



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Tallinna Ringkonnakohtus
Kohtukoosseis	Kaire Pikamäe, Monika Laatsit ja Oliver Kask
Otsuse tegemise aeg ja koht	13.01.2023, Tallinn
Haldusasja number	3-21-188
Haldusasi	OÜ Adepte Group ja Harry Raudvere kaebus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 30.12.2020 otsusele (seoses 17.04.2018 ehitusloa taotlusega nr 1811271/07751)
Menetlusosalised	Kaebajad – OÜ Adepte Group ja Harry Raudvere, esindaja vandeadvokaat Angela Kase Vastustaja – Tallinna linn, esindajad Eva Vanamb ja Kenneth Rivis
Vaidlustatud kohtulahend	Tallinna Halduskohtu 25.02.2022 otsus
Menetluse alus ringkonnakohtus	Tallinna linna apellatsioonkaebus
Asja läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

- 1. Jätta tähelepanuta apellatsioonkaebuse p-des 51–53 nimetatud dokumendid.**
- 2. Jätta apellatsioonkaebus rahuldamata ning Tallinna Halduskohtu 25.02.2022 otsus haldusasjas nr 3-21-188 muutmata.**
- 3. Mõista Tallinna linnalt OÜ Adepte Group kasuks välja apellatsioonimenetluse kulud 1680 eurot. Muus osas jätta apellatsioonimenetluse kulud nende endi kanda.**

EDASIKAEBAMISE KORD

Otsuse peale võib Riigikohtule esitada kassatsioonkaebuse 30 päeva jooksul otsuse avalikult teatavastegemisest arvates, s.o hiljemalt 13.02.2023.

Vastuseks esitatud kassatsioonkaebusele võib teine menetlusosaline esitada vastukassatsioonkaebuse 14 päeva jooksul kassatsioonkaebuse vastukassatsioonkaebuse esitajale kättetoimetamisest arvates või ülejäänud kassatsioonitähataja jooksul, kui see on pikem kui 14 päeva (HKMS § 215 lg 3).

Kui kassaator soovib asja arutamist kohtuistungil, tuleb seda kassatsioonkaebuses märkida, vastasel korral eeldatakse, et ta on nõus asja lahendamiseks kirjalikus menetluses (HKMS § 213 lg 1 p 5). Sõltumata kohtuistungil soovi märkimisest võib Riigikohus kassatsioonkaebuse läbi vaadata kirjalikus menetluses, kui ta ei pea istungi korraldamist vajalikuks (HKMS § 223 lg 1).

Kui menetlusosaline soovib kassatsioonkaebuse esitamiseks saada menetlusabi, tuleb tal Riigikohtule esitada vastavasisuline taotlus. Menetlusabi taotluse esitamine ei peata menetlustähtaja kulgemist (HKMS § 116 lg 5) ning kassatsioonitähtaja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama kassatsioonkaebuse (HKMS § 116 lg 6).

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet keeldus **30.12.2020 otsusega** viitega ehitusseadustiku (EhS) § 44 p-dele 3 ja 11 (nõutav uuring on tegemata ning ehitise lammutamine ei vasta olulistele avalikele huvidele) 17.04.2018 ehitusloa taotluse nr 1811271/07751 alusel ehitusloa andmisest.

AB Standup OÜ esitas 17.04.2018 ehitusloa taotluse Hiiu-Maleva tn 13 kinnistul asuva elamu-pesuköögi (EHR kood 101024748) lammutamiseks, gaasitrassi (EHR kood 221344500) püstitamiseks ning ehitusteatise korterelamu (EHR kood 101024747) laiendamiseks.

Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu asub 11.01.2001 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu (ÜP) järgi Nõmme miljööväertuslikul hoonestusalal. ÜP seletuskirja p-i 10 kohaselt on miljööväertuslikud alad, kus on välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavate võrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase ja konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond väärivad säilitamist. Nõmme linnaosa üldplaneeringu (NÜP) koostamise käigus hinnati kinnistul paiknev 1939. a-l Konstantin Meyeri poolt projekteeritud ja 1940. a lõpuks valminud väljapaistev funktsionalistlik villa/korterelamu väärtuslikuks. NÜP seletuskirja p-i 5.2.1 kohaselt peab tuumikalal säilitama kõik väga väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväertuslikud hooned ning restaureerima või remontima need kaitse- ja kasutamistingimustest lähtudes. Miljööväertuslikul 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. Kultuuriväärtusega ajaloolise linnakeskkonna ja seda kujundavate ehitiste säilimine on oluline avalik huvi ning miljööväertuslikul hoonestusalal paikneva väärtusliku hoone lammutamine on avalike huvidega vastuolus. Tallinna ÜP ja NÜP-ga pole kooskõlas lahendus, mille järgi kuulub säilitamisele mõni hoone vabalt valitud osa.

Amet lisas ehitusloa taotlusele järgnevad märkused:

1) 10.05.2018 – Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu rekonstrueerimise näol on tegemist väärtusliku hoone lammutamisega ja uue hoone püstimisega. Hiiu-Maleva tn 13/1 hoone rekonstrueerimisel säilitatakse vaid sokli müüritis. Kui lammutamise eesmärgiks on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitis, on tegemist ühe ehitise lammutamisega ja teise ehitise ehitamisega. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu. Esitatud projektis kavandatuga muutub nii arhitektuuriline lahendus kui ka maht.

2) 11.12.2018 – ehitusprojekti seletuskirja kohaselt säilitatakse kandvad puidust vaheseinad maksimaalselt olemasolevas mahus, kuid projekti joonistelt nähtub, et olemasolevad vaheseinad kavandatakse lammutada peaaegu kogu ulatuses. Samuti on projekti seletuskirjas välja toodud, et palkseinte kattedihid (krohvimatid, must laudis jne) eemaldatakse ning vahetatakse välja pehkinud palgiosad. Püstplangid on konstruktsiooni osa, mida ei saa käsitleda nn musta laudisena ega eemaldada. Kuna ka I ja II korruse vahelagesid ei ole kavandatud säilitada, soovitakse praktiliselt lammutada kogu hoone kandekonstruktsioonid, kuid Hiiu-Maleva tn 13/1 hoone lammutamine ei ole lubatud. Ametile tuleb 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.

3) 17.05.2019 – korrigeeritud projektis ei ole arvestatud varasemate märkustega. Ekspertiis puudub kahjustunud konstruktsioonide kaardistus, kust oleks võimalik aru saada, millised konstruktsioonid vajavad asendamist ning kui ulatuslikud on kahjustused. Viidatakse seenkahjustustele, kuid vastavaid uuringuid ei ole ehitusprojekti koosseisu lisatud.

4) 04.09.2020 – amet andis tagasiside 15.07.2020 esitatud ehituskonstruktsioonide auditile ning mükoloogilisele uuringule. Ehitusprojektiga edasi liikumiseks tuleb teostada vajalikud sondaazid ja kaardistused, sest vastasel juhul ei ole võimalik ehitusprojektis ära näidata, millised seinaosad kuuluvad säilitamisele.

Hiiu-Maleva tn 13/1 elamu on tunnustatud väärtuslikuks, ameti ülesanne on ehitusprojektide hindamisel lähtuda kõikidest olulistest aspektidest. Väärtuslike hoonete projektide hindamisel arvestab amet võimalusega hoone säilitada. Kuna olemasolevas projektis on ette nähtud elamu kandvad konstruktsioonid lammutada, soovib amet tutvuda tõenditega (täiendatud audit), mille alusel oleks võimalik öelda, et nii ulatuslik lammutamine on põhjendatud. Tõendiks saab olla auditi täiendamine kaardistuse tegemise näol. Vastava kaardistuse tellimine ja ametile esitamine ei ole hoone omanikule liigselt koormav. Esitatud auditi (OÜ EstKONSULT töö nr 19-097) kohaselt on püstprussidest seinte korrastamine teoreetiliselt võimalik ja ka praktiliselt teostatav (vt auditi p-d 4 ja 5). Kui hoone kandvaid konstruktsioone on võimalik osaliselt säilitada, siis ei ole hoone nii halvas seisukorras, et selle rekonstrueerimine on võimatu. Ehitusuuring projekti koostamise alusena on vältimatult vajalik (EhS § 14 lg 2).

2. OÜ Adepte Group ja Harry Raudvere esitasid 26.01.2021 Tallinna Halduskohtule **kaebuse** Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 30.12.2020 otsuse tühistamiseks ning vastustaja kohustamiseks otsustada ehitusloa andmine hiljemalt ühe kuu jooksul kohtulahendi jõustumisest. Kaebuse põhjendused olid kokkuvõtvalt järgmised.

Kaebajad koostasid enam kui 2 aastat ja 7 kuud väldanud menetluse kestel neli peahoone rekonstrueerimise ehitusprojekti versiooni, vähendades kavandatud ehitusmahte ning korrigeerides peahoone arhitektuurilist lahendust, et viia selle välisilme võimalikult suurel määral kooskõlla originaalsega. Ainsaks takistuseks kujunes ehitusloa andmisel vastustaja 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 seisukoht ei ole õiguspärane.

Peahoone on sedavõrd halvas tehnilises seisukorras, et ilma rekonstrueerimiseta ei ole selle ohutu ja sihtotstarbeline kasutamine võimalik. Kaebajad on teinud märkimisväärseid kulutusi ehitusprojekti ja kolme ehitusuuringu koostamiseks ning vastustaja nõuab jätkuvalt uusi uuringuid. See kujutab endast kaebajate õiguste intensiivset riivet.

Miljööväärtuse kaitse eesmärgist lähtuvalt ei ole puitkonstruktsioonide säilitamise nõue sobiv meede. See ei tagaks muu hulgas konstruktsioonide kandevõimet, eriti pikas perspektiivis. Seeneuuringus on esile toodud, et peahoones leiduv majavamm suudab levida kiiresti ning nakatada ka kuiva puitu. Peahoone pikemaajalise säilimise seisukohast on selgelt eelistatav peahoone kandvate konstruktsioonide asendamine kivikonstruktsioonidega (kergplokkidega). Ehituslikud konstruktsioonid kaetakse fassaadil kasutatava krohviga ega mõjuta kuidagi peahoone välimust. Tegemist on miljööväärtusliku, mitte muinsuskaitsealuse hoonega. Muinsuskaitseaduses (MuKS) sätestatud reegleid kohaldatakse mälestistele, mitte aga kohaliku omavalitsuse miljööväärtuslikele hoonetele. Vastustaja on hinnanud hoone väärtuslikuks, mitte väga väärtuslikuks. Sellise hinnangu andmise 2008. a-l tingis asjaolu, et vastustaja hindas hoone seisundi juba 13 a tagasi rahuldavaks. Vastustaja ei teinud siis

Muinsuskaitseametile ettepanekut võtta hoone kaitse alla. Vastava taotluse esitas vastustaja alles 2019. a-l, et survestada kaebajaid taastama halvas seisukorras olev ja seenetanud peahoone konstruktsioon.

Ei ole põhjendatud nõuda kaebajatelt veel ühte ekspertiisi olukorras, kus juba 13 a tagasi hindas vastustaja hoone seisukorra rahuldavaks ning I ekspertiis ja ligi 10 a möödumisel tehtud II ekspertiis ja seeneuuring kinnitavad veenvalt, et peahoone ehitustehniline seisukord ei ole läinud paremaks. Pahatahtlik on vastustaja väide, et kaebajad soovivad peahoone asemele ehitada maketi.

Ekspertidid on küll viidanud, et tavapraktikas oleks peahoonet võimalik restaureerida, säilitades olemasolevaid tarindeid, kui on samas selgitanud, et selle üle otsustamisel tuleb muu hulgas lähtuda omaniku soovidest ja majanduslikust mõistlikkusest. Ekspertiiside ja seeneuuringu järgi tuleb oluline osa peahoone kandekonstruktsioonidest igal juhul asendada. Täiendavad uuringud selleks, et tuvastada, mida oleks võimalik säilitada, ei ole majanduslikult mõistlikud ega põhjendatud. Kandekonstruktsioonide restaureerimise nõue ei ole proportsionaalne.

3. Tallinna linn palus jätta kaebus rahuldamata, jäädes vaidlustatud haldusaktis toodud seisukohtade juurde.

4. Tallinna Halduskohus rahuldab **25.02.2022 otsusega** kaebuse, tühistas Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 30.12.2020 otsuse ja kohustas ametit uuesti otsustama ehitusloa taotluse nr 1811271/07751 alusel ehitusloa andmine hiljemalt ühe kuu jooksul kohtuotsuse jõustumisest arvates.

Arvestades EhS § 4 lg-te 3 ja 4 regulatsiooniga ning analüüsides ehitusprojekti, on peahoone puhul tegemist ehitise rekonstrueerimisega. Esitatud materjalidest nähtub, et kavandatud ehitustegevus seisneb halvas ehituslikus seisukorras ning väljastpoolt mittenähtavate konstruktsioonide väljavahetamises uute ja kaasaegsete vastu. Samal ajal säilitatakse ja viiakse võimalusel algupärasele veelgi lähemale peahoone välisilme. Seega ei muutu ehitustööde tulemusel peahoone arhitektuurne lahendus. Peahoone maht sisuliselt ei muutu, kui välja arvata kinni ehitatud rõdude asemele algupäraste lahtiste rõdude taastamist, peahoone külje peal asuva sissepääsu ja keldrisse viiva trepi likvideerimist. Peahoone kasutusotstarve jääb endiseks. Seega on vastustaja ekslikult leidnud, et tegemist on lammutamisega. Tegemist on olulise eksimusega.

Puudub vaidlus selles, et Tallinna ÜP järgi paikneb Hiiu-Maleva tn 13 kinnistu miljöövärtuslikul hoonestusalal. NÜP kehtestati Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106, s.o pärast vaidlustatud haldusakti andmist. Vastustaja tugines NÜP-le versioonis, nagu see oli Tallinna Linnavolikogu poolt 01.06.2017 vastu võetud. Vastuvõtmise ajal sätestas NÜP seletuskirja p 5.2, et ehitiste hooldamisel, restaureerimisel või remontimisel tuleb järgida väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ajastu ehitusviis), kuid kehtestatud NÜP-s ei ole enam sellist sõnastust. Pooled vaidlevad, millised ehituslikud toimingud on lubatud väärtusliku hoone puhul, arvestades NÜP-i eesmärkidega.

Vastustaja viitab kehtiva NÜP-i p-le 5.5.1, mille järgi tuleb võimalikult palju säilitada hoonete algupärast substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale. Vastustaja tõlgenduse järgi tuleb väärtuslike hoonete puhul miljöövärtuse kaitseks säilitada hoone kandvaid, kuid viimistluse alt mitte nähtavaid konstruktsioone. Selleks, et välja selgitada, kui suures osas on võimalik konstruktsioone säilitada, nõudiski vastustaja täiendava ekspertiisi tegemist. Vastustaja tõlgendab NÜP-i ebaõigesti.

Väärtuslike hoonete puhul eristatakse kolme tüüpi – väga väärtuslik, väärtuslik ja miljöövärtuslik (NÜP seletuskirja p 5.3). Kõigi väärtuslike hoonete tüüpide juures on NÜP

seletuskirja lk-1 51 kaitstava väärtusena välja toodud arhitektuurset lahendust (maht, vormikeel, ümbruskonna ilme kujundamine või terviklikku ilmesse sobitumine, väliste detailide olemasolu). NÜP seletuskirja p-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. Seega tuleb NÜP seletuskirja p-des 5.4 ja 5.5 sätestatud tingimusi sisustada ja tõlgendada selliselt, need on seotud ainult hoone välisilme ja arhitektuurse lahendusega. Vastustaja tõlgendus on meelevaldne ega ole kooskõlas planeerimisseaduse (PlanS) mõttega. PlanS § 75 lg 1 p 16 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramine. PlanS seletuskirja lk-1 37 on miljöö ja miljööväärtuse mõistet selgitatud läbi inimtaju ja tunnetuse. Inimesel ei ole võimalik meeltega vahetult tajuda, millistest materjalidest on ehitatud hoone välisviimistluse alla jäävad kandvad konstruktsioonid. Asjakohane pole vastustaja viide NÜP p-le 5.4.1. Seal toodud nõue järgida hoonestus- ja ehitustavasid ei tähenda, et kasutada tuleb täpselt samu materjale, mida oli varem kasutatud ning säilitada tingimata konstruktsioonid, mis ei ole visuaalselt tajutavad.

Asjassepuutumatud on vastustaja viited sellele, et restaureerimisel tuleb kasutada traditsioonilisi, mitte tänapäevaseid ehitusmaterjale. Käesoleval juhul ei ole tegemist restaureerimisega. NÜP-i vastuvõtmise otsuse lisaks olevas seletuskirja redaktsioonis oli viide sellele, et tuumikalal peab säilitama kõik väga väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned ning restaureerima või remontima need kaitse- ja kasutustingimustest lähtudes. NÜP-i kehtestatud redaktsioonis on sellest sõnastusest loobutud ning vastustaja ei ole ära näidanud, kust tulenes neil õiguslik alus nõuda hoone restaureerimist.

Vastustaja leiab viitega EhS § 44 p-le 11, et peahoone lammutamine ei vasta oluliste avalikele huvidele, sest miljööväärtuslikul hoonestusalal võib väärtuslikke hooneid lammutada vaid siis, kui need on tehniliselt halvas seisukorras ning rekonstrueerimine on võimatu. Nagu eespool märgitud, ei ole praegusel juhul tegemist peahoone lammutamisega, vaid selle rekonstrueerimisega. Juba seetõttu on eeltoodud viide vale. Asjakohased pole ka vastustaja viited NÜP p-dele 5.4.17 ja 5.4.18, sest need reguleerivad miljööväärtuslikul alal hoonete lammutamist.

Isegi juhul, kui kaebajate kavandatud tegevust käsitada lammutamisena, ei ole vastustaja kaalunud, kas see tegevus vastab avalikele huvidele ega pole põhjendanud, miks ei ole avalikes huvides see, et räämas ja kasutusest väljas hoone rekonstrueeritakse selliselt, et selle välisilme ei muutu. Lisaks tuli vastustajal arvestada, et otsuse tegemise ajal ei olnud NÜP veel kehtiv ning sellele ei saanud tugineda kui õiguslikule alusele, vaid vastustaja võis lähtuda NÜP-i põhimõtetest oma kaalutusõiguse rakendamisel. Selliseid kaalutlusi pole esitatud ning otsus on õigusvastane.

NÜP seletuskirja järgi tuleb säilitada hoone algupärane arhitektuurne välisilme (p 5.5.1) ning üksnes soovitatav on leida võimalused hoonete väärtuslike interjööride või interjööridetailide säilitamiseks (p 5.5.9). Eelnevast ei saa kuidagi järeldada, et kaitstav on viimistluse alla jääv vana puidust konstruktsioon. Vaidlust ei ole selles, et väärtuslikku interjööri või selle detaile tänaseks peahoones enam pole. NÜP-st nähtuvalt on vanade konstruktsioonide küsimus oluline vaid siis, kui hoone on halvas seisukorras ja seda soovitakse jäädavalt lammutada (seletuskirja p 5.4.17). Vastustaja viidatud Tallinna ÜP p-i 3.10 ei ole võimalik tõlgendada selliselt, et projekt ei ole sellega kooskõlas. Tegemist on väga üldise sättega.

Vastustajal on EhS § 42 lg 4 alusel õigus nõuda täiendava ehitusuuringu tegemist, kuid seda üksnes põhjendatud juhul. Vastustaja ei ole põhjendanud, miks on täiendava uuringu tegemine vajalik olukorras, kui hoone kohta on tehtud juba mitmeid ehitusuuringuid ning

need on vastustajale esitatud. Sisuliselt ei ole vaidlust selles, et olemasoleva puitkonstruktsiooni võimalikult suures ulatuses säilitamine ning kahjustatud osade asendamine oleks oluliselt kulukam kui ehitusprojekti järgne peahoone rekonstrueerimine. Majanduslikus mõttes on vanade konstruktsioonide säilitamine auditite (nii 2009. a kui 2019. a oma) järgi ebamõistlik. Seda kinnitas sisuliselt ka täiendavalt kohtumenetluse käigus antud ekspertarvamus, mille järgi hinnati juba 1984. a-l hoone välisseinte füüsiliseks kulumuseks 35% ja vahelagedel 50%. Teoreetiliselt on võimalik välisseinte rekonstrueerimine, kuid see eeldab omaniku soovi. Ekspertid leiavad, et mõistlik oleks vahelage mitte tugevdada, vaid valada uus lagi kohtraudbetoonist. Seda ka tuleohutuse seisukohast. Vastustaja pole otsuses analüüsinud enda nõude proportsionaalsust, arvestades nii kaebajate huve kui ka linna huve. NÜP seletuskirja p-i 5.5.1 ei saa mõista nii, et algupärast substantsi tuleb säilitada absoluutselt. Nõue tuleb sisustada proportsionaalsuse põhimõtet silmas pidades. Konstruktsioonide säilitamise nõue kohaldub eelkõige mälestistele (MuKS § 3 lg-d 5 ja 6), kuid peahoone puhul ei ole tegemist mälestisega. Seejuures on mälestiste puhul ette nähtud riigipoolsed toetusmeetmed, mida miljööväärtuslikele hoonetele ei kohaldata. Isegi mälestiste puhul on Riigikohus leidnud, et isiku kohustused mälestise korrashoiul peavad olema proportsionaalsed (haldusasi nr 3-19-1814). Täiendava ekspertiisi nõue ei ole proportsionaalne.

Kuna tühistamisnõue kuulub rahuldamisele, tuleb rahuldada ka kohustamisnõue. Paikvaatluse tulemusena jõudsid nii kaebaja kui vastustaja kaasatud sõltumatud eksperdid ühisele järeldusele, et hoone on võimalik restaureerida, kuid eksperdid taandusid andmast hinnangut küsimusele, kas see on mõistlik ehk majanduslikult otstarbekas. Seega on vaidlus praeguseks hetkeks taandunud sisuliselt ühele küsimusele – kas Hiiu-Maleva tn 13 kinnistul paiknevat hoonet on mõistlik restaureerida. Vastustaja seisukoht, et hoone on mõistlik restaureerida, on ennatlik ega ole kooskõlas asjas kogutud tõenditega. Vastustaja ei saa tugineda üksnes ameti miljööalade peaspetsialisti Sabina Kaukise arvamusele, jättes kaalumata asjas tähtsust omavad muud asjaolud ning õigusliku regulatsiooni. Hoone täieliku restaureerimise nõude esitamiseks peab olema õiguslik alus, mida praegusel juhul ei nähtu. Vastustajal tuleb lahendada ehitusloa taotlus uuesti, lähtudes kehtivast õigusest ning teostades asjakohaselt kaalutlusõigust.

MENETLUSOSALISTE SEISUKOHAD APELLATSIOONIMENETLUSES

5. Tallinna linn palub **apellatsioonkaebuses** Tallinna Halduskohtu 25.02.2022 otsus tühistada ning teha asjas uus otsus, millega jätta kaebus rahuldamata. Vastustaja jääb vaidlustatud haldusaktis avaldatud seisukohtade juurde, esitades halduskohtu otsusele järgmised vastuväited.

Kaebaja soovib lammutada miljööväärtuslikku tuumikalasse kuuluva väärtuslikuks hinnatud elamu ning ehitada asemele olemuslikult sarnase hoone (ajaloolises mõttes maketi). Halduskohus defineeris valesti lammutamise ja rekonstrueerimise omavahelise suhte (EhS § 4 lg-d 3 ja 4). Rekonstrueerimisele eelneb lammutamine, kuid iga lammutamine ei tähenda rekonstrueerimist. Rekonstrueerimise puhul lammutatakse vanad kandvad seinad, mis vajavad lammutamist ning seejärel rekonstrueeritakse vanad allesjäänud kandvad seinad ja ehitatakse ka lammutatud kandvate seinade asemele uued kandvad seinad. Kui vanu kandvaid ja jäigastavaid konstruktsioone lammutatakse valdavas enamuses (kaugelt üle 50%), on tegemist varasemaga olemuslikult sarnase hoone püstitamisega, mitte rekonstrueerimisega. Kohus jättis tähelepanuta, et kaebaja lammutab sisuliselt kogu hoone, jättes alles vaid vundamendimüüritise ja välistrepid. Halduskohus ei selgitanud oma loogikat, et kuidas saab vana konstruktsiooni lammutamiseta ehitada uut kergplokist konstruktsiooni. Kui kohus oleks analüüsinud ehitusprojekti seletuskirja ja samale projektile lisatud jooniseid, siis ei oleks ta saanud tulla järeldusele, et hoonet ei lammutata, vaid üksnes rekonstrueeritakse. Vastustaja

oleks saanud ehitusloa väljastamisest keelduda juba põhjusel, et on ilmselge ja üldteada, et miljöövärtuslikus piirkonnas Nõmmel ei ole traditsiooniliseks ehitusmaterjaliks kergplokk (fibo-plokk).

NÜP sätestab konkreetsed juhised miljöövärtuslikus piirkonnas hoonete lammutamisele ja rekonstrueerimisele. NÜP seletuskirja p-s 5.5 on sätestatud rekonstrueerimise üldised tingimused ning p 5.5.1 sätestab, et võimalikult palju tuleb säilitada hoonete algupärast substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale. Eeltoodust tuleneb, et väärtuslike hoonete puhul tuleb säilitada ka hoone kandvaid, kuid viimistluse alt mitte nähtavaid konstruktsioone. Kui hoone on oluliselt kahjustunud, tuleb ekspertiisis hinnata, kui palju algsetest konstruktsioonidest, arhitektuursetest elementidest jms tuleb asendada. Ka varjatud autentsus on oluline. Sõltumata hoone väärtusklassist on algse substantsi, sh konstruktsioonide autentsuse maksimaalne võimalik säilimine NÜP-i kohaselt läbiv eesmärk.

Õige pole halduskohtu seisukoht, et vastustaja on restaureerimise mõistet valesti kasutanud. NÜP seletuskirja p-i 5.5.1 järgi on restaureerimine üldplaneeringu tähenduses 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.

PlanS § 75 lg 1 p 16 sätestab haldusorganitele üldplaneeringutes õiguse ja kohustuse määrata miljöövärtuslikud alad ja väärtuslikud üksikobjektid ning nende kaitse- ja kasutustingimused. Norm ei sätesta midagi välis- ega sisemistest substantsidest ega inimeste meeltest. Kaitse- ja kasutustingimused on sätestatud ja lahti selgitatud NÜP-s. Vaidlust ei saa olla selles, et nende kaitstavate substantside hulka peavad kuuluma muu hulgas ka viimistluse alla jäävad konstruktsioonid. Miljöö pole vaid väline, vaid ka sisemine. PlanS seletuskiri, mille järgi on miljöö tunnetatav keskkond, on vaid ühe seletuskirja ette valmistanud ametniku seisukoht ja tõlgendus. Halduskohtu väide, et inimestel ei ole võimalik tunnetada ajaloolist väärtust läbi hoone kandvate konstruktsioonide, võib olla omane õigusvaldkonnas tegutsevatele inimestele, kuid õigus ei tohiks domineerida teiste n-ö pehmeid ajaloolisi väärtusi kandvate eluvaldkondade üle. Ajaloolased hindavad ja tajuvad ka välisviimistluse alla jäävaid osasid ehk kandvaid konstruktsioone. Miljöövärtuslikul alal väärtusliku hoone säilitamise mõte ongi säilitada tulevastele põlvedele ajaloolisi ja väärtuslikke hooneid eesmärgiga, et ka nt 100 aasta pärast oleks võimalik hinnata, milline oli arhitektuur 1940. a-l. Kui kaebajate soovitud viisil nn rekonstrueerida terve miljöövärtuslik ala, siis muutub täielikult mõte, miks ala üldse miljöövärtuslikuks tunnistati. Märkamatu toimub ajaloo võltsimine ehk tulevikus võivad neid hooneid uurivad inimesed teha vale järelduse, nagu oleks hooned algselt ehitatud muust materjalist. Koopiahoonete rajamine ajaloolisse linnakeskkonda on üldjuhul taunitav praktika. Nii mälestiste, muinsuskaitsealade kui ka miljööalade puhul tuleb lähtuda muinsuskaitsealadest põhimõtetest ning rahvusvahelistest kokkulepetest (Veneetsia harta, UNESCO kultuuripärandi kaitse konventsioon, Nara dokument autentsusest, Washingtoni harta, Viini memorandum).

Tegemist on seega vana hoone lammutamisega ning uue, olemuslikult sarnase hoone püstitamisega. Seega on asjakohased viited NÜP seletuskirja p-dele 5.4.17 ja 5.4.18, mis reguleerivad miljöövärtuslikul alal hoonete lammutamist. Nende kohaselt tuleb enne 1959. a-t ehitatud hoonete seisukorra hindamiseks koostada ehitustehniline ekspertiis, mille alusel saab amet otsustada lammutamise võimalikkuse. Kaebaja tegevus on vastuolus avaliku huviga (Tallinna ÜP p-d 2.1 ja 3.10). Vastustajal on kohustus avalikku huvi kaitsta. EhS § 8 sätestab, et ehitise ja ehitamise ohutus hõlmab ka kultuuriväärtuste kaitset. NÜP p-d 5.4.17 ja 5.4.18 põhjendavad avalikku huvi veelgi enam. Kuna halduskohus ei analüüsinud ehitusprojekti, ei saanud kohus hinnata ka ehitusprojekti kooskõla Tallinna ÜP-ga või NÜP-ga.

Täiendavate uuringute läbiviimine on vajalik ja proportsionaalne. Selleks, et hoonet rekonstrueerida, on vaja läbi viia uuring, millest nähtuks kahjustuste ulatus. Sellisele tulemusele jõudsid ka kaebaja ja vastustaja eksperdid, kes koostasid ühise arvamuse. Jääb arusaamatuks, miks püüab halduskohus kohtumenetluse käigus läbi viidud uuringu tulemust pisendada ning keskendub otsuses varem läbi viidud uuringutele, mis tuvastasid kahjustuste fakti, aga mitte ulatust. Selles, et hoones on kahjustused, ei ole vaidlust.

Asjakohatu on halduskohtu hinnang, et puit on kulukam kui kivi. On hästi teada, et turul on toorainete nappus ja suur hinnatõus, mistõttu ei ole mõtet analüüsida, milline toormematerjal on kulukam. Tõendatud pole halduskohtu väide, et olemasoleva puitkonstruktsiooni säilitamisel ei ole võimalik täielikult tagada seenhaiguste tõrjet ja edasise leviku vältimist. Tänapäevaste ehitustehniliste lahendustega on võimalik peatada iga seenhaiguse levik. Oluline on tuvastada seenkahjustuse ulatus, kahjustunud osad välja vahetada ning seejärel immutada puit vastavate vahenditega.

Täiendavas avalduses (18.11.2022) palub vastustaja juhul, kui apellatsioonkaebus jääb rahuldamata, muuta halduskohtu otsust osas, millega halduskohus kohustas ametit ehitusloa taotluse nr 1811271/07751 alusel ehitusloa andmist uuesti otsustama hiljemalt ühe kuu jooksul otsuse jõustumisest. Selline otsus ei ole tehnilistel põhjustel täidetav. EhS § 42 lg 8 kohaselt antakse ehitusloa elektrooniliselt ehitisregistrisse ning vastavalt EhS § 61 lg-le 2 on ehitisregistrisse kantud ehitusloal õiguslik tähendus. Seega pole väljaspool ehitisregistrit võimalik ehitusloa taotlust menetleda ega ehitusloa anda. Kaebajate poolt 17.04.2018 esitatud ehitusloa taotluse nr 1811271/07751 osas on ehitisregistri menetlus lõppenud ameti 30.12.2020 otsusega. Lõppenud menetlust ei saa ehitisregistris uuesti avada. Seega tuleb kaebajatel esitada ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga uuesti ehitisregistrisse. Järelikult ei saa kohtuotsuse täitmine olla seotud kohtuotsuse jõustumisega, vaid sellega, millal kaebajad esitavad ehitisregistrisse uue taotluse koos 17.04.2018 esitatud ehitusprojektiga.

6. OÜ Adepte Group ja Harry Raudvere paluvad jätta apellatsioonkaebus rahuldamata, jäädes varasemate seisukohtade juurde ning nõustuvad halduskohtu otsuse põhjendustega.

Vastustaja on üllatuslikult tuginenud seisukohale, et kui vanu kandvaid ja jäigastavaid konstruktsioone lammutatakse valdavas enamuses, on tegemist uue hoone püstimisega. Vastustaja ei ole viidanud, millel tema uudne lähenemine põhineb. EhS-st see ei tulene. Nt sätestab EhS § 63 lg 4, et oluline ümberehitus, kus toimub muu hulgas kande- ja jäigastavate konstruktsioonide asendamine, sealhulgas terviklik asendamine, on jätkuvalt ümberehitamine, mitte lammutamine ja uue asja ehitamine. Seega tuleb NÜP-s vaadelda rekonstrueerimisele kehtestatud tingimusi.

NÜP p-i 5.5.1 esimene lause, mille järgi tuleb võimalikult palju säilitada hoonete algupärast substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale, on üldtingimus. Järgmised laused täpsustavad, millal üldtingimust kohaldatakse. Välisilmega mitteseotud ehitise osade säilitamist ja restaureerimist reguleerib vaid NÜP p 5.5.9, mis sätestab, et soovitatav on leida võimalused hoonete väärtuslike interjööride või interjööridetailide säilitamiseks.

Üllatuslik on vastustaja lähenemine PlanS seletuskirjale, et tegemist on vaid ühe ametniku seisukoha ja tõlgendusega. Mistahes seaduse seletuskirjad ei ole üksikisiku nägemus õiguse tõlgendamisest. Vastustaja soovib sisustada materiaalsoojust lubamatult laialt ega saa aru muinsuskaitse ja miljööväärtuse kaitse eesmärkide erinevusest.

Peahoone rekonstrueerimine vastab avalikule huvile, selle kasutuseta seismine ja lagunemine aga mitte. Vastustaja mõnab, et peahoone kandekonstruktsioon võib olla asendatav, kuid tahab dikteerida, milline peab olema asendatav materjal.

Vastustaja 18.11.2022 avaldus ei ole põhjendatud. Ehitusloa andmisest keeldumine on haldusakt. Kui kohus tühistab selle haldusakti, siis jätkub kohtuotsuse jõustumisega haldusmenetlus haldusakti andmisele eelnenud etapis. Ebaõige on vastustaja seisukoht, et kaebajatel tuleb ehtisregistrisse esitada uus ehitusloa taotlus. Ehtisregistri tehnilised võimalused ei saa olla takistuseks kaebajate õiguste taastamisel. Elektrooniline süsteem tuleb kujundada nii, et seadusest tulenevaid nõudeid oleks võimalik tõhusalt ja õiguspäraselt täita.

RINGKONNAKOHTU PÕHJENDUSED

7. Vastustaja märkis apellatsioonkaebuse p-s 51, et esitab oma väidete sisustamiseks ühes teises haldusmenetluses kogutud ekspertarvamused, mis puudutavad samuti miljöövärtuslikus piirkonnas hoone rekonstrueerimist. Samas ei esitanud vastustaja taotlust nende ekspertarvamuste tõenditena asja juurde võtmiseks ega lisanud neid apellatsioonkaebusele, vaid need on nähtavad apellatsioonkaebuses oleva lingi vahendusel. Lisaks on vastustaja apellatsioonkaebuse p-des 52 ja 53 välja toonud tsitaadid ekspertarvamustest.

Ekspertarvamused, millele vastustaja tugineb, on dokumentaalsed tõendid ning selleks, et kohus neid asja lahendamisel hindaks ja arvestaks, tuleb tõendid kohtule esitada ning põhjendada, millise asjas tähtsust omava asjaolu tõendamiseks soovib menetlusosaline tõendit esitada (TsMS § 236 lg-d 1 ja 3). Tõend tuleb esitada eraldi dokumendina, mitte tekstisisese lingi vahendusel. Kui tõendi esitamise vajadust ei ole põhjendatud, võib kohus keelduda tõendi vastuvõtmisest ja selle tagastada (HKMS § 62 lg 3 p 3). Tõendid tuleb esitada kohtu määratud tähtjaks (HKMS § 62 lg 1). Arvestades, et ekspertarvamused on koostatud 2018. a-1, oleks need tulnud esitada halduskohtus kohtu määratud tähtjaks. Uute tõendite esitamine apellatsioonimenetluses on piiratud (HKMS § 198 lg 2). Kuna vastustaja ei ole põhistanud, miks ei saanud tõendeid esitada juba halduskohtus ning ringkonnakohtu hinnangul ei ole tõendid asja õigemaks lahendamiseks ilmselt vajalikud, jätab ringkonnakohus apellatsioonkaebuse p-des 51–53 nimetatud dokumendid tähelepanuta (HKMS § 198 lg 3).

8. Apellatsioonkaebus jääb rahuldamata. Ringkonnakohus nõustub halduskohtu otsuse põhjendustega ega korda neid (HKMS § 201 lg 4). Vastuseks apellatsioonkaebuse väidetele märgib ringkonnakohus järgmist.

9. Põhjendamatu on vastustaja etteheide, et halduskohus ei ole hinnanud ehitusprojekti, s.o projekti seletuskirja ja jooniseid. Halduskohus on otsuses arvestanud asjaoluga, et vanad konstruktsioonid lammutatakse ja uusi ei ehitata puidust, samuti ei jätnud halduskohus tähelepanuta, et vana ehtis tuleb enne taastamist valdavas osas lammutada.

10. Ehituslubade taotluste menetlemine ja ehituslubade andmise üle otsustamine toimub EhS-i alusel. Ehitusloa andmisest keeldumine on reguleeritud EhS §-s 44 ning vastustaja on praegusel juhul tuginenud kahele alusele: nõutav uuring on tegemata (p 3) ning ehitise lammutamine ei vasta olulistele avalikele huvidele (p 11). Mõiste „lammutamine“ sisustamisel tuleb lähtuda EhS-st. EhS § 4 lg 4 sätestab: „Ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehtis eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehtis, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehtis, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehtis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.“

Eelnevast nähtub, et õige pole apellatsioonkaebuses esitatud käsitus, mille järgi pole juhul, kui vanad kandvad ja jäigastavad konstruktsioonid valdavas enamuses lammutatakse, tegemist rekonstrueerimisega. Alates 01.07.2015 kehtiv EhS kasutab rekonstrueerimise asemel

mõisteid „ümberehitamine“ ja „taastamine“ ning viimati nimetatutega võib tegemist olla ka siis, kui algne ehitis lammutatakse, kuid selle asemele ehitatava ehitise kasutusotstarve, arhitektuurne lahendus ja maht on algse hoonega sama. Ringkonnakohus nõustub halduskohtuga, et Hiiu-Maleva tn 13 peahoone puhul on tegemist just selle olukorraga.

EhS seletuskirja järgi saab lammutatud ehitise asemele samasuguse ehitise ehitamist pidada ümberehitamiseks üksnes siis, kui lammutamise ja uue ehitise ehitamise vahel on ilmne eesmärgipärane seos, kui lammutamise eesmärgiks oligi uue ehitise ehitamine. Praeguses asjas on see kriteerium täidetud. Asjaolu, kas tegemist on lammutamise või ümberehitamisega, ei sõltu EhS-i järgi sellest, kas uus hoone on ehitatud samadest materjalidest. Määravad kriteeriumid on EhS § 4 lg 4 järgi vaid ehitise kasutusotstarve, arhitektuurne lahendus ja maht. Arhitektuurne lahendus hõlmab hoone välimist ja sisemist ilmet ning ruumilahendust, mitte ehitustehnilisi üksikasju, sh konstruktsioone (vt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 4 lg 1 p-d 2 ja 3). Termin väljendab seega eelkõige hoone visuaalse tajumise aspekte ehk kuidas see välja näeb, keskkonnaga harmoneerub või sellesse sobitub.

Kuna tegemist ei ole hoone lammutamisega, ei saanud ehitusloa andmisest keeldumisel tugineda EhS § 44 p-le 11.

11. EhS § 44 p-i 3 järgi keeldub pädev asutus ehitusloa andmisest, kui nõutav uuring on tegemata. Vastustaja tugines vaidlustatud haldusakti põhjendustes veel EhS § 14 lg-le 2, mille järgi tuleb ehitusprojekti koostamiseks vajaduse korral teha ehitusuuring oluliste ehitustehniliste andmete väljaselgitamiseks, ning EhS § 42 lg-le 4, mis annab pädevale asutusele põhjendatud juhul õiguse nõuda ehitusuuringute tegemist või olemasolevate uuringute täpsustamist.

Uuringu nõudmisel lähtus vastustaja haldusakti andmise ajaks vastu võetud, kuid veel mitte kehtestatud NÜP-st. Halduskohus on õigesti selgitanud, et kehtestamata NÜP-le tuginemine polnud õigusvastane, kuid see sai olla üksnes üheks kaalutusargumendiks, mitte õiguslikuks aluseks nõuda uuringu tegemist. Samuti ei saanud vastustaja kehtestamata NÜP-i põhjal teha siduvat järeldust, et väärtuslike hoonete puhul ei ole ümberehitamine EhS § 4 lg-s 4 kirjeldatud viisil lubatav. Peahoone klassifitseerimine väärtuslikuks jõustus samuti alles NÜP-i kehtestamisega 23.09.2021. Vastustaja lähtus haldusakti andmisel väärast eeldusest, et NÜP-i koostamise käigus tehtud hoonete hindamist ning NÜP-s kajastuvaid tingimusi tuleb vaadelda Tallinna ÜP-s ette nähtud regulatsioonidena. Vastustaja viitas Tallinna ÜP p-le 10, mille järgi käsitletakse miljööväärtuslike piirkondadena alasid, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavavõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. Selleks töötatakse välja mitmesugused reguleerivad dokumendid (tsoneerimisskeem, ehitusmäärus jne), mis määratlevad ehitustegevust antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond.

Ringkonnakohus leiab, et vastu võetud, kuid kehtestamata NÜP ei saanud olla reguleerivaks dokumendiks Tallinna ÜP p 10 mõttes.

Muinsuskaitseamet keeldus 29.05.2019 Hiiu-Maleva tn 13 peahoone kultuurimälestisena kaitse alla võtmisest, sest hoone väärtuslikud interjööridetailid (historitsistlikus laadis stukk-kaunistustega laed ja kahhelahjud) olid selleks ajaks lammutatud ning elamu mälestiseks tunnistamise aluseks olnud arhitektuuriajalooline omapära ja autentsus oli pöördumatult hävitatud (dtl 644).

Seega sai vastustaja lähtuda eelkõige Tallinna ÜP-st, mille järgi asus Hiiu-Maleva tn 13 peahoone Nõmme miljööväärtuslikus hoonestuspiirkonnas. ÜP p 10 nimetas miljööväärtuslikeks alasid, kus oli „ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumidele vastav hoonestus, tänavavõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase väärib

säilitamist“. Ringkonnakohus nõustub, et miljöõ seostub eelkõige silmale tajutavaga ning miljööväärtuslikele aladele ei saa rakendada muinsuskaitselisi nõudeid. Vastustaja ei ole oma vastupidist seisukohta põhjendanud. Vastustaja kriitika PlanS seletuskirja osas ei ole õige. Sõltumata sellest, kes on seaduse seletuskirja koostanud, on tegemist dokumendiga, millele tuginemine on normide tõlgendamisel igati asjakohane.

Lubamatuks ei saa pidada vastustaja 30.12.2020 otsuses toodud seisukohta, et miljööväärtuslikul alal asuvat ajaloolist hoonet tuleb rekonstrueerida võimalikult ajastutruult. See nähtub ka kehtiva NÜP seletuskirja p-st 5.5 „Hoonete rekonstrueerimise üldised tingimused“. Samas leidis halduskohus õigesti, et NÜP keskendub hoonete algupärase arhitektuurse välisilme säilitamisele ning ei keela kandvate konstruktsioonide asendamist. NÜP seletuskirja p-i 5.5.1 esimesest lausest, mille järgi tuleb võimalikult palju säilitada hoonete algupärast substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale, ei saa järeldada vastupidist. NÜP seletuskirja p-i 5.5.1 edasise teksti ja järgnevate punktidega on seda nõuet täpsustatud ning kuskil pole mainitud nõudeid hoone varjatud osadele.

Vastustaja ei ole vaidlustanud haldusaktis viidanud, kust tuleneb kaebajatele kohustus säilitada kandvad konstruktsioonid osas, milles need pole kahjustanud, ja/või taastada konstruktsioonid just puitmaterjalist. Samuti ei sisalda otsus põhjendusi, miks on avalik huvi konstruktsioonide võimalikus suures osas säilitamise ja puust ehitamise vastu suurem kui kaebaja huvi ehitada konstruktsioonid kivist. Viide mitte kehtivale NÜP-le pole piisav. Ringkonnakohus nõustub halduskohtuga, et vanade konstruktsioonide sisuliselt restaureerimine on tunduvalt kallim kui uute ehitamine kivist (HKMS § 60 lg 1). Siin ei oma tähtsust puidu ja fibo-ploki hind, sest see on usutavasti marginaalne taastamistöõde maksumusega võrreldes (täiendav uuring, seenetõrje, vana ja uue kokkusobitamine). Kuna vastustaja pole nõuetekohast kaalumist läbi viinud, ei ole kohtul võimalik hinnata, kas täiendava ehitusuuringu tegemise nõue oli põhjendatud (EhS § 42 lg 4). Kohus ei saa kaalumist läbi viia haldusorgani eest (HKMS § 158 lg 3). Järelikult oli ehitusloa andmisest keeldumine EhS § 44 p-i 3 alusel samuti õigusvastane.

12. Kuna halduskohus rahuldab tühistamisnõude õigesti, oli ka kohustamisnõude rahuldamine põhjendatud. Seejuures peaks vastustaja EhS-s sätestatud tähtaja jooksul ehitusloa andmise uuesti otsustama isegi siis, kui halduskohus poleks kohustamisotsust üldse teinud. Ehitusloa andmise taotlus ei saa jääda haldusmenetluses lahendamata.

13. Ehitusloa taotluse lahendamisel saab vastustaja nüüd lähtuda kehtivast NÜP-st, täpsemalt selle hoonete rekonstrueerimist puudutavatest sätetest. Avaliku huvi sisustamisel ei saa vastustaja tugineda vaid Tallinna ÜP üldistele deklaratiivsetele normidele (p 2.1 ja 3.10). Tuleb leida tasakaal avaliku huvi ning kaebajale esitatavate nõuete vahel. Olukorras, kus NÜP ei sätesta konkreetseid nõudeid hoone konstruktsioonide säilitamise osas, vaid peab vajalikuks võimalikult palju hoonete algupärase substantsi säilitamist, peab vastustaja poolt esitatav vastav tingimus olema kaalutletud ja põhjendatud.

Samuti ei ole asjakohane kaalutlus, et ajaloolased soovivad tulevikus hinnata ja tajuda ka välisviimistluse alla jäävaid hoone osasid. Hoone ehitamine erinevatel ajaperioodidel on dokumenteeritud ning põhjendatud pole vastustaja kartus, et tulevikus hooneid uurivad isikud võivad jõuda valedele järeldustele ehitusmaterjalide osas.

Vaidlusalune peahoone on NÜP-ga loetud väärtuslikuks hooneks, mis NÜP seletuskirja p 5.2 järgi tähendab seda, et hoone on „piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi näide, mille arhitektuuriline lahendus on tagasihoidlikum. Hoone on märkimisväärne üksikobjektina ja/või on sellel oluline roll ansambelis või ümbruskonnas tervikliku ilme kujundamisel. Sellesse kategooriasse võib kuuluda ka reaehitis, mis on detailideni säilinud ehk hoone, mille peamine väärtus on selle autentsus. Väärtuslik hoone võib olla ka miljööst erinev, kuid arhitektuurselt silmapaistev hoone.“ Asjaolu, et Hiiu-Maleva tn 13 peahoone on

väärtuslik, ei ole vaidluse all, sest see tuleneb kehtivast haldusaktist ehk NÜP-st. Samas on rekonstrueerimisel esitatavate tingimuste kontekstis oluline, milles seisneb Hiiu-Maleva tn 13 peahoone väärtus konkreetsel miljööväärtuslikul alal ning miks ei taga kaebajate poolt soovitu vastustaja hinnangul arhitektuurselt sobivat ja terviklikku lõpptulemust (NÜP seletuskirja p 5.5 esimene lause).

14. Põhjendatud pole vastustaja 18.11.2022 avaldus muuta halduskohtu otsuse resolutsiooni p-1 nii, et ehitusloa andmine tuleb otsustada ühe jooksul uue ehitusloa taotluse esitamisest ehitisregistrisse.

Nagu ringkonnakohus eelnevalt selgitas, peab vastustaja olukorras, kus kohus on ameti 30.12.2020 otsuse tühistanud, haldusmenetlust jätkama, sest 17.04.2018 ehitusloa taotluse osas pole pärast kohtuotsuse jõustumist haldusakti antud. Kohtuotsuse täitmise võimatusena ei saa vaadelda olukorda, kus infotehnoloogiliselt ei võimalda ehitistregister vana menetlust taastada. See ei ole kooskõlas haldusmenetluse seaduse ega HKMS-ga. Vastustaja peab leidma lahenduse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehk ehitistregistri vastutava töötleja abiga. Ehitisregistri põhimääruse § 34 järgi vastutab Tallinna linn andmeandjana registrisse kantavate andmete õigsuse eest. Vigane infotehnoloogiline lahendus ei saa kaasa tuua olukorda, kus õigusnormide järgimine ei ole võimalik. Kaebajad ei pea esitama uut ehitusloa taotlust, vaid neil on õigus nõuda, et vastustaja lahendaks õiguspäraselt nende 17.04.2018 taotluse.

15. Kuna apellatsioonkaebus jääb rahuldamata, jäävad apellatsioonimenetluse kulud vastustaja kanda (HKMS § 108 lg 1). OÜ Adepte Group on kandnud apellatsioonimenetluses esindajakulusid kokku 1680 eurot. Ringkonnakohtus leiab, et kulud on vajalikud ja põhjendatud ning tuleb vastustajalt välja mõista (HKMS § 109 lg 6).

(allkirjastatud digitaalselt)