

Viljandi Linnavolikogu

volikogu@viljandi.ee

elika.vahter@viljandi.ee

27.03.2018

Taotluse esitaja: **Priosüsteem OÜ**
registrikood 12989625,
aadress Kanali tee 6, 10112 Tallinn
juhatuse liige Janno Reimal

Esindaja: **vandeadvokaat Merli Mäesalu**
Advokaadibüroo TGS Baltic AS
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
Tel 626 4300, faks 626 4306
e-post: menetlus@tgsbaltic.com

TAOTLUS

Viljandi linna kvartali nr 172 detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Tasuja pst 3 kinnistu osas

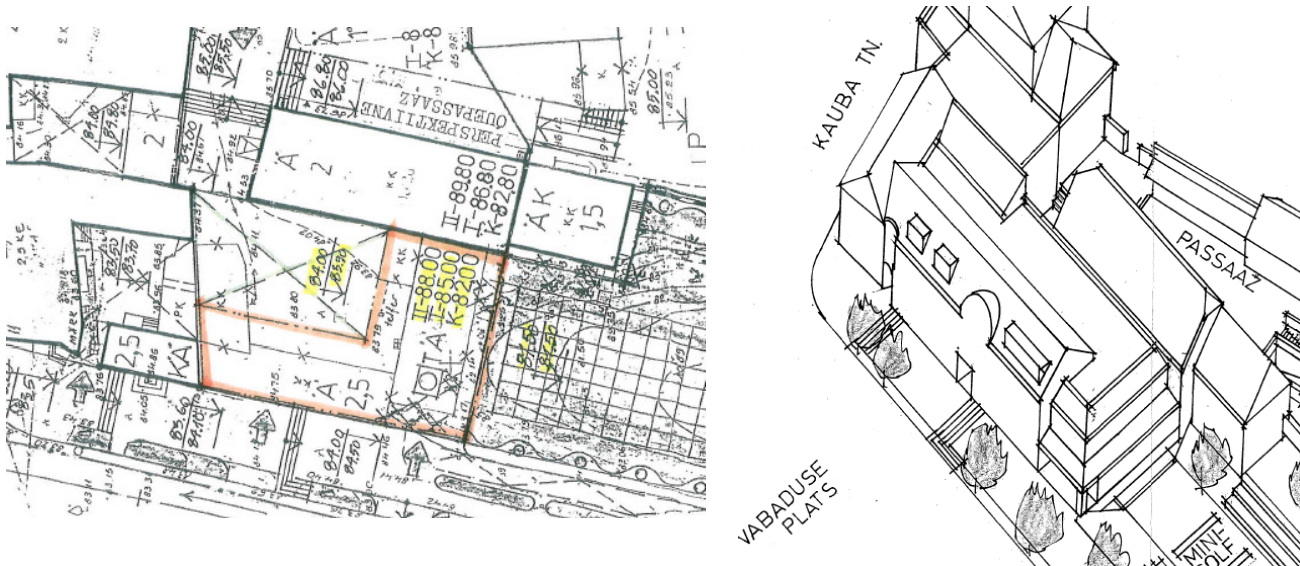
Osundan, et tulenevalt Planeerimisseaduse § 140 lg-st 6 ja KOKS § 22 lg 1 p-st 33 on käesoleva taotluse läbivaatamise pädevus vaid kohaliku omavalitsuse volikogul.

I ASJAOLUD

1. Advokaadibüroo TGS Baltic AS kliendiks on Priosüsteem OÜ, kelle nimel esitan käesoleva taotluse.
2. Priosüsteem OÜ omandis on Viljandis, Pikk tn 2a kinnistu, millel asub ajalooliselt eriti väärtuslik hoone ehitusajaga 17-18 sajand (edaspidi **Hoone**). Majast võetud puidu radiosüsiniku analüüsi tulemuste kohaselt on Pikk tn 2a hoone ehitusajaks (alates) 1660 aasta (**Lisa 1**). Tegu on Viljandi linna kvartali 172 vanima säilinud hoonega ja ühe vanima hoonega Viljandi linnas, mis kajastub juba 1790. a Viljandi linna plaanil (**Lisa 2**). Pikk tn 2a ja Tasuja pst 3 praegused kinnistud paiknevad ajaloolises kvartalis ja kinnistul 42, mille hooned olid funktsionaalset ühendatud ja mille vaheline liikumine oli vaba. Tegu on ajaloolise vallikraavi alaga ja Pikk tn 2 hoone kuulus 18.sajandil Viljandi linnapeale. Hoone on oma algse mahuga naaberkinnistustest kõrgem ning on vaadeldav Kauba tänavalt, Pikalt tänavalt, Vabaduse platsilt ja Tasuja puiesteelt.
3. Taotleja soovib Pikk tn 2a hoonet säilitada, rekonstrueerida ja arendada ajaloolis-kultuurilisena, et oleks tagatud hoone säilimine ehedal ja ajalooliselt väärtuslikul kujul.
4. 22.06.1995 otsusega on kehtestatud "Viljandi linna kvartal nr.172 detailplaneerimisprojekt", mis hõlmab muuhulgas Pikk tn 2a ja Tasuja pst 3 kinnistuid (edaspidi Detailplaneering). Pikk tn 2a on detailplaneeringus määratletud kui krunt nr 5 ja Tasuja pst 3 on määratletud kui krunt nr 4. Planeeringuala paikneb Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal, samuti on detailplaneeringus märgitud, et kvartali keskel paikneb arhitektuurimälestisena massiivne kivist, võlvkeldritega aidahoone (*Pikk tn 2a hoone*), mis kuulub restaureerimisele (seletuskirja p 1.3.3.). Väärtusliku ehitisena paikneb maa sees ka linnamüür.

5. Detailplaneering näeb Tasuja pst 3 kinnistule ette 2,5 korruselise hoone ehitamise ja kinnistu täisehitamise 99% ulatuses. Detailplaneering näeb ette, et Tasuja pst 3 kinnistule ehitatakse 2,5 korruselise hoone osaliselt vastu Pikk tn 2a hoonet, ülejäänud Pikk tn 2a hoone ja Tasuja pst 3 uuehitise vahelisele alale nähakse ette kaetud siseõue-kaubahalli ehitamise võimalus.

Väljavõtte detailplaneeringu joonisetelt Tasuja pst 3 ja Pikk tn 2a kinnistutest.



6. Taotleja esitab käesolevaga taotluse Viljandi linna kvartal nr.172 detailplaneerimisprojekti kehtetuks tunnistamiseks Tasuja pst 3 kinnistu osas. Kui volikogu peab põhjendatuks detailplaneeringu kehtetuks tunnistada krundi mõne ehitusliku tingimuse(d), siis vastava otsustuse pädevus on kohaliku omavalituse volikogul.

II TAOTLUSE PÕHJENDUSED

2.1 Õiguslik alus

7. Planeerimisseaduse (PlanS) §-st 140 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima; 2) planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseadus ei sätesta muid planeeringu kehtetuks tunnistamise taotlemisega seonduvaid õiguslikke aluseid või piiranguid. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on lubatud ka osaliselt, sealhulgas ka ühe krundi või ühe detailplaneeringu tingimuse osas (vt PlanS § 140 lg 2).
8. PlanS § 140 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus planeeringu kehtetuks tunnistada juba **5 aasta** möödudes. PlanS § 124 lg 2 sätestab, et detailplaneering on kõigest lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Riigikohus on lähiaastate mõistet sisustanud nelja aastaga, mille järel peab isik arvestama, et realiseerimata planeering võidakse ülevaatamise tulemusena kehtetuks tunnistada (RKHK 3-3-1-9-14, p 22). Riigikohus on korduvalt rõhutanud, et detailplaneering on vaid kava, mis määrab edasise tegevuse alused ja et ainuüksi detailplaneering ei anna õigust ehitamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus (RK 3-2-1-5-06 p 22).
9. Käesoleval juhul on detailplaneering kehtestatud 22.06.1995 a. korraldusega, so detailplaneeringu **kehtestamisest on möödunud 22 ja pool aastat**. Detailplaneeringu järgsed krundid on moodustatud ja vanad hooned on lammutatud, kuid detailplaneeringut ei ole Tasuja pst 3 kinnistul osas asutud ellu viima. Kruntide moodustamine ja hoonete lammutamine ei ole tegevus, mis nõuaks detailplaneeringut (PlanS § 125). Pealegi, detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on võimalik ka osaliselt, so osas milles seda ei ole asutud ellu viima (PlanS § 140 lg 2). Käesoleval juhul ei ole Tasuja pst 3 hoone ehitamiseks taotletud ehitusluba ega koostatud projekti ega kantud muid kulusi. Tasu pst 3 kinnistule on hoopis

ehitatud ajutise ehitisena välikohvik, mis on ka kasutuses. Tasuja pst 3 kinnistu omanik on oma kasutusest välja langenud kinnistu korrastanud ja võtnud selle kasutusse välikohviku alana. 2016-2017 aastal koostatud muinsuskaitse eritingimused ja teostatud lammutustööd on olnud suunatud kohviku ehitamisele.

10. PlanS § 140 lg 1 p 2 võimaldab kohalikul omavalitsuse volikogul tunnistada detailplaneeringu osaliselt või terviklikult kehtetuks, kui kohalik omavalitsus soovib detailplaneeringu elluviimisest loobuda. Viidatud sätte ei sea detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks muid eelduseid, mida on kinnitanud ka Riigikohus asjas nr 3-3-1-9-14, p 18. Ka viidatud lahendis käsitles Riigikohus Tallinna Linnavolikogu otsust, millega tunnistati varasem detailplaneering osaliselt kehtetuks ainult 17 korruselise juurdeehituse osas (muus osas oli detailplaneering realiseeritud ja see jäi kehtima).¹ Planeerimiseaduse seletuskirjas on selgitatud, et „Kuna kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei pruugi aja möödudes vastata muutunud majanduslikele, sotsiaalsele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning ka avalikkuse hinnangule, peab kohalikul omavalitsusel olema selge võimalus teatud aja möödudes planeering üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. Samas peab arvestama, et kehtetuks tunnistamine saab muutunud olude alusel kõne alla tulla eelkõige siis, kui avalik huvi seda tingib.“² Järelikult on kohalikul omavalitsusel alati võimalus otsustada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja taotluse sellise menetluse alustamiseks võib esitada iga isik.
11. Taotleja leiab, et detailplaneeringu realiseerimine ei ole kooskõlas avalike huvidega, sh Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega. Eeltoodust tulenevalt esinevad õiguslikud alused detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks.

2.2 Muutunud on nii faktiline, kui õiguslik olukord ja detailplaneeringu realiseerimine ei ole avalikes huvides

12. Taotleja leiab, et Detailplaneeringu elluviimine ei ole avalike huvidega kooskõlas. PlanS § 1 lg 1 kohasel on PlanS eesmärk luua planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Taotleja leiab, et käesoleval juhul kehtestatud, kuid ellu viimata planeering enam nendele kriteeriumidele ei vasta ja detailplaneering on vananenud. Aegunud detailplaneeringu realiseerimine ei ole aga õiguspärane.
13. Planeering näeb Tasuja pst 3 kinnistule ette 2,5 korruselise ärihoone ehitamise ja kinnistu täisehitamise protsent on 99%. Sealjuures nähakse ette hoone rajamine selliselt, mis välistaks täielikult Pikk tn 2a väärtusliku hoone vaadeldavuse ja ligipääsu Tasuja pst poolt, sh suletaks kõik tänavapoolsed aknad ja ka ajaloolise Pikk tn 2a keldrikorruse ukse (pildid Pikk tn 2 hoonest Tasuja pst poolt **Lisades 3 ja 4**). Tegu on olnud ajaloolise funktsionaalse kvartali ja hoonetega, mis olid omavaheliselt seotud ja mille vaheline liikumine oli vaba. Tasuja pst 3 ja Pikk tn 2b kinnistud on käesoleval hetkel Pikk tn 2a kinnistust piiratud müüridega, millist lahendust ei näe ette ka detailplaneering ja mille ehitamiseks ei ole taotlejale teadaolevalt väljastatud lubasid. Detailplaneeringu kruntide alusel on moodustatud kinnistud, ilma et oleks läbi mõeldud hoonetele juurdepääs, kvartali kasutamise funktsionaalsust ja muinsuskaitseliste hoonete ja detailide säilitamine.
14. Oluline on rõhutada, et Detailplaneeringu on Muinsuskaitseamet kooskõlastanud (12.05.95) märkusega, *et peame vajalikuks jätta ajalooliselt väärtuslik aida ja rajatava uushoone vahele minimaalselt vajalik vahe nii, et ait (eriti väärtuslik) säiliks eraldiseisva hoonena (Lisa 5)*. Eeltoodud nõudega ei ole planeeringus arvestatud ja uusehitus on planeeritud otse hoone vastu, sh on kavetatud varjata Pikk tn 2a hoone vaadeldavust Tasuja pst poolt.
15. Nii faktiline kui õiguslik olustik on alates planeeringu kehtestamisest 1995. aastal väga oluliselt muutunud. Riigikohus on asjas 3-3-1-9-14 (p 27) ja ka Tallinna Ringkonnakohus haldusasjas nr 3-08-1434 langetanud otsuses pidanud põhjendatuks planeeringu kehtetuks tunnistamist, lähtudes õigusliku ja faktilise olustiku ning linnaehituslike ja muinsuskaitseliste põhimõtete muutmise. Oluliseks

¹ Korraldus kättesaadav siin: <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=111671>

² Seletuskirja lk 179. Kättesaadav www.riigikogu.ee

muudatuseks viidatud lahendites oli ka Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse vastuvõtmine planeeringu kehtestamise järgselt.

16. Esiteks, detailplaneeringu eesmärk ja sisu on kehtivas seadusandluses oluliselt täpsemini ja detailsemalt sisustatud ning Detailplaneeringus on määratlemata suur hulk PlanS § 126 lg 1 kohaseid detailplaneeringu ülesandeid, sh ei ole määratud kuja, hoonete lubatud suurimat kõrgust, tehnorajatiste ja juurdepääsuteede asukohti, insolatsioonitingimusi, servituudivajadusi jne.
17. Teiseks, analoogselt ka punktis 15 viidatud lahenditega on peale detailplaneeringu kehtestamist vastu võetud Vabariigi Valitsuse 17.06.2004 määrus nr 219 „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ (edaspidi Põhimäärus).
18. Põhimääruse § 6 lg 1 kohaselt on muinsuskaitseala eesmärk muinsuskaitseala kui ajalooliselt **väljakujunenud linnaehitusliku terviku** ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanistruktuuri, kultuurkihi, maastikuelementide, miljöölise eripära ja muinsuskaitsealale avanevate kaug- ning sisevaadete säilitamine. Viidatud sätte lg 2 p 1, 2, 3, 6 ja 11 kohaselt on kaitse eesmärgid, millest juhindutakse muinsuskaitsealal muuhulgas:
 - ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuuri ning linnaruumi elementide (tänavaruumid, väljakud, ordulinnuse varemed, linnamüüri säilinud lõigud ja linnuse ning linna vallikraavid, pargid ja puisteed jms) säilitamine ja linnaruumi hävinud oluliste osade taastamine;
 - ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioonide (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, tänavasillutis jms) järgimine ehitiste hooldamisel, konserveerimisel, restaureerimisel ja remontimisel;
 - ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri, tänavatevõrgu, stiililise ja ajastulise mitmekesisuse, hoonestuse üldise ja kohaliku mastaabi, perspektiivvaadete ja muu vanalinnale iseloomuliku järgimine ehitiste püstitamisel ning ehitiste laiendamisel juurde-, peale- või allaehitamise teel;
 - arhitektuurselt väärtuslike interjööride, detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruksioonide säilitamine ja eksponeerimine;
 - ajaloolisse keskkonda mittesobivate rajatiste (piirdeaiad, telefonikabiinid, laternapostid jne) ja muude objektide (reklaamistendid, skulptuurid, tehnovõrkude maapealsed elemendid jne) püstitamise vältimine või nende muinsuskaitsealalt väljaviimine.
19. Põhimääruse § 8 lg 1 kohaselt tuleb muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel vältida järskke kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja Viljandi järvelt. Detailplaneeringu lahenduses ei ole üldse arvestatud väärtusliku Pikk tn 2a hoonega ja nähtud ette selle Tasuja pst poolsest küljest nn kinni katmine siseõueks – kaubahalliks. Detailplaneeringu lahendus on üheselt vastuolus Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse viidatud sätetega.
20. Kolmandaks ei ole detailplaneeringu realiseerimine võimalik seetõttu, et Pikk tn 2a kinnistu ja hoone omanik ei nõustu lahendusega, mis näeb ette terve hoone Tasuja pst poolse külje, sh akende ja uste kinni ehitamise. Eeltoodud lahendus oleks üheselt vastuolus ka Pikk tn 2a hoone muinsuskaitse eritingimustega. Samuti ei nõustu taotleja, et võimalik uus hoone ehitatakse vastu ajalooliselt väärtuslikku Pikk tn 2a hoonet. Eeltoodud lahendus rikuks oluliselt taotleja õigusi ja on vastuolus Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega.
21. Eeltoodust tulenevalt ei ole Detailplaneeringu realiseerimine avalike huvidega kooskõlas ja põhjendatud on PlanS § 140 lg 1 alusel 22 ja poole aasta vanune detailplaneering (osaliselt) kehtetuks tunnistada.

2.3 Tasuja pst 3 kinnistu omanikku ei kaitse õigustatud ootuse põhimõte

22. Riigikohus on kinnitanud, et detailplaneering on kõigest kava, mis määrab ajaliselt piiratult edasise tegevuse alused (vt RKKHo nr 3-2-1-5-06, p 21). Kohtupraktika toetab järeldust, et planeeringu realiseerimise kindlus väheneb ajas ning eeskätt faktilise ja õigusliku olukorra muutumisel ei saa

tugineda ootusele, et detailplaneering kindlasti ellu viiakse. Riigikohus selgitas asjas nr 3-3-1-9-14 (p 20-24) üheselt, et PlanS § 9 lg-t 1 ja § 27 lg-t 1 tuleb koostoimes mõista selliselt, et need jätavad planeeringu kehtima jäämisest huvitatud kinnistuomanikule õigustatud ootuse, et tal on vähemalt lähiaastate jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist mõistlik võimalus detailplaneeringus sätestatud krundi ehitusõigus realiseerida, selline õigustatud ootus väheneb aga 4 aasta möödudes.

23. Riigikohus leidis asjas nr 3-3-1-12-07 (p 13) samuti, et kehtestatud planeering ei tekita isikutele abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatuna säilimiseks, isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda. Mida enam möödub aega realiseerimata detailplaneeringu vastuvõtmisest, seda kaalukamaks võib muutuda planeerimislahenduse korrigeerimise vajadus (vt Tartu Ringkonnakohus nr 3-08-2278, p 17).
24. Eeltoodust tulenevalt on taotleja seisukohal, et Tasuja pst 3 kinnistu omanikule ei kehti õigustatud ootus, et ta saab detailplaneeringut olemasoleval kujul realiseerida.

2.4 Kokkuvõte

25. Detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamise õiguslik alus on PlanS § 140 lg 1 p 1 ja ka p 2 ning taotleja on seisukohal, et selle taotluse rahuldamata jätmine ja kehtetuks tunnistamisest keeldumiseks puuduvad nii faktilised kui õiguslikud alused. Aegunud detailplaneeringu lahendus on ebamõistlik ja ei arvesta mingilgi määral vana kvartali funktsionaalsusega ega aidahoone miljööväärtusliku hoonestuse esiletõstmisega.
26. Käesoleval juhul puuduvad kaalukad huvid või alused, mille tõttu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole võimalik. Avalik huvi on suunatud senise olukorra säilitamisele ja kvartali funktsionaalsele kasutamisele. Taotleja rõhutab, et tema sooviks ei ole, et Tasuja pst 3 kinnistul üldse ei ehitataks, vaid et uues planeerimismenetluses kinnistu ehitamise soovi korral kaalutaks erinevaid lahendusi ja arvestataks piirkonna terviklahendust, Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses sätestatud ja ka naaberkinnistute omanike õiguseid.
27. Tulenevalt KOKS § 22 lg 1 p-st 33 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vaid kohaliku omavalitsuse volikogu pädevuses. Planeerimisseaduse § 140 lg 6 sätestab, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsustab kohaliku omavalitsuse volikogu.

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes PlanS § 140 lg 1 p-dest 1 ja 2 ja lg-st 2 ja 6, KOKS § 22 lg 1 p-st 33

p a l u n:

- 1) rahuldada taotlus ja tunnistada Viljandi linna kvartali nr 172 detailplaneering osaliselt kehtetuks Tasuja pst 3 kinnistu osas;**

Taotleja soovib taotluse läbivaatamisel olla suuliselt ära kuulatud, mistõttu palun teavitada meid asjakohastest linnavolikogu või komisjonide istungite toimumisest.

Lisad:

1. Tartu Ülikooli geoloogia osakonna 17.04.2017 radiosüsiniku analüüsi tulemused;
2. 1790.a Viljandi linna plaan;
3. Pilt Pikk tn 2a hoonest Tasuja pst 3 hoonete lammutamise ajal;
4. Pilt Pikk tn 2a hoonest Tasuja pst poolt 2017 suvel;
5. Muinsuskaitseameti 12.05.95 kooskõlastus.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/

Merli Mäesalu
vandeadvokaat
OÜ Priosüsteem lepinguline esindaja