

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

Haldusasi nr 3-11-1650
Kohtunik Aili Maasik

30.08.2012

Kaebajad:

MTÜ Telliskivi Selts, MTÜ Pelgulinna Selts ja Eesti hobumajanduse edendamise MTÜ

Vastustaja: Tallinna Linnavolikogu

Kolmas isik: OÜ Alfa Property

Kaebaja seisukoht

Kolmanda isiku 23.04.2012 seisukohtadele lisatud tõendite osas

Kohtuasjas nr 3-11-1650 on kolmas isik OÜ Alfa Property esitanud 23.04.2012 kirjaliku seisukoha koos 15 dokumentaalse tõendiga.

1.

Esmalt märgivad kaebajad, et kolmanda isiku seisukohas esitatud väited kaebajate kaebeõiguse kohta käesolevas vaidluses on asjasse täiesti mittepuutuvad. Kaebeõiguse küsimuse on halduskohus lahendanud esialgse õiguskaitse kohtumääruses, märkides muuhulgas, et avalikuks huviks tuleb antud juhul pidada ka olukorra õiguspärasust lahendamist.

Planeerimisotsuste õiguspärasuse ja kohtuliku kontrolli ulatuse on riigikohus lahti seletanud mitmetes lahendites, muuhulgas lahendis nr 3-3-1-62-02 järgmiselt: „Planeerimisotsustustele on omane ulatuslik diskretsioonilisus. Kaalutusõiguse teostamise korral peab kohus kontrollima diskretsiooni õiguspärasust lähtuvalt haldusakti põhjendustest, märkides lisaks, et mida ulatuslikum on diskretsiooniruum ja keerukam õiguslik ning faktiline olukord, seda põhjalikum peab olema motivatsioon. Nimetatud põhimõte on hilisemal ajal olnud planeerimisotsuste kohtupraktika aluseks ja sellele on korduvalt viidatud. Riigikohus on erinevates otsustes läbivalt rõhutanud, et planeerimisotsuste õiguspärasuse hindamisel on peamine osa asjakohasel motivatsioonil. Üldplaneeringu muutmise otsuste õiguspärasuse hindamisel, kus isegi seadus rõhutab nende otsuste erandlikku olemust ja põhjendamise kohustust, on motivatsiooni asjakohasusel erakordselt suur kaal.

Kaebaja märgib lisaks, et juhul kui vaidlustatud otsus koos selles sisalduvate rohkete kaalutusvigadega lugeda õiguspäraseks, kaotaks planeerimisseadus oma sisulise mõtte. Seadusandja tahe planeerimisseaduse kehtestamisel ei saanud olla mitte isikute koormamine pikaajaliste menetlustoimingutega, vaid eesmärk jõuda asjakohaselt kaalutletud otsusteni. Kohalikul kogukonnal on planeerimisseaduse alusel (silmas pidades ka PlanS § 16 lg 1 p 10 ning selle kehtivust nii üld- kui detailplaneeringute kohta) seaduslik õigus nõuda, et ruumiline planeerimine nende elupiirkonnas toimuks õiguspäraselt.

2.

Kaebaja leiab, et kolmanda isiku esitatud tõendid lisa 1 – 11 ei ole asjakohased HKMS § 62 lg 2 mõttes. Kolmas isik on esitanud tõendid seoses faktiväidetega selle kohta:

- milline on kaebajate põhikirjaline tegevus,
- milline on kaebajate faktiline tegevus,
- milline on kaebajate liikmete arv,
- milline on erinevate linnaosade elanike arv,
- milline on Hipodroomi asukoht linnaosade suhtes.

Kaebaja on seisukohal, et ükski esitatud väidetest ei ole ega saa olla asjakohane ning nende väidete tõesusest ei sõltu kaebajate kaebeõigus ega kaebaja esitatud argumentide kaal. Täielikult ekslik ja eksitav on kolmanda isiku seisukoht nagu tuleneks Riigikohtu otsusest kohtuasjas nr 3—3-1-61-07, et kaebajad peaksid *igaiüks eraldi selgitama oma kaebeõigust ning seda ka põhistama ja tõendama*.

Kohtuasjas 3-3-1-61-07 p-s 26 märkis kohus, et *PlanS § 26 lg 1 kohaselt võib planeeringu kehtestamise otsust vaidlustada iga isik, kes leiab, et otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi. Nimetatud regulatsioon, mis loob ka nn populaarkaebuste esitamise võimaluse, ei välista, vaid pigem toetab nõuet, et iga kaebuse esitanud isik määratleks kaebuse esitamise aluse*.

Viidatud kohtuasjast ei tulene kolmanda isiku nõuet, et kaebajad peaksid *igaiüks eraldi selgitama oma kaebeõigust ning seda ka põhistama ja tõendama*. Kaebaja peab üksnes kaebuse aluse määratlema ning seda on kaebajad teinud selgesõnaliselt ja korduvalt igas menetlusedokumentis.

Kaebaja palub jätta vastu võtmata kolmanda isiku esitatud tõendid lisa 1 – 11 ning märgib, et kaebaja on piiratud varaliste ressurssidega ning suure hulga asjasse mittepuutuvate dokumentide asja juurde võtmine kulutaks asjatult kaebaja vahendeid ja vähendaks sellega kaebaja võimekust kohtus oma õigusi kaitsta. Kaebaja palub keelata kolmandal isikul edaspidi esitada tegelikkusele vähemalgi määral mitte vastavaid viiteid Riigikohtu väidetavatele „seisukohtadele“, sest ka see kahjustab kaebaja võimekust kohtumenetluses osaleda.

3.

Kaebaja leiab, et kolmanda isiku esitatud tõend lisa 13 (konto väljavõtted 22 lehel) ei ole asjakohane HKMS § 62 lg 2 mõttes.

Oletatavasti on lisa 13 ja teiste varasemalt kolmanda isiku kulutuste kohta esitatud tõendite esitamise põhjuseks kolmanda isiku 31.10.2011 seisukohas (p 4.8) väljendatud arvamus nagu tuleneks Riigikohtu seisukohtadest kohtuasjas nr 3-3-1-26-10, et planeerimisotsuse kontrollimisel saaks kohus arvestada kinnistuomaniku kulutusi planeeringu ettevalmistamisel. Kaebaja märgib, et selline arvamus on täiesti ekslik ja eksitav.

Kolmanda isiku poolt viidatud Riigikohtu lahend käsitleb kohaliku omavalitsuse põhjendamiskohustust täiesti erinevas õiguslikus situatsioonis, mistõttu jääb kaebajal üle arvata, et kolmas isik on esitanud sellise viite pealiskaudsuse, eksimuse või lihtsalt soovi tõttu piiratud eelarvega kaebajat eksitusse viia.

Kaebaja märgib, et kõik tehtud kulutused on Kolmanda isiku poolt teadlikult võetud äririsk, mis on olnud suunatud eeldatavalt saavutatavale kinnisasja väärtuse hüppelisele tõusule. Seda püüdlust on avalikult kinnitanud ka arendaja esindajad, näiteks V.Nurm 22.11.2007 Postimehes ilmunud artiklis:

«Planeeringu algatamise idee pole see, et tahaksime kohe kiiresti ehitama hakata, vaid eesmärk on võimaliku ehitusõiguse abil maa hinda tõsta,» märkis Nurm. «Kui suudame maale mingi väärtuse anda, siis müüme selle maha ning uus omanik võiks juba ise planeeringu lõpuni viia ja ala välja ehitada.» Nurme sõnul võiks hipodroomi maatiikk pärast sihtotstarbe muutmist maksta vähemalt 500 miljonit krooni.

<http://www.postimees.ee/221107/esileht/siseuudised/tallinn/297072.php?hipodroomi-omanikud-plaanivad-voidusoiduraja-asele-kaubamaja>

Kolmanda isiku poolt tehtud kulutuste ulatusest ei sõltu haldusakti kaalutluste asjakohasus ega otsuse õiguspärasus ning seega puudub igasugune põhjus nende tõendite arvessevõtmiseks halduskohtumenetluses.

4.

Kolmanda isiku tõend (Lisa 12) viitab menetluses Põhja-Tallinna üldplaneeringule, mis hipodroomi piires on üheskoos detailplaneeringuga kaebaja poolt vaidlustatud. Tegu on menetletava planeeringuga, mida pole kehtestatud ega isegi mitte vastu võetud ka käimasoleva kohtuvaidluse perioodil. Seda saab pidada üksnes menetlusorgani poolseks üheks võimalikuks nägemuseks, mitte avalikuks nägemuseks. Samuti sisaldab Lisa 12 andmeid, mille kohaselt peaks Põhja-Tallinna lisanduma 35000-40000 uut elanikku. Elanikkonna ulatusliku planeeritud juurdekasvuga seotud ühiskondlike ja puhkeehitiste maa vajaduse kaalumata jätmine on vaidlustatud otsuse üks peamisi kaalutusvigu, mille kinnituseks sobib ka kolmanda isiku poolt tõendina esitatud Lisa 12.

5.

Kolmanda isiku lisatud tõend (Lisa 14) kirjeldab üksikjuhtumit, kus üldplaneeringu muutmise põhjendused olid asjakohased ega tekitanud vaidlusi. Sellest õiguspärasest üksikjuhtumist ei saa teha järeldusi kehtiva üldplaneeringu kohta. Tuleb arvestada, et erinevalt ühiskondlike ja puhkeehitiste maa juhtfunktsioonist ei ole riigikaitseliste alade säilimine ja areng linnaelanikele üldjuhul olulise tähtsusega.

6.

Kolmanda isiku lisatud tõend (Lisa 15) kirjeldab sama asjaolu, mida kaebaja on esitanud kaebuses, kuid kolmas isik on aruteludest nopitud arvamusi tõlgendanud oma äranägemise järgi (ning kaebajale arusaamatul põhjusel muutnud omavoliliselt ka protokollide kuupäevi). Esitatud tõendis sisalduvad muuhulgas andmed, kus erinevad osapooled (eestseisus lk A7 ja E.Mänd lk A8) kinnitavad (tagantjärele ehk pärast võistlust), et hoonestustihedus on planeeringus tõesti ülemäära kõrge. Need andmed kinnitavad kaebaja poolt kaebuses esitatud argumente, et planeeringulahenduse aluseks olnud võistlusülesanne (mille alusel on koostatud ka kehtestatud planeering) oli nii EAL kui ka E.Männi poolt sisuliselt läbi kaalumata. Vastustaja ei ole osanud ülemäärast hoonestustihedust ise põhjendada ja kindlasti ei olnud tal mingit alust oma lõppotsust motiveerida koostöö kaudu EAL-ga.

7.

Kuna Kolmas isik on üle rõhutanud, et kaebajate nõustaja (ja alates juunist 2012 seaduslik esindaja) Toomas Paaver pole jurist, siis Kaebaja peab vajalikuks täiendavalt märkida, et tegemist on käsitletavas õigusvaldkonnas vaieldamatult kompetentse tippspetsialistiga, kes muuhulgas on töötanud nõunikuna planeeringute osakonnas siseministeeriumis, aktiivselt osalenud valdkonna õigusloomes, tegutsenud 5 aastat EKA urbanistika- ja arhitektuuri õppekava „eriala õigusaktide” õppejõuna ja teinud muid töid, mis kinnitavad tema pädevust kaebajate seisukohtade asjakohasel esitamisel.

Tuginedes eeltoodule palub kaebaja:

Mitte võtta asja juurde OÜ Alfa Property 23.04.2012 kirjalikule seisukohale lisatud dokumentaalseid tõendeid (lisad 1-11 ja 13).

Lugupidamisega,
Katrín Stöör,
MTÜ Telliskivi Selts juhatuse liige