



**TALLINNA
HALDUSKOHUS**
TALLINNA KOHTUMAJA

KOHTUISTUNGI PROTOKOLL

Haldusasjas nr 3-11-1650

Tallinna Halduskohtu kohtunik **Aili Maasik**,
kohtuistungi sekretäri Sirje Lokk juuresolekul,
avalikul istungil Tallinnas **21. septembril 2012.a.**

MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts, Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ
kaebused Tallinna Linnavolikogu 02.06.2011 otsuse nr 93 tühistamiseks.

Kohtuistung algas: 10.00

Kohtuistungile ilmunud:

- Kaebaja ja teiste kaebajate esindajad MTÜ Telliskivi Selts, seaduslikud esindajad **Toomas Paaver**, isik kohtule teada.
- **Juho Kalberg**, isik tuvastatud ID kaardi AA0006740 alusel, ik37101114712
- vastustaja volitatud esindajad
- **Jaan Lindsaar**, isik kohtule teada.
- **Terje Kraiss**, isik kohtule teada.
- kolmanda isiku, OÜ Alfa Property volitatud esindaja **Viktor Kaasik**, isik kohtule teada.

Ilmumata kolmanda isiku OÜ Merimetsa Ratsakeskus seaduslik esindaja **Martin Künnap**, kes on istungist teadlik ja ei ole teatanud oma mitteilmumisest.

Kolmanda isiku Eesti Energia Jaotusvõrk esindaja **Heili Raudkivi** on kohtule teatanud, et ei soovi istungil osaleda.

Kohus määrab jätkata asja sisulist arutelu.
Kolmas isik esitab kohtule tõendid.

Kaasik esitab kohtule KSH aruande seitsmenda peatüki, Tallinna Keskkonnaameti 19.05.2010 kirja 6.1-4.2.1/1115, Keskkonnaameti 30.04.2010 kirja nr HJR 6-8/36269-12.

Kohus: Vastustaja on kirjale viidanud. Kas 19.05.2010 kiri on seesama kiri?

Krais: See kiri näitab, et Keskkonnaametil ei olnud midagi planeeringu vastu.

Kohus määras võtta Tallinna Keskkonnaameti 19.05.2010 kirji 6.1-4.2.1/1115, Keskkonnaameti 30.04.2010 kirji nr HJR 6-8/36269-12 toimikusse.

Lindsaar: Esitan kohtule Tallinna üldplaneeringu lisa, maakasutusplaani ja taotlen selle toimikusse võtmist.

Paaver: Leian, et toimikusse tuleks võtta tõend 1995.a seisuga elanike tiheduste kohta Tallinnas.

Kohus: 1995.a. seisuga tõend ei ole asjakohane.

Kohus määras võtta Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaan toimikusse.

Kaasik: Maakasutusplaani ja tunnistaja Endrik Mänd ütlustega seoses. 2001.a kehtestatud üldplaneering võeti vastu kui Tallinna üldplaneering aastani 2010.a. Mis põhjusel kadus pealkirjast ära viide kuni 2010, selle kohta ei ole dokumentides ühtegi viidet. Ilmselt mingi põhjendus selleks oli, kuid sisulisi põhjendusi muudatusele ei ole. Tunnistajate ütlustega kattub, et planeeringute eluiga on üldiselt 10.a.

Paaver: Üldplaneering ei muutu kuidagi kehtetuks 2010.a. See on tinglik number. Ei vaidle taotlusele vastu.

Lindsaar: Ei ole taotlusele vastu.

Kohus määras võtta toimikusse Tallinna Linnavolikogu 11.02.1999 otsus nr 14.

Kaasik: Kaebuses on väide, et muuhulgas on seadust rikutud, et haldusleping, mis sõlmiti arendaja ja K-Projekti vahel, on vastuolus seadusega. Otsuse seletuskirjas on viidatud lepingule nr 2-5/69 12.08.2009. Tegelikult leping sõlmiti 19.03.2009. I köide lk 94. Kolmest kaebajatest 2 on riigilõivu ebapiisavalt tasunud ja esialgselt õiguskaitset on riigilõiv tasumata.

Kohus: Kaebuses on viidatud kaebajate 24.08.2010 ettepanekutele ja vastuväidetele I köide lk 42-47 saadud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vastusele. Kaebajatele saadud vastust ei ole kaebajad kohtule esitanud. Toimiku II köide lk 160-162 on vastus, mille on vastustaja kohtule esitanud. Kas nimetatud vastus on sama, mille kaebajad said?

Paaver: Kinnitan, et kaebajad said sama vastuse, mis on toimiku II köide lk 160-162.

Kohus küsib taotluste kohta.

Paaver 06.09.2012 istungi protokollil parandamiseks esitasime ettepaneku. Seal võis olla kirjas teisiti kui istungil ütlesin. Parandusettepaneku seisukoht on vastus kohtu küsimusele. Seda võiks käsitleda kaebaja kirjaliku seisukohana.

Lisa 4 on kaebusele lisatud, kuid ei ole sellele viidatud. Tõendab, et kodanikeühendused on varases staadiumis arvamust avaldanud ja teinud ettepanekuid planeeringule ja KSH-le juba 2

ja pool aastat tagasi. Kaebuse väide, et volikogu otsuses ei ole asjakohaseid põhjendusi kaebajate vastuväidete kohta seonduvalt KSH-ga.

Kohus Lisa 4 asub toimiku I köide lk 38-41.

Kohus küsib täiendavate taotluste kohta.

Kaasik: Taotlen menetluskulude väljamõistmist ja esitan menetluskuludokumendi. Taotletavad menetluskulud ei kata tegelikke menetluskulusid. Aluseks on võetud kohtulahend Kakumäe asjas, et mõistuspärane menetluskulu on 5000 eurot.

Kohus: Menetluskulusid ei saa ilma kulu kandmise tõendita välja mõista.

Kaasik: Uue HKM mõte ei ole selles, et kulud peavad olema kantud. Põhiline on arve kui kohustust väljendav dokument. Kulutusi teeb see, kelle kahjuks tehakse otsus. Küsimus on põhimõttes.

Paaver: Leian, et kulusid ei tule kaebajatelt välja mõista ja arvestada tuleb kaebajate majanduslikku olukorda. Kaebajad ei ole võimelised selliseid summasid tasuma. Arvesse võiks võtta seda, et kaebajad ise menetluskulusid välja ei nõua, kaebajad on teinud ühiskondlikus korras tööd. Meie hinnangul on summa liiga suur. Kolmanda isiku argumendid on asjasse mittepuutuvad. Põhiline kohtuvaidlus käib vastustajaga, kes vastutab kogu planeeringu eest. Kolmas isik on omanik, kellel on menetluses õigus oma huvi väljendada. Palun arvestada eetilist printsiipi. Kolmanda isiku esindaja on võtnud süü omaks ja on jõustunud kohtulahend korrupsiooniga seoses. Kas on eetiline kaebajatelt mingit summat välja mõista. Kohtuotsus on vajalik, seda on kohus välja öelnud ka esialgse õiguskaitsega seoses.

Kaasik: Telliskivi MTÜ kodulehel märkasin, et nad on menetluskulude hüvitamiseks korjanduse teinud.

Krais: Arvestades materjalide mahtu ja istungite pikkust, on kolmanda isiku menetluskulu sellises suuruses mõistlik ja ei saa põhjendamatuks pidada.

Kohus määras võtta toimikusse esitatud arve nr 2012018.

Paaver: Taotlen tasutud riigilõivu väljamõistmist vastustajalt.

Kohus loeb menetlusosaliste nõusolekul toimiku materjalid avaldatuks.

Kohus küsib asja sisulise arutelu lõpetamise võimalikkuse kohta.

Menetlusosalised leiavad, et võib lõpetada.

Kohus määras lõpetada asja sisuline arutelu ja avab kohtuvaidlused, annab sõna kaebuse esitajatele.

Paaver: Kaebajad on kaebuses tuginenud kaalutusvigadele. Vastustaja ei ole andnud selgitusi, mis kaebuses väljatoodud väited ümber lükkaks. Leian, et kaalutlemisvead on otsuse õigusvastasuse kaasa toonud. Vastustaja ja tunnistajad, kes on otsuse menetlemises samuti osalenud, põhiargumentidele vastavad ametisiselt tehtud töö kaudu. Kaalutusvigadele ei

saa vastust. Otsust põhjendatakse ametisisese tegevusega. See on põhimõtteline kaalutusõigusega vastuolus olev argument, põhjendada otsust enda organite tegevusega. Ei ole saanud tõendeid, mis meie argumente ümber lükkaks. Jääme kaebuses toodu juurde.

Avalikust huvist ja kaebeõigusest. Meie seisukoht on, et me ei peaks tõendama, et kaebajad saaksid avalikku huvi esindada. Planeering on oma olemuselt avalikes huvides. Seda kinnitas tunnistaja Endrik Mänd. Üldplaneering on kavandatav aastani 2010. See on deklaratiivne number. Umbes 10 aasta tagant on mõistlik üldplaneeringud üle vaadata. PlanS- le vastavalt on tegu dokumendiga, millega nähakse ette pikaajalist arengut, sh ka olemasoleva juhtotstarbe säilimist, mitte muudatuste või arengu kavandamine. Kehtiva samaliigilise planeeringu saab tühistada uue samaliigilise planeeringuga. See peaks olema uus üldplaneering. Tallinna üldplaneeringu lõpp saak olla Põhja Tallinna üldplaneeringu kehtestamine. Põhja Tallinna planeeringut ei ole vahepealsel ajal vastu võetud, selle koostamise koostöö on alles ees. Vastu ei ole võetud ning kooskõlastusringile ei ole antud. Leiame, et juhul kui kohus näeb põhjust kaebus rahuldada, ei saa sellest mingit kahju tekkida, kuna asjad saab lahendada Tallinna Põhja linnaosa üldplaneeringu menetlemise käigus ning saab kolmandate isikute huve arvesse võtta.

Viidatud on menetletavale Saku valla uuele detailplaneeringule hipodroomi kohta. Hipodroomi planeering ja Saku vallas menetletav detailplaneering ei ole omavahel seotud. Meil ei ole kiiret vaidlustatud detailplaneeringu kehtestamiseks, sest Hipodroomi üleviimine kestab aastaid. Kolmas isik väitis, et kaebus on ebaehtne. Halduskohus esialgse õiguskaitse määruses, mida ka ringkonnakohus kinnitas, ei ole seda leidnud. Kolmas isik viitas Indrek Koolmeistri sõnavõtule. Kaebajatel ei ole olnud võimalik sellega tutvuda. Viide ebaehtsatele kaebustele ei ole meie kaebusega puutumuses.

Kolmanda isiku viited tema poolt tehtud kulutustele. Maa ostutehingud ei ole asjasse puutuvad. Kui kolmas isik maa ostab, jääb maa omanikuks ka detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise puhul. Sellel ei ole antud vaidlusega seost. Maa ost on investering. Kolmas isik pidi arvestama, et planeeringu menetluses on kaebajad argumente esitanud aastaid tagasi ja kolmas isik on võtnud riski, kuna planeeringu menetlused on lõpuni viimata. Ilma otsuse jõustumata ei ole kellelgi õigustatud ootust, et otsus tehakse ja kehtima jääb. Kahetsusväärne, et kolmas isik on kulutusi kandnud, kuid need on tehtud eesmärgiga saada enda kasuks kasulik otsus. Paratamatult kehtivad äririskid.

Kaebajad on püüdnud selgitada, kuidas kujunesid ehitusmahud, brutopinnad, elanike arv, mida esmakordselt fikseeriti arhitektuurikonkursi tingimustes. Tunnistaja Volkov ei andnud vastust, millistel kaalutlustel need arvud tekkisid. Arvud on määrava tähtsusega meie arvates. Kui vastustaja otsuses viitas kodanikeühenduste küsimusele, et ehitusmahud on tekkinud koostöös Eesti Arhitektide Liiduga (EAL-ga). EAL on öelnud, et ei ole koostööd teinud ja tolleaegne EAL esimees, tunnistaja Volkov ütles, et tema ei tea, kust arvud tekkisid. See on põhiline argument kaebuses, et küsimus on kaalumata. Toodi väide, et kavandatavad ehitusbrutopinnad ei pruugi olla üldse need, mis valmis ehitatakse. Selle vastustaja ja tunnistaja Volkovi ning kolmanda isiku väite lükkame ümber, kuna planeeringu eesmärk on kavandada max ehituspinnad ja väljendatakse max brutopinnana. Võidakse väita, et ehitatakse väiksemad majad. See on ekslik väide, viitan EhS § 19 ja 24. Selgelt kirjas, et kohalik omavalitsus saab ehitusloa väljastamisest keelduda, kui projekt ei vasta. Kui omanik soovib max mahus hooned välja ehitada, ei teki kohalikul omavalitsusel hiljem alust sellest ehitusloast keelduda, kui asjaolu ei ole väljendatud detailplaneeringus. Omanikule tekib õigustatud ootus max mahus ehitada. Detailplaneeringu eesmärk on selline. Mitte ainult ehitusotstarbed vaid ka mahud olulised. Oleme viidanud põhjendamata mahus elamispindadele.

Tunnistaja Mänd vastas küsimusele avaliku huvi kohta. Ütles, et avalik huvi ei ole üksikute ühiskonnaliikmete huvide summa ja on midagi üldisemat. Sellega kaebajad nõustuvad. Avalik

huvi, mida kaebajad on välja toonud, on peamiselt see, et avalik huvi, mis väljendub üldplaneeringu kaudu, on kehtiv ühiskondlik kokkulepe ja avalik huvi, mis seisneb avalikkuse huvis kaasa rääkida, ruumilise planeerimise käigus tehtavate otsuste kohta saada esitada küsimusi ja küsimustele saada vastused. Esitada oma seisukohti. See on olemuslikult üldine avalik huvi. Et sellised huvid oleksid kaitstud, on kaebuse eesmärgiks. Kõigi vastuste valguses ja arvestades otsuse kaalutlusi, selle otsuse kehtima jäämisel tekiks suur küsimus, milleks on olemas hiigelsuur halduskoormus, mis on tekkinud üheskoos PlanS kehtestamisega seaduseandja poolt. Seaduse mõttest lähtudes ei ole vaidlustatud otsus õiguspärane. On räägitud kaasamisprotseduuridest, mis on väga korrektselt läbi viidud ja millega ametnikud on vaeva näinud. Milleks need vaevalised protseduurid, kui tegelikult kaebajad ei ole saanud oma küsimustele vastust ega näinud asjakohaseid kaalutlusi. Seaduse eesmärk see pole.

Kohus annab sõna vastustajale.

Lindsaar: Eskiisi menetlemise osas tuleb rõhutada, et ükski seadus ei näe ette arhitektuurikonkursi läbiviimist eskiisi menetlemisel. See oli Tallinna Linnaplaneerimise Ameti selge nõue, mis on protokollitud ja seda kinnitas ka Endrik Mänd. Eelnevalt oli mitu lahendust esitatud, mis olid vastuvõetamatud ja tagasi lükatud. See kinnitab, et kaalutlust on kasutatud. Arendaja esitas uue lahenduse, mis oli arhitektuuribüroo poolt koostatud. Ka see lahendus ei olnud vastuvõetav. Viidi läbi arhitektuurikonkurss. Eskiisi menetlemise juures viitan Riigikohtu lahendile nr 3-3-1-8-02. Tsiteerin. Menetluses eskiisi kooskõlastamine MTÜ-dega kui avalikku huvi kaitsma asunud inimestega, ei ole nõutav. Eskiisi koostamine on asutusesisene.

Arhitektuurikonkursi tingimustesse puutuvalt. Väide, et EAL koostööd ei teinud, on tunnustaja Igor Volkovi poolt ümber lükatud. Igor Volkov kinnitas, et EAL-ga on koostööd teinud. Et otsest koostööd ei tehtud, selle sõnastusega kirja tegi isik, kes teist inimest asendas ja tema sõnakasutus ei olnud päris see, mis oleks pidanud olema. EAL-ga on tingimuste koostamisel koostööd tehtud, žüriis osales mitu arhitekti. Püüti linnaruumi parim lahendus leida. Žürii esimeheks oli Endrik Mänd. Detailplaneeringu algatamisel võeti aluseks arhitektuurikonkursi parim töö, mis ei tähenda, et niisugune lahendus ka kehtestatakse ning arendajatel ega kellelgi teisel ei saa tekkida õigustatud ootust, et selliselt kehtima jääb. Milline lahendus kehtestatakse, on koostöö ja vaidluste ning läbirääkimiste tulemus. Arhitektide parima lahenduse arvesse võtmine oli igati loogiline. Algatamisest algab PlanS järgi koostöö asutuste, organisatsioonide ja MTÜ-dega. Enne algatamist sõlmiti haldusleping kolmepoolselt, tellijaks Tallinna Linnaplaneerimise Amet, finantseeris arendaja ja K- Projekt koostajana. Õiguspärane. Viitan Riigikohtu lahendile nr 3-3-1-12-07.

Koostamise staadium, mis järgneb algatamisele ja lõpeb vastuvõtmisega. Menetlusnorme on järgitud, on toimunud eskiisi väljapanek, on toimunud arutelu, on kooskõlastused, viidi läbi KSH, tulemused on saanud vastavad kooskõlastused ja KSH seisukohad, mis peaksid keskkonnamõju leevendama, need on detailplaneeringu seletuskirjas. Tingimused, mida peaks järgima tulevikus, on fikseeritud. Oluline, et tingimusi tuleb järgida ja ei saa väita, et keegi neist kõrvale kalduda saab. Kes tahtis menetluses osaleda, võimalus selleks oli olemas ning kaks kaebajat seda võimalust ka kasutasid. Kui detailplaneering vastu võeti, toimus avalik väljapanek ja 2 arutelu. Kaks kaebajat on saanud oma seisukohti väljendada, nendele on tähtaegselt vastatud. Kaebajate 24.11. kirjaga esitatud 28 küsimust, millele väidetavalt ebapiisavad vastused saadud. Küsimused on esitatud väljaspool avaliku väljapaneku aega ja neid ei tule PlanS mõistes käsitleda vastuväidete või ettepanekutena ja neile vastati hiljem. Kaebaja väitis, et ei saanud piisavalt põhjalikke vastuseid. Küsimustele vastamine vajab aega analüüside tegemiseks. Üks päev enne avalikku arutelu esitada 28 küsimust, see ei ole heatahtlik käitumine.

Otsus on õiguspärane nii sisuliselt kui menetluslikult. PlanS sõnastusest lähtudes, pidi kehtestaja andma üldplaneeringu muutmise põhjendused, need anti. Endrik Mänd on selgitanud, mis on Tallinna üldplaneering, miks muudeti ja välja toonud, milliselt muuta saab. Kaebaja väitnud, et muuta saab samaliigilise planeeringuga. PlanS annab võimaluse kehtestatud detailplaneeringuga üldplaneeringut muuta. Planeeringu komponendid, mida vaidlustatud nt tihedus. Otsuse seletuskirjas tiheduse kohta piisav põhjendus. Seletuse andis ka Endrik Mänd, et Põhja Tallinn on ainulaadne, kus on kavandatavat avalikku ruumi palju ja puudub vajadus säilitada Hipodroomi ala, kuna vaba aja veetmiseks on piisavalt linnaruumi. Koostamisel on Saku valla detailplaneering, mis näeb ette suurema ala Hipodroomi jaoks ning annab suurepärased võimalused Hipodroomi edasiarendamiseks ja hobustega tegelemiseks. Detailplaneeringu kehtestamine on ühiskondlik kokkulepe ja leiti hea lahendus, millega on tagatud avalik huvi ja arendaja saab arendada mida soovib. On ette nähtud spordiväljakud, perearstikeskus, lasteaed, puhkeala. Väide, et planeering peab lahendama kogu potentsiaalselt alale elama tulevate inimeste sotsiaalseid vajadusi, see ei ole PlanS mõte.

Tegemist on õiguspärase otsusega nii menetluslikult kui sisuliselt ja palun kaebus rahuldamata jätta.

Kohus annab sõna kolmandale isikule.

Kaasik: Esitan kirjalikud kohtukõne teesid. Kaebus on raskesti mõistetav ja üldsõnaline, et peab oletama, mida kaebaja öelda tahtis ja siis vastu väitma. Samal ajal on kolm asjaolu, mille üle ei saa vaielda, tuvastatud. Kaebaja poolt on korduvalt omaks võetud, et probleem ei ole konkreetsetes lahendustes vaid see on mujal. Ei ole põhjust planeeringu lahendusest rääkida. Kaebaja kinnitas et menetlusnorme ei ole rikutud. Tõepoolest ei ole. Kaebajatele meeldib teise astme esialgse õiguskaitse määrus. Õige on, et planeeringu võimalikult kiire elluviimine on avalikes huvides. Kaebaja rõhutab, et otsus on seadusevastane seetõttu, et kaalutlemine on ebaõigesti toimunud, kuna kaebajad ei ole oma küsimustele vastuseid saanud. Rohkem mul kaebusest aru saada ei ole õnnestunud. On tunne, et kaebaja esindaja ei ole ise seda kaebust koostanud ja seega võib esindaja väljaütlemisi, mis ei kattu sellega, mis kirjas on, mõista. Jään kõigi seisukohtade juurde, millised oleme kirjalikult esitanud kohtule. Kaebus on kolmanda isiku suhtes äärmiselt ebaõiglane. Sõltumata sellest, kuidas üks või teine pool oma seisukohti väljendab. Tallinna linna nõuded, et peame lasteaia ja teed välja ehitama ja tasuta linnale üle andma, pidime tasuma ka kõik notarikulud, riigilõivu. Eestis on vähe selliseid objekte, milles on sotsiaalne külg niivõrd tugev. Põhijoonise alusel saab tuvastada, et üle 50 % omanikule kuuluvast maast loovutab, teed ja tänavad tasuta, ehitab lasteaia ja neli sotsiaalobjekti. Püüdsin tuua arendaja nn maa peale tagasi ja selgitada, kas sellel on mõtet, kuid Manitski oli vastu, leides et kui ehitada, siis korralikult. Selle viibimine on arendajale kaasa toonud suuri kahjusid. Kaebus on tegelikult selgelt avalike huvide vastane. Küsimus, millist avalikku huvi üritatakse kaitsta. Küsimus ei ole konkreetsetes planeeringus, vaid üritatakse kaitsta õigust osaleda planeerimismenetluses. Iseküsimus, kumb õigus peab prevaleerima, kas see, et realiseerida avalikes huvides olev objekt või kas kõigile küsimustele ja pöördumistele sai nii kiirelt ja põhjalikult vastatud, kui keegi oleks soovinud. Vaidlustatud otsus võib olla seadusevastane üksnes juhul, kui kohus tuvastab niivõrd tõsise kas menetlusvea või tõsise kaalutusõiguse rikkumise, mis vältimatult ja tõendatult toob kaasa otsuse seadusevastasuse. Võime vaielda asjaolu üle, kas kiri oli piisavalt pikk või mitte, kuid peame vaatama seda, milline oli sellele vastamisel või mittevastamisel mõju volikogu otsusele ja kas üldse oli. PlanS § 26 on avanud tee mitmetel juhtudel põhjendamatusse sekkumissse menetlusse ja kinnisvaraobjektide realiseerimisse. Plancrimismenetlus peab olema avalik ja kõigil, kellel on puutumus, põhjendatud huvi, on õigus vaidlustada planeerimisotsuseid. Jääb arusaamatuks, miks keskkonnalastes menetlustes on kaebajatele kehtestatud selgelt loetavad

valikukriteeriumid. Planeerimisvaidlustes on, et igauks võib olla kaebaja. Nagu antud juhul tehti ja koormati arendajat sellise vaidlusega. Kolm kaebajat, Pelgulinna Seltsi puhul tegu sümpaatse ettevõtmisega, mis tegeleb vanurite hooldamisega, psühholoogi teenustega jne, millega tegeleb umbes 20 inimest. Hobumajanduse Edendamise MTÜ on ühe isiku Heinbergi MTÜ. Ta on avalikest aruteludest osa võtnud ja olnud teemast möödaráákiv ja tige ning võtnud ka pressis sõna. MTÜ-d saab asutada kaks liiget, kuid tegu ühe inimese MTÜ-ga. Telliskivi Selts on mitmetel asjakohastel teemadel sõna võtnud, kuid antud asjas tähelepanu vääriv, et selts tekkis 2009.a lõpus. Konkursi ajal ei olnud seltsi. Kui räägime kaasamisest, siis see peab olema mõistlik, objektiivselt teostatav ja eesmärgipärane. Niisama kirja kirjutada, ei ole haldusmenetluse esemeks.

Kaebaja väidab, et esindab kohtus avalikku huvi ja ei ole kohustust tõendada. See tähendab, et ükskõik milline kodanike ühendus tuleb kohtusse ja avaliku huvi esindamist tõendama ei pea. Avalikku huvi tuleb tõendada. Antud juhul ei tegutseta avalikes huvides vaid lähtutakse enese eksponeerimise soovist.

Kui väidetakse, et tegu avaliku huvi kaitsmisega, siis võib olla kaks avalikku huvi, kontrollida kas haldusmenetlus seoses planeeringuga on toimunud seaduslikult, mille osas ei ole etteheiteid esitatud ja PlanS säte avaliku ruumi õigusliku kaitsmise vajadusest. Kaalutusviga tehti väidetavalt sellega, et kodanikkond jäi kaasamata planeeringu lähteülesannete välja töötamise ja hilisemasse rakendamisse. Kaebus on ebamäärane. Kolmanda isiku vastuse lisa nr 2, II köide tlk 46-48. Muuseas, MTÜ seadus ütleb, et MTÜ nimi ei tohi olla eksitav. Hobumajandamise Edendamise MTÜ 2010 majandusaasta aruandest nähtub, et Hobumajandamise Edendamise MTÜ-1 ei ole hobustega midagi pistmist. Märtsis 2008 oli olukord, kus linn oli tagasi lükanud mitu lahendust. Suure kaubanduskeskuse kava oli leedukate esitatud. JVR arhitektibüroo esitas töö koosolekule lähteseisukohana, kuidas edasi minna. See projekt lükati kõrvale. Küsimus numbritest. Kui arhitektuurikonkurss välja kuulutatakse, tuleb osalistele kriteerium anda. Kui midagi ette ei anta, võib tulla absurdseid ettepanekuid. Mahud ja m2, mida võib tõlgendada kui max mahtusid, tulenesid Kalle Velleboki tööst. Protokolli 2 lk, esialgsed lahendused olid mahtudelt kaks korda suuremad kui täna. Esialgselt olid ette nähtud kõrghooned. Sama on tihedusega. Paljud arvamused, mis pressis ilmusid, et liiga suur täisehitamine, täis ehitamine kõrghoonetega jne. Toimiku III köide, tlk 127 plaanil max tihedus 1,39. Kui teed ja tänavad maha võtta, mis on vaja ehitada ja linnale üle anda, on tihedus 1,66. Spetsialistid ei näe selles tiheduses mingit erandlikkust. Viide kohtulahendile, milles leitud, et kui kohalikule omavalitsusele üleantavate pindade maht on niivõrd suur, tuleb muus osas olla arendajaga kompromissialdis. See on õiglane, kui võetakse arendajalt ära üle 50 % maast, tuleb võimaluste piires muus osas arendajale vastu tulla.

Hipodroom ehitati üle 80 aasta tagasi, mil ümbrus oli tühi.

Koosolekul esitati nõue, selleks et alale parim lahendus saada, viia arhitektuurikonkurss läbi. Protokolli lk 3 Manitski küsimus, milline on arhitektuurikonkurss, mahud peavad olema sel juhul linna poolt ette antud. Loomulikult oligi ette antud. Tihedus praegu 1,39, millest tuleks lähtuda. See, mis tegelikult territooriumile kunagi ehitatakse, selgub hiljem arhitektuurikonkursside käigus. Koosoleku protokolli lk 4, kaasata tuleb EAL. Koosolekul sai paika pandud mida ja kui palju peaks projekteerima. Linn tahtis võistlustingimustega tutvuda ja kaasa rääkida. Menetlusse kaasamine detailplaneerimise algatamisel on võimalik. Kui otsustatakse arhitektuurivõistlus läbi viia, kõigil asjast huvitatutel on õigus kaasa rääkida. Kõiki ei saa kaasata. Teoreetiliselt on tees kooskõlas, kuid ei ole praktiliselt teostatav ega mõistlik. Seaduseandja on ette näinud, millisest hetkest muutub planeerimismenetlus avalikuks ja mitte igasuguste ettepanekutega ei pea arvestama. Menetluses mindi veel kaugemale ja leiti, et planeering võib tuua avaliku tähelepanu kaasa ja arhitektuurivõistluse tingimusi tutvustati kahel korral Põhja Tallinna halduskogule. Protokoll osalejate nimekirjaga

on esitatud kohtule. Selleks, et arhitektuurivõistluse tingimused oleksid laiapõhjalisemad, tehti rohkem kui seadus ette näeb. Mingit seadusest tulenevat kohustust või võimalust kaasata kaebajaid ei olnud. Rääkimata sellest, et Telliskivi Selts tekkis poolteist aastat hiljem.

2007.a. saadik oli EAL enda poolt kehtestatud arhitektuurivõistluse läbiviimise juhend. Võistlus viidi läbi ranges vastavuses juhendiga. Kaebaja on püüdnud osavõtu osas kohut eksitada. Tehti järeldus, et EAL-l võistluse ettevalmistamisega mingit puutumust ei ole. Tegelikult on tõendatud, et võistluse tingimused arutati korduvalt linna esindajatega läbi EAL-i toleaeegse esimehe Igor Volkovi juuresolekul. 19.05. enne võistluse väljakuulutamist, anti EAL tegevdirektorile arhitektuurivõistluse tingimused üle, et korraldaks nendega tutvumine. Väideti, et seda ei toimunud. Toodud, et eestseisuse kvoorumit ei saadud kokku jne. Tegu mõnevõrra eksitava tõendiga. Toimiku III köide lk 76. EAL Teataja. Kirjaliku tõendi sõnastamisel midagi halba ei ole toimunud kirja tekst, on õige. Tekstis ei ole mindud lõpuni, ei ole teada antud, et seisukohta korrigeeriti ja lõplik kuju teistsugune. Kui kaebaja oleks tahtnud korrektne olla, oleks kirjutatud, et seda on muudetud. Teatajas on, et EAL juhatus arutas ja analüüsis asjaolusid ning kujundas seisukoha, et EAL ei esita seisukohti ja teeb oma huvides analüüsi kui asi puudutab linnale väga olulist küsimust. Mõned EAL liikmed tegid aktiivset vastutööd planeeringule. Linnaplaneerimise Amet ja arendaja tegid kõik, mis võimalik, et EAL oli võimalik õigeaegselt arhitektuurivõistluse tingimustega tutvuda ja otsustada, kas anda kooskõlastus. Kooskõlastust ei antud, kuid oluline, et EAL pidas võimalikuks osaleda ning žüriis oli arhitektide eliit esindatud. Žüriid juhtis linna paararhitekt. Arendajatel ei olnud võimalus midagi otsustada. Võistluse lõppprotokoll ja analüüs on esitatud kohtule. Kaebaja on kohut eksitanud. Ei žüriid ega arendajat ei huvitanud m2, m3, vaid ideelahendus. Konkursitingimuste pealkirjas- ideelahenduse konkurss.

Kaebaja ei võtnud meie kompromisslahendust vastu. Kaebaja soovis saada teedrajavat kohtuotsust. Kui kaebajad oleksid soovinud kaasa rääkida selles, mis tulevikus ehitatakse, oleks olnud mõistlik saata oma esindajad kõikidesse žüriidesse. See on vaidlustatud otsuse nõue Järelikult kaebajate tegelik soov ei ole lähtuda avalikust huvist vaid muust eesmärgist. Tunnistajad kinnitasid neid väiteid, et see mis tulevikus ehitatakse, ei ole teada. Kindel on see, mida ei tohi ehitada. Teada on mahud.

Esimese konkurssi läbiviimine läks arendajale maksma 1,8 miljonit krooni. Võimalik, et nüüd läheb arendus palju enam maksma, kuid selline on volikogu seisukoht. Väita, et on äririsk. Arendaja huvides on eeldada, et on efektiivne ja võimalikult vähekulukas.

Arhitektuurikonkurss on omandi põhiõiguse tugev riive. Õiguskantsleri seisukoht, kui vastas Tartu linnapeale Tartus arhitektuurivõistluse läbiviimisega seoses. Kohustus korraldada arhitektuurivõistlus, on omandi põhiõigusliku riive. Tsiteerin. Arendaja on aktsepteerinud omandi põhiõiguslikku riivet.

Üldplaneering. Kaebajad püüavad 2001.a dokumendile anda dogmaatilist tähendust, et selle muutmine on keerukas ja peavad kaasnema võistlused jms. Fikseeriti juhtotstarve, mis sel ajal seal eksisteeris. Tunnistaja Mänd. Selles vaidlust ei ole. Kuna tol ajal oli Hipodroom, määrati selline juhtotstarve. Kõlas väide, et muuta tol ajal kehtinud juhtotstarvet, põhistus miks ei peaks ehitama nii palju puhke- ja ühiskondlikke hooneid, on ebapiisav. Sinna ehitatakse palju sotsiaalobjekte. Kuidas see oleks võimalik, kuna tegu eramaaga, et keegi ütleb, et tuleb täis ehitada sotsiaalobjekte, kuna koht on ideaalne selleks ja linnal on vajadus. Millega siis tegu oleks. Võib-olla teoreetiliselt võimalik, et linn oleks siin enam motiive kirjutatud, miks leiavad, et eramaale ei saa ehitada rohkem puhke- ja sotsiaalobjekte, kui sinna ette nähtud. Kaalutlemisveast rääkida ei saa. Kui vaadata omaniku pilguga, peab tulema mõistlik piir, kuipalju võetakse tasuta maad ära ja kuipalju jääb omanikule ehitamiseks. Kaebaja tees on sisutühi.

Tallinna üldplaneeringuga seoses planeeringu üldosa lk 2 oluline märkus. Tsiteerin. Antud juhul tegu eraõigusliku maavaldajaga, kellele ei saa ette kirjutada, mida 10 aasta pärast

ehitada. Kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale saab tulevikku ette planeerida, taoline regulatsioon ei saa olla kehtiv eraõigusliku maa osas.

Kirjad, millele ei saadud väidetavalt vastust. Kaebajad on oma menetlusõigusi kuritarvitanud. Kui tegu oleks sisulise sooviga kaasa rääkida, seadus näeb asjakohaseid seisukohti ja ettepanekuid, mis tuleb esitada ettenähtud aja raamides. See peab olema heauskne õiguste kasutamine ja peab olema kaasarääkimine sisu osas. Tõend toimiku I köide lk 42-27. Kirjad on anonüümsed. Ei ole võimalik kontrollida, kas juhatused on pöördumisi arutanud ja MTÜ-d neist teadlikud. 2010 a. lõpul on juhatus arutanud Hipodroomi küsimust. 24.08. pöördumisele on vastatud. Väidetavalt ebapiisav. Oluline, et said vastuse kätte. Tüüpiline, et pöördumise esitatakse Tallinna elanikke üldisi huve kaitstes. See ei ole tõsi. Need vastuväited ei saa olla Tallinna elanike üldistes huvides. I köide, tlk 38-41, kaebuse lisa nr 4 02.02.2010 kiri. Pöördumiste puhul süstematiline, et esitatakse sellisel kujul ja sellistel asjaoludel, et nende arvestamine ei ole planeerimise menetluses võimalik. Pöördumine laekus kell 21.29 ja pöörduja pidi teadma, et KSH avalik arutelu toimub 03.02.2010. Telliskivi Selts ja Hobumajanduse Edendamise MTÜ, miks ei esitanud õigel ajal ja aadressil küsimusi nii, et neile oleks saadud vastata. Küsimused küll said vastuse. Küsimuste esitamine on sekkumine menetlusse kuid mitte avalikust huvist saada vastuseid. 28 küsimust ei esitatud eelneva nelja kuu jooksul, kui toimusid avalik väljapanek. Selle asemel esitati avalikule arutamisele eelneva päeva õhtul. 24.11.2010 esitatud küsimused. Tegu ei ole asjakohaste ettepanekutega, mida näeb ette PlanS. Küsimused esitati teadvalt nii, et neid ei saaks arutada avalikul arutelul. Avaliku arutelu protokollist nähtub, et öeldakse, et ettepanekuid ei ole, ootame küsimustele vastuseid. See ei ole soov kaasa rääkida vaid on takistamine ja sekkumine menetlusse. Vaatamata sellele küsimused said vastused. Enne kirjale vastamist oleks tulnud kontrollida, kes on saatja ja milline on puutumus väidetavate küsijatega. Kui seda oleks tehtud, oleks võimalik olnud võib olla linaametnikke mitte koormata sellise tööga. Kohtulahend 17.03.2011 Tallinna Ringkonnakohtu lahend nr 3-09-2539 leiab, et mittetähtaegselt esitatud kirjale ei oleks tulnud vastata. Analoogne olukord. Peale menetlustähtaegu esitatud küsimustega ei saa ametnikke koormata. Küsimused ei sisalda ühtegi seisukohta ega ettepanekut PlanS mõttes. Kus on tegu kaalutusveega seaduse mõttes, eriti sellisega, mis tõi kaasa ebaõige otsuse? Kaebuses on viidatud igasugustele kummalistele pöördumistele. Need on sisuliselt samasugused.

Kaebajale meeldib kriminaalasi, kuid ei ole seda kaebusega sidunud. Esialgse õiguskaitse lahendamisel ei saa kõiki asjaolusid teada olla. Küsimuse lahendamine langes pistiseloo ajale. Kui kaebaja oleks tahtnud teada saada, kas on antud asjaga puutumus, oleks võinud tutvuda avalikult kättesaadava lahendiga. Kaebaja ei ole vaevunud otsust läbi lugema. Liia Gailani ja Toomas Õispuu ülekuulamise protokoll ja otsuse läbilugemisel pidi kaebaja aru saama, et nn pistisel ei ole planeeringuga puutumust. Laen leidis pistisena tõlgendamist, kuna laenu intress oli liiga madal ja leping ei näinud intresside tasumist enne põhisumma tasumist ette. Tegu ei olnud minu detailplaneeringuga vaid kliendi detailplaneeringuga. Sisulist puutumust ei ole. Sekkumist planeeringu menetlusse ei toimunud. Kui oleks olnud puutumus, oleks tegu olnud altkäemaksuga mitte pistisega.

Kaebuse koostaja omab annet kirjutada mittesisulist teksti. Korduvalt väidetud, et üldteadaolevaks asjaoluks on avalik vastuseis planeeringule. Tegu valega. Kui räägime üldteadaolevast asjaolust, peab tegu olema usaldusväärse allikaga. Kaebajad on ise kirjutanud artiklid, millele tuginevad. Tsiteerin. Kui räägime üldteadaolevatest asjaoludest, siis nende asjaolude esinemise kinnitamiseks või nende ümberlükkamiseks ei ole tõendeid vaja esitada. See tähendab, et asjaolud on üldteadaolevad ja võetakse kui tõde. Kui hr Manitski Päevalehe omanikuna oleks soovinud, oleks tõenäoliselt ülepäeva ilmunud artikkel, mis oleks projekti kiitnud. See ei ole soliidne. Arendaja oleks võinud kutsuda reportereid ja spetsialiste kohale, kes oleks kinnitanud seda mida tarvis. Seda ei tehtud. Üldteadaolevaid asjaolusid puudusid.

Planeeringu võimalikult kiirem elluviimine on vaieldamatult avalikes huvides. Oleks olnud võimalik tõendada, et kui korraldada nt allkirjade kogumine, siis oleks planeeringu kiire elluviimise poolt allkirju olnud kordades rohkem kui vastuallkirju. Artiklis toodud hea nimekiri kohtupraktikast, mida loetakse üldteadaolevateks asjaoludeks. Kaebajad väidavad, et planeeringule on avalik vastuseis, mis on üldteada asjaolu. Väited peavad olema kontrollitavad. Sõltumata menetluse võimalikest minetustest, ühtegi ei ole tuvastatud, mis tingiks vaidlustatud otsuse õigusevastaseks tunnistamise. Kolmanda isiku seisukohast on tegu äärmiselt ebaõiglase kaebusega. Arendaja arvates arendus ja õigusemõistmine peab olema õiglane.

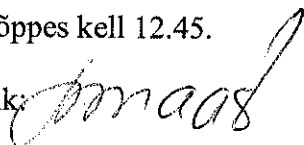
Kohus määras võtta kolmanda isiku kohtuvaidluse teesid materjalide hulka.

Paaver repliigi korras: Palun kohtul arvesse võtta meie 12.12.2011 ja 30.08.2012 esitatud seisukohti.

Kohus lõpetab kohtuvaidlused. Kohtuotsus tehakse teatavaks kohtukantselei kaudu 29.10.2012 kell 16.00. Protokoll allkirjastatakse 25.09.2012. Menetlusosalistel on võimalik tutvuda protokolliga ja esitada taotlus protokolliga parandamiseks 3 tööpäeva jooksul alates protokolliga allkirjastamisest.

Istung lõppes kell 12.45.

Kohtunik:



Sekretär:

