.K.*). 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 piiratud 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.

4.14. Kaebuses on esitatud muidki väiteid (näit. Otsuse vastuolu “Tallinna rohealade teemaplaneeringuga”, kõrghoonete teema, KSH aruandega mitteametlikult jm.), mille kohta soovib Esindaja küsitleda Kaebaja esindajat. Praeguse üldsõnalisuse ja ebamäärasuse juures ei ole asjakohane ja sisuline vastamine Esindajal võimalik. Vastustaja esindaja vastavate seisukohtadega on Esindaja nõus.

4.15. 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. 3-3-1-94-08).

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).

Arendaja avaldust DP algamiseks-vastuvõtmiseks-kehtestamiseks menetleti **üle 4 aasta**. Sellega kaasnes väga suur aja- ja rahakulu. Arendaja on võtnud endale KOV kohustuse teede ja tänavate väljaehitamiseks omal kulul ning DP-ga on ette nähtud mitme sotsiaalobjekti ehitus. Rääkimata suurest hulgast loodavatest töökohtadest jms. Arendaja on pidanud leppima majandusliku olukorra olulise halvenemisega ning selle mõjuga DP 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 14 sätestatud nõudega ning on ebaõiglane tervikuna.

V Kaebaja taotlusest.

TLPA endine juhataja T. Õispuu tunnistati süüdi pistise võtmises. Pistiseks oli laen, mille ta sai väidetavalt liiga soodsatel tingimustel. Pistise (KarS § 293 lg. 1) koosseis eeldab, et tegemist oli **ametiseisundist tuleneva seadusliku tegevuse või tegevusetusega**. Kaebaja peab konkretiseerima, millist käesolevas haldusasjas tähtsust omavat asjaolu soovib ta kriminaalasja materjalidega tõendada. Enne seda ei ole võimalik

Esindajal sellekohast seisukohta võtta. Küll aga oleks asjakohane tähele panna kriminaalasja menetlenud prokuröri sellekohast avalikku selgitust peale vastava kohtuotsuse väljakuulutamist (**Lisa 65**). Tema hinnangul kohtuotsus “...hipodroomi ala detailplaneeringu seaduslikkust kahtluse alla ei sea.” Esindaja on teatavasti kursis selle kriminaalasja tehiooludega ning võib kinnitada, et muud järeltust prokurör teha ei saanudki.

VI Esindaja taotlus.

Menetlusosaline peab menetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema väited. Seoses sellega oli vältimatu, et Esindaja oli kohustatud esitama kohtule viis lepingut, mis puudutavad osaliselt kolmandate isikute eraelu ning nad ei soovi, et lepingute asjaolud saavad avalikult teatavaks. Samuti on kohtule esitatud ulatuslikud väljavõtted OÜ Alfa Property kontodest koos vastavate arvetega ning ka selle info avalikult kättesaadavaks tegemist 3. isik ei soovi. Nimetatud dokumendid sisaldavad arveldusi, mis kujutavad endast OÜ Alfa Property **ärisaladust**. Esindaja ei arva, et esineks mingi huvi asja avaliku arutelu vastu TsMS § 38 lg. 1 p. 3,6 mõttes. Küll aga võib olla, et kinnine menetlus annab oluliselt suurema võimaluse veenda Kaebajaid lõpetama menetlus kompromissiga või pooli muul viisil lepitada.

Kokkuvõtvalt:

Kaebajad näivad lähtuvat teesist, et Tallinna Linnavalitsus ja Tallinna Linnavolikogu olid mingitel põhjustel õigustatud/kohustatud ignoreerima Arendaja omandipõhiõigust ja sellega kaasnevat ning lähtuma eelkõige nende soovidest ja nägemustest. Samuti oleks pidanud mitte usaldama DP menetlemises osalenud spetsialiste (planeerijad, arhitektid, keskkonnasjatundjad jne.) ning lähtuma muudest arvamustest, näit. Kaebajate omadest. Kuivõrd seda ei tehtud, olevat Otsus seadusevastane. Sellega on võimatu nõustuda.

Esindaja peab vajalikuks rõhutada, et lõplikud seisukohad kaebuse suhtes on võimalik formuleerida ja esitada kohtule peale seda, kui on olnud võimalik küsitleda Kaebaja esindajat ja saada selgust kaebuses esitatud väidete kohta.

Juhindudes HKMS § 16 lg. 1, 2 ja 4; § 26 lg. 1 p. 6; § 19 lg. 4 – TsMS § 38 lg. 1 p. 3,6 ja lg. 2

palun:

1. Kutsuda tunnistajana halduskohtu istungile Tallinna peaarhitekt **hr. Endrik Mänd** (kutse saata Tallinna Linnaplaneerimise Ametisse – Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn) ja **hr. Ike (Igor) Volkov** (kutse saata Eesti Arhitektide Liitu – Lai 31, 10133 Tallinn).
2. Kuulutada menetlus haldusasjas nr. 3-11-1650 kinniseks.
3. Kaebused jätta rahuldamata.

Käesolev vastus on edastatud menetlusosalistele elektrooniliselt 31.10.2011.a.

Lisad:

1. Töövõtuleping nr.2-07/02, 20.03.2007 4 lehel.
2. Projekteerimiskoosoleku protokoll 27.03.2008 5 lehel.
3. Konsultatsioonileping nr.07-075, 20.03.2007 4 lehel.
4. E-kiri 28.05.2008.
5. E-kiri 09.06.2008.
6. E-kiri 02.06.2008.
7. K-Projekti kiri 18.06.2008 nr.2-6/506 2 lehel.
8. Väljavõte EALi eestseisuse 19.06.2008 koosoleku protokollist.
9. E-kiri 07.07.2008.
10. Ideevõistluse lõpp-protokoll 22.08.2008 5 lehel.
11. Leping QP-08-16, 24.10.2008 4 lehel.
12. Põhja-Tallinna Halduskogu koosoleku protokoll nr.5, 20.05.2008 4 lehel.
13. Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr.1329-k, 19.08.2009 4 lehel.
14. Avaliku arutelu protokoll 09.10.2009 4 lehel.
15. Leping nr. DP 2-5/69, 19.03.2009 3 lehel.
16. Põhja-Tallinna Halduskogu koosoleku protokoll nr.1, 19.01.2010.
17. Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr.1009-k, 16.06.2010 2 lehel.
18. Avaliku arutelu protokoll 25.11.2010 4 lehel.
19. Harju Maavalitsuse planeeringute järelvalve komisjoni ühisnõupidamise protokoll 17.01.2011 6 lehel.
20. Viktor Kaasiku 15.12.2010 kiri Harju maavanemale 6 lehel.
21. Maavanema kiri Tallinna linnapeale nr.2.1-13k/1063, 21.03.2011 13 lehel.
22. 25.05.2011 toimunud arutelu registreerimisleht 3 lehel, e-kiri 25.07.2011.
23. Leping (reg. nr.587), 12.04.2011 15 lehel.
24. Tallinna Linnavolikogu otsus nr.94, 02.06.2011 6 lehel.
25. Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering.
26. Tallinna Linnavolikogu otsus nr.230, 22.06.2006 2 lehel.
27. Tallinna Linnavolikogu otsus nr.179, 17.09.2009 3 lehel.
28. Tallinna Linnavolikogu otsus nr.238, 21.10.2010 3 lehel.
29. Linnaosade üldplaneeringud (Vv Tallinna koduleheküljelt).
30. Tallinna Postimehe artikkel 25.07.2011 2 lehel.
31. Pelgulinna miljöövääruslik piirkond (plaan).
32. Üldplaneeringu ülesanded 2 lehel.
33. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering (menetluses).
34. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu miljööalad 18.10.2010.
35. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering maakasutus keskustega 10.06.2010.
36. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu arengualad 14.10.2010.
37. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu roheline võrgustik 10.06.2010.
38. Põhja-Tallinna üldplaneeringu protsess.
39. Planeeringu tingmärgid.
40. Eesti arhitektuurivõistluse juhend 06.09.2007 12 lehel.
41. Paldiski mnt.50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimused 05.2008-08.2008 18 lehel.
- 41.¹ E-kiri 21.09.2009.
42. Saku Vallavolikogu otsus nr.34, 11.03.2010 3 lehel.
43. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 11.03.2010 (väljavõte).
44. Eskiis detaiplaneeringu algatamiseks 24.11.2009 (väljavõte).
45. Saku valla planeeringuala skeem 11.03.2010.

46. Töövõtuleping 26.03.2009 4 lehel.
47. Paldiski mnt.50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande avaliku arutelu protokoll 03.02.2010 9 lehel.
48. E-kiri 03.02.2010 5 lehel.
49. Adepte kiri nr. V10/, 10.02.2010 5 lehel.
50. Adepte kiri nr. V10/35, 03.09.2010 3 lehel.
51. Kokkulepe 06.04.2011.
52. Hollandi ja Rootsi asjatundjate arvamus.
53. TLPA kiri nr.2-1/1739, 15.11.2010 5 lehel.
54. E-kiri 24.11.2010, 2 lehel.
55. Kiirpäring maaregistrist.
56. Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr.312-k, 15.01.1999.
57. Väljavõte Telliskivi Seltsi 2010 aasta majandusaasta aruandest.
58. Väljavõte Pelgulinna Seltsi 2010 aasta majandusaasta aruandest.
59. Väljavõte Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ 2009 aasta majandusaasta aruandest.
60. I. Volkovi artikkel 18 12 2009.a. ajalehes "Sirp".
61. U. Toominga artikkel 12 10 2011.a. Tallinna Postimehes.
62. M. Salu artikkel 27 11 2011.a. ajalehes "Postimees".
63. Kinnistu müügileping reg. nr. 961 (06 05 2010.a.).
64. Kinnistu müügileping reg. nr. 166 (25 01 2010.a.).
65. U. Gnadenteichi artikkel 23 08 2011.a. Tallinna Postimehes.
66. Kinnistute müügileping reg. 7628 (29 09 2006.a.).
67. Kinnistute müügileping reg. nr. 8716 (17 10 2006.a.).
68. Kinnistute müügileping reg. nr. 9709 (30 11 2006.a.)
69. OÜ Alfa Property konto väljavõte 01 01 2007 – 31 12 2007 koos arvetega 11 lehel.
70. OÜ Alfa Property konto väljavõte 01 01 2008 – 02 01 2009 koos arvetega 25 lehel.
71. OÜ Alfa Property konto väljavõte 01 01 2009 – 08 01 2010 koos arvetega 24 lehel.
72. OÜ Alfa Property konto väljavõte 01 01 2010 – 01 10 2010 koos arvetega 18 lehel.
73. OÜ Alfa Property konto väljavõte 01 01 2011 – 10 10 2011 koos arvetega 10 lehel.
74. Töövõtuleping 31 01 2007.a.

Lugupidamisega

Viktor Kaasik
OÜ Alfa Property esindaja