

AS ETP Grupp  
Narva mnt 7a  
10117 TALLINN

Teie 10.11.2006 nr ADM-3/775

Eesti Arhitektide Liit  
Lai tn 31  
10133 TALLINN

Teie 14.11.2006 nr A15/112

MTÜ Hooliv Jätkusuutlik Tallinn  
Pargi tn 37-1  
11613 TALLINN

Teie 14.11.2006

Demokraatlik-Rahvuslike  
Jõudude Koostöökoda  
Wismari tn 11  
10136 TALLINN

Teie 16.11.2006

Meie 07.03.2007 nr 1.3-2/6868  
nr 1.3-2/6932  
nr 1.3-2/6930  
nr 1.3-2/7028

#### Järelevalvemenetluse lõpetamine

AS ETP Grupp esitas 10. novembri 2006. a kirjaga nr ADM-3/775, Eesti Arhitektide Liit 14. novembri 2006. a kirjaga nr A15/112, MTÜ Hooliv Jätkusuutlik Tallinn 14. novembri 2006. a kirjaga ja Demokraatlik-Rahvuslike Jõudude Koostöökoda 16. novembri 2006. a kirjaga (edaspidi koos *avaldajad*) maavanemale taotluse algatada maavanema riiklik järelevalve, kontrollimaks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 25. oktoobri 2006. a ehitusloa (ehitise lammutamiseks) nr 21335 (edaspidi *ehitusloa nr 21335*) vastavust põhiseadusele, seadusele ning seaduse alusel antud muule õigusaktile.

Asjaolude kontrollimiseks palusin 13. novembri 2006. a kirjaga nr 1.3-2/6868 Tallinna Linnavalitsusel esitada ehitusloa nr 21335 andmise aluseks olnud dokumentide koopiad ning põhistatud seisukoha.

Tallinna Linnavalitsus esitas asjassepuutuvad dokumendid ja seisukoha 15. novembri 2006. a kirjaga nr LV-1/4933.

Täiendavalt palusin 17. novembri kirjadega nr 1.3-2/6868 seisukohta AS-It Sakala Keskus ning AS-It Uus Sakala.

AS Sakala Keskus selgitab oma 22. novembri 2006. a vastuskirjas nr 1-9/49, et avaldajate väidetel ei ole alust ning ehitusloa nr 21335 väljaandmisel ei ole rikutud seadust, samuti ei ole tegemist haldusaktiga, mis oleks vastuolus kehtiva detailplaneeringuga.

AS Uus Sakala esindaja Advokaadibüroo Raidla & Partnerid 22. novembri 2006. a vastuskirjas on põhjalikult analüüsitud tekkinud olukorda ning antud omapoolne seisukoht avaldajate väidetele. Ka AS Uus Sakala leiab, et ehitusluba nr 21335 on antud järgides õigusaktides sätestatud, samuti ei ole tuvastatud vastuolu kehtiva detailplaneeringuga ning paluvad jätta taotlused rahuldamata.

Advokaadibüroo Concordia poolt 21. detsembril 2006. a Harju Maavalitsusele esitatud õiguslikus ekspertiisis väljendati seisukohta, et maavanemal ei ole võimalik Vabariigi Valitsuse seaduse § 85 lõike 1 alusel teostada järelevalvet Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud ehitusloa nr 21335 üle. Advokaadibüroo Concordia õiguslikus ekspertiisis leitakse, et maavanema järelevalve objektiks olevaks kohaliku omavalitsuse üksikaktiks saab olla kohaliku omavalitsuse organi – vallavalitsuse või volikogu – korraldus või otsus. Muudel juhtudel on tegemist küll haldusaktidega, kuid mitte kohaliku omavalitsuse üksikaktidega, millele laieneks maavanema Vabariigi Valitsuse seadusest tulenev järelevalve pädevus. Sama on väljendanud ka Tartu Ülikooli professor Kalle Merusk 28. jaanuaril 2003. a koostatud õiguslikus arvamuses kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ja Vabariigi Valitsuse seaduse eelnõu (1190 SE) kohta. Professor Kalle Merusk leiab, et *“Maavanemale tuleks anda õigus teostada järelevalvet ka osavalla või linnaosa vanemate ja ametiasutuse juhtide üksikaktide üle”*, viidates sellele, et maavanemal ei ole kehtiva Vabariigi Valitsuse seaduse redaktsiooni alusel pädevust teostada järelevalvet kohaliku omavalitsuse ametiasutuste üksikaktide üle.

Lähtudes aga õiguskantsleri 20. detsembri 2006. a kirjas nr 6-15/061695/0608453 toodud seisukohast ja mööndes, et ehitusloa nr 21335 näol võib olla tegemist maavanema riiklikule järelevalvele alluva üksikaktiga, algatasin 22. detsembri 2006. a kirjaga nr 2.1-1/34 maavanema riikliku järelevalve ning palusin sama kirjaga Tallinna Linnavalitsusel esitada oma seisukoht.

Tallinna Linnavalitsus märgib oma vastuskirjas 5. jaanuarist 2007. a nr LV-1/4933, et ei nõustu seisukohaga, mille kohaselt on maavanemal võimalik Vabariigi Valitsuse seaduse § 85 lõike 1 alusel teostada järelevalvet ehitusloa nr 21335 üle. Samas väljendab Tallinna Linnavalitsus, et tal on õigus kontrollida ehitusloa nr 21335 seaduslikkust teenistusliku järelevalve korras. Arvestades eeltoodut tegin Tallinna Linnavalitsusele 11. jaanuari 2007. a kirjaga nr 2.1-1/34 ettepaneku viia läbi teenistuslik järelevalve.

Tallinna Linnavalitsus teavitas 1. märtsi 2007. a kirjaga nr LV-1/4933 maavanemat asjaolust, et viis läbi teenistusliku järelevalve ehitusloa nr 21335 seaduslikkuse üle ning leidis, et *“/-/ ehitusprojekti teostamise tulemus saab olema kehtiva detailplaneeringuga kooskõlas.”*

Analüüsinud esitatud dokumente ja arvamusi, saan asuda järelevalveasjas järgmistele seisukohtadele:

1) Tallinna Linnaplaneerimise Amet, lähtudes ehitusseaduse (edaspidi *EhS*) §-st 12 ning kehtiva Tallinna linna ehitismääruse §-dest 35 ja 37, oli õigustatud andma ehitusluba nr 21335. Ehitusluba on vormistatud õigusaktile vastavalt, on asjakohane ning piisavalt põhjendatud. Järelevalvemenetluse käigus ei ole tuvastatud, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet oleks eksinud ehitusloa väljaandmise menetlust reguleerivate normide vastu;

2) ehitusluba nr 21335 lubab lammutada osaliselt Tallinnas Rävala pst 12 kinnistul asuva praeguse Sakala keskuse hoone. Ehitusloale on märgitud, et ehitusloa lisaks on 1. septembri 2006. a lammutusprojekt, töö nr 06324 (projekti koostas K-Projekt Aktsiaselts);

3) kehtiv detailplaneering ega muu õigusakt ei saa keelata isikul tema omandis olevat hoonet lammutada, kui on täidetud õigusaktidest tulenevad nõuded ehitamisele. Igäühel on õigus oma omandit vabalt kasutada, käsutada ning vallata. Ehitise lammutamine on ehitise kui omandi üks käsutamise viise. Põhiseadusest tulenev omandiõiguse kaitse on antud juhul piiratud *EhS* nõuetega, mis keelavad isikul alustamast temale kuuluva ehitise lammutamisega olukorras, kus puuduvad vajalikud ja nõutavad

toimingud, dokumendid ja teavitamine. AS Sakala Keskus ja AS Uus Sakala on täitnud EhS-s esitatud nõuded AS-le Uus Sakala hoonestusõiguse alusel kuuluva Rävälä pst 12 ehitise lammutamise osas;

4) juhul, kui ilmneb, et Rävälä pst 12 ehitise (osaline) lammutamine ei vasta ehitusloa andmise aluseks olnud lammutusprojektile, saab seda kontrollida ehitusjärelvalve korras. EhS § 59 lõike 2 kohaselt teostab oma territooriumil ehitusjärelvalvet kohalik omavalitsus. Maavanemal puudub pädevus ehitusjärelvalveks;

5) otsustuse, kas ning millises suuruses ja millise välisviimistlusega ehitise saab AS Uus Sakala rajada osaliselt lammutatud ehitise asemele, otsustab kohalik omavalitsus ehitusloa väljastamisel lähtudes sellel ajal kehtivast detailplaneeringust.

Seega: järelvalvemenetluse käigus ei ole tuvastamist leidnud, et ehitusloa nr 21335 oleks vastuolus kehtivate õigusaktidega, mistõttu ei ole mul alust rakendada Vabariigi Valitsuse seaduse § 85 lõikest 4 tulenevat. Eespooltoodu alusel lõpetan maavanema riikliku järelvalve.

Lugupidamisega

*/allkiri/*

Värner Lootsmann  
maavanem

Koopia: AS Sakala Keskus  
Rävälä pst 12  
10143 TALLINN

AS Uus Sakala  
Roheline aas 22-13  
10150 TALLINN

Tallinna Linnavalitsus  
Vabaduse väljak 7  
15199 TALLINN

Ahto Pahk 611 85 78  
ahto.pahk@mv.harju.ee