



KOHTUOTSUS

Eesti Vabariigi nimel

Kohus	Tallinna Halduskohus
Kohtunik	Daimar Liiv
Otsuse avalikult teatavaks tegemise aeg ja koht	25. veebruar 2022, Tallinn
Haldusasja number	3-21-188
Haldusasi	Osäühing Adepte Group ja Harry Raudvere kaebus tühistada Tallinna Linnapaneerimise Ameti 30.12.2020 otsus, millega jäeti rahuldamata ehitusloa taotlus nr 1811271/07751 ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kohustamiseks uuesti otsustada ehitusloa taotluse nr 1811271/07751 alusel ehitusloa andmine hiljemalt ühe kuu jooksul käesolevas asjas tehtud lahendi jõustumisest
Menetlusosalised	Kaebuse esitajad: Osäühing Adepte Group ja Harry Raudvere Kaebuse esitajate esindajad: vandeadvokaadi abi Angela Kase ja vandeadvokaadi abi Siim Vahtrus Vastustaja: Tallinna linn
Asja läbivaatamise viis	Kohtuistung 03.11.2021 ja kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

- 1. Rahuldada kaebus ja tühistada Tallinna Linnapaneerimise Ameti 30.12.2020 otsus, millega jäeti rahuldamata ehitusloa taotlus nr 1811271/07751 ja kohustada Tallinna Linnaplaneerimise Ametit uuesti otsustama ehitusloa taotluse nr 1811271/07751 alusel ehitusloa andmine hiljemalt ühe kuu jooksul käesolevas asjas tehtud kohtuotsuse jõustumisest arvates.**
- 2. Mõista Tallinna linnalt kaebajate Osäühing Adepte Group (registrikood: 10677206) ja Harry Raudvere (isikukood: 35811235717) kasuks välja menetluskulud kokku summas 6452,69 eurot.**
- 3. Sekretäril edastada kohtuotsus menetlusosalistele.**

Edasikaebamise kord

Otsuse peale võib Tallinna Ringkonnakohtule esitada apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul otsuse avalikult teatavastegemisest arvates, s.o hiljemalt 28. märts 2022. Vastuseks esitatud apellatsioonkaebusele võib teine menetlusosaline esitada vastuapellatsioonkaebuse 14 päeva jooksul apellatsioonkaebuse

vastuapellatsioonkaebuse esitajale kättetoimetamisest arvates või ülejäänud apellatsioonitähataja jooksul, kui see on pikem kui 14 päeva (HKMS § 184 lg 3).

Kui apellant soovib asja arutamist kohtuistungil, tuleb tal seda apellatsioonkaebuses märkida, vastasel korral eeldatakse, et ta on nõus asja lahendamiseiga kirjalikus menetluses (HKMS § 182 lg 1 p 9).

Kui menetlusosaline soovib apellatsioonkaebuse esitamiseks saada menetlusabi, tuleb tal Tallinna Ringkonnakohtule esitada vastavasisuline taotlus. Menetlusabi taotluse esitamine ei peata menetlustähataja kulgemist (HKMS § 116 lg 5) ning apellatsioonitähataja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähataja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama apellatsioonkaebuse (HKMS § 116 lg 6).

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Tallinna Linnapaneerimise Ameti (TLPA) 30.12.2020 otsusega jäeti rahuldamata ehitusloa taotlus nr 1811271/07751 Hiiu-Maleva tn 13 kinnistul asuva elamu-pesuköögi lammutamiseks, gaasitrassi püstitamiseks ja korterelamu rekonstrueerimiseks.

2. 26.01.2021 saabus Tallinna Halduskohtule Osaühing Adepte Group ja Harry Raudvere kaebus tühistada TLPA 30.12.2020 otsus, millega jäeti rahuldamata ehitusloa taotlus nr 1811271/07751 ja TLPA kohustamiseks uuesti otsustada ehitusloa taotluse nr 1811271/07751 alusel ehitusloa andmine hiljemalt ühe kuu jooksul käesolevas asjas tehtud lahendi jõustumisest.

3. 28.01.2021 määrusega võttis kohus kaebuse menetlusse. Asjas toimus 03.11.2021 kohtuistung ja 30.11.2021 paikvaatlus. 21.12.2021 määrusega jätkas kohus asjas menetlust kirjalikus menetluses.

KAEBUSE ESITAJATE NÕUDED JA PÕHJENDUSED

4. Kaebuse esitajad paluvad kaebuse rahuldada ja põhjendavad kaebust alljärgnevaga.

4.1. Enam kui 2 aastat ja 7 kuud väldanud menetluse kestel (vt I kd tl 2p-3p ja II kd tl 14-23) on kaebajad koostanud kokku neli peahoone rekonstrueerimise ehitusprojekti versiooni. Lähtuvalt TLPA ja teiste Tallinna linna asutuste tagasisidest on vähendatud kavandatud ehitusmahte ning korrigeeritud peahoone arhitektuurilist lahendust, et viia selle välisilme võimalikult suurel määral kooskõlla originaalsega, arvestades ka vahepeal tehtud, arhitektuurselt sobilikke muudatusi. Kaebajad on olnud kogu menetluse vältel valmis tegema vajalikke muudatusi, et säilitada ja parendada peahoone miljööväärtuslikku välisilmet. Ainsaks, ent see-est põhimõtteliseks takistuseks, on ehitusloa andmisel kujunenud TLPA arusaam, et miljööväärtusliku peahoone puhul on kaitsmist vääriv ka peahoone välisilme taha jääv substants ehk halvas ehitustehnilises seisukorras olevad ning erinevate seenhaiguste poolt kahjustatud puitkonstruktsioonid. Selline arusaam ning sellest lähtuvad järeldused ei ole kaebajate hinnangul õiguspärased.

4.2. Keelduv otsus ei ole kooskõlas andmise ajal kehtinud õigusega. TLPA on õigusliku alusena tuginenud ehitusseadustiku (EhS) § 44 p-dele 3 ja 11. Kaebajad leiavad, et nimetatud ehitusloa andmisest keeldumise alused ei ole täidetud, kuna:

(i) kavandatav ehitustegevus peahoones ei ole lammutamine EhS § 4 lg 4 1. lause tähenduses, vaid hoone rekonstrueerimine. Seetõttu ei ole EhS § 44 p 11 antud juhtumil kohaldatav;

(ii) eeltoodust taganemata, isegi kui kavandatav ehitustegevus peahoones oleks kvalifitseeritav lammutamisena, ei oleks see vastuolus olulise avaliku huviga EhS § 44 p 11 tähenduses, kuna see ei kahjusta miljööväärtust;

(iii) kaebaja on koostanud peahoone osas kokku kolm erinevat ehitusuuringut, mis annavad TLPA-le ehitusloa andmiseks piisava info. Täiendavate uuringute nõudmine ei ole kooskõlas EhS § 42 lg-ga 4, mistõttu ei saanud TLPA tugineda EhS § 44 p-le 3.

4.3. Isegi juhul, kui EhS § 44 p 11 oleks antud juhul kohaldatav, oleks keelduv otsus ilmselgelt ebaproportsionaalne HMS § 3 lg 2 tähenduses, arvestades ka TLPA varasema praktikat. TLPA väljendatud nõue peahoone algsete puitkonstruktsioonide säilitamisest ei ole seotud miljööväärtuse säilitamisega, kuna linnaruumis ei moodusta miljöo mitte peahoonete välisilme alla jääv kandekonstruktsioon, vaid visuaalselt nähtav arhitektuur ja hoonestusstruktuur. Lisaks tooks selle nõude täitmine kaasa ebamõistlikud kulutused.

4.4. Vaidlusalune otsus rikub kaebajate omandiõigust (põhiseaduse § 32). Omandiõigus ei hõlma endast mitte ainult õigust omandi puutumatusel, vaid ka õigust omandiga seotud korraldusele (sh ehituslubade menetlemisele) ning sellele, et omandiõigust kitsendataks vaid seaduses sätestatud alustel ja proportsionaalsel viisil ning asjakohased menetlused viiakse läbi õiguspäraselt.

4.5. Antud juhul on peahoone sedavõrd halvas tehnilises seisukorras, et ilma selle rekonstrueerimiseta ei ole peahoone ohutu ja sihtotstarbe kohane kasutamine võimalik. TLPA poolne õigusvastane keeldumine peahoone rekonstrueerimiseks loa andmisest tähendab, et kaebajatel pole võimalik nende omandis olevat kinnistut ega sellel asuvat peahoonet ettenähtavas tulevikus sihtotstarbeliselt kasutada. Olukorras, kus kaebajad on kinnistu omanikena teinud märkimisväärseid kulutusi ehitusprojekti ja juba 3 ehitusuuringu koostamiseks ning TLPA nõutud üha uute ja uute uuringute koostamiseks (kuigi juba I ja II ekspertiisi ning seeneuuringu põhjal on näha, et ekspertide hinnangu ei muutu), kujutab vaidlusalune otsus endast kaebajate õiguste intensiivset riivet.

Eeltoodud põhjustel taotleavad kaebajad vaidlusaluse otsuse tühistamist täies ulatuses.

4.6. Kaebajad leiavad, et antud juhul on nad oma tegevuse õigesti määratlenud rekonstrueerimise ehk ümberehitamisena. Ehitusprojekti seletuskirja kohaselt on projekti eesmärk taastada peahoone algupärane arhitektuurne välisilme, lähtudes algupärastest detailidest, arhiivandmetest, sama arhitekti ning ajastu analoogidest (vt lisa 12, lk 20, I kd tl 301-340).

Täpsemalt näeb ehitusprojekt tulenevalt I ja II ekspertiisi järeldustest ette, et säilitamisvõimelised konstruktsioonid, ennekõike paekivist sokkel, säilitatakse, korrastatakse ja taastatakse. Vundament ja sokliseinad säilitatakse täies mahus, samuti säilitatakse keldri kohal olev betoonist vahelagi. Kahjustunud puitkonstruktsioonid (1. ja 2. korruse vertikaalsed ning horisontaalsed kandekonstruktsioonid) on kahjuks sedavõrd halvas seisus, et need tuleb asendada – püstprussidest välisseinad kergplokkeintega, vahelaed betoonist lagedega (I kd tl 301-340). Selline tegevus on samuti omane ehitise rekonstrueerimisele.

Ehitusprojekti osaks olevate arhitektuuriliste jooniste (lisa 16, I kd tl 354-365) ning seletuskirja (I kd tl 301-340) kohaselt säilitatakse ja vajadusel taastatakse esialgselt projekteeritule vastavaks peahoone välisilme (kaetakse sobiva krohviga; aknad, nende asukohad, piirdelauad ja asetus kujundatakse algupäraste akende eeskujul; katus kaetakse valtsplekiga, katusele rajatakse algupäraste korstnate eeskujul korstna mahud, kuhu peidetakse asjakohased tehnovõrkude väljaviigu). Muuhulgas asendatakse vahepealsel perioodil kinniseks ehitatud rõdud algupäraste, avatud rõdudega, säilitatakse võimalikult suures mahus olemasolevaid detaile, paljusid puuduolevaid detaile aga taastatakse vanade jooniste järgi. Ehitusprojektis ettenähtud tegevuse vastavust ajaloolisele lahendusele ilmestavad lisaks arhitektuurilistele joonistele (I kd tl 366-367p) esitatud ehitusprojekti lahenduse, arhiivijooniste ning olemasolevat olukorda iseloomustavate fotode võrdlus.

Tegemist on peahoone rekonstrueerimisega, mitte lammutamisega, nagu on ekslikult leidnud TLPA.

Tegemist on olulise eksimusega, kuna olukorras, kus TLPA oleks kaebajate kavandatud ehitustöid käsitletud õigesti rekonstrueerimisena, puuduks ka potentsiaalne konflikt ehitustegevuse ning koostatava NÜP vahel, millele TLPA on tuginenud. Samuti ei oleks TLPA-l alust nõuda täiendavaid uuringuid. Seega muudab TLPA eksimus ehitustegevuse määratlemisel vaidlusaluse otsuse sisuliselt õigusvastaseks ning see tuleks tühistada.

4.7. Eeltoodust taganemata, isegi kui ehitusprojekti kohane tegevus oleks ehitusseadustiku tähenduses kvalifitseeritav lammutamisena ja uue (välisilmselt analoogse peahoone) rajamisega, on TLPA on ebaõigesti leidnud, et ehitusloa andmisest tuleks keelduda EhS § 44 p 11 alusel (lammutamine ei vasta olulistele avalikele huvidele).

Kaebajad leiavad esiteks, et TLPA on eksinud NÜP-i õigusliku tähenduse osas ning tugines ehitusloa andmata jätmisel alusetult NÜP-i üksikasjalikele tingimustele. Riigikohus on oma praktikas küll sedastanud, et kaalutusõiguse teostamisel ehitus- ja planeerimisvaldkonnas võivad haldusorganid arvesse võtta kõiki asjakohaseid asjaolusid, sh koostamisel olevaid planeeringuid (vt nt otsust asjas 3-3-1-88-15, p 23 ja viidatud lahendit). Samas on Riigikohus leidnud, et arvestada tuleb koostatavates planeeringutes väljendatud huve ja eesmärgi, mitte üksikasjalikke piiranguid ja tingimusi.

Vastupidine lähenemine annaks õiguslikult siduva jõu ka sellistele planeeringutele ja nendes sisalduvatele tingimustele, mille osas ei ole tehtud ei lõplikku otsust pädeva haldusorgani poolt ega võimaldatud teostada kohtulikku kontrolli. Selline olukord oleks vastuolus nii haldusõiguse üldpõhimõtete kui põhiseadusliku õigusriigi põhimõttega.

TLPA-l oleks vaidlusaluse otsuse tegemisel eeltoodu tõttu olnud kohane lähtuda NÜP-is väljendatud üldistest eesmärkidest ja huvidest. NÜP-i kohaselt on miljööväärtuse kaitse eesmärgiks linnaehitusliku terviku ja selle osade, sh hoonete välisilme säilitamine.

Kaebajad leiavad, et kavandatud ehitustegevus vastab koostatava NÜP eesmärkidele. Sõltumata sellest, kuidas tegevust EhS § 4 kohaselt kvalifitseerida (st kas taastamise või lammutamisena), on selle lõpptulemuseks see, et kinnistul asub senises asukohas, senise (või algupärasele veelgi lähedasema) välisilme ja samasuguse mahuga peahoone. Linnaehituslikult olukord isegi paraneb, kuna ehitustegevuse tulemusel korrastatakse peahoone välisilme, kinnistu piire ja kinnistul asuv haljastus ning tagatakse miljööväärtuse säilimine pikaks ajaks.

Seevastu ehitusloa andmisest keeldumine vaidlusaluse otsusega tähendab, et peahoone ja kinnistu jääb jätkuvalt kasutusest välja. Seetõttu võib eeldada, et peahoone ja kinnistu välisilme ja tehniline seisukord, mida ilmestavad kaebuse lisas 2 (I kd tl 9-20) esitatud fotod, ajas mitte ei parane, vaid halveneb veelgi. Seega on ehitusloa andmisest keeldumine vastuolus NÜP eesmärkidega.

Riigikohtu pikaajalise praktika kohaselt kujutavad ehitusload endast kaalutusotsust, mille tegemisel tuleb arvestada kõigi oluliste asjaoludega (vt nt otsust asjas 3-14-52416, p 16 jj). Vaidlusalusest otsusest ei nähtu, et TLPA oleks seda tehes üldse arvestanud, et keelduva otsuse tagajärjel peahoone seisukord ei parane, mis omakorda mõjub negatiivselt piirkonna miljööväärtusele. Selle ehitusloa andmisel olulise asjaoluga arvestamata jätmine kujutab endast olulist kaalutusviga, mis on tinginud ebaõige lõppotsuse tegemise TLPA poolt.

Eeltoodust taganemata leiavad kaebajad, et isegi kui NÜP-i üksikasjalikest tingimustest saaks lähtuda juba enne NÜP kehtestamist, ei oleks peahoone ehituslike konstruktsioonide asendamine ilma hoone välisilmet muutmata NÜP-i tingimustega vastuolus.

NÜP eelnõu ptk 5.2.1. näeb ette, et vähemväärtusliku või tehniliselt halvas seisukorras oleva miljööväärtusliku hoone võib lammutada ja asendada uue, miljöösse sobiva hoonega. Hoone tehnilise seisukorra hindamiseks tuleb koostada ehitustehniline ekspertiis. TLPA on

vaidlusaluses otsuses asunud seisukohale, et seda tingimust tuleks tõlgendada selliselt, et miljööväärtuslike hoonete lammutamine on lubatav vaid siis, kui nende rekonstrueerimine on ehitustehniliselt võimatu. Selline lähenemine on kaebajate hinnangul vastuolus NÜP-i tingimuste sõnastuse ja eesmärgiga. Isegi riikliku muinsuskaitse all olevatele ehitistele ei ole sedavõrd kitsendavat tingimust ette nähtud.

NÜP eelnõu kohaselt on väärtusliku lammutamise lubatavuse eelduseks ainult hoone tehniline seisukord. Seega tugineb TLPA vaidlusalune otsus täiendavale eeldusele, mida koostatav NÜP ette ei näe, st vaidlusalusel otsusel puudub vastavas osas õiguslik alus. Õigusliku aluseta keeldumine ehitusloa andmisest on sisuliselt õigusvastane ning tulenevalt sellega kaasnevast kaebajate õiguste riivist, tuleks vaidlusalune otsus tühistada.

4.8. Keelduv otsus, mis tugineb arusaamal, et ehitusloa saamiseks tuleks peahoone puitkonstruktsioone säilitada ja taastada, ei ole proportsionaalne. HMS § 3 lg 2 kohaselt peavad haldusaktid olema seatud eesmärgi suhtes kohased, vajalikud ja mõõdukad. Keelduv otsus ei ole eesmärgi seisukohalt sobiv.

Eeltoodud miljööväärtuse kaitse eesmärgist lähtuvalt ei ole TLPA puitkonstruktsioonide säilitamise nõue sobiv meede, kuna sellisel viisil peahoonet rekonstrueerides muutuks oluliselt selle välisilme. Isegi kui kinnistu omanikud oleksid valmis peahoonet sellisel viisil rekonstrueerima, muutuks põhimõtteliselt sokli eenduvus peahoone ülejäänud fassaadist (vt ka lisa 10, lk 13, I kd tl 100-298). See oleks vastuolus nii NÜP miljööväärtuse kaitse eesmärgiga kui seletuskirja p-s 5.2.2. toodud tingimustega, sh tingimusega säilitada sokli eenduvus ja avatäidete iseloomulik kaugus fassaadipinnast (vt lisa 12, lk 39-40, I kd tl 301-340).

Lisaks peahoone välisilme muutmisele ei tagaks peahoone olemasolevate puitkonstruktsioonide võimalikult suures ulatuses säilitamise nõue ka peahoone konstruktsioonide kandevõimet, eriti pikemas perspektiivis. Seeneuringus on esile toodud, et peahoones leiduv majavamm suudab levida kiiresti ning nakatada ka kuiva puitu (I kd tl 92-99p), mistõttu võib olemasolevate, seenhaigusega nakatunud puidu säilitamine seada ohtu ka asendatavad ja taastavad puitkonstruktsioonid. Peahoone pikemaajalise säilimise seisukohalt on selgelt eelistatav peahoone kandvate konstruktsioonide asendamine kivikonstruktsioonidega (kergplokkidega). Seejuures tuleb rõhutada, et hallitussente äärmiselt negatiivne mõju inimtervisele on üldteada.

TLPA nõue ei ole ka vajalik, kuna peahoone ehituslikud konstruktsioonid, mis kaetakse fassaadil kasutatava krohviga, ei mõjuta kuidagi peahoone välisilmet. Sisuliselt ei ole välise vaatluse teel läbi fassaadiviimistluse võimalik eristada, kas peahoone ehituslikud, kandvad konstruktsioonid on puidust (nagu täna) või kerplokkidest (nagu kavandatud ehitusprojekti kohaselt). Olukorras, kus eesmärk (peahoone arhitektuurse välisilme säilitamine) on samaväärselt võimalik saavutada ka omanike õigusi vähem riivaval ja majanduslikult mõistlikumal viisil, ei ole puidust ehituskonstruktsioonide säilitamise ja taastamise nõue vajalik ega proportsionaalne.

TLPA nõude mõõdukuse osas rõhutavad kaebajad, et tegemist on miljööväärtusliku, mitte muinsuskaitsealase hoonega. Erisus on oluline, kuna muinsuskaitse aluste ehitismälestiste puhul hõlmab nende kaitse muinsuskaitseaduse (MuKS) § 11 lg 4 kohaselt ka hoonete interjööri, sisekujunduselemente ja algset funktsiooni. Seega võiks teoreetiliselt olla muinsuskaitsealuste hoonete puhul legitiimseks eesmärgiks algupärase ehitusliku konstruktsiooni säilitamine, mis suurendab oluliselt hoonete rekonstrueerimise kulusid. PlanS reguleeritud miljööväärtuslike alade kaitse puhul on kaitsstavaks väärtuseks seevastu hoonete ja piirkondade arhitektuurne ja linnaehituslik välisilme. See koosmõjus asjaoluga, et riikliku muinsuskaitse alla võetakse suure ajaloolis-arhitektuurilise väärtusega hooned kogu Eestis (millele viitab juba ainuüksi see, et muinsuskaitsealuseid hooneid on vähem kui miljööväärtuslikel aladel asuvaid hooneid), tähendab, et miljööväärtuslikul alal asuva peahoone

rekonstrueerimisel muinsuskaitsealustele hoonetele iseloomulike tingimuste nõudmine on ilmselgelt ebaproportsionaalne.

Kaebajad on seisukohal, et vastustaja nõuet ei saa pidada kuidagi proportsionaalseks, kuivõrd õiguspärane eesmärk (hoone arhitektuurse lahenduse ja välisilme säilitamine) on võimalik saavutada viisil, mis on kaebajate õiguste seisukohalt vähem piirav. Seejuures on kaebajad valmis tänasel päeval kahjustunud välisilmega hoone ehitusprojekti järgse rekonstrueerimisega alustama kohe, suurendades seeläbi juba lähitulevikus nii kinnistu kui kogu piirkonna miljööväärtust.

Seega ei ole vastustaja soovitud täiendava uuringu läbiviimine ja seejärel puidust kandekonstruktsioonide säilitamine võimalikult suures mahus vajalikuks meetmeks HMS § 3 lg 2 tähenduses. Tegemist on olulise eksimusega, mille tõttu tuleks keelduv otsus tühistada.

4.9. TLPA töi ehitusloa andmisest keeldumise teise alusena välja EhS § 44 p-i 3. TLPA käsitlese kohaselt (vaidlusaluse otsuse lk 5-6, I kd tl 349-353) ei ole loamenetluses esitatud ehitusuuringud piisavad, kuna need ei kajasta millised peahoone (puidust) konstruktsioonid tuleb asendada ning milliseid on võimalik säilitada ja tugevdada. Sisuliselt ootab TLPA detailset kaardistust kogu peahoone olemasolevatest kandvatest konstruktsioonidest ja nende seisukorrast. Tegemist oleks väga töömahuka ja kalli uuringuga, kuna see eeldaks sisuliselt kõigi seinte ja põrandate, katuse jm ehitise osade avamist, neist väga suure hulga proovide võtmist ning analüüsimist. Sellise uuringu nõudmine oleks põhjendatud terviklikult kaitstava arhitektuurimälestise puhul, mitte aga miljööväärtuslikul hoonestusalal, kus kaitstav on eelkõige hoone välimus kui miljöö osa. Juba tehtud I ekspertiis, seeneuuring ja II ekspertiis annavad überlülkkamatud järeldused peahoone konstruktsiooni tehnilise seisukorra kohta.

EhS § 42 lg 4 rõhutab, et ehitusuuringute tegemist või täpsustamist võib nõuda põhjendatud juhul. Kuna uuringute koostamine ja täiendamine tähendab kaebajate jaoks aja- ja rahakulu ei saa TLPA nõuda uuringuid lihtsalt niisama, teaduslikust või professionaalsest huvist, vaid uuringutel peab olema mingi konkreetne eesmärk ja põhjendatud vajadus. Seda, et ehitusloa andja võib uuringuid nõuda vaid kaalutletult ja üksnes põhjendatud juhul, vältides varasemalt levinud omavoli, mis seisnes korduvate uuringute tegemise nõudmises, rõhutab ka ehitusseadustiku seletuskiri.

Käesolevas asjas on kaebaja TLPA-le esitanud konkreetses küsimuses juba 3 ehitusuuringut, mis kõik toovad välja sama järelduse – ulatuslikult kahjustunud puidust ehituskonstruktsioonide säilitamine ei ole mõistlik. Lisaks, nagu kaebajad eelnevalt välja tõid, puudub peahoone puidust kandekonstruktsioonide säilitamise nõudel õiguslik alus ning isegi kui selline õiguslik alus eksisteeriks, oleks vastav nõue ebaproportsionaalne. Kuna uuringute täiendamise nõude eesmärk ei ole õiguspärane, ei ole ka nõue ise õiguspärane.

Igal juhul tuleb ehitusuuringute nõudmisel lähtuda HMS § 5 lg-s 2 sätestatud põhimõttest, et haldusmenetlus tuleb läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, vältides mh üleliigseid kulutusi isikutele. Kaebajad on ehitusprojekti koostamisel ja täiendamisel tellinud lisaks varasemale ehitusuuringule (I ekspertiis) kaks põhjalikku uuringut (seeneuuring ja II ekspertiis), mis on koostatud pädevate isikute poolt. Ekspertide pädevust ei ole kahtluse alla seadnud ka TLPA. Uuringud sisaldavad piisavalt detailset olemasoleva olukorra kaardistust, mille põhjal otsustada, et peahoone puitkonstruktsioonide teatud ulatuses säilitamine võib olla teoreetiliselt võimalik, ent arvestades kaasnevaid kulutusi ning muutusi hoone välisilmes, ei ole see õigustatud ei kaebajate huve ega miljööväärtuse kaitse eesmärki silmas pidades.

TLPA nõutud täpsem kaardistus puitkonstruktsioonide seisukorrast ei muudaks seniste uuringute järeldusi. TLPA nõutud täpsem uuring tekitaks seega küll kaebajatele täiendavaid ja olulisi lisakulutusi, ent ei annaks menetluse läbiviimiseks olulist, vajalikku lisainfot.

Selline ehitusuuring on tegelikkuses ebavajalik, kuna uuringu tulemused ei saaks mõjutada vastustaja otsust ehitusloa andmise küsimuses.

Esiteks väidab vastustaja, et ehitusuuring oleks vajalik, kuna seda nõuavad kehtiva NÜP seletuskirja p-d 5.4.17. ja 5.4.18. Viidatud seletuskirja punktide kohaselt on uuring (tehniline ekspertiis) vajalik olukorras, kus vastustaja peab otsustama väärtusliku hoone lammutamise üle. Kaebajad ei soovi hoonet lammutada, vaid rekonstrueerida. Seega ei ole vastustajal vaja NÜP-st tulenevalt kaaluda, kas hoone lammutamine on miljööväärtuse kaitse eesmärkidel lubatav ning puudub vajadus koostada sellise otsuse aluseks olev uuring.

Teiseks väidab vastustaja, et ehitusuuring oleks vajalik, kuna NÜP seletuskirja kohaselt tuleb hoone rekonstrueerimisel võimalikult suurel määral säilitada algupärast substantsi (vastustaja käsitluse kohaselt sõltumata sellest, kas ja milline on selle mõju hoone välisilmele). Kaebajad selgitasid juba eelpool, et algupärase kandva konstruktsiooni säilitamise nõudel puudub õiguslik alus. Isegi kui selline õiguslik alus eksisteeriks, ei oleks selline nõue mingil juhul proportsionaalne. Seega ei muudaks vastustaja soovitud uuring seda, kas ja millistel tingimustel on kaebajate soovitud ehitustegevus lubatud.

Kaebajad rõhutavad, et haldusmenetluse läbiviimisel kehtib põhimõte, et asjatuid menetlustoiminguid ning nendega seotud aja- ja rahakulu tuleb vältida (HMS § 5 lg 2). Sõltumata sellest, kes rahastaks vastustaja soovitud täiendavat uuringut, ei oleks selle läbiviimine eesmärgipärane ja seega õiguspärane.

Eeltoodud põhjustel oli vastustaja keeldumine kaebajate taotletud ehitusloa andmisest EhS § 44 p 3 alusel õigusvastane, kuna vastustajale ei olnud alust nõuda täiendava ehitusuuringu läbiviimist. Keelduv otsus tuleks sisulise õigusvastasuse tõttu tühistada.

Lõpetuseks märgivad kaebajad, et hämmeldust tekitav on vastustaja vastuses esitatud seisukoht, mille kohaselt kavatses vastustaja sõltumata kohtuvaidluse tulemusest ka edaspidi igal juhul keelduda kaebajatele ehitusprojekti järgseks tegevuseks ehitusloa väljastamisest.

Ehitusloa väljastamine on kaalutusotsus, mida tuleb teha ratsionaalselt ning arvestades nii kehtivat õigust kui erinevaid asjaolusid. Olukorras, kus kohus peaks nõustuma kaebajatega, et vastustaja on varasemas otsuses lähtunud ebaõigetest kaalutlustest või andnud kehtivatele õigusaktidele ebaõige tõlgenduse, ei ole mingit põhjust juba etteruttavalt asuda seisukohale, et vastustaja saab ka kohtuotsust järgides jõuda vaid samale tulemusele, millele varasemalt. Vastustaja seisukoha järgimine kujutaks praktikas halduse omavoli (haldusorgan „teeb mis tahab“, sõltumata sellest, milliseid asjaolusid ja huve ta peab arvesse võtma ja tohib arvestada) ning jätaks isikud ilma igasugusest kohtulikust kaitsest sellise käitumise eest.

4.10. Peahoone ei asu muinsuskaitsealal vaid miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Poolte vahel on vaidlus selles, mida ja mil määral miljööväärtuslikul hoonestusalal väärtuslike hoonete puhul kaitsta tuleb. Kaebaja hinnangul kaitstakse miljööväärtuslikul hoonestusalal piirkondade terviklikku arhitektuurset ja linnaehituslikku välisilmet, vastustaja hinnangul tuleb kaitsta ka hoone viimistluse alla jäävat vana puidust konstruktsiooni ja seintega piiratud siseruumi ehk interjööri. Kaebaja sellega ei nõustu.

Esiteks on see vastuolus värskelt kehtestatud (Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsus nr 106) Nõmme linnaosa üldplaneeringu p 5.4.11, 5.5.1, 5.5.4 ja 5.5.9. Viidatud NÜP punktide põhjal ei saa mitte kuidagi jõuda järeldusele, et miljööväärtuslikul hoonestusalal on kaitstav viimistluse alla jääv vana puidust konstruktsioon ja interjäär, kui vastustaja enda seatud tingimused miljööväärtuslike hoonestusalade „väga väärtuslikeks“ ja „väärtuslikeks“ (nagu peahoone) hinnatud hoonete rekonstrueerimisel ütlevad selgelt, et soovitav (mitte kohustuslik) on säilitada väärtuslik interjäär või interjööri detailid. Viimistluse alla jääva konstruktsiooni säilitamise nõuet või soovitust ei nähtu aga NÜP-ist väärtuslike hoonete rekonstrueerimiseks üldse. Seejuures on oluline pöörata tähelepanu vastustaja kinnitusele, mille kohaselt

väärtuslikku interjööri või selle detaile tänaseks peahoones ei esine (vastustaja seisukoha p 11: „Seega – kaebaja lammutas kogu ainulaadse hoone interjööri /.../“.

Kehtiv haldusakt on täitmiseks kohustuslik, sealhulgas ka vastustajale. NÜP on nüüdseks kehtiv ja vastustaja peab arvestama sealt tulenevate tingimuste, sealhulgas sellega, et NÜP näeb siseruumides olevaga ette pelgalt soovitusel säilitada sellest vaid väärtuslik. Väärtusliku hoone rekonstrueerimisel aga erinõuded viimistluse alla jäävale vanale konstruktsioonile puuduvad sootuks. Vanade konstruktsioonide küsimus on NÜP-ist lähtuvalt oluline vaid siis, kui hoone on halvas seisukorras ja seda soovitakse jäädavalt lammutada (vt NÜP p 5.4.17, II kd tl 186-189).

Järelikult, isegi kui peahoone siseruumides oleks väärtuslike detaile (mida seal ei ole), siis NÜP-ist tulenevalt ei oleks kaebajal mitte kohustus, vaid soovitav neid säilitada. Peahoone vanu puidust konstruktsioone, mille ebamõistlikult ressursimahukat taastamist vastustaja aga kaebajalt peahoone rekonstrueerimise soovist sõltumata nõuab, ei saa aga pidada väärtuslikuks interjööriks või selle detailiks või muul viisil NÜP-ist lähtuvalt kohustuslikult säilitatavaks.

Muinsuskaitseeadus sätestatud reegleid kohaldatakse mälestistele, mitte aga kohaliku omavalitsuse miljööväärtuslikele hoonetele. Peahoone ei ole mälestis, peahoone ei ole isegi mitte vastustaja poolt „väga väärtuslikuks“ hinnatud, vastustaja hinnang peahoonele on „väärtuslik“. Seejuures on oluline rõhutada, et ka range riikliku kaitse all oleva mälestise puhul (mida peahoone ei ole), mille rekonstrueerimiseks ja korrashoiuks on võimalik saada riigilt toetust, on kohus (RKHKo 3-19-1841, p 18) värskest juhtinud tähelepanu sellele, et isiku kohustused mälestise korrashoiul ja säilitamisel ei tohi olla siiski ülemäärased, need peavad olema proportsionaalsed. Vastustaja nõuet, et miljööväärtuslikul hoonestusalal asuva väärtusliku peahoone ehitusloa väljastamise eelduseks on peahoone vanade ja seenetanud puidust konstruktsioonide taastamine, ei saa pidada proportsionaalseks. Arvestades, et peahoone ei ole mälestis, on tegemist selgelt ülemäärase nõudmisega vastustaja poolt.

4.11. Kaebaja märgib, et poolte vahel ei ole vaidlust ka selles, et vastustaja andis ise juba 2008.a uuringuga peahoonele väärtushinnangu „väärtuslik“, mitte „väga väärtuslik“, mis oleks miljööväärtuslikul hoonestusalal kõrgeim hinnang. Pole välistatud, et juba 2008.a tingis vastustaja poolt peahoonele sellise hinnangu andmise asjaolu, et vastustaja hinnangul oli peahoone tehniline seisukorda juba siis, 13.a tagasi „rahuldav“ (Lisa 3, II kd tl 191 ja selle pöördel) mitte „hea“ või „väga hea“.

Ilmselt just seetõttu, et peahoone ei olnud vastustaja hinnangul piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi silmapaistev näide (mis vastaks väärtushinnangul „väga väärtuslik hoone“, Lisa 1, II kd 186-189), ei teinud vastustaja 2008.a Muinsuskaitseametile ettepanekut peahoonet kaitse alla võtta (vastustaja seisukoha p 11) ja selleks ei avaldanud soovi ka Muinsuskaitseamet ise. Vastustaja on 2019.a Muinsuskaitseametile taotlust tehes eeltoodud tegelikult ka ise kinnitanud „Hoone algupärane välisilme on mõnevõrra moonutatud väiksemate juurde- ja ümberehitustega, lisandunud on verandad. Funktsionalistlikule hoonele omased stiilitunnused on tänaseni loetavad ning hoone on säilitanud tervikliku välisilme. Interjööri kujundus on tugevas kontrastis oma ajastu kontekstis moodsa funkvilla esteetikaga“. Teisisõnu peahoone puhul on tegemist ühega paljudest-paljudest Nõmme miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvatest väärtuslikest hoonetest.

Kaebaja on seisukohal, et vastustaja tegi selle taotluse 2019.a Muinsuskaitseametile vaid seetõttu, et survestada kaebajat taastama halvas seisukorras olev ja seenetanud peahoone konstruktsioon, mille taastamine vastustaja nõutud viisil ebamõistlikult kulukas on ja ei anna kaebajale kindlustunnet, et ohtlikud seened mõne aja möödudes taas peahoones võimust ei võtaks.

Kuna kaebaja ei pidanud otstarbekaks sellise ebaproportsionaalse ehitusliku tingimusega nõustuda, siis vastustaja kaebajale ehitusluba ka ei andnud. Vastustaja eelkirjeldatud tegevus

on selge näide avaliku võimu omavolist ja selle tulemusena tekkinud suvaotsusest keelduva otsuse näol.

Ei tundu mitte kuidagi põhjendatud nõuda veel ühte ekspertiisi olukorras, kus vastustaja ise 13 aastat tagasi peahoone ehitustehnilist seisukorda vaid „rahuldavaks“ pidas ning I ekspertiis ja ligi 10.a möödumise järgselt tehtud II ekspertiis ja seeneuring kinnitavad veenvalt, et peahoone, mis ei ole mõnda aega kasutuses olnud, ehitustehniline seisukord ei ole paremaks läinud. Ekspertiis, mis väidab vastupidist, ei saa olla usaldusväärne.

Kaebaja peab vajalikuks rõhutada, et vastustaja väide, nagu tahaks kaebaja peahoone asemele maketti ehitada, on väga pahatahtlik.

4.12. Kokkuvõtvalt on vastustaja eksinud EhS mõistete sisustamisel, lugedes ainsaks lubatavaks peahoone rekonstrueerimise viisiks tegevust, mis tegelikult vastab EhS § 4 lg 3 tähenduses ehitise remondi või restaureerimise mõistele. Lisaks on vastustaja lammutamise mõiste seadnud meelevaldselt sõltuvusse sellest, kas kavandatud tegevus vastas üldplaneeringu nõuetele ja neile vastustaja poolt antud tõlgendusele.

Eksimus lammutamise ja rekonstrueerimise mõistete sisustamisel on vaidlusaluse keelduva otsuse õiguspärasuse seisukohalt määrava tähtsusega. Vastutaja üheks peamiseks kaalutluseks ehitusloa taotluse rahuldamata jätmisel oli, et peahoone lammutamine oleks vastuolus avaliku huviga (EhS § 44 p 11). Vastustaja seisukoht, nagu hoone seisukorra väljaselgitamiseks oleks vajalik täiendava ekspertiisi koostamine, tugineb samuti arusaamale, et kaebajad soovivad hoone lammutada, mitte seda rekonstrueerida. Vastavalt ka vastustaja 21.10.2021 menetlusedokumendi p-s 13.1 viidatud NÜP seletuskirja punktile 5.4.17 on TLPA-l õigus tellida vajaduse korral täiendav tehniline ekspertiis selleks, et otsustada lammutamise võimalikkus. Olukorras, kus kaebajad ei soovi peahoonet lammutada, puudub alus ka täiendava ekspertiisi järele.

Vastustaja on seega keelduva otsuse tegemisel tuginenud asjakohatule kaalutlusele, mistõttu pole võimalik veenduda otsuse ratsionaalsuses ja see tuleks tühistada (vt vrdl Riigikohtu otsust asjas 3-17-563, p 12).

4.13. Kaebaja rõhutab, et miljöövärtuse kaitse huvi ei anna alust nõuda hoone mitterahtavate kandekonstruktsioonide säilitamist.

Planeerimisseaduse seletuskirjas (Kättesaadav internetis: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/fc811573-8339-4f19-8064-9679fd001f43/Planeerimisseadus>) on miljöö ja miljöövärtuse mõistet selgitatud läbi inimitaju ja tunnetuse. Seletuskirja lk-l 37 on selgitatud, et: „Kuna keskkond ei ole vaid väline nähtus, vaid sisaldab inimest, on ka miljöö seotud inimese tunnetusega. Keskkonna tunnetus sõltub vaataja kogemustest, teadmistest, väärtustest, kultuurilisest taustast, ootustest ja vajadustest“. Miljöö ja miljöövärtus on seega seotud nende väärtustega, mida inimesel on võimalik vahetult oma meeltega (ennekõike nägemismeelega) tajuda.

Mõistlikku vaidlust ei saa olla selles, et ühelgi inimesel ei ole võimalik meeltega vahetult tajuda, millisest materjalist on ehitatud hoone välisviimistluse alla jäävad kandvad konstruktsioonid. Seega ei ole kohalikul omavalitsusel pädevust PlanS § 75 lg 1 p 16 sätestatud ülesande täitmisel määrata, et miljöövärtuslike alade ja üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste hulka kuuluks tingimus säilitada lisaks hoonete meeltega vahetult tajutavale välisilmele ka viimast mitte mõjutavaid hooneosi, nt hoone kandvaid konstruktsioone. Kaebajad selgitasid, et selle poolest erinevad miljöövärtuslike hoonete ning muinsuskaitsealade kaitse. Vastustaja viimasest menetlusedokumendist ilmneb, et vastustaja jätkuvalt ei mõista seda erisust või ei soovi seda mõista.

Samuti ei ole inimestel võimalik oma meeltega tajuda või tunnetada „ajaloolist väärtust“, millele vastustaja oma viimases menetlusedokumendis viidanud on.

Eeltoodud arusaamast lähtub ka NÜP, mille seletuskirja ptk-s 5.3. on sõnastatud üldplaneeringu eesmärk miljööväärtuslike alade kaitse osas. Eesmärgiks on seletuskirja kohaselt „määrata miljööväärtuslike hoonestusalade piirid ning ühtselt mõistetavad kaitse- ja kasutamistingimused, et oleks tagatud nende alade tervikliku miljöo väärtustamine ja säilimine ning hoonete ja rajatiste keskkonda sobilikul viisil uuendamine“. NÜP seletuskiri defineerib miljööd ja miljööväärtuslike hoonestusalasid läbi 4 teguri – haljastuse osakaal ja paiknemine, tänavavõrk ja kruntide struktuur, hoonestuse mahud ja paiknemine ning olemasolevad väärtuslikud hooned.

Puudub vaidlus, et antud juhul ei ole peahoone rekonstrueerimine seotud ühegagi kolmest esimesest eelnimetatud tegurist. Väärtuslike hoonete osas eristatakse kolme tüüpi – väga väärtuslik, väärtuslik ja miljööväärtuslik. Kõigi väärtuslike hoonete tüüpide juures on NÜP seletuskirja lk-l 51 kaitstava väärtusena välja toodud arhitektuurset lahendust (maht, vormikeel, ümbruskonna ilme kujundamine või terviklikku ilmesse sobitumine, väliste detailide olemasolu). NÜP seletuskirja ptk-s 5.3. ei ole (kooskõlas PlanS regulatsiooniga) kordagi viidatud, et miljööväärtuse kaitse eesmärgiks oleks säilitada hoone kandvad konstruktsioonid vms väärtused, mida ei ole võimalik meeltega (ennekõike nägemismeelega) vahetult tajuda.

Eeltoodud põhjustel tuleb NÜP seletuskirja ptk-des 5.4. ja 5.5. sätestatud tingimusi sisustada ja tõlgendada selliselt, et need on seotud ainult hoone välisilme ja arhitektuurse lahendusega. Vastustaja tõlgendus, nagu hõlmaks seletuskirja p-s 5.5.1. sätestatud hoone algupärase substantsi säilitamise nõue ka viimistluse alla jäävaid kandvaid konstruktsioone, on meelevaldne ning vastuolus nii PlanS regulatsiooni kui NÜP seletuskirjas välja toodud miljööväärtuse kaitse eesmärgiga. Viimasele viitab ka seletuskirja p 5.5.1. 2. lause ja järgnevad laused, mis täpsustavad nimetatud tingimust ning on seotud vaid hoonete välisilme säilitamisega.

Täiesti asjassepuutumatud on vastustaja vastuses kaebusele tehtud viited sellele, et hoone restaureerimisel tuleb kasutada traditsioonilisi, mitte tänapäevaseid ehitusmaterjale ning restaureerimise mõiste alla mahuvad vaid teatud liiki tegevused. Viide ilmestab taaskord juba eelnevalt väljatoodud vastustaja poolset eksimust EhS mõistete sisustamisel ehk restaureerimise/remondi ning rekonstrueerimise mõiste tähenduste samastamist.

Eeltoodud põhjustel on vastustaja ekslikult leidnud, et miljööväärtuse kaitseks on vajalik ka hoone kandvate, viimistluse alt mittenähtavate konstruktsioonide säilitamine. Tegemist oli ühe peamise kaalutlusega, millest lähtuvalt pidas vastustaja vajalikuks täiendavat ekspertiisi ning tegi EhS § 44 p-le 3 viidates keelduva otsuse. Seetõttu on tegemist olulise kaalutusveaga, millest tingitult tuleb keelduv otsus tühistada.

Lisaks eeltoodule peavad kaebajad oluliseks rõhutada 02.03.2021 vastustaja seisukoha p-s 11 toodud etteheitega („Seega – kaebaja lammutas kogu ainulaadse hoone interjööri /---/“) seoses, et peahoone viimistluskonstruktsioonide eemaldamise nõue tuli muuhulgas ka vastustajalt endalt (II kd tl 14-23). Kaebajad rõhutavad, et nemad on tegutsenud heas usus eesmärgiga peahoone rekonstrueerida, et see uuesti kasutusele võtta.

4.14. Kaebajad on tutvunud esmase eksperthinnanguga tarinditele (edaspidi esmane hinnang). Olulisimana nähtub esmasest hinnangust, et juba 1984. aastal koostatud „Kapitaalremondi tehniline tööprojekt“ (edaspidi 1984. a projekt) kohaselt oli põhihoone:

- (i) puittarinditel juba pruunmädaniku kahjustusi;
- (ii) välisseinte füüsiline kulum juba 35%; ja
- (iii) vahelagede kulum juba 50%.

Mõlemad eksperdid on seisukohal, et kahjustuste ulatus on tänaseks tõenäoliselt suurem, sest 1984. a projektis ei kajastunud peahoone olulised deformatsioonid ja pehastumise kolded, mis on tuvastatud hiljem. Ekspertide seisukohta, et 38.a tagasi tehtud projektiga võrreldes on

kahjustuste ulatus tänaseks laiaulatuslikum, kinnitavad nii I kui II ekspertiis ning seeneuuring, mis peahoone kandekonstruktsioonide restaureerimist majanduslikult mõistlikuks ei pea.

Oluline on esmasest hinnangust ka asjaolu, et mõlemad eksperdid on põhihoone olulistes kandekonstruktsioonide puhul jaatanud, et:

- (i) välisseintest alla poole tuleks igal juhul asendada;
- (ii) siseseinu on mädanikukahjustuse tõttu vaja samuti olulises ulatuses asendada;
- (iii) soklile toetuvad vahelaed tuleb täielikult asendada; ja
- (iv) katusekonstruktsioonide asendamine ei ole võimalik ega otstarbekas.

Teisisõnu, ekspertide hinnangul tuleb valdavas osas peahoone kandekonstruktsioon igal juhul asendada. Mõlemad eksperdid möönnud ka, et ehitusprojektikohane lahendus soosib tänapäevaseid tuleohutuse ja helipidavuse nõudeid, liiatigi soojapidavuse tagamist. See on proportsionaalsuse hindamisel kaalukas argument.

Mõlemad eksperdid on küll viidanud, et tavapraktikas oleks peahoonet võimalik restaureerida, säilitades olemasolevaid tarindeid, kuid on ka selgitanud, et selle üle otsustamisel tuleb mh lähtuda ka omaniku soovidest (kavandatav kasutus) ja majanduslikust mõistlikkusest. Juhul, kui omanik sooviks peahoonet restaureerida, olemasolevaid tarindeid võimalikult suures ulatuses säilitades, siis oleks selleks eelnevalt vaja avada tarindeid ja teostada täiendavaid uuringuid. Ekspertid on selgitanud, et „Täiendavaid uuringuid on mõistlik ja vajalik teha sellisel juhul, kui hoone kandekonstruktsioone planeeritakse ka tulevikus säilitada“. Tuginedes nii I kui II ekspertiisile ja seeneuuringule, on kaebaja hinnangul usutav, et peale täiendavate kulukate uuringute läbiviimist kahaneks säilitamisvõimalusega kandekonstruktsiooni osa veelgi.

Seega, vastavalt I ja II ekspertiisile, seeneuuringule ning esmasele hinnangule tuleb oluline osa peahoone kandekonstruktsioonidest igal juhul asendada. Kuivõrd kandekonstruktsioonid tuleb asendada ning ehitusprojektikohane lahendus aitab kaasa tänapäevastele nõuetele vastava ehitise püstitamisele, puudub omanikul huvi peahoone kandekonstruktsioone säilitada ja selle tarbeks uusi konstruktsioonide avamisi ja täiendavaid uuringuid läbi viia. See ei ole majanduslikult mõistlik ega põhjendatud.

Olemasolevate kandekonstruktsioonide restaureerimise nõue ei ole ka proportsionaalne arvestades, et peahoone puhul on tegemist miljöölal asuva väärtusliku hoonega, mitte muinsuskaitsealuse või väga väärtusliku hoonega. Lisaks varasemalt menetluskohaselt selgitatud kinnitab peahoone kandekonstruktsiooni restaureerimise nõude ebaproportsionaalsust ka esmasest hinnangust kajastatud, vastustaja miljöölalade spetsialisti, Sabina Kauksi seisukoht. S. Kauksi hinnangul oleks isegi lubatav peahoone välisilme mõningane muutmine.

Olukorras, kus isegi vastustaja poolt on lubatav muuta peahoone välisilmet, mis miljööala põhiväärtuse kujundab, ei ole proportsionaalne nõuda kaebajatelt olulises ulatuses kõlbmatu kandekonstruktsiooni restaureerimist. Kandekonstruktsiooni restaureerimine ei ole miljöölal isegi visuaalselt tajutav.

Kaebaja juhib taas tähelepanu Riigikohtu seisukohale seoses muinsuskaitsealuse ehitisega (käesolevas vaidluses ei ole tegemist aga mitte muinsuskaitsealuse, vaid miljöölal asuva väärtusliku ehitisega): „Isiku kohustused mälestise korrashoiul ja säilitamisel ei tohi olla siiski ülemäärased /---/ Üldistes huvides toimuva kultuuripärandi kaitse ja omaniku õiguste riive vahel tuleb leida tasakaal“. (RKHKo nr 3-19-1841) Kaebajad paluvad viidatud lahendis sedastatud Riigikohtu juhust asja lahendamisel arvesse võtta.

Tulenevalt eelnevast on kaebajad seisukohal, et kandekonstruksioonide säilitamine ei ole põhjendatud ega proportsionaalne. Kaebajate seisukohta toetavad nii I ja II ekspertiis, seeneuuring, esmane hinnang kui ka Riigikohtu juhised.

4.15. Kaebaja palub hüvitada menetluskulud so riigilõiv summas 30 eurot, lepingulise esindaja kulu 7431,25 eurot ja eksperdi tasu summas 570 eurot kokku summas 8031,25 eurot vastavalt menetluskulude nimekirjale (III kd tl 46-59).

VASTUSTAJA SEISUKOHT

5. Vastustaja on seisukohal, et kaebus on põhjendamatu ning palub jätta kaebuse rahuldamata. Vastustaja ei nõustu kaebaja esitatud kaebusega järgmistel põhjendustel.

5.1. Tallinna üldplaneeringu (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3) maakasutusplaani kohaselt jääb Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu väikeelamute juhtotstarbega alale, mis on põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3–4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid. Lisaks paikneb Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohasel miljööväärtuslikul hoonestusalal, kus hoonete projekteerimisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi ja struktuuri. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 10 kohaselt käsitletakse miljööväärtuslike piirkondadena alasid, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavatevõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase ja konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond väärivad säilitamist. Selleks töötatakse välja mitmesugused reguleerivad dokumendid (tsoneerimisskeem, ehitusmäärus jne), mis määratlevad ehitustegevust antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond.

Tallinna üldplaneering annab käesolevale alale üldised kasutustingimused. Samas sätestatakse miljööväärtuslike aladele ehitustingimuste ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste andmine läbi teiste dokumentide. Mistõttu annabki Tallinna üldplaneeringule täpsustavad tingimused Tallinna Linnavolikogu 04.05.2017 otsusega nr 47 vastuvõetud NÜP.

Vastuvõetud NÜP kohaselt asub Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu miljööväärtuslikul hoonestusalal ja väikeelamute juhtotstarbega alal, kus võivad paikneda väikeelamud (kuni 6 korteriga), lähipiirkonda teenindavad kaubandus-, teenindus-, lastehoiu ja vaba aja harrastusega seonduva ettevõtted ning asutused, samuti mängu- ja spordiväljakud.

Vastuvõetud NÜP eesmärk on suunata Nõmme linnaosa arengut selliselt, et siin säiliks ka edaspidi algse metsalinna (loodusliku männimetsaga ümbritsetud hoonetega linnaosa) miljöo ning anda linnaosa iseärasusest tulenevaid põhimõtteid ja nõudeid planeerimise ja ehitamise osas. Lisaks väärtuslikule kõrghaljastusele on Nõmme miljööväärtusliku hoonestusala säilimiseks oluline säilitada ja korrastades ka maksimaalselt palju miljööväärtuslikke, väärtuslikke ja väga väärtuslikke ajaloolisi hooneid. Linnaosa üldplaneeringus sätestatud ehituslike tingimuste järgimine on oluline eeldus hea ehitustava kujunemiseks, et võimalikult väheste muudatustega alles hoida Nõmme ajaloolise linnaosa miljööd.

Vastuvõetud NÜP sätestatud nõuded ei ole uued – tegemist on Tallinna üldplaneeringust kaalumise teel tuletatud nõuetega, mida TLPA praktikas rakendab. Vastuvõetud NÜP-i on need kokku koondatud ja selgelt lahti kirjutatud. Kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmäärke. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaolude ja dokumentidega (Haldusmenetluse seadus (HMS) § 4 lg 2, RKHKo 20.03.2014 otsus asjas nr 3-3-1-87-13). Arvestades Tallinna üldplaneeringu üldistusastet, kajastuvad Nõmme piirkonna tänased olud ja vajadused kõige paremini vastuvõetud NÜP-s. Seega tuleb Hiiu-Maleva tn 13

kinnistul paikneva hoonestuse kaalutusõiguse läbiviimisel hinnata ka taotletava vastavust vastuvõetud NÜP-le, millega omakorda kehtestamisel täpsustatakse Tallinna üldplaneeringut.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu koostamise raames on teostatud TLPA ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti tellimisel arhitektuuriajaloolised inventeerimised Nõmme hoonete kohta, mille tulemusel on Hiiu-Maleva tn 13 kinnistul olev elamu hinnatud juba aastal 2008 arhitektuurselt ja linnaehituslikult väärtuslikuks. Vastuvõetud NÜP kohaselt on väärtuslik hoone märkimisväärne arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmikas miljööline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuurselt silmapaistev hoone.

NÜP miljööväärtuslike hoonestusalade kaardil (kaebuse lisa 3, I kd tl 21) on Hiiu-Maleva tn 13/1 peahoone märgitud väärtusliku hoonena, Hiiu-Maleva tn 13/2 kõrvalhoone aga miljööväärtuslikult vähemväärtusliku hoonena. Hiiu-Maleva tn 13 asub kaardi kohaselt NÜP kehtestamise järel miljööväärtuslikul tuumikalal. NÜP seletuskirja (kaebuse lisa 4, I kd tl 22-77) ptk 5.2.1. kohaselt:

a) on kavandavate kaitse- ja kasutustingimuste eesmärgiks miljööväärtuslike hoonestusalade kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslike tervikute ja neid kujundavate ehitiste, kinnistustruktuuri, maastikuelementide ja teiste linnaruumi elementide väärtustamine ja säilimine (seletuskirja lk 36);

b) tuumikalal peavad maksimaalselt säilima alale iseloomulikud linnaehituslikud tunnused (hoonestus- ja krundistruktuur, linnaruumi elemendid jms) (seletuskirja lk 37);

c) tuumikalal asuvad väärtuslikud hooned peab säilitama ning restaureerima või remontima need kaitse- ja kasutamistingimustest lähtudes. Ehitiste hooldamisel, restaureerimisel või remontimisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik (seletuskirja lk 37-38).

Seega nn maketi rajamine ei vasta vastuvõetud NÜP-s sätestatud tingimustele, mille kohaselt tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone – arhitektuuritraditsiooniks on ka nimetatud ajastu ehitusviisi järgmine, mitte pelgalt väliselt sarnase või samasuguse ehitise rajamine. Ehitusviis on see, mida kaebaja ei suuda või ei taha järgida – see tähendakski, et tuleks hinnata piirde- ja kandekonstruksioonide seisukorda ning üksnes kehvast seisukorras piirde- ja kandekonstruksioon asendada uuega.

5.2. Kaebaja leiab, et isegi juhul kui kavandav isegi kui kavandav ehitustegevus peahoones oleks kvalifitseeritav lammutamisena, ei oleks see vastuolus olulise avaliku huviga EhS § 44 p 11 tähenduses, kuna see ei kahjusta miljööväärtust. Selline seisukoht on väär, NÜP seletuskirjas on selgelt sätestatud, et miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega. Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist (vt seletuskirja lk 51).

NÜP seletuskirja p 5.6 alates leheküljest 54 on sätestatud Üldised tingimused hoonete rekonstrueerimiseks, punktis 5.6.1. on sätestatud: „Säilitada võimalikult palju hoonete algupärast substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale. Säilitada või vajaduse korral restaureerida hoonete algupärane arhitektuurne välisilme, lähtudes säilinud detailidest, arhiivandmetest, sama arhitekti või ajastu analoogidest. Säilitada ja vajaduse korral taastada fassaadi algne voodrilaud või krohvitiüp, fassaadi dekoratiivsed detailid, algupärased välisüksed, varikatused, akende profileeritud piirdelauad jms detailid. Uuendamisevajaduse korral teha detailid samast materjalist, samade mõõtude ja profiilidega. Restaureerimine üldplaneeringu tähenduses on parandus- või viimistlustöö, millega tagatakse ehitise või selle osade algupärase arhitektuurse seisundi säilimine, eemaldades vajadusel väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel.“

Lisaks on sätestatud üldplaneeringu seletuskirjas hoonete rekonstrueerimise kohta kirjas, et „Täpsemate juhiste osas konsulteerida TLPA piirkonna arhitekti, miljööalade spetsialisti või Nõmme linnaosa arhitektiga.“ Antud juhul ongi kaebajale informatsiooni andnud TLPA miljööalade peaspetsialisti Kristiina Liinak, kes on vaieldamatult spetsialist Nõmme miljööalade osas. Seda olenemata asjaolust, et kaebaja on ka TLPA ametkonda tervikuna kahtluse alla seadnud justkui nagu puuduks TLPA-l üldse pädevus hinnata Tallinna linna ehitus- ja planeerimisalaseid asjaolusid või seada tingimusi (vt ka lisa 2, II kd tl 24-31).

5.3. Kaebaja väidab, et tema tegevus on rekonstrueerimine vastavalt EhS § 4 lg-le 3. EhS § 4 lg 3 p-s 2 on sätestatud, et ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone.

17.07.2015 vastu võetud majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ (edaspidi määrus nr 97) § 13 lg 2 alusel olenemata esitatud ehitusprojekti staadiumist, annab pädev asutus ehitusprojektile hinnangu lähtudes eelprojektile esitatavatest ja 3. peatüki nõuetest. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on pädev asutus andmaks hinnanguid ehitusprojektile, kuivõrd ameti pädevuses on linnavolikogu poolt kehtestatud ameti põhimääruse kohaselt ehituslubade andmine. Määrus nr 97 § 14 lg 2 p 3 sätestab, et ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osaks on ehitise konstruktsioon – seega on vastustaja pädev hindama „hoone välisilme taha jäävaid substantse“.

Tulenevalt ehitusprojekti seletuskirjast ja ehitusprojekti joonisest on amet seisukohal, et Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu rekonstrueerimise näol on tegemist hoopis väärtusliku hoone lammutamisega ja uue hoone püstimisega. Hiiu-Maleva tn 13/1 hoone rekonstrueerimisel säilitatakse vaid sokli müüritis ning olemasolevale soklile uue hoone ehitamist ei saa käsitleda rekonstrueerimisena, vaid selline ehitustegevus on käsitletav uue hoone ehitamisena. EhS § 4 lg 4 selgitab ehitise ümberehitamise ehk taastamise ja ehitise püstitamise erinevust juhul, kui sellele eelneb ehitise lammutamine. Lammutamise all käsitletakse olukorda, mille käigus ehitise eemaldatakse/likvideeritakse osaliselt või täielikult. Juhul kui lammutamise eesmärgiks on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitise, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslik sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena. Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu. Esitatud ehitusprojekti kavandatuga muutub nii arhitektuuriline lahendus kui maht. TLPA-le esitatud ehitusprojekti lahenduse puhul ei ole tegemist ehitise rekonstrueerimisega, vaid püstimisega, milleks puudub kehtiv detailplaneering. Samuti – vastustaja eesmärk on ajaloolist hoonet säilitada ja võimalusel rekonstrueerida.

Käesoleval juhul ei ole kaebaja esitanud ehitusprojektiga piisavalt tõendeid, mis näitaksid, mis põhjusel ja milliseid konkreetseid hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone muudetakse ja asendatakse. Kaebaja püüab väita, nagu puuduks vastustajal õigus sellist infot nõuda, kuna tegemist on ju hoone välisilme taha jääva substanttsiga, selline kaebaja seisukoht on, nagu eespool selgitatud, väär. Vastustajal on igal juhul, olenemata miljööväärtusliku ala (antud juhul tuumikala) olemasolust, õigus nõuda teavet ehitusprojekti kirjeldatud konstruktsioonide asendamise ja muutmise kohta, samuti on vastustajal õigus anda hinnangut ka arhitektuuri kui hoone sisemise konstruktsiooni kohta, mitte piirduda ainult välislahendusega nagu väidab kaebaja.

Vastustaja ei vaidle kaebaja seisukohaga, et osad kande- ja jäigastavad konstruktsioonid võivadki potentsiaalselt olla halvas ehitustehnilises seisukorras ja erinevate seenhaiguste poolt kahjustatud (nagu näitavad ka ekspertiisid), kuid vastustaja õigus ja kohustus tulenevalt avalikust huvist on välja selgitada selliste kahjustatud puitkonstruktsioonide ulatus ning anda juhised edasiseks tegevuskavaks. Siiski soovib vastustaja selgitada, et kaebaja esitatud auditi, ekspertiis II (vt ka kaebuse lisa 10, OÜ EstKONSULT Töö nr 19-097 ELAMU Hiiu-Maleva 13/1, Nõmme linnaosa, Tallinn. Ehituskonstruktsioonide audit, I kd tl 100-298) kohaselt on

püstprussidest seinte korrastamine teoreetiliselt võimalik ja ka praktiliselt teostatav. Auditi punktis 4 on öeldud: „/.../Seega on tehniliselt võimalik kõik hoone konstruktsioonid ajutiselt toetada ning seejärel lammutada mädaniku ja seeneniidistiku poolt kahjustatud hooneosad ja asuda alles jäetavaid konstruktsioone kas tugevdama või asendama/.../“. Auditi punktis 5 on öeldud: „/.../Hoone olemas olevate konstruktsioonide osaline säilitamine on tehniliselt võimalik, kuid majanduslikult ja kasutuseesmärgi silmas pidades ebamõistlik /.../“. Seega on antud hoone puhul vähemalt kahtlus, et tegelikkuses ei ole vaja kogu hoonet lammutada.

Kaebaja heidab vastustajale ette, et TLPA nõuab üha uusi ja uusi uuringuid. Tegelikult ei nõua TLPA uusi ja uusi uuringuid, vaid nõuab ühte uuringut – sellist, mis näitaks varasemate uuringute kahjustuste ulatust ning annaks hinnangu – kas hoone on vaja lammutada (ja potentsiaalselt taastada või ehitada olemuslikult uus ehitus, vt ka EhS § 4 lg 4) või on võimalik olemasolevat hoonet rekonstrueerida. Konkreetselt sellist uuringut praegu läbi viidud ei ole. Asjakohase uuringu puudumine ja asjaolu, et kaebaja soovib hoonet lammutada, mitte rekonstrueerida ongi viinud ehitusloa andmisest keeldumiseni. Kaebaja on tegelikult aru saanud vajaliku uuringu puudumisest – nimelt, kaebuses väidab kaebaja ekslikult nagu „TLPA nõutud täpsem kaardistus puitkonstruktsioonide seisukorrast ei muudaks seniste uuringute järeldusi. TLPA nõutud täpsem uuring tekitaks seega küll kaebajatele täiendavaid ja olulisi lisakulutusi, ent ei annaks menetluse läbiviimiseks olulist, vajalikku lisainfot.“. Selline seisukoht ei ole paraku õige, kaebaja ei saa ette teada potentsiaalse vajaliku uuringu tulemusi, seega on tervikuna väär ka kaebuses toodud seisukoht, nagu oleks kaebaja teinud kõik ehitusprojekti koostamiseks nõutavad uuringud.

5.4. Tallinna üldplaneeringu p 2.1 käsitleb Tallinna territoriaalse arengu põhiseisukohti (lisa 15, II kd tl 175). Tallinna üldplaneeringust tulenevalt seisneb kultuuripärandi säilimise eesmärk Tallinna ajaloolise eripära säilitamises ja kestvuses, samuti rõhutatakse vajadust säilitada kõik loodus- ja muinsuskaitsealad ning kaitsealused üksikobjektid, määratletakse miljööväärtuslikud piirkonnad ajaloolistes puitasumites, sh Nõmmel. Tallinna üldplaneeringu p 3.10 käsitleb kultuuripärandi ja loodusväärtuste kaitset (lisa 16, II kd tl 176) – kultuuriväärtusega ajaloolise linnakeskkonna ja seda kujundavate ehitiste säilimine on oluline avalik huvi ning miljööväärtuslikul hoonestusalal paikneva väärtusliku hoone lammutamine on vastuolus avalike huvidega. Seega – kaebaja tegevus on vastuolus avaliku huviga.

Vastustaja selgitab, et on avaliku huvi hindamisel keeldumise otsuses lähtunud Tallinna üldplaneeringust, mitte NÜP-st nagu püüab kaebaja tervikuna väita kaebuses. Vastustajal on ka seadusest tulenev kohustus avalikku huvi kaitsta – EhS § 8 sätestab, et ehitise ja ehitamise ohutus hõlmab ka kultuuriväärtuse kaitset.

5.5. Kaebaja väidab, nagu ei oleks TLPA puitkonstruktsioonide säilitamise nõue sobiv meede, kuna sellisel viisil peahoone rekonstrueerides muutuks oluliselt selle välisilme. Kaebaja viitab lisaks asjaolule, et kuigi ehitustehniliselt oleks peahoone puidust konstruktsioone mingis osas võimalik säilitada, muudaks peahoone kaasaegsetele nõuetele vastavusse viimiseks vajalik peahoone täiendav soojustamine oluliselt selle välisilmet (paari sentimeetrise etteastega sokkel muutub umbes 200 mm tagasiastega soklik /.../). Omakorda viitab kaebaja kaebuse lisale 10 leheküljele 13 ehk II ekspertiisile. Vastustajale näib, et II ekspertiis ei selgita piisavalt väidet, et sokkel muutub 200 mm tagasiastega soklik – ehitustehniliselt ja ehitusfüüsika aspektist on tänapäeval võimalikud ka energiatõhusad lahendused, mis on paksuselt õhemad, kui auditis välja pakutud lahendus. Auditi ei selgita piisavalt, miks peaks sokkel muutuma just 200 mm tagasiastega soklik – milline on see ehitustehniline lahendus, millele audit viitab, jääb selgusetuks.

Kaebaja rõhutab hallituse seente äärmiselt negatiivset mõju inimeste tervisele. Ekspertiis II selgitab samas, et „Vältimaks hallituse ja seente edasist levikut on keldrikorruse puitlagi vaja lammutada kogu mahus. Konstruktsioonide osaline vahetamine ei ole antud situatsioonis mõeldav. Püstprussidest seinte korrastamine on teoreetiliselt võimalik ja ka praktiliselt

teostatav. Samas eeldab see seinte alumise osa nii horisontaalvööde kui ka püstprusside alumise otsa vahetamist-proteesimist. Vahelaed on läbi vajunud ja nende rihtimine ilma täiendavate vahelaetalade paigaldamiseta olemas olevate vahele ei ole võimalik. Seega on tehniliselt võimalik kõik hoone konstruktsioonid ajutiselt toetada ning seejärel lammutada mädaniku ja seeneniidistiku poolt kahjustatud hooneosad ja asuda alles jäetavaid konstruktsioone kas tugevdama või asendama. Eelnevat tuleb kõik katte- ja viimistluskonstruktsioonid eemaldada selleks, et määrata kahjustatud ala ulatus.“ Seega väidab kaebaja poolt esitatud ekspertiis, et hallitusseene äärmiselt negatiivsest mõjust on võimalik vabaneda ehitustehniliste lahendustega.

Vastustaja rõhutab, et kaebuses tehtud viited asjaolule, et tegemist ei ole muinsuskaitsealuse hoonega, on äärmiselt küünilised, sest kaebaja pahatahtlikust hävitamisest tulenevalt ei saanud Muinsuskaitseamet hinnata hoone väärtust riiklikuks arhitektuurimälestiseks tunnistamise jaoks (vt lisa 8, II kd 65-67).

5.6 Vastustaja leiab, et kaebaja poolt läbi viidud ekspertiisid on jõudnud vastuolulistele järeldustele, kus tehakse küll soovitusi hoonet rekonstrueerida, kuid kaebaja soovib sellest hoolimata hoonet lammutada. Ekspertiisides leitakse, et rekonstrueerimine on võimalik, kuid kallim ja tömahukam tegevus võrreldes uue hoone ehitamisega. Kuna ekspertiisid sätestavad justkui kaks võimalust – kas kallis rekonstrueerimine või alternatiivselt – uue hoone ehitamine, siis ongi vajalik täiendava uuringu käigus välja selgitada kahjustuste ulatus ning maht, et hinnata – kas tegelikkuses on võimalik hoone rekonstrueerida või on majavam levinud niivõrd kaugele, et kahjustumine on pöördumatu ja hoone tuleks tõesti lammutada. Seejärel saab edasise menetluse käigus hinnata, mida ja mis tingimustel nimetatud kinnistule planeerida ja ehitada on võimalik. Kaebaja soov hoone rekonstrueerida on igati mõistetav ja linnaehituslikult sobilik lahendus, kuid praegusel juhul soovib kaebaja rajada Nõmmele miljöövärtuslikku tuumikalasse maketti, millel puudub igasugune ajalooline arhitektuuriväärtus.

5.7. Kaebaja lammutas kogu ainulaadse hoone interjööri, põhjustades sellega hindamatu kahju Eesti Vabariigi arhitektuuriajalukku (TLPA-l on fotod nimetatud hoone interjööri, mis on kättesaadavad

<https://onedrive.live.com/?v=validatepermission&id=C252A2A724220013!9292&challengeToken=!ANppYGG2NUDt968>, parooliga: Meyerimälestuseks1939). Juba ainuüksi fakt ainulaadse arhitektuuriga hoone interjööri lammutamisest näitab vastustaja hinnangul kaebaja pahatahtlikkust ning tegelikku soovi – lammutada ajalooline miljöövärtuslik hoone ning rajada selle asemele makett, millel puudub igasugune ajalooline väärtus.

Käesoleval juhul soovib kaebaja ehitada maketi, mis on samas suuruses võrreldes originaaliga. 1940ndal ehitatud hoone lammutamine ja uue samasuguse ehitamine tähendabki, et originaalne hoone asendatakse seda väliskujult jäljendava hoonega ehk maketiga.

5.8. Kuigi vastustaja on selgitanud varasemalt, et on avaliku huvi hindamisel keeldumise otsuses lähtunud Tallinna üldplaneeringust, mitte NÜP-st, nagu püüab kaebaja väita kaebuses, siis tänaseks päevaks on NÜP kehtestatud, kaebaja on ise omaks võtnud, et tema tegevus peab vastama ka Nõmme üldplaneeringule ning viitab nimetatud dokumendile oma seisukohas korduvalt. Sellest tulenevalt selgitab vastustaja oma nõuet täiendava ekspertiisi osas ning nõude vastavust ka NÜP-le.

Vastustaja hinnangul tuleb kaitsta ka hoone viimistluse alla jäävat vana puidust konstruktsiooni. Nõmme linnaosa üldplaneeringus on sätestatud selgelt ja üheselt mõistetavalt NÜP-i seletuskirja p 5.4.17 ja p 5.4.18.

Seega ei saa olla poolte vahel mõistlikku vaidlust, et NÜP-is on sätestatud konkreetsed kaalutlused, millest vastustaja lähtub. Muu hulgas on sõnaselgelt tsiteeritud kahjustuste ulatuse hindamises olulisus p-s 5.4.7: „milline on kahjustuste ulatus ja iseloom“. Samas p-s on sätestatud ka TLPA õigus nõuda vajadusel täiendavaid ekspertiise. Käesoleval juhul ei ole

vastustajal mingit ettekujutust, milline on varasemate ekspertiisidega tuvastatud kahjustuste ulatus, vaid tuvastatud on vaid üksikute kahjustuste fakt.

TLPA nõuab ühte uuringut – sellist, mis näitaks kahjustuste ulatust ning annaks hinnangu – kas hoone on vaja lammutada (ja potentsiaalselt taastada või ehitada olemuslikult uus ehitus, vt ka EhS § 4 lg 4) või on võimalik olemasolevat hoonet rekonstrueerida. Konkreetselt sellist uuringut praegu läbi viidud ei ole. Asjakohase uuringu puudumine ja asjaolu, et kaebaja soovib hoonet lammutada, mitte rekonstrueerida ongi viinud ehitusloa andmisest keeldumiseni.

5.9. Vastustaja on oma 02.03.2021 menetlusdokumendis ammendavalt selgitanud, miks ei ole kaebaja poolt läbiviidav ehitustegevus käsitletav rekonstrueerimise ega taastamisena, vaid lammutamise ning uue samasuguse hoone (kuid „fibo plokist“, mitte puidust) püstitamise (vt 01.08.2018 TLPA kiri II kd tl 32-34 ja ka TLPA miljöalade peaspetsialist Kristiina Liinak 06.12.2018 kiri I kd tl 79-80).

NÜP-i seletuskirja p-s 5.5. on sätestatud hoonete rekonstrueerimise üldised tingimused Nõmme linnaosas. Muu hulgas märgitakse p-s 5.5.1. järgmist: „Võimalikult palju tuleb säilitada hoonete algupärast substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale. Tuleb säilitada või vajaduse korral restaureerida hoonete algupärane arhitektuurne välisilme, lähtudes säilinud detailidest, arhiivandmetest, sama arhitekti või ajastu analoogidest. Säilitada ja vajaduse korral taastada tuleb hoonetüübile iseloomulik katusekattematerjal ja räästalahendus, algne voodrilaud või krohvituüp (räästa ehiskonstruktsioonid, sarika-talaotsad jne), dekoratiivsed detailid (profileeritud piirdelauad, karniisid, krohviraamistused jne), algupärased avatäited, varikatused, sademeveesüsteemid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb detailid teha samast materjalist, samade mõõtude, profiilide, kujunduse ja viimistlusega. Laudis ja vooderdusdetailid peavad olema hõõveldatud välispinnaga.“ Seega ei saa olla mõistlikku vaidlust selles, et NÜP sõnaselgelt sätestab, et restaureerimisel tuleb kasutada traditsioonilisi, mitte tänapäevaseid ehitusmaterjale.

Oluline on veel märkida, et restaureerimine üldplaneeringu tähenduses on parandus- või viimistlustöö, millega tagatakse ehitise või selle osade algupärase arhitektuurse seisundi säilimine, eemaldades vajaduse korral väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ja kihistusi ning taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel. Ei saa olla mõistlikku vaidlust, et 1940ndatel polnud veel kergplokke eh „fibo“ plokke isegi mitte olemas, seega ei saa puitkonstruktsiooni asendamist kergplokiga pidada kuidagi algupärasel moel taastamiseks.

5.10. Vastustaja märgib, et kohus ei saa jaatada või eitada, kas puitkonstruktsiooni taastamine on vajalik või mitte, vaid kohus saab hinnata, kas vastustaja 30.12.2020 tehtud otsus, millega TLPA keeldus kaebaja poolt taotletud ehitusloa andmisest, on õiguspärane. Keelduva otsuse alusena tõi TLPA välja EhS § 44 p 3 (ehitusprojekt ei tugine ehitusuuringu tulemustele või on nõutav uuring tegemata) ja p 11 (ehitise lammutamine ei vasta olulistele avalikele huvidele).

Esitatud ehitusprojektis kavandatuga muutub peahoone nii arhitektuuriline lahendus kui maht. TLPA-le esitatud ehitusprojekti lahenduse puhul ei ole tegemist ehitise rekonstrueerimisega, vaid püstitamisega, milleks puudub kehtiv detailplaneering. Vastustaja eesmärk on ajaloolist hoonet säilitada ja võimalusel rekonstrueerida.

Vastustaja esitab n-ö „puust ja punaseks“ näitlikustamiseks lammutatava hoone I korruse joonise (lisa 2, II kd tl 260), millel on punasega joonitud asendatavad hoone osad. Selgelt on nähtav, et tänapäevaste ehitusmaterjalidega asendatakse kogu hoone kandekonstruktsioon, st kõik seinad asendatakse. Lisaks on tumehalliga märgitud uued konstruktsioonid, st siseseinad. Sellest kõigest saab järeldada, et sisuliselt kogu maja lammutatakse ning ehitatakse uus originaaliga sarnane, kuid siiski makett (vt ka vastustaja 02.03.2021 menetlusdokumendi lisa 12 II kd tl 77-172, millega on esitatud kohtule terviklik ehitusprojekt koos nii keldrikorruse kui ka I, II ja pööningukorruse joonisetega (Joonised on failinimetustega: 20170927_EP_AR-5-

02_v04_kelder, 20170927_EP_AR-5-02_v04_1korrus, 20170927_EP_AR-5-02_v04_2korrus, 20170927_EP_AR-5-02_v04_loige1, 20170927_EP_AR-5-02_v04_loige2 kaustas nimega AR_Arhitatuur) ning hoone lõigetega, kus igal joonisel on helehalliga märgitud asendatavad osad, tumehalliga märgitud uued projekteeritavad konstruktsioonid ning valgega olemasolevad säilitatavad konstruktsioonid). Valgega on märgitud hoone keldrikorruse joonisel sokli müüritis ning paekivist hoone trepid, mida plaanitakse taastada. Ehitusprojekti seletuskirja p-s 3.4.2 on samuti selgitatud: “Seetõttu nähakse 1. ja 2. korruse vertikaalsed kandekonstruktsioonid rekonstrueerida nii, et vertikaalseteks konstruktsioonideks oleks kergplokkseinad olemasolevate halvas seisukorras püstprussidest seinte asemel.” Formaalselt leiab kaebaja ehitusprojekti ja ka oma menetluskirjades, et tegemist on hoone rekonstrueerimisega, kuid ehitusprojekti sisuks on siiski vana lammutamine ning uue hoone püstitamine.

5.11. Kaebajal ei ole võimalik käesoleva kohtuasjaga soovitud saavutada, isegi kui kohus peaks leidma, et vastustaja keeldumise otsus on kuidagi kehtiva õigusega vastuolus või põhjendamatu, siis saab kohus vastustajat kohustada uuesti kaaluma ehitusloa andmist. Ei ole aga alust eeldada, et vastustaja otsus saaks olema teistsugune, arvestades muuhulgas, et vahepeal on kehtima hakanud NÜP.

Kuna seni tehtud ekspertiisid sätestavad justkui kaks võimalust – kas kallis rekonstrueerimine või alternatiivselt – uue hoone ehitamine, siis ongi vajalik täiendava uuringu käigus välja selgitada kahjustuste ulatus ning maht, et hinnata – kas tegelikkuses on võimalik hoone rekonstrueerida või on seenkahjustused levinud niivõrd kaugele, et kahjustumine on pöördumatu ja hoone tuleks tõesti lammutada. Seejärel saab edasise menetluse käigus hinnata, mida ja mis tingimustel nimetatud kinnistule planeerida ja ehitada on võimalik.

5.12. Vastustaja rõhutab, et ka paikvaatluse tulemusena jõudsid nii vastustaja poolt kaasa võetud sõltumatud eksperdid kui ka kaebaja poolt kaasa võetud sõltumatud eksperdid ühisele järeldusele, et hoone on võimalik restaureerida (päriselt restaureerida, mitte „restaureerida“ fibo-plokist valmistatud maketiks), kuid eksperdid taandusid andma hinnangut küsimusele, kas see on mõistlik ehk majanduslikult otstarbekas. Seega ongi praeguseks hetkeks vaidlus taandunud sisuliselt ühe küsimuseni – kas Hiiu-Maleva tn 13 kinnistul paiknevat ehk Nõmme linnaosa miljööväärtuslikult tuumikalal paiknevat väärtuslikku hoonet on mõistlik restaureerida.

Vastustaja ja sõltumatud eksperdid leiavad, et hoonet on mõistlik restaureerida. Sõltumatud eksperdid on omapoolse arvamus esitanud, kuid paikvaatlusel osales ka TLPA miljööalade peaspetsialist Sabina Kaukis, kes selgitas paikvaatlusele järgnevalt: „Eesti pärandikaitse süsteem on kahetasandiline, riiklik ja kohaliku tasandi pärandikaitse. Kui esimest reguleerib muinsuskaitseasutus, siis kohaliku tasandi pärandikaitse aluseks on planeerimiseasutus. 2021 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneering on aluseks kogu projekteerimis- ja ehitustegevusele Nõmme linnaosas, sh seatakse üldplaneeringuga miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused tervikliku miljöö säilitamiseks ja väärtuslike hoonete kaitsmiseks. Hiiu-Maleva 13 on hinnatud arhitektuurselt väärtuslikuks ning hoone kuulub üldplaneeringu kohaselt säilitamisele. Tegemist on ennekõike avaliku huvi ja kultuuripärandi kaitseks seatud tingimustega, mida ei saa devalveerida majandusliku otstarbekuse ja kaasaegsete mugavuste nõudmisega. Ajaloolise ja arhitektuurselt väärtuslikuks hinnatud hoone väärtused seisnevad milleski muus ning oskuslikult rekonstrueeritud ajaloolise hoone väärtus on oluliselt kõrgem kui koopiahoonena püsitatud uuehitisel.“ Lisaks märgib S. Kaukis: „Ehitiste koopiana ülesehitamist ei peeta tänapäeva ehituspärandi kaitstes eetiliseks eelkõige kahel põhjusel: esiteks oleks see ajaloo võltsimine ning teiseks võtaks see ressursse ja tähelepanu päris kultuuripärandilt selle väärtust ühtlasi vähendades – kui ajaloolise ehitise saab alati vanade piltide ja plaanide järgi üles ehitada, siis milleks seda praegu hoida (vt Eesti Inimarengu aruanne 2019/2020).“ (III kd tl 63 ja selle pöördel).

5.13. Oluline on veel märkida, et miljöölade kaitse põhimõtted, mis on ära toodud NÜP-s kui piirkonna ehitustegevust reguleerivas haldusaktis, on koostatud rahvusvaheliste põhimõtete alusel (vt näiteks mälestiste ja ajalooliste paikade konserveerimise ja restaureerimise 1964. aasta rahvusvaheline Veneetsia Harta artikkel 9.) Ei saa olla mõistlik vaidlust, et fibo-plokis maketthoone rajamine ei ole restaureerimine ei NÜP-i, Tallinna üldplaneeringu ega ka mitte Veneetsia Harta mõttes.

5.14. Mis puudutab Riigikohtu hiljutist seisukohta lahendis nr 3-19-1841, vt näiteks p 18: „Isiku kohustused mälestise korrashoiul ja säilitamisel ei tohi olla siiski ülemäärased. Toetuse või hüvitise puudumine ei vabasta omanikku kohustustest ega muuda neid kohustusi õigusvastaseks, kuid see võib anda õiguse nõuda hüvitise maksmist, kui vastasel juhul oleks isiku tahtest sõltumatu omandiõiguse riive ebavõrdsest ja erakordselt piirav, st õiglast talumiskohustust ületav (vrd RVastS § 16 lg 1)“, siis selle lahendi kohta märgib vastustaja, et käesoleval juhul ei ole tegemist olukorraga, kus vastustaja oleks jätnud kaebaja oma mälestisega üksi – vastustaja on nii kohtuväliselt kui ka kohtumenetluse käigus pakkunud erinevaid lahendusi hoone restaureerimise vajaduse väljaselgitamiseks, näiteks kasvõi asjaolu, et Tallinna linn on nõus tasuma kõik kulud, mis puudutavad sellise uuringu läbiviimist, mis näitaks Hiiu-Maleva tn 13 hoone kahjustuste ulatust. Vastustaja esindaja tegi ka paikvaatlusel kohtu juuresolekul kaebajatele selgesõnalise ettepaneku – restaureerida hoone selliselt, et puit asendatakse puiduga ehk et ei kasutataks fibo-plokke, mis ei oma mingit ajaloolist väärtust. Selle ettepaneku lükkas kaebaja H. Raudvere koheselt ja kategooriliselt tagasi. Vastustaja esindaja soovib kaebajal nimetatud ettepanekut siiski kaaluda. Seni on kõik ettepanekud kaebaja kategooriliselt tagasi lükanud.

Lisaks juhib vastustaja esindaja tähelepanu ühele väga olulisele faktile, mis puudutab lahendit nr 3-19-1841. Nimelt oli selles lahendis kaebajaks vanaduspensionär, kellel puuduvad muud sissetulekud kui riiklikult makstav vanaduspension. Käesoleval juhul ei ole kinnistu omanike näol aga isikutega, kelle sissetulekud ei võimaldaks restaureerida miljööväärtuslikku hoonet. Seda otse vastupidi, kaebajate majanduslik seis võimaldaks restaureerida kümneid hooneid, kui kaebajad seda vaid sooviksid (vt III kd tl 64-76).

5.15. Arusaamatuks jääb, miks ei soovi omanikud endale kuuluvat miljööväärtuslikku hoonet päriselt restaureerida, vaid rajada maketti. Siinkohal selgitab vastustaja veel, et TLPA praktikas käib igapäevaselt läbi isikuid, kes otsivad spetsiaalselt kinnisvara, mida oleks võimalik algupäraselt taastada ja restaureerida, juhul kui Hiiu-Maleva tn 13 kinnisasja omanikud ei soovi tegelikult endale kuuluvat hoonet restaureerida, siis on isikute põhiseaduslik õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Muu hulgas on isikutel õigus ka oma omand võõrandada nendele isikutele, kes soovivad päriselt tegeleda hoone restaureerimisega.

5.16. Vastustaja menetluskuludeks käesolevas kohtuasjas on kahe paikvaatlusele kaasatud eksperdi kulud summas 474,00 eurot. Ekspert Kalle Pilt osutas ehitustehnilist konsultatsiooniteenust OÜ PULEIUM alt ning esitas TLPA-le arve summas 240,00 eurot (vt lisa 4 – OÜ PULEIUM arve nr 190933) ning ekspert Maari Idanurm osutas konsultatsiooniteenust Ekspertiis ja Projekt OÜ alt ning esitas Tallinna Linnakantseleile arve summas 234,00 eurot (lisa 5 – Ekspertiis ja Projekt OÜ arve nr 1458).

Vastustaja kinnitab, et nimetatud kulud on seotud käesoleva kohtumenetlusega ning on vajalikud asja õigeks lahendamiseks.

Halduskohtumenetluse seadustiku (edaspidi HKMS) § 109 lg-te 1 ja 11 kohaselt on vastustaja lisanud menetluskulude nimekirjale kulude kandmise kohustuse tekkimist tõendavad kuludokumendid (lisad 4 ja 5).

Vastustaja palub määrata hüvitatavate menetluskulude suuruseks 474,00 eurot.

5.17. Vastustaja palub jätta kaebajate menetluskulud nende enda kanda. Menetluskulude vastustajalt välja mõistmisel palub vastustaja menetluskulusid vähendada.

Vastustaja nõustub, et kaebaja mõistlikud kulud on tasutud, kuid ei nõustu kaebaja poolt esitatud kuluga summas 216,00 eurot (kaebaja 12.01.2021 menetlusdokumendi lisa 8), milleks on OÜ Antivamm Ehitus arve nr 210422. Arvel on märgitud kauba nimetuseks: „*Väljakutse hoone biokahjustuste aruteluks aadressil Hiiu-Maleva tn 13, Tallinn*“. OÜ Antivamm Ehitus on esitanud ka teise arve summas 288,00 eurot (kaebaja 12.01.2021 menetlusdokumendi lisa 9), numbriga 210423. Arvel on märgitud kauba nimetuseks: „*Kohtuniku poolt väljakutse paikvaatlusele aadressil Hiiu-Maleva tn 13, Tallinn*“. Vastustaja esindaja selgitab, et kohtuasjas toimus siiski üks paikvaatlus. Asjaolu, kui kaebaja ja eksperdid on ilma kohtu või vastustajata arutanud mingeid Hiiu-Maleva tn 13 kinnisasjaga seotud teemasid omavahel, ei ole põhjendatud eksperdikulu kohtumenetluses. Otse vastupidi – kaebaja esindaja poolt esitatud tõenditest nähtub, et kaebaja ja tema poolt kaasatud ekspert on kohtunud enne paikvaatlust ning seega võib olla tegemist olukorraga, kus kaebaja on väidetavat sõltumatut eksperti üritanud mõjutada andma enda suhtes positiivsemat arvamust. Vastustaja leiab, et põhjendatud menetluskulu on arve summas 288 eurot (ehk kaebaja lisa 9) kui paikvaatluse kulu.

Samuti ei nõustu vastustaja, et lepingulise esindaja kuluks on 7431,25 eurot. Kaebaja esindaja on tõendanud nimetatud kulusid lisadega 6 ja 7, kuid lisadest 6 ja 7 nähtuvalt on kuluks kokku $851,29+448,06=1299,35$ eurot (koos käibemaksuga), mitte 7431,25 eurot. Seega on põhjendatud ja selgelt tõendatud lepingulise esindaja kuluks menetluses 1299,35 eurot.

Isegi kui möönda, et kaebaja esindaja on oma 12.01.2022 menetlusdokumendis eksinud lisadele viitamisel, siis sellest hoolimata on menetluskulud ebamõistlikult suured. HKMS ei näe ette, et menetluskuludena võiks kajastada büroo üldkulusid, mis aga nähtub kaebaja esindaja poolt esitatud ja tõendina lisatud arvetel (iga arve kohta 3% büroo üldkulud). Kaebaja ei ole selgitanud, kuidas on büroo üldkulud seotud kaebuse või kohtuvaidlusega.

Arvest nr 2122044 (kaebaja 12.01.2021 menetlusdokumendi lisa 1) nähtub, et kaebaja esindajal kulus kaebuse koostamiseks kokku 16,50 tundi, nimetatud aeg on ebamõistlikult pikk. Mõistlikuks saab pidada, et kaebuse koostamine võttis maksimaalselt 6,50 tundi (võttes arvesse asjaolu, et kaebaja esindaja oli kogu varasema haldusmenetlusega hästi kursis).

Arvest nr 2122079 (kaebaja 12.01.2021 menetlusdokumendi lisa 2) nähtub, nagu oleks 4,00 tundi kulunud kompromissi leidmisele. Tegelikult vahetasid kaebaja ja vastustaja kaks lühikest e-kirja, millele on väidetavalt kaebajal kulunud 4,00 tundi. Mõistlik aeg oleks nimetatud tegevustele 0,5h.

Arvest nr 2122297 nähtub, nagu oleks 7,50 tundi kulunud linna vastuse analüüsiks, vastuse koostamiseks ja seisukoha koostamiseks. Nimetatud kulu on põhjendamatu – kaebaja poolt 14.10.2021 esitatud seisukoht kordab kaebuses esitatud seisukohta suurel määral.

Arvest nr 2122299 nähtub, nagu oleks 8,00 tundi kulunud veel täiendavate seisukohtade esitamiseks, suhtluseks kohtuga ja istungiks ettevalmistamiseks ja menetluskulude nimekirja koostamiseks. Vastustaja leiab, et oma täiendavas seisukohas kaebaja veelkord kordas iseenda varasemaid seisukohti, seega pole 4,00 tunni ulatuses kulu põhjendatud.

Arvest nr 2122375 nähtub, nagu oleks 8,00 tundi kulunud veel istungi ettevalmistuseks ja istungil osalemiseks, suhtluseks ja paikvaatluseks ning eksperthinnangule seisukoha koostamiseks. Vastustaja selgitab, et kohtuistung kestis 1,00 tundi ja oma arvest nr 2122299 kulutas juba kaebaja esindaja 1,25 tundi kohtuistungi ettevalmistamiseks, seega ei ole arvest nr 2122375 tulenevalt 2,00 tundi „istungiks ettevalmistus“ põhjendatud. Samuti ei ole põhjendatud eksperthinnangule veel omakorda seisukoha koostamine, kuna eksperthinnang ise ongi juba piisav tõend. Seega pole arvest nr 2122475 kokku põhjendatud kulu 3,75h.

Arvest nr 2122522 nähtub, nagu oleks 4,75 tundi kulunud materjalide analüüsimisele ja seisukoha koostamisele ehitusloa väljastamisest keeldumise eelnõule. Nimetatud kulu ei ole seotud kohtumenetlusega, vaid haldusmenetlusega, mis eelnes kohtumenetlusele. Seega on kulu kohtumenetluses põhjendamatu.

Arvest nr 2222002 nähtub, nagu oleks 2,50 tundi kulunud seisukoha ja menetluskulude nimekirja koostamisele. Menetluskulude nimekirja koostamine on tavapärane toiming menetluses ega tohiks võtta professionaalsel esindajal üle 0,5 tunni. Seisukoht on lihtsalt varasemate eksperthinnangute tsiteerimine, mis pole taaskord vajalik – kohtul on need materjalid juba olemas ning kaebaja ei pea iseenda poolt koostatud ja esitatud tõendeid korduvalt kommenteerima. Seega põhjendatud kulu 0,5h.

Seega leiab vastustaja, et kohtumenetluses kaebajat esindanud lepingulisele esindajale on põhjendatud ajakulu kokku 15,75 tundi, mis võttes arvesse, et kaebaja esindaja tunnitasu on 145,00 eurot teeb see lepingulise esindaja põhjendatud kuluks 2283,75 eurot, lisaks ekspertidele summas 390,00 eurot ja riigilõiv 30,00 eurot. Kokku on käesolevas kohtuasjas põhjendatud kaebaja menetluskulud summas 2703,75 eurot.

KOHTU SEISUKOHT JA PÕHJENDUSED

6. Kohus, tutvunud menetlusosaliste seletustega ja toimiku materjalidega ning hinnanud kõiki tõendeid kogumis ja vastastikusel seoses, on üldises plaanis kindlaks teinud järgmised käesoleva asja lahendamisel tähtsust omavad asjaolud:

6.1. Tallinna linnas, Nõmme linnaosas asub Hiiu-Maleva 13 kinnisasi (edaspidi Hiiu-Maleva 13). Kinnisasja kaasomanikeks on alates 2008. a OÜ Adepte Group ja Harry Raudvere (kaebajad) (I kd, tl 8). Hiiu-Maleva 13 on hoonestatud, sellel asuvad 1932. a rajatud elamupesuköök (Hiiu-Maleva 13/2) ja 1939. a Konstantin Meyeri poolt projekteeritud ning 1940. a rajatud funktsionalistlik elamu (Hiiu-Maleva 13/1 peahoone).

6.2. 17.04.2018 esitasid kaebajad Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (TLPA) ehitusloa taotluse nr 1811271/07751, milles soovisid Hiiu-Maleva tn 13 kinnistul lammutada elamupesuköögi, püstitada gaasitrassi ja rekonstrueerida ning laiendada peahoonet. Vastava taotluse osas on läbi viidud haldusmenetlus, mh on projekti korduvalt muudetud vastavalt vastustaja poolt esitatud märkustele (vt II kd tl 14-23).

6.3. 30.12.2020 tegi TLPA otsuse, millega keeldus kaebajate poolt taotletud ehitusloa andmisest (I kd tl 350-352p). Keelduva otsuse alusena tõi TLPA välja EhS § 44 p 3 (ehitusprojekt ei tugine ehitusuuringu tulemustele või on nõutav uuring tegemata) ja p 11 (ehitise lammutamine ei vasta olulistele avalikele huvidele).

6.4. Poolte vahel puudub vaidlus selles, et Hiiu-Maleva 13 kinnisasi ei ole muinsuskaitse all mälestisena, millest tulenevalt ei kohaldu sellel asuvate kinnisasjade suhtes muinsuskaitse seadus ning sellest tulenevad piirangud.

Arvestades eeltoodut jätab kohus tähelepanuta kõik menetlusosaliste väited seoses vastustaja taotlusega Muinsuskaitse Ametile ning neile esitatud vastustega, kuivõrd need ei oma tähtsust käesoleva haldusasja lahendamisel.

7. Esmalt on pooled erineval seisukohal selles, kas käesoleval juhul on tegemist peahoone lammutamise või rekonstrueerimisega.

EhS § 4 lg 3 sätestab, et ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus: 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone; 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone; 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;

4) muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat; 5) viiakse ehitise kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega; 6) taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitise.

Sama paragrahvi lg 4 kohaselt ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitise eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitise, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

Kohus arvestades eeltoodud õigusliku regulatsiooniga ning analüüsid ehitusprojekti nõustub kaebajatega ja leiab, et käesoleval juhul on tegemist ehitise rekonstrueerimisega.

Kohtule esitatud materjalidest (vt I kd tl 301-340 täpsemalt lk 20, 22-31; I kd tl 354-365; I kd tl 366-367p) nähtub, et kavandatud ehitustegevus seisneb antud juhul halvas ehituslikus seisukorras, väljastpoolt mittenähtavate konstruktsioonide väljavahetamises uute ja kaasaegsete konstruktsioonide vastu. Samal ajal säilitatakse ja viiakse võimalusel algupärasele veelgi lähemale peahoone välisilme. Seega ei muutu ehitustööde tulemusena peahoone arhitektuurne lahendus. Peahoone maht ehitustööde käigus sisuliselt ei muutu, kui välja arvata kinni ehitatud rõdude asemel algupärase, lahtiste rõdude taastamist, peahoone külje peal asuva sissepääsu ja keldrisse viiva trepi likvideerimist. Peahoone kasutusotstarve jääb endiseks. Seega on tegemist peahoone rekonstrueerimisega, mitte lammutamisega, nagu on ekslikult leidnud vastustaja viidates, et peahoonet ei tohi ilma täiendava ehitusuuringuta sellises mahus lammutada, vaid võimalik on restaureerimine või remontimine lähtudes kaitse- ja kasutustingimustest. Vastustaja viitab vaidlustatud otsuses veel, et pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest kui ehitise lammutamine ei vasta olulistele avalikele huvidele (EhS § 44 p 11).

Sellest järeldab kohus, et vastustaja käsitles kaebaja ehitusprojekti järgset tegevust peamaja osas lammutamisena.

Kohus leiab, et tegemist on olulise eksimusega, mis võib kaasa tuua vaidlustatud otsuse tühistamise, kuivõrd lammutamisele ning rekonstrueerimisele kohalduvad erinevad nõuded (vt allpool).

6.6. Poolte vahel puudub vaidlus selles, Tallinna üldplaneeringu (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3) maakasutusplaani kohaselt jääb Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu väikeelamute juhtotstarbega alale, mis on põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3–4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid. Lisaks paikneb Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohasel miljöövärtuslikul hoonestusalal, kus hoonete projekteerimisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi ja struktuuri. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 10 kohaselt käsitletakse miljöövärtuslike piirkondadena alasid, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavatevõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase ja konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond väärivad säilitamist.

6.7. Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestati „Nõmme linnaosa üldplaneering (NÜP),“ mis ei kehtinud küll vaidlusaluse otsuse tegemise ajal (NÜP menetlus oli pooleli, NÜP oli vastu võetud), kuid millele vastustaja oma otsuse tegemisel samuti tugines. Seejuures kohustamiskaebuse lahendamise seisukohalt on igal juhul oluline arvestada ka NÜP sätestatud nõuetega.

Vastustaja tõi oma vastuses kaebusele välja, et NÜP seletuskirja (kaebuse lisa 4, I kd tl 22-77) ptk 5.2. kohaselt: a) on kavandatavate kaitse- ja kasutustingimuste eesmärgiks

miljööväärtuslike hoonestusalade kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslike tervikute ja neid kujundavate ehitiste, kinnistustruktuuri, maastikuelementide ja teiste linnaruumi elementide väärtustamine ja säilimine (seletuskirja lk 36); b) tuumikalal peavad maksimaalselt säilima alale iseloomulikud linnaehituslikud tunnused (hoonestus- ja krundistruktuur, linnaruumi elemendid jms) (seletuskirja lk 37); c) tuumikalal asuvad väärtuslikud hooned peab säilitama ning restaureerima või remontima need kaitse- ja kasutamistingimustest lähtudes. Ehitiste hooldamisel, restaureerimisel või remontimisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik (seletuskirja lk 37-38).

Seega nn maketi rajamine ei vasta vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringus sätestatud tingimustele, mille kohaselt tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone – arhitektuuritraditsiooniks on ka nimetatud ajastu ehitusviisi järgmine, mitte pelgalt väliselt sarnase või samasuguse ehitise rajamine. Ehitusviis on see, mida kaebaja ei suuda või ei taha järgida – see tähendakski, et tuleks hinnata piirde- ja kandekonstruksioonide seisukorda ning üksnes kehvast seisukorras piirde- ja kandekonstruksioon asendada uuega.

Kohus märgib esmalt, et vastustaja poolt viidatud NÜP seletuskirja punktid on Tallinna Linnavolikogu 01.06.2017 otsuse lisaks, millega võeti NÜP vastu. Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsuse nr 106 „Nõmme linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“ lisaks 2 „Nõmme linnaosa üldplaneeringu seletuskiri“ sellises sõnastuses enam p 5.2. ja selle alapunkte ei ole. Arvestades, et vaidlustatud otsuse tegemisel NÜP veel ei kehtinud, siis võis vastustaja küll selles sätestatud põhimõtetele tugineda kui ühele kaalutlusele, kuid see ei vabastanud vastustajat esitamast põhjendusi, miks ta just sellisest kaalutlusest lähtus.

NÜP-ga kehtestatud „Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikhooned“ plaani kohaselt jääb Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu miljööväärtuslikule hoonestusalale ning tegemist on väärtusliku hoonega.

NÜP seletuskirja p 5.3. kohaselt miljööd ja miljööväärtuslikke hoonestusalasid defineeritakse järgmiste tegurite kaudu: 1) haljastuse osakaal ja paiknemine (Nõmme kui metsalinn); 2) tänavavõrk ja kruntide struktuur; 3) hoonestuse mahud ja paiknemine; 4) olemasolevad väärtuslikud hooned.

Pooled ei vaidle selle üle, et antud juhul esimese kolme tingimuse osas vastab ehitusloa taotluse aluseks olev ehitusprojekt eeltoodud nõuetele.

Küll aga on pooled erinevalt arusaamal sellest, millised ehituslikud toimingud on lubatud väärtusliku hoone puhul arvestades NÜP eesmärkidega.

Vastustaja viitab kehtiva NÜP p 5.5.1., mis sätestab järgmist: „**Võimalikult palju tuleb säilitada hoonete algupärast substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale.** Tuleb säilitada või vajaduse korral restaureerida (restaureerimine üldplaneeringu tähenduses on parandus- või viimistlustöö, millega tagatakse ehitise või selle osade algupärase arhitektuurse seisundi säilimine, eemaldades vajaduse korral väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ja kihistusi ning taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel) hoonete algupärane arhitektuurne välisilme, lähtudes säilinud detailidest, arhiiviandmetest, sama arhitekti või ajastu analoogidest. Säilitada ja vajaduse korral taastada tuleb hoonetüübile iseloomulik katusekattematerjal ja räästalahendus, algne voodrilaud või krohvituüp (räästa ehiskonstruksioonid, sarika-talaotsad jne), dekoratiivsed detailid (profileeritud piirdelauad, karniisid, krohviraamistused jne), algupärased avatäited, varikatused, sademeveesüsteemid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb detailid teha samast materjalist, samade mõõtude, profiilide, kujunduse ja viimistlusega. Laudis ja vooderdusdetailid peavad olema hõõveldatud välispinnaga.“

Viidatud punktist tulenevalt tõlgendab vastustaja NÜP-i selliselt, et väärtuslike hoonete puhul tuleb säilitada miljööväärtuse kaitseks hoone kandvaid, kuid viimistluse alt mitte nähtavaid konstruktsioone. Selleks, et välja selgitada, kui suures osas on võimalik vastavaid konstruktsioone säilitada nõudiski vastustaja käesoleval juhul täiendava ekspertiisi tegemist (vastustaja keeldus ehitusloa andmisest mh EhS § 44 p 3 alusel viidates vastava ekspertiisi puudumisele).

Kohus nõustub siinkohal kaebajatega ja leiab, et vastustaja on käesoleval juhul tõlgendanud NÜP ebaõigesti, mille tulemusena on teinud ebaõige kaalutusotsuse.

Väärtuslike hoonete puhul eristatakse kolme tüüpi – väga väärtuslik, väärtuslik ja miljööväärtuslik (NÜP seletuskirja p 5.3). Kohus leiab, et kaebajad on asjakohaselt välja toonud, et kõigi väärtuslike hoonete tüüpide juures on NÜP seletuskirja lk-l 51 kaitstava väärtusena välja toodud arhitektuurset lahendust (maht, vormikeel, ümbruskonna ilme kujundamine või terviklikku ilmesse sobitumine, väliste detailide olemasolu). NÜP seletuskirja ptk-s 5.3. ei ole kordagi viidatud, et miljööväärtuse kaitse eesmärgiks oleks säilitada hoone kandvad konstruktsioonid vms väärtused, mida ei ole võimalik meeltega (ennekõike nägemismeelega) vahetult tajuda.

Eeltoodud põhjustel tuleb NÜP seletuskirja ptk-des 5.4. ja 5.5. sätestatud tingimusi sisustada ja tõlgendada selliselt, et need on seotud ainult hoone välisilme ja arhitektuurse lahendusega. Vastustaja tõlgendus, nagu hõlmaks seletuskirja p-s 5.5.1. sätestatud hoone algupärase substantsi säilitamise nõue ka viimistluse alla jäävaid kandvaid konstruktsioone, on meelevaldne ning ei ole kooskõlas ka planeerimisseaduse mõttega (PlanS § 75 lg 1 p 16, mille kohaselt on üldplaneeringu ülesanne miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine). Nimelt on kaebajad põhjendatult välja toonud, et planeerimisseaduse seletuskirjas (Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/fc811573-8339-4f19-8064-9679fd001f43/Planeerimisseadus>) on miljöö ja miljööväärtuse mõistet selgitatud läbi inimtaja ja tunnetuse. Seletuskirja lk-l 37 on selgitatud, et: „Eesti keeles tähendab miljöö keskkonda ehk ümbruskonda, aga ka õhkkonda. Miljöö tähendab materiaalsel ja vaimset ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms. Seega on miljöö nii materiaalne kui ka tunnetatav keskkond. Kuna keskkond ei ole vaid väline nähtus, vaid sisaldab inimest, on ka miljöö seotud inimese tunnetusega. Keskkonna tunnetus sõltub vaataja kogemustest, teadmistest, väärtustest, kultuurilisest taustast, ootustest ja vajadustest. Miljööala näol on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi.“

Eeltoodust võib järeldada, et miljöö ja miljööväärtus on seega seotud nende väärtustega, mida inimesel on võimalik vahetult oma meeltega (ennekõike nägemismeelega) tajuda. Vaidlust ei saa olla aga selles, et ühelgi inimesel ei ole võimalik meeltega vahetult tajuda, millisest materjalist on ehitatud hoone välisviimistluse alla jäävad kandvad konstruktsioonid. Seega ei ole kohalikul omavalitsusel pädevust PlanS § 75 lg 1 p 16 sätestatud ülesande täitmisel määrata, et miljööväärtuslike alade ja üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste hulka kuuluks tingimus säilitada lisaks hoonete meeltega vahetult tajutavale välisilmele ka viimast mitte mõjutavaid hooneosi. Samuti ei ole inimestel võimalik oma meeltega tajuda või tunnetada „ajaloolist väärtust“ läbi hoone kandvate konstruktsioonide, millele vastustaja oma vastuses kaebusele viidanud on.

Küll aga on vastustajal õigus lähtuvalt 17.07.2015 vastu võetud majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ (Määrus nr 97) § 13 lg 2 alusel hinnata projekti tervikuna sh on vastustaja kui ehitusloa väljastaja pädev hindama kandekonstruktsioone, kuid seda ehitustehnilise seisukoha küsimustes. Vastustaja ei ole oma otsuses viidanud sellele, et ehitusprojekt ei vastaks selles osas nõuetele, vaid on sidunud kandekonstruktsioonid miljööväärtusega.

Teiseks tuleb nõustuda kaebajatega ka selles, et vastustaja tõlgendus on vastuolus NÜP seletuskirjas välja toodud miljööväärtuse kaitse eesmärgiga. Viimasele viitab ka seletuskirja p 5.5.1. 2. lause ja järgnevad laused, mis täpsustavad nimetatud tingimust ning on seotud vaid hoonete välisilme säilitamisega.

Vastustaja viitas veel NÜP p 5.4.1., mis sätestab, et miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade (hoonete ja kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, krundi tänavapoolsed piirded jm paigale iseloomulik). Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Viidatud punktile tuginedes asus vastustaja aga ekslikule seisukohale, et avalikes huvides on kandekonstruksioonide säilitamine võimalikult suures ulatuses. NÜP märgitud nõue järgida hoonestus- ja ehitustavasid ei tähenda ilmselgelt, et kasutada tuleb täpselt samu materjale, mida oli varem kasutatud ning säilitada tingimata konstruksioonid, mis ei ole visuaalselt tajutavad. Samas punktis on sulgudes lahti kirjutatud, mida selle all on silmas peetud. Vastustaja ei ole välja toonud selles osas ühtegi rikkumist.

Õige on ka kaebajate seisukoht selles, et täiesti asjassepuutumatud on vastustaja vastuses tehtud viited sellele, et hoone restaureerimisel tuleb kasutada traditsioonilisi, mitte tänapäevaseid ehitusmaterjale ning restaureerimise mõiste alla mahuvad vaid teatud liiki tegevused. Käesoleval juhul ei ole tegemist restaureerimisega vaid rekonstrueerimisega. Vastustaja on oma otsuse tegemisel ning ka kaebusele vastamisel eksinud ehitusseadustikus sätestatud mõistete sisustamisel ning sellest tulenevalt jõudnud ka ebaõigele lõppjäreldusele nagu oleks miljööväärtuse kaitseks vajalik alati hoone kandvate, viimistluse alt mittenähtavate konstruksioonide säilitamine ning nende restaureerimine.

Kohus märgib siinkohal ära, et NÜP vastu võtmise otsuse lisaks olevas NÜP seletuskirja redaktsioonis oli viide sellele, et tuumikalal peab säilitama kõik väga väärtuslikud, väärtuslikud miljööväärtuslikud hooned ning restaureerima või remontima need kaitse- ja kasutustingimustest lähtudes (vastavas sõnastuses ei ole NÜP kehtestatud). NÜP kehtestatud redaktsioonis on sellest sõnastusest loobutud ning kohtule ei nähtu ning ka vastustaja ei ole ära näidanud, kust tuleks käesoleval ajal (mis on oluline kohustamisnõude lahendamise seisukohalt) õiguslik alus nõuda hoone restaureerimist. (Vt arvutivõrgus: <https://tpr.tallinn.ee/GeneralPlanning/Details/YP000080>)

6.8. Järgmiseks vaidlevad pooled selle üle, kas ehitusprojektis ette nähtud tegevus on kooskõlas avalike huvidega või mitte. Nimelt on vastustaja vaidlustatud otsuses keeldunud ehitusloa väljastamisest EHS § 44 p 11 alusel, viidates, et peahoone lammutamine ei vasta olulistele avalikele huvidele. Vastustaja märgib otsuses, et Hiiu-Maleva 13/1 elamu näol on tegemist väärtusliku hoonega ning vastavalt NÜPile tuleb väärtuslikud hooned säilitada, restaureerida või remontida. Miljööväärtuslikul hoonestusalal võib väärtuslikke hooned lammutada vaid siis, kui need on tehniliselt halvas seisukorras ning rekonstrueerimine on võimatu. Hoone tehnilise seisukorra hindamiseks tuleb koostada ehitustehniline ekspertiis.

Nagu kohus juba ülal selgitas, siis ei ole käesoleval juhul tegemist mitte peahoone lammutamise, vaid rekonstrueerimisega, mis on vastustaja enda seisukoha järgi lubatud tegevus. Juba üksnes sel põhjusel ei saanud vastustaja tugineda oma keelduva otsuse tegemisel viidatud õiguslikule alusele ning otsus on selles osas igal juhul õigusvastane. Vastustaja kasutab seejuures läbisegi mõisteid – hoone säilitamine, restaureerimine, remontimine ja rekonstrueerimine jättes tegelikult ebaselgeks, millal mida tehakse või teha tuleb. Kohus kordab, et käesoleval juhul on tegemist hoone rekonstrueerimisega.

Kohus leiab, et kuivõrd tegemist ei ole käesoleval juhul lammutamisega, siis ei ole asjakohased ka vastustaja viited NÜP p 5.4.17. ja 5.4.18, mis reguleerivad selgelt miljööväärtuslikul alal

hoonete lammutamist. Nimelt sätestavad viidatud punktid järgmist: „Tehniliselt halvas seisukorras hooned võib lammutada ja asendada uue, miljöösse sobiva hoonega. Tehniliselt halvas seisukorras väga väärtuslike, väärtuslike või enne 1959. aastat ehitatud miljööväärtuslike hoonete seisukorra hindamiseks tuleb koostada ehitustehniline ekspertiis, mille alusel otsustab Tallinna Linnaplaneerimise Amet lammutamise võimalikkuse. Ametil on õigus tellida vajaduse korral täiendav tehniline ekspertiis. Ekspertiisi koostajal võiks olla ka muinsuskaitse tegevusluba. Hoone piirde- ja kandekonstruksioonide ehitustehnilise seisukorra ekspertiisis tuleb kahjustused kaardistada, sh kirjeldada nende põhjuseid ja näidata joonistel nende asukohad ja ulatus (piirde- ja kandekonstruksioonide seisukorra hindamine). Vajaduse korral tuleb tellida spetsiifilisi lisauuringuid (näiteks mükoloogiline uuring) ja avada konstruksioone. Ekspertiisile lisatud fotode pildistamise suunad tuleb kanda joonistele. Esitatud materjal peab olema arusaadav ja omavahel seotud ja viidatud (tekst, joonised, fotod). **Ekspertiis peab vastama küsimusele, kas hoonet on võimalik rekonstrueerida ja millistel tingimustel: milline on kande- ja piirdekonstruksioonide olukord; millised on kahjustused; milline on kahjustuste ulatus ja iseloom; millest kahjustused on tingitud. Ekspertiisis tuleb nimetada, milliseid konstruksioone on võimalik säilitada ja millises ulatuses tuleb konstruksioonid asendada.** Ekspert peab andma hinnangu, kas hoonet on võimalik rekonstrueerida ning millistel tingimustel.

Enne väga väärtusliku ja väärtusliku või enne 1940. aastat ehitatud hoone lammutamise projekti koostamist tuleb lammutatava hoone kohta koostada arhitektuuriajalooline õiend, mis antakse Tallinna Linnaplaneerimise Ametile arhiveerimiseks. Õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone(te) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivi- ja inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning vajaduse korral ka ülesmõõtmisjooniseid ning ettepanekuid materjali taaskasutusse suunamiseks. Õiend on vaja koostada selleks, et hoone lammutamise järel jääks hoonest ja selle hetkeseisukorrast dokumenteeritud märke. Ehitusmaterjalide ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.“

Viidatud punkte ei saa kohaldada juhul kui tegemist on hoone rekonstrueerimisega nagu käesoleval juhul. Vastustaja on aga oma otsuse tegemisel just nimelt tuginenud eeltoodud regulatsioonile ja põhimõtetele ning leidnud, et peahoone lammutamine ei ole avalikes huvides ning sisuliselt nõudnud ka samal põhjusel täiendava ehitustehnilise ekspertiisi tegemist.

Kohus nõustub siinkohal kaebajatega ka selles, et isegi juhul kui kaebajate kavandatud tegevust käsitleda kui lammutamist, siis ei ole vastustaja kaalunud seda, kas see tegevus vastab avalikele huvidele ega ole põhjendanud, miks ei ole avalikes huvides see, et kinnistul rekonstrueeritakse hoone selliselt (asendades küll kandekonstruksioonid, kuid mida ei ole võimalik väliselt tajuda), et selle välisilme on samasugune nagu hoone oli algupäraselt, seejuures korrastatakse peahoone välisilme, kinnistu piirid ja haljastus võrreldes sellega, et kinnistul säilib olemasolev olukord – hoone on räämas ja kasutusest väljas. Vastavad kaalutlused otsuses puuduvad.

Lisaks tuli vastustajal arvestada sellega, et vaidlusaluse otsuse tegemise ajal ei olnud NÜP veel kehtiv. Seega ei saanud vastustaja tugineda NÜP-le kui õiguslikule alusele. Vastustajal oli õigus lähtuda NÜP-is sätestatud põhimõtetest tuginedes sellele oma kaalutlusõiguse rakendamisel. Käesoleval juhul ei ole vastustaja vastavaid sisulisi kaalutlusi esitanud, millest tulenevalt on otsus õigusvastane.

Kohus jagab kaebajate seisukohta ka selles, et vastustaja on vaidlusaluses otsuses asunud seisukohale, et NÜP p 5.4.17 tuleb tõlgendada selliselt, et miljööväärtuslike hoonete (väga väärtusliku ja väärtusliku) lammutamine on lubatav vaid siis, kui nende rekonstrueerimine on ehitustehniliselt võimatu. Käesoleval juhul ei ole aga tegemist lammutamise, vaid rekonstrueerimisega. Seega ei kohaldu antud juhtumile NÜP 5.4.17.

Kaebajad on ka põhjendatult välja toonud, et vastustaja hinnangul tuleb kaitsta ka hoone viimistluse alla jäävat vana puidust konstruktsiooni ja seintega piiratud siseruumi ehk interjööri, mis ei ole aga kooskõlas NÜP-ga. Nimelt NÜP-i seletuskirjast (II kd 186-189) tuleneb, et: 1) Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik /.../. Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega olla miljööväärtuslikule hoonestusalale sobimatu (p 5.4.11);

2) /.../ Tuleb säilitada või vajaduse korral restaureerida (restaureerimine üldplaneeringu tähenduses on parandus- või viimistlustöö, millega tagatakse ehitise või selle osade algupärase arhitektuurse seisundi säilimine, eemaldades vajaduse korral väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ja kihistusi ning taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel) **hoone algupärane arhitektuurne välisilme**, lähtudes säilinud detailidest, arhiivianndmetest, sama arhitekti või ajastu analoogiatest. Säilitada ja vajaduse korral taastada tuleb hoonetüübile iseloomulik katusekattematerjal ja räästalahendus, algne voodrilaud või krohvitüüp (räästa ehituskonstruktsioonid, sarika-talaotsad jne), dekoratiivsed detailid (profileeritud piirdelauad, karniisid, krohviraamistused jne), algupärased avatäited, varikatused, sademeveesüsteemid jms detailid (p 5.5.1);

3) /.../ Hoonete väljast soojustamisel tuleb säilitada sokli, kivitrepikoja, räästakarniisi ja teiste arhitektuursete detailide iseloomulik eenduvus (p 5.5.4);

4) **Soovitav** on leida võimalused hoonete väärtuslike interjööride või interjööridetailide säilitamiseks (p 5.5.9).

Kohus nõustub kaebajatega selles, et eeltoodu põhjal ei saa mitte kuidagi jõuda järeldusele, et miljööväärtuslikul hoonestusalal on kaitstav viimistluse alla jääv vana puidust konstruktsioon ja interjäär, kui vastustaja enda seatud tingimused miljööväärtuslike hoonestusalade „väga väärtuslikeks“ ja „väärtuslikeks“ hinnatud hoonete rekonstrueerimisel ütlevad selgelt, et soovitatav, mitte kohustuslik, on säilitada väärtuslik interjäär või interjööri detailid. Viimistluse alla jääva konstruktsiooni säilitamise nõuet või soovitusi NÜP-ist ei nähtu. Seejuures vaidlust ei ole selles, et väärtuslikku interjööri või selle detaile tänaseks peahoones ei esine.

NÜP-st nähtuvalt on vanade konstruktsioonide küsimus oluline vaid siis, kui hoone on halvas seisukorras ja seda soovitakse jäädavalt lammutada (NÜP seletuskirja p 5.4.17.) Teisisõnu on vana konstruktsiooni vaja äärmise detailsusega hinnata vaid juhul, kui eesmärgiks on miljööväärtuslik hoone lammutada ja ehitada selle asemele olemuslikult uus hoone. Kaebajad ei soovi peahoonet lammutada vaid rekonstrueerida (olemuslikult rajatakse samasugune hoone nagu seal hetkel on), seega ei kohaldu käesoleval juhul NÜP p 5.4.17 ning vastustaja viited vastavale regulatsioonile ei ole asjakohased.

Vastustaja viitas täiendavalt vaidlustatud otsuse tegemisel Tallinna Üldplaneeringu p 3.10, mis sätestab, et eesmärgiga tagada Tallinna ajaloolise ja loodusliku eripära säilimine ning kestvus, läbivad kultuuripärandi ja loodusväärtuste säilitamise ning kaitse nõuded üldplaneeringu kõiki osi. Vaidlustatud otsuses märkis vastustaja, et „Üldplaneeringu punkt 3 sätestab Tallinna territoriaalse arengu põhiseisukohad ning üldplaneeringu punkt 10 käsitleb kultuuripärandi ja loodusväärtuste kaitset. Üldplaneeringust tulenevalt seisneb kultuuripärandi säilitamise eesmärk Tallinna ajaloolise eripära säilitamises ja kestvuses. Kultuuriväärtusega ajaloolise linnakeskkonna ja seda kujundavate ehitiste säilimine on oluline avalik huvi ning miljööväärtuslikul hoonestusalal paikneva väärtusliku hoone lammutamine on vastuolus avalike huvidega.

Sealjuures ei ole ÜP ja NÜPi eesmärgiga kooskõlas lahendus, mille kohaselt kuulub säilitamisele mõni vabalt valitud hoone osa.“

Kohus leiab, et vastustaja poolt viidatud Tallinna linna üldplaneeringu p 3.10 ei ole võimalik tõlgendada selliselt, et selle alusel oleks võimalik asuda seisukohale, et projekt ei ole kooskõlas

üldplaneeringuga. Esiteks on tegemist väga üldise sättega, mis viitab üheselt, et antud teemat käsitletakse täpsemalt läbivalt kogu üldplaneeringus. Ühelegi konkreetsemale punktile, millega oleks projekt vastuolus, vastustaja aga viidanud ei ole. Kohus ei saa nõustuda vastustajaga selles, et kehvast seisusest ning kasutusest väljas hoone rekonstrueerimisel saaks hoone kandekonstruktsioonide väljavahetamine uute vastu säilitades aga hoone välisilme, olla vastuolus Tallinna ÜP p 3.10. Sellest tulenevalt ei ole projekt vastuolus ka avalike huvidega. Lisaks märgib kohus, et vastustaja tõi kohtumenetluse käigus veel välja, et antud juhul võiks kaebaja tegevus olla kooskõlas avalike huvidega juhul, kui kaebaja asendaks projekti järgse fibo-ploki puiduga. Kohtule jääb täiesti ebaselgeks, kuidas saab olla vastustaja arvates avalike huvidega kooskõlas põhimõtteliselt täpselt sama tegevus asendades kõik konstruktsioonid, kuid kasutades teist materjali, kuid kaebaja poolt taotletud projektlahenduse järgi ehitamine avalikes huvides ei ole olukorras, kus hoone välisilme oleks täpselt sama. Kohus kordab, et NÜP regulatsioonist ei tulene nõuet restaureerida väärtuslikud hooned täies mahus. Nagu juba ülal märgitud, siis NÜP p 5.5.1. tuleneb üksnes nõue säilitada või restaureerida **hoone algupärane arhitektuurne välisilme**, lähtudes säilinud detailidest, arhiiviandmetest, sama arhitekti või ajastu analoogiatest. Hoone sisemistele konstruktsioonidele antud sätted ei laiene. Selline nõue ei oleks ka proportsionaalne arvestades, et tegemist ei ole muinsuskaitse all oleva ehitistega. Miljööväärtuslikule alale ei saa kohalduda sisuliselt samad või rangemad nõuded kui seaduse alusel kaitstavatele mälestistele. Antud alal kaitstakse miljööväärtust ning ümbritsevat keskkonda, mitte hoonet kui tervikut ennast.

6.9. Pooled vaidlevadki järgmisena selle üle, kas ehitusloa andmisest keeldumine peahoone konstruktsioonide muutmise tõttu (so vaidlustatud otsuse kohaselt lammutamise tõttu ja täiendava ekspertiisi tegemata jätmise tõttu) on proportsionaalne. Samuti selle üle, kas täiendava ehitusuuringu nõudmine vastustaja poolt oli üldse õiguspärane ehk kas vastustaja võis keelduda ehitusloa väljastamisest EhS § 44 p 3 alusel.

Vastustaja viitas vaidlustatud otsuses, et: „/.../täiendava auditi tellimine on tavapärane praktika. Vastavalt EhS § 42 lg 4 on pädeval asutusel põhjendatud juhul õigus nõuda ehitusuuringute tegemist või olemasolevate uuringute täpsustamist. Amet on korduvalt põhjendanud, miks on vaja täiendada esitatud auditit. Amet leiab, et esitatud auditist ei piisa kuna, esitatud audit ei kajasta millised hoone konstruktsioonid tuleb asendada ning milliseid on võimalik säilitada. Ehitusprojektist nähtub, et kavandatakse lammutada praktiliselt kogu hoone kandekonstruktsioonid, Amet on palunud taotlejat esitada ehitustehniline ekspertiis, kus on kaardistatud konstruktsioonide kahjustuste ulatus ning mille alusel on võimalik välja selgitada, millises ulatuses on vajalik konstruktsioonid asendada ja kus on vajalik tugevdamine. Täiendav auditi põhjal on võimalik Ametil otsustada, kas hoone kandekonstruktsioonide lammutamine on põhjendatud või mitte.

/.../ esitatud auditi („OÜ EstKONSULT Töö nr 19-097 ELAMU Hiiu-Maleva 13/1, Nõmme linnaosa, Tallinn. Ehituskonstruktsioonide audit“) kohaselt on püstprussidest seinte korrastamine teoreetiliselt võimalik ja ka praktiliselt teostatav. Auditi punktis 4 on öeldud: „/.../Seega on tehniliselt võimalik kõik hoone konstruktsioonid ajutiselt toetada ning seejärel lammutada mädaniku ja seeneniidistiku poolt kahjustatud hooneosad ja asuda alles jätavaid konstruktsioone kas tugevdama või asendama...“. Auditi punktis 5 on öeldud: „...Hoone olemas olevate konstruktsioonide osaline säilitamine on tehniliselt võimalik, kuid majanduslikult ja kasutuseesmärgi silmas pidades ebamõistlik /.../“.

Sellest tulenevalt leidis Amet, et kui hoone kandvaid konstruktsioone on võimalik osaliselt säilitada, siis see tähendab seda, et hoone ei ole tehniliselt nii halvas seisukorras, et selle rekonstrueerimine on võimatu.“

Kohus märgib esmalt, et vastustaja on õigesti märkinud, et täiendava ehitusuuringu tegemist on õigust nõuda EhS § 42 lg 4 alusel, kuid seda üksnes põhjendatud juhul. Kohus leiab, et käesoleval juhul ei ole vastustaja oma otsuses ära näidanud, miks on täiendava uuringu tegemine vajalik olukorras, kus hoone kohta on tehtud juba mitmeid ehitusuuringuid ning need on vastustajale esitatud. Vastustaja viitab üksnes üldsõnaliselt sellele, et vastustaja on täiendava uuringu tegemise vajadust varem põhjendanud, kuid ei ole teinud seejuures ühtegi konkreetset viidet. Haldusakti peamised põhjendused peavad nähtuma aktist endast ning olema mõistetavad ka ilma täiendavate dokumentidega tutvumata. Käesoleval juhul vastav nõue täidetud ei ole. Vastustaja viitas küll, et ehitusprojekti juurde esitatud uuringutest ei nähtunud põhjendust hoone lammutada ning täiendavaid uuringute tulemusi Ametile ei esitatud, kuid vastav lause ei põhjenda, miks on täiendava uuringute tegemine arvestades asjas teada olevaid faktilisi asjaolusid vajalik arvestades poolte huve ja õigusi.

Nimelt vaidlust ei ole sisuliselt selles, et olemasoleva puitkonstruktsiooni võimalikult suures ulatuses säilitamine ning kahjustunud osade asendamine oleks oluliselt kulukam kui ehitusprojekti järgne peahoone rekonstrueerimine. Kaalutlused, miks vastustaja leiab, et vana puitkonstruktsiooni säilitamine maksimaalses mahus on vajalik ning mis on selle nõude õiguslikuks aluseks arvestades, et ei NÜP ega Tallinna ÜP ei näe ette miljööväärtuslikul alal asuvate väärtuslike hoonete restaureerimist vaid tagada tuleb hoone algupärane arhitektuurne välisilme, haldusaktis puuduvad.

Samuti ei ole olemasoleva hoone rekonstrueerimisel senist (puidust) kandekonstruktsiooni säilitades võimalik hoonet soojustada ilma, et muutuks hoone välisilme (vt ekspertiisi lk 13-14, I kd tl 100-298 ja III kd tl 37-39). Vastustaja ei ole vastavaid asjaolusid ümber lükanud. Kohus nõustub siinkohal kaebajaga ja leiab, et viimane oleks pigem vastuolus miljööväärtuse kaitse eesmärkidega (säilitada hoone algupärane välisilme).

Kohus jagab kaebajate seisukohta ka selles, et vastustaja soovitud lahenduse puhul (säilitada olemasolevat puitkonstruktsioon nii suures ulatuses kui võimalik) ei ole võimalik täielikult tagada seenhaiguste tõrjet ja edasise leviku vältimist. Eeltoodut kinnitab Analüüsi protokoll nr 2019.047 (tl 92-99p). Vastustaja ei ole põhjendanud, miks kaalub vastustaja soov, et kaebaja säilitaks võimalikult suures ulatuses vana puitkonstruktsiooni, mis kannab endas ikkagi seene võimaliku säilimise riski isegi tõrjevahendite kasutamisel, üles (seega on tegemist ohuga inimeste tervisele) kaebajate huvi rekonstrueerida hoone kandekonstruktsioonid tänapäevaste ehitusmaterjalidega, kuid viimistledes traditsiooniliste ehitusmaterjalidega tagades sellega ühtlasi selle, et seen hoones enam levida ei saa.

Seega jättis vastustaja täiesti hindamata selle, et nii majanduslikult kui ka hoone kasutusemärgi silmas pidades (korterelamu rekonstrueerimine tänapäevastele nõuetele vastavaks nii soojuse, helipidavuse kui ka püsivuse seisukohalt sh seene küsimus) on konstruktsioonide osaline säilitamine auditite kohaselt täiesti ebamõistlik (2009 aasta audit I kd tl 82-88 ja 2019 aasta audit I kd tl 101-298). Seda kinnitas sisuliselt ka täiendavalt ka kohtumenetluse käigus antud ekspertarvamus (III kd tl 37-39), kust nähtuvalt juba 1984 aasta hinnangus on hoone välisseinte füüsiliseks kulumuseks hinnatud 35%. Tõenäoliselt võib kahjustuse ulatus olla tänaseks suurem. Teoreetiliselt on võimalik ka välisseinte rekonstrueerimine, kuid see eeldab ka

omaniku soovi. Osaliselt võib olla võimalik säilitada ka olemasolevaid puidust siseseinu ja vahelagesid, kuid täpselt on võimalik seda hinnata tarindite avamisega ja täiendavate uuringutega, kuid ka see eeldab omaniku soovi. Juba 1984 aasta hinnangus on füüsiliseks kulumuseks vahelagedel 50% ja pole teada, et vahelagedele oleks parandustöid vahepeal teostatud. Eksperdid leiavad, et mõistlik oleks vahelage mitte tugevdada, vaid asendada uue konstruktsiooniga valada kohtraudbetoonist. Seda ka tuleohutuse seisukohalt. Kokkuvõtvalt on leitud ekspertarvamuses, et otsus tarindite säilitamise või asendamise kohta tuleb langetada tulenevalt miljöövärtusliku keskkonna tingimustest, kasutuseesmärgist ja majanduslikust otstarbekusest.

Vastustaja ei ole vaidlustanud otsuses analüüsinud enda nõude proportsionaalsust arvestades nii kaebajate huve (hoone kasutuseesmärk, majanduslik otstarbekus) kui ka linna huve (milleks saab olla üksnes välisilme säilitamine). Seejuures on vastustaja siinkohal jällegi kasutanud mõistet rekonstrueerimine ning leidnud, et see pole võimatu. Kohus nõustub antud seisukohaga, kuivõrd kaebaja ehitusprojekti järgne tegevus on defineeritav just nimelt rekonstrueerimisena (sh kandekonstruktsioonide asendamine), mitte lammutamisena, millena käsitles vastustaja kaebajate tegevust oma otsuses keeldudes EhS § 44 p 3 ja p 11 alusel ehitusluba andmast.

Kohus jagab siinkohal kaebajate seisukohta ka selles, et NÜP seletuskirja p-s 5.5.1. ei ole sõltumata selle ulatusele antavast tõlgendusest nõutud, et hoonete alapärast substantsi tuleb säilitada absoluutselt, sõltumata ühestki muust asjaolust. Seega isegi, kui lähtuda vastustaja antud tõlgendusest nagu hõlmaks see nõue ka silmaga mittenähtavaid, viimistluse alla jäävaid kandekonstruktsioone (millega kohus ei nõustu), tuleks seda nõuet sisustada proportsionaalsuse põhimõtet silmas pidades. Vastustaja seda teinud ei ole. Seega on tegemist olulise kaalutusveaga otsusega.

Kaebajad on ka asjakohaselt välja toonud, et konstruktsioonide säilitamise nõue kohaldub eelkõige mälestistele, mille suhtes kohaldub MuKS § 3 lg 5 ja lg 6, kuid käesoleval juhul ei ole tegemist mälestisega. Seejuures on mälestise puhul ette nähtud ka riigi poolsed toetusmeetmed, mida miljöövärtuslikele hoonetele jällegi ei kohaldata. Samas on isegi sel juhul Riigikohus oma lahendis nr 3-19-1814 juhtinud tähelepanu sellele, et isiku kohustused mälestise korrashoiul peavad olema proportsionaalsed. Seda enam peab vastav proportsionaalsuse nõue olema täidetud miljöövärtusliku alal asuva väärtusliku ehitise (mis ei ole mälestis ja millele ei kohaldu MuKS tulenevad piirangud) puhul. Käesoleval juhul ei nähtu vaidlustatud otsusest, et vastustaja oleks kaalunud avalikku huvi (mis seisneb väidetavalt hoone mitte lammutamises, kuid mida projekti järgi üldse ei plaanita teha) ning vastava nõude (säilitada kandekonstruktsioonid nii suures ulatuses kui võimalik või tellida täiendav ekspertiis näitamaks ära, et konstruktsioone üldse säilitada pole võimalik või millises mahus on võimalik seda teha) proportsionaalsust arvestades kaebajate omandiõigust. Siinkohal peab kohus vajalikuks märkida, et vastustajal tuli vastavaid asjaolusid kaaluda olenemata kaebajate majanduslikust seisukorrast. Nõue peab olema proportsionaalne vaatamata sellele, kas tegemist on vanaduspensionäri või eduka ettevõtja ning ettevõttega.

Õige on ka kaebajate viide sellele, et täiendava ekspertiisi nõue ei ole ei mõõdukas ega vajalik. Täiendava ekspertiisi tegemine ei ole vajalik olukorras, kus kaebajad soovivad rekonstrueerimise käigus asendada kandekonstruktsioonid, mis ei kuulu miljöövärtuse kaitse esemesse, kuivõrd neid ei ole võimalik tajuda. Eeltoodust tulenevalt on vaidlustatud otsus selles osas põhjendamata - vastustaja on jätnud kaalutusõiguse teostamata ega ole analüüsinud

lähtudes teadaolevatest faktilistest asjaoludest enda nõude - viia läbi täiendav ehitusuuring - proportsionaalsust. Samuti ei ole vastustaja arvestanud HMS § 5 lg 2 sätestatud põhimõttega, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Seega on vaidlustatud otsus vastuolus nii HMS § 3 lg 2, § 5 lg 2 kui ka HMS § 56 lg 3 ning tuleb tühistada.

6.10. Kuivõrd kohus leidis, et tühistamisnõue on põhjendatud, siis tuleb rahuldada ka kohustamisnõue.

Kohustamisnõudega seonduvalt peab kohus vajalikuks selgitada esmalt, et kohus nõustub vastustajaga ja rõhutab, et ka paikvaatluse tulemusena jõudsid nii vastustaja poolt kaasa võetud sõltumatud eksperdid kui ka kaebaja poolt kaasa võetud sõltumatud eksperdid ühisele järeldusele, et hoone on võimalik restaureerida, kuid eksperdid taandusid andmast hinnangut küsimusele, kas see on mõistlik ehk majanduslikult otstarbekas. Seega ongi praeguseks hetkeks vaidlus taandunud sisuliselt ühe küsimuseni – kas Hiiu-Maleva tn 13 kinnistul paiknevat ehk Nõmme linnaosa miljööväärtslikult tuumikalal paiknevat väärtuslikku hoonet on mõistlik restaureerida.

Samas viitas vastustaja, et vastustaja ja sõltumatud eksperdid leiavad, et hoonet on mõistlik restaureerida. Viimasega ei saa kohus nõustuda, kuivõrd vastustaja enda poolt varasemas menetluses antud seisukohtade kohaselt ei saa sellist hinnangut anda üldse enne täiendava ekspertiisi tegemist. Ka kohtumenetluses tehtud paikvaatluse tulemusel antud eksperthinnang kinnitas, et välisseinu ja siseseinu on võimalik rekonstrueerida, kuid sellisel juhul tuleb kahjustuste ulatus määrata täpsemalt kindlaks täiendavate uuringute käigus koos konstruktsioonide avamisega. Vahelaed ja katusekonstruktsioonid tuleb igal juhul asendada uutega (vt III kd, tl 38-39). Ka varasemad eksperthinnangud on kinnitanud, et mõistlik on pigem kõikide kandevkonstruktsioonide väljavahetamine. Seega on vastustaja seisukoht, et hoone on mõistlik restaureerida vägagi ennatlik ega ole absoluutselt kooskõlas asjas kogutud tõenditega. Vastustaja ei saa tugineda oma seisukoha esitamisel üksnes TLPA miljööalade peaspetsialist Sabina Kaukise arvamusele jättes kaalumata asjas tähtsust omavad muud asjaolud ning õigusliku regulatsiooni. Hoone täieliku restaureerimise nõude esitamiseks peab olema õiguslik alus. Kohtule antud juhul sellist õiguslikku alust, eriti arvestades asjas tuvastatud faktilisi asjaolusid, ei nähtu.

Vastustajal tuleb lahendada kaebajate ehitusloa taotlus uuesti lähtudes kehtivast õigusest ning teostades asjakohaselt kaalutusõigust.

6.11. Eelpool toodud põhjustel rahuldab kohus kaebuse ja tühistab TLPA 30.12.2020 otsuse, millega jäeti rahuldamata ehitusloa taotlus nr 1811271/07751 ja kohustab TLPA-d uuesti otsustama ehitusloa taotluse nr 1811271/07751 alusel ehitusloa andmine hiljemalt ühe kuu jooksul käesolevas asjas tehtud kohtuotsuse jõustumisest arvates arvestades käesolevas otsuses toodud kohtu põhjendustega.

Menetluskulud

7. Vastavalt HKMS § 108 lg 1 lausele 1 kannab menetluskulud pool, kelle kahjuks otsus tehti.

Käesoleval juhul tehti otsus vastustaja kahjuks. Kaebajad paluvad hüvitada menetluskulud so riigilõiv summas 30 eurot, lepingulise esindaja kulu 7431,25 eurot ja eksperdi tasu summas 570 eurot kokku summas 8031,25 eurot vastavalt menetluskulude nimekirjale (III kd tl 46-59).

Vastustaja vaidleb kaebajate menetluskulude suurusele vastu ning palub menetluskulusid vähendada.

HKMS § 109 lg 1 sätestab, et menetluskulude väljamõistmiseks esitatakse kohtule enne kohtuvaidlusi menetluskulude nimekiri ja kuludokumendid. Kuludokumendid, mis seonduvad osalemisega kohtuistungil, kus lõpetati asja arutamine, samuti selliste kulude nimekiri, esitatakse kohtule hiljemalt kolme tööpäeva jooksul pärast istungi lõppu. Kirjalikus menetluses esitatakse menetluskulude nimekiri ja kuludokumendid kohtu poolt määratud tähtaja jooksul. Kuludokumentide ja menetluskulude nimekirja esitamata jätmise korral menetluskulusid välja ei mõisteta.

Kaebajad on esitanud kohtule menetluskulude nimekirja ja kuludokumendid.

HKMS § 109 lg 6 sätestab, et kohus mõistab välja üksnes vajalikud ja põhjendatud menetluskulud.

Kohus nõustub vastustajaga ja leiab, et kaebaja poolt esitatud kulu summas **216,00 eurot** (III kd tl 57), milleks on OÜ Antivamm Ehitus arve nr 210422, ei ole põhjendatud ning vastustajalt välja mõistmisele ei kuulu. Arvel on märgitud kauba nimetuseks: „Väljakutse hoone biokahjustuste aruteluks aadressil Hiiu-Maleva tn 13, Tallinn“. OÜ Antivamm Ehitus on esitanud ka teise arve summas 288,00 eurot, numbriga 210423. Arvel on märgitud kauba nimetuseks: „Kohtuniku poolt väljakutse paikvaatlusele aadressil Hiiu-Maleva tn 13, Tallinn“. Kohus nõustub vastustajaga ja märgib, et kohtuasjas toimus üks paikvaatlus. Asjaolu, kui kaebaja ja eksperdid on ilma kohtu või vastustajata arutanud mingeid Hiiu-Maleva tn 13 kinnisasjaga seotud teemasid omavahel, ei ole põhjendatud eksperdikulu kohtumenetluses. Viidatud kohtumise kohta ei ole kohtule esitatud ka ühtegi menetlusdokumenti.

Küll aga ei jaga kohus vastustaja seisukohta selles, et kuivõrd kaebaja viitas ainult lisadele 6 ja 7, siis muid menetluskulusid ei tulegi arvestada vaatamata sellele, et vastavad menetluskulud on kajastatud nii menetluskulude nimekirjas kui ka kuludokumentides.

Kohus leiab ka, et kaebajate menetluskulud on osaliselt põhjendamatud ning neid tuleb vähendada.

Põhjendatud on vastustaja seisukoht selles, et HKMS ei näe ette, et menetluskuludena võiks kajastada büroo üldkulusid, mis aga nähtub kaebaja esindaja poolt esitatud ja tõendina lisatud arvetel (iga arve kohta 3% büroo üldkulud). Kaebaja ei ole selgitanud, kuidas on büroo üldkulud seotud kaebuse või kohtuvaidlusega. Ka Riigikohus on oma lahendis nr 3-3-1-28-14 selgitanud, et kolleegiumi hinnangul ei ole põhjendatud menetluskuludeks Hansa Law Offices OÜ arvetel kajastatud bürookulud. Kuigi bürookulude kandmine on advokaadibüroo ja advokaadi tegevuseks kahtlemata vajalik, ei ole võimalik hinnata nende vajalikkust ja põhjendatust seoses konkreetse kohtuasjaga. Seepärast on mõistlik eeldada, et bürookulud sisalduvad advokaadi teenuse tunnihinnas (vt ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25. novembri 2011. a määrus asjas nr 3-2-1-102-11, p-d 7 ja 14).

Eeltoodust tulenevalt tuleb kõikidelt esitatud arvetelt maha arvata neil kajastatud 3% bürookulu so kokku summas $71,78+17,40+32,62+34,80+34,80+20,66+10,88=222,16$ millele lisandub km 20% so 44,43 so kokku 266.59 eurot.

Vastustaja viitas veel, et arvest nr 2122044 nähtub, et kaebaja esindajal kulus kaebuse koostamiseks kokku 16,50 tundi ja nimetatud aeg on ebamõistlikult pikk. Mõistlikuks saab pidada, et kaebuse koostamine võttis maksimaalselt 6,50 tundi (võttes arvesse asjaolu, et kaebaja esindaja oli kogu varasema haldusmenetlusega hästi kursis). Kohus leiab, et kaebuse koostamiseks kulunud aeg 16,50 tundi on arvestades asja mahtu, keerukust ja sisu põhjendatud. Kohus leiab, et arve nr 2122044 on põhjendatud v.a bürookulu osas.

Arvest nr 2122079 nähtub, nagu oleks 4,00 tundi kulunud kompromissi leidmisele. Vastustaja on põhjendatult juhtinud kohtu tähelepanu sellele, et tegelikkuses vahetasid kaebaja ja

vastustaja kaks lühikest e-kirja (III kd tl 82 ja selle pöördel), millele on väidetavalt kaebajal kulunud 4,00 tundi. Kohus nõustub vastustajaga selles, et põhjendatud aeg on nimetatud tegevustele 0,5h so kulu 0,5h ehk 72,5 eurot, millele lisandub käibemaks 14,5 eurot so kokku 87 eurot.

Arve nr 2122297 kohaselt on 7,50 tundi kulunud linna vastuse analüüsiks, vastuse koostamiseks ja seisukoha koostamiseks. Vastustaja leiab, et nimetatud kulu on põhjendamatu – kaebaja poolt 14.10.2021 esitatud seisukoht kordab kaebuses esitatud seisukohta suurel määral. Kohus vastustaja seisukohaga ei nõustu. On ilmselge, et kaebajal tuli linna vastusega tutvuda ning selle suhtes oma seisukoht esitada. Kaebajad on seda ka teinud. Kaebajad on esitanud oma seisukohad lähtudes vastustaja vastusest. Eeltoodust tulenevalt leiab kohus, et arvel näidatud aeg õigusteenuse osutamiseks on põhjendatud. Arve ei ole põhjendatud üksnes bürookulu osas.

Arvest nr 2122299 nähtub, nagu oleks 8,00 tundi kulunud täiendavate seisukohtade esitamiseks, suhtluseks kohtuga ja istungiks ettevalmistamiseks ja menetluskulude nimekirja koostamiseks. Kohus nõustub siinkohal vastustaja seisukohaga ja leiab, et oma täiendavas seisukohas kaebaja veelkord kordas iseenda varasemaid seisukohti, seega pole 4,00 tunni ulatuses kulu põhjendatud. Arve on põhjendatud pooles ulatuses so 4 h osas so summas 580 + käibemaks 116 so kokku 696 eurot.

Arve nr 2122375 kohaselt on 8,00 tundi kulunud veel istungi ettevalmistuseks ja istungil osalemiseks, suhtluseks ja paikvaatluseks ning eksperthinnangule seisukoha koostamiseks. Vastustaja märkis, et kohtuistung kestis 1,00 tundi ja oma arvest nr 2122299 kulutas juba kaebaja esindaja 1,25 tundi kohtuistungi ettevalmistamiseks, seega ei ole arvest nr 2122375 tulenevalt 2,00 tundi „istungiks ettevalmistus“ põhjendatud. Samuti ei ole põhjendatud eksperthinnangule veel omakorda seisukoha koostamine, kuna eksperthinnang ise ongi juba piisav tõend. Seega pole arvest nr 2122475 kokku põhjendatud kulu 3,75h. Kohus nõustub vastustajaga ja leiab, et arvel näidatud aeg istungiks ettevalmistamiseks on üle paisutatud, kuid kohus peab põhjendatuks vähendada nimetatud arvel märgitud aega 2 tunni võrra mitte 3,75 h võrra. Seega on arve nr 2122375 põhjendatud 6 tunni ulatuses so summas 870 eurot, millele lisandub km 174 eurot so kokku 1044 euro ulatuses.

Vastustaja on õigesti välja toonud, et arvest nr 2122522 nähtub, nagu oleks 4,75 tundi kulunud materjalide analüüsimisele ja seisukoha koostamisele ehitusloa väljastamisest keeldumise eelnõule. Nimetatud kulu ei ole seotud kohtumenetlusega, vaid haldusmenetlusega, mis eelnes kohtumenetlusele. Seega on kulu kohtumenetluses põhjendamatu ning menetluskulusid tuleb selles osas vähendada 851,29 euro ulatuses.

Arvest nr 2222002 nähtub, nagu oleks 2,50 tundi kulunud seisukoha ja menetluskulude nimekirja koostamisele. Kohus nõustub vastustajaga ja leiab, et menetluskulude nimekirja koostamine on tavapärane toiming menetluses ega tohiks võtta professionaalsel esindajal üle 0,5 tunni. Eksperthinnangule seisukoha koostamise osas on juba varasemalt arve nr 2122375 alusel kulunud 1,75 h. Arvestades seisukoha sisu ja pikkust ei saa pidada täiendavat ajakulu 2 h ulatuses põhjendatuks. Seega on arvest nr 2222002 põhjendatud kulu 0,5h ehk 72,5 eurot, millele lisandub käibemaks 14,5 eurot so kokku 87 eurot.

Kokkuvõtvalt on kohtumenetluses kaebajate lepingulise esindaja põhjendatud kuluks 5984,69 sh riigilõiv 30 eurot, lisaks ekspertide kulu summas 468 eurot (arved nr 210423 ja 10663 III kd tl 58-59. Kokku on käesolevas kohtuasjas põhjendatud kaebajate menetluskulud summas 6452,69 eurot, mis tuleb vastustajalt kaebajate kasuks välja mõista.

(allkirjastatud digitaalselt)
Daimar Liiv
Kohtunik