



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Tartu Ringkonnakohus
Kohtukoosseis	Üllar Roostoja, Andra Pärsimägi, Egon Konsand
Otsuse tegemise aeg ja koht	28. juuni 2006 Tartu
Haldusasia number	3-05-807
Haldusasi	OÜ Pelle Kaubamaja kaebus Põltsamaa Linnavolikogu 22.08.2005 otsuse nr 136 tühistamiseks
Vaidlustatud kohtulahend	Tartu Halduskohtu 13.12.2005 otsus
Menetluse alus ringkonnakohtus	Põltsamaa Linnavolikogu apellatsioonkaebus
Asja läbivaatamise kuupäev	13. juuni 2006
Menetlusosalised	Apellant (haldusorgan) – Põltsamaa Linnavolikogu, esindaja advokaat Margo Lemetti Vastustaja (kaebuse esitaja) – OÜ Pelle Kaubamaja, esindaja advokaat Merle Järvala

RESOLUTSIOON

Rahuldada apellatsioonkaebus osaliselt.

Muuta osaliselt Tartu Halduskohtu 13. detsembri 2005. a otsuse resolutsiooni, lugedes kohtuotsusega Põltsamaa Linnavolikogu 22. augusti 2005. a otsus nr 136 tühistatuks osas, millega kehtestati detailplaneering Põltsamaa linnas Kesk tn 4 asuva kinnistu ja selle naaberkinnistuga (Kesk tn 6) piirneva ala suhtes.

Muus osas jätta Tartu Halduskohtu 13. detsembri 2005. a

otsus muutmata.

Apellandi kohtukulud apellatsioonimenetluses jätta tema enda kanda.

Edasikaebamise kord

Otsuse peale võib esitada kassatsioonkaebuse Riigikohtule Tartu Ringkonnakohtu kaudu 30 päeva jooksul otsuse avalikult teatavakstegemisest, s.o alates 28. juunist 2006.

MENETLUSOSALISTE NÕUDED, VASTUVÄITED JA PÕHJENDUSED

OÜ Pelle Kaubamaja esitas Tartu Halduskohtule kaebuse Põltsamaa Linnavolikogu 22.08.2005 otsuse nr 136 tühistamiseks.

Kaebuse kohaselt algatati Põltsamaa Linnavalitsuse 14.06.2004 korraldusega nr 256 Põltsamaa linnas Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu maantee ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneering. Detailplaneering võeti vastu linnavalitsuse 21.02.2005 korraldusega nr 44. Sama korraldusega otsustati detailplaneering panna avalikult välja 02.03.2005 kuni 16.03.2005. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 13.04.2005. Põltsamaa Linnavolikogu võttis 22.08.2005 vastu otsuse nr 136 „Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu maantee ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine“.

Detailplaneeringu kehtestamise otsus on kaebaja hinnangul motiveerimata. Samuti ei ole Põltsamaa Linnavalitsuse korraldustest (28.03.2005 ja 13.06.2005) võimalik leida põhjendusi detailplaneeringu kehtestamise osas. Detailplaneering hõlmab kaebaja omandis olevat maatükki Kesk tn 4 ja kaebaja poolt rendilepingu alusel kasutatavat kinnistut Kesk tn 6. Planeerimismenetluse käigus koostatud haldusaktis s.o. Põltsamaa Linnavalitsuse 28.03.2005 korralduses nr 74 on küll pealiskaudselt viidatud kaebaja poolt esitatud soovidele, kuid puuduvad selgitused ja ühesed põhjendused kõikide ettepanekute osas. Kaebaja soovis muuta krundi Kesk tn 4 maakasutuse sihtotstarve 100 % ärimaaks, Kesk tn 4 olemasolevale hoonele kolmanda korruse kasutamise võimalust ning samale kinnistule juurde ehitusala. Samuti soovis Kesk tn 4 ja naaberkrundi vahele haljasala jätmiseks 4,25 m laiust maa-ala olemasoleva publi ja Kesk tn 6 kinnistu vahele. Kaebaja soovis ka selgitust ehitistele lubatavate viimistlusmaterjalide osas. Põltsamaa Linnavalitsuse 13.06.2005 korralduse nr 182 lisas on käsitlemist leidnud ainult üks ettepanekutest. Kesk tn 6 kinnistu omanikule on 13.06.2005 korraldusega antud õigus muuta 100% ärimaaks, kuid Kesk tn 4 osas on leitud, et n.ö. „tänavaga elushoidmise mõttes“ oleks hea kui oleks segafunktsioon ärimaa 70% ja elumumaa 30%. Krundid asuvad kõrvuti ning mõlema omaniku poolt kasutatakse kinnistut ärilistel eesmärkidel, mistõttu on ühe isiku ärihuvide eelistamine teisele kaebaja suhtes ebaõiglane.

Põltsamaa Linnavolikogu vaidles kaebusele vastu. Vastuväidete kohaselt on planeerimismenetluse käigus arvestatud kaebuse esitaja taotluste ja ettepanekutega. Kesk 4 maakasutuse sihtotstarbe muutmise osas on linnavalitsus pidanud õigustatuks säilitada maaüksuse segafunktsioon (70% ärimaa, 30% elumumaa). Ajalooliselt on olnud Kesk 4 kinnistu näol tegu elumumaa, millel paikneb elamu. Alles viimastel aastatel on kinnistu omanik asunud kinnistut ärilistel eesmärkidel kasutama, seejuures ilma eelneva maasihtotstarbe muutuseta. Planeerimismenetluses ei ole võimalik kaebaja poolt soovitud viisil võrdset kohtlemist erinevate kinnistuomanike vahel tagada ning see ei ole ka nõutav. Kesk 6 kinnistu maakasutuse sihtotstarve ärimaana on igati kooskõlas linnaplaneerimise üldpõhimõtetega.

Kaebaja on teinud 17.03.2005 esitatud vastuväidetes ettepaneku, et planeeringuga võimaldataks Kesk 4 kinnistul asuva suurema hoone katusekorruse edasist kasutamist. Linnavalitsuse 28.03.2005 korraldusest nähtuvalt on kaebaja esitatud ettepanekut arvestatud ja selgitatud, et olemasolev olukord on säilitatud, k.a. Kesk 4 kinnistul asuva põhihoone korruselisus.

Kaebaja vastuväidete kohaselt sooviti kinnistule juurdeehitusala. Linnavalitsus arvestas ettepanekut osaliselt. Kinnistul paiknevale väiksemale hoonele juurdeehitust ei aktsepteeritud, põhihoonele aga peeti võimalikuks juurdeehitust krundi loodepoolses nurgas. Tulenevalt ekspertarvamusest, samuti OÜ Pelle Kaubamaja esindajate seisukohtadest, laiendati Kesk 4 ehitusala kinnistul paikneva väiksema hoone osas kuni Tartu mnt tänava ehitusjooneni, samuti lisati juurdeehituse võimalus põhihoonele Kesk tänava poolisel küljel. Seega ei ole Põltsamaa Linnavalikogu eiranud kaalutusotsuse tegemise põhinõudeid. Vastustaja on planeeringu avalikustamise järgselt kaebajale selgitanud, et haljasala loomist võib kaaluda. Lõplikul kujul kehtestatud planeeringus on haljasala Kesk 4 ja Kesk 6 kinnistute piirile ette nähtud.

Kesk 6 kinnistu arvelt maa eraldamine Kesk 4 kinnistul asuva hoonele ligipääsu tagamiseks ei ole aga võimalik, kuna kokkulepe piiri nihutamise osas eeldab vastavasisulisi maakorralduslikke töid ning naabrite omavahelist kokkulepet. Kuivõrd Kesk 4 kinnistule on ligipääs avalikult teelt olemas, siis ei tõusetunud servituudi küsimus ja selle vajalikkus planeeringu koostamisel päevakorda. Kaebaja poolt planeeringu avalikustamise käigus esitatud küsimusele kasutatavate ehitusmaterjalide kohta anti linnavalitsuse poolt ammendav vastus 28.03.2005, millise kordamine edasise menetluse käigus polnud otstarbekas. Kohalik omavalitsus on kaebaja poolt planeerimismenetluse käigus esitatud ettepanekuid analüüsinud ja ettepanekute mitteamestamist piisavalt põhjendanud.

HALDUSKOHTU LAHEND

Tartu Halduskohus rahuldab 13.12.2005 otsusega kaebuse, tühistades Põltsamaa Linnavalikogu 22.08.2005 otsuse nr 136.

Kohtuotsuse põhjenduste kohaselt on tulenevalt PlanS §-st 20 lg 1 igal isikul õigus avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. PlanS § 20 lg 2 kohaselt planeeringut korraldab kohalik omavalitsus teatav planeeringu avaliku väljapaneku ajal posti teel või elektrooniliselt saadetud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele oma seisukoha nende ettepanekute ja vastuväidete kohta ning teatab ka planeeringu avaliku arutelu aja ja koha. Planeeringu avaliku väljapaneku aja jooksul esitatud vastuväited ja ettepanekud koos kohaliku omavalitsuse seisukohtadega pannakse PlanS § 21 lg 1 alusel avalikule arutelule. Avalikule arutelule tuleb panna kõik esitatud vastuväited ja ettepanekud, sõltumata sellest, kas linnavalitsuse seisukoht ühe või teise ettepaneku rahuldamiseks oli toetav või mitte. Kohalik omavalitsus saab alles peale avalikku arutelu teha PlanS § 21 lg 4 kohaselt planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.

Põltsamaa Linnavalitsus on detailplaneeringusse vajalike paranduste ja täienduste sisseviimise otsustanud 13.06.2005 korraldusega nr 182. Korralduse lisas on kõik OÜ Pelle Kaubamaja poolt esitatud vastuväited välja toodud, kuid planeeringu paranduse ja täienduse osas on märgitud - koostöös ettepaneku tegijaga määrata põhihoonele juurdeehitamiseks vajalik hoonestusala. Seega kaebaja teisi vastuväited planeeringus arvestatud ei ole.

Põltsamaa Linnavalitsus on 13.06.2005 korraldust nr 182 vastu võttes ületanud pädevust, kuna Põltsamaa Linnavalikogu 16.06.2003 määrusega nr 38, millega delegeeriti Põltsamaa Linnavalitsusele ehitusseadusest ja planeerimisseadusest tulenevad kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamine, ei ole PlanS §-s 21 lg 4 ettenähtud ülesandeid linnavalitsusele delegeeritud. Seega sai planeeringus vajalike parandusi ja täiendusi teha

ainult linnavolikogu. Kuid detailplaneeringu toimikus ei ole volikogu otsuseid, millest nähtuks, milliseid huvitatud isikute ettepanekuid ja vastuväiteid otsustati detailplaneeringus arvestada, milliseid mitte või et volikogu oleks üldse planeeringusse tehtavaid täiendusi ja parandusi arutanud. Planeeringu kehtestamise otsuses puudub vastav motiveering. Puudub ka viide mõnele teisele haldusaktile või dokumendile, kus oleks toodud vastav põhjendus. Detailplaneeringu menetlemise käigus ei ole kaebuse esitaja ka ühestki kirjalikult esitatud vastuväitest loobunud (PlanS § 21 lg 6).

PlanS § 21 lg 4 näeb ette, et sama seaduse § 23 lõigetes 1 ja 2 tulenevatel juhtudel esitab kohalik omavalitsus planeeringu järelevalve teostajale. PlanS § 23 lg 2 p 1 sätestab, et detailplaneeringu üle ei teostata järelevalvet, kui kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud. Seega, kui planeeringu kehtestamisel ei ole kõikide kirjalikult esitatud vastuväidetega arvestatud, tuleb detailplaneering esitada järelevalve teostamiseks maavanemale. PlanS § 23 lg 2 ei näe ette, et teatud osade ehk mittemõistlike vastuväidete mitte arvestamise korral ei tuleks planeeringut enne selle kehtestamist järelevalve teostajale esitada. Antud juhul ei ole enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringut Jõgeva maavanemale järelevalve teostamiseks esitatud. PlanS § 23 lg 6 kohaselt annab järelevalve teostaja planeeringule heakskiidu pärast järelevalve käigus esitatud nõuete täitmist ja PlanS §-s 23 lg 3 p 5 nimetatud vastuväidete suhtes kokkuleppe saavutamist või nende kohta seisukoha andmist ning teeb kohalikule omavalitsusele ettepaneku planeeringu kehtestamiseks.

Detailplaneeringu menetlemisel ei ole järgitud planeerimisseaduses ettenähtud menetlemise korda, mis võis viia kaebuse esitaja õiguste rikkumisele. PlanS § 4 lg 2 sätestab kohaliku omavalitsuse kohustuse tagada huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eelduseks.

Detailplaneeringu kehtestamise otsuses ei ole viidatud ka ühelegi kaardile ehk plaanile, mis peaks kehtestatud detailplaneeringut kajastama. Kaart ei kajasta detailplaneeringu kehtestamise aja seisuga. Kaardil on märgitud kuupäevaks 01.2005 ehk jaanuar 2005. a. Samas on detailplaneeringu põhitoimikus ka samasugune kaart, miks kannab kuupäeva 02.2005 ja sama projekti staadiumi tähist. Seega jääb selgusetuks, milline kaart kuulub detailplaneeringu kehtestamise otsuse juurde ning milline on aluseks planeeringuala maakasutus- ja hoonestustingimustele.

ASJAOSALISTE TAOTLUSED JA PÕHJENDUSED APELLATSIOONIKOHTUS

Põltsamaa Linnavolikogu taotleb apellatsioonkaebuses halduskohtu 13.12.2005 otsuse tühistamist ning uue otsuse tegemist, millega jäetaks Põltsamaa Linnavolikogu 22.08.2005 otsus nr 136 tühistamata.

Apellatsioonkaebuse kohaselt:

1. Põltsamaa Linnavolikogu otsus ei ole motiveerimata. OÜ Pelle Kaubamaja vastuväiteid on detailplaneeringu tegemisel arvestatud. Kuna planeerimismenetluse käigus said kõik kaebaja poolt tõstatatud sisulised küsimused lahenduse, siis puudus vajadus kajastada 22.08.2005 linnavolikogu otsuses eraldiseisvalt kaebaja poolt esitatud ettepanekute lahendamise käiku. Väljakujunenud praktika kohaselt koostatakse planeerimismenetluse käigus planeeringu kohta toimik, milles sisaldub kogu informatsioon planeerimise läbiviimise kohta. Ka antud juhul sisaldab detailplaneering tervikuna endas planeerijate poolt koostatud seletuskirja, jooniseid ning kõiki planeerimismenetluse käigus kogutud ja sellega seotud dokumente. Planeeringu dokumentide hulka kuuluvad ka OÜ Pelle Kaubamaja poolt esitatud kirjad, avaliku arutelu protokollid, Põltsamaa Linnavalitsuse korraldused, millest nähtuvad avaliku arutelu käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete arvesse võtmise või mitteamestamise põhjused. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse põhjendused ja kaebuse esitaja seisukohtade arvestamise tulemused on tuletatavad vaidlustatud haldusaktile lisatud dokumentidest.

Detailplaneeringu kehtestamise otsuse põhistustesse kuuluvate asjaolude ja motiivide ring sõltub konkreetse juhtumi eripärast ega ole õiguslikult ette määratud. Kui tegemist on põhimõtteliste küsimustega kogu planeeringu seisukohalt, siis tuleks oluliste asjaolude väljatoomise nõude täitmist eeldada. Kui tegu ei ole aga põhimõtteliste küsimuste lahendamisega, siis ei ole haldusakti motiveeringu koormamine ebaoluliste detailidega otstarbekas, eriti juhul, kui need seisukohad on muudest dokumentidest tuletatavad. Seega ei too motiveeringu esitamise ebapiisavus haldusaktis vältimatu järeelmina kaasa haldusakti tühistamist ning käesoleval juhul ei ole Põltsamaa Linnavolikogu otsuse tühistamine sel põhjusel õigustatud. Põltsamaa Linnavalitsuse korraldused 28.03.2005 nr 74 ja 13.06.2005 nr 182 käsitlevad planeerimismenetluse käigus tehtud ettepanekute ja vastuväidete läbivaatamise tulemusi. Nimetatud korraldused edastati ka OÜ-le Pelle Kaubamaja, kes neid haldusakte ei vaidlustanud.

2. Detailplaneeringu koostamise käigus on kõiki esitatud ettepanekuid analüüsitud ja ettepanekute mitteametustamist põhjendanud, millega on täidetud PlanS tulenevad nõuded ettepanekutele vastamise osas. OÜ Pelle Kaubamaja on planeeringu suhtes teinud kolm asjakohast ettepanekut. Ettepanekud olid: muuta maa sihtotstarve 100% ärimaaks; laiendada hoonestusala, ning jätta Kesk 4 ja Kesk 6 krundi vahele haljasala. OÜ Pelle Kaubamaja poolt kirjalikult esitatud teised vastuväited ei ole käsitletavad vastuväidetena ega ettepanekutena, vaid järelepärimistena või planeeringuga lahendatavate küsimuste ringist väljuvate ettepanekutena.

OÜ Pelle Kaubamaja poolt esitatud ettepanek anda Kesk 4 kinnistu kasutusse naaberkinnistu arvelt 4, 25m suurune ala, on planeeringuga mittelahendatav küsimus, kuna see eeldab naaberkinnistute omanike vahelist kokkulepet. Detailplaneeringus on aktsepteeritud OÜ Pelle Kaubamaja ettepanekut muuta Kesk 4 krundi sihtotstarve ärimaaks. Samuti on planeeringuga antud Kesk 4 kinnistule juurde ehitusala. Seisukoht on antud ka ettepanekule jätta Kesk 4 ja Kesk 6 kinnistute vahele haljasala.

3. PlanS § 21 lg 4 on valesti tõlgendatud ning ebaõigesti leitud, et linnavalitsusel puudus pädevus detailplaneeringu menetluse läbiviimisel. PlanS § 21 lg 4 kohaselt teeb kohalik omavalitsus avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Seadus ei nõua, et vastavaid toiminguid tuleks teha just volikogul või viimase poolt antud volituse alusel linnavalitsusel. See, kes omavalitsusüksuse nimel vastavad toimingud sooritab, on linna või valla sisepädevuse küsimus. Põltsamaa Linnavolikogu 19.06.2000 määrusega nr 38 „Otsustusõiguse delegeerimine“ on volikogu delegeerinud seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste otsustamise Põltsamaa Linnavalitsusele, välja arvatud juhul, kui õigustloovast aktist ei tulene teisiti. Seega on kohalik omavalitsus ise otsustanud, et Põltsamaa Linnavalitsusel on pädevus otsustada kohaliku omavalitsuse kui terviku otsustuspädevusse kuuluvaid küsimusi.

4. Planeeringu edastamine Jõgeva maavanemale järelevalve teostamiseks PlanS § 23 lg 2 p 1 kohaselt ei olnud vajalik. Seadusest tulenev kohustus Jõgeva maavanemale planeeringu ja arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta informatsiooni esitamiseks puudus. Vastavalt PlanS §-le 21 lg 4 koosmõjus §-ga 23 lg 2 p 1 ei teostata detailplaneeringu üle järelevalvet, kui detailplaneering on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud. 22.08.2005 otsusega nr 136 kehtestatud detailplaneering on kooskõlas Põltsamaa linna üldplaneeringuga ning kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega planeeringus ka arvestati.

OÜ Pelle Kaubamaja vaidleb apellatsioonkaebusele vastu.

Vastuväidete kohaselt:

1. Planeeringu kehtestamise otsuses puudub motiveering ja viide mõnele teisele haldusaktile või dokumendile, kus oleks vastav põhjendus antud. Haldusakt peab olema nii faktiliselt kui

õiguslikult selge ja üheselt mõistetav ning isik ei pea tema suhtes tehtud otsustuste motiveeringuid ise tuletama.

2. Põltsamaa Linnavalitsuse korralduses 28.03.2005 nr 74 ning 13.06.2005 nr 182 ei ole asjasse puutuvad, kuna detailplaneeringu kehtestamise vaidlustamise regulatsioon planeerimisseaduses viitab, et isikul on õigus vaidlustada lõplik otsustus detailplaneeringu kehtestamise kohta ning nimetatud otsus peab olema ka kohtu poolt kontrollitav, mistõttu eelnev vaidlustamata jätmine ei muuda õiguslikku olukorda ega õigusta apellandi tegevusetust. Põltsamaa Linnavolikogu seisukoht vastuväidete kohta pidanuks selguma detailplaneeringu kehtestamise otsuses.

3. Planeerimismenetluse käigus ei lahendatud vastustaja vastuväiteid nõuetekohaselt. Apellandi väidet, et Kesk tn 6 kinnistu maakasutuse sihtotstarve ärimaana on kooskõlas linnaplaneerimise üldpõhimõtetega, ei kinnita mitte ükski linnavalitsuse korraldus, ega ka detailplaneeringu menetluse käigus teostatud toiming.

4. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse juurde kuuluvat kaarti, milline oleks aluseks planeeringu ala maakasutus- ja hoonestustingimustele, Põltsamaa linnavolikogu ei esitanud, mis on oluline menetlusnormide rikkumine detailplaneeringu menetluses. PlanS § 9 lg 6 sätestab nõude, et detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks planeeringu lahendusi illustreeriv joonis.

5. Põltsamaa Linnavolikogu on lisaks vormilistele menetlusvigadele jätnud ka põhjendamata, miks ei anta Kesk tn 4 kinnistule võimalust kasutada seda sihtotstarbena 100%-liselt ärimaana, võimaldada kolmekorruselise hoone kasutamist, samuti anda krundi hoonestussala taoliselt nagu vastustaja seda soovib, jätta kahe naaberkrundi vahele servituut. Kõik eelpool esitatud seisukohad on vajalikud vastustaja poolt temale kuuluva kinnistu ja sellel asuvate hoonete eesmärgipäraseks kasutamiseks.

6. Detailplaneeringus ei aktsepteeritud OÜ Pelle Kaubamaja ettepanekut muuta Kesk tn 4 krundi sihtotstarve ärimaaks. Apellandi poolt esitatud väide, et nimetatud lahenduse kohaselt on võimalik 30% ulatuses kasutada maad elamumaana, kuid samas ei piira planeering selle kasutamisele võtmist täies ulatuses ka ärimaana, ei tugine seadusel.

7. Põltsamaa Linnavalitsusel puudus 13.06.2005 korralduse nr 182 vastu võtmiseks pädevus, kuna Põltsamaa Linnavolikogu ei ole PlanS §-s 21 lg 4 ettenähtud ülesannete lahendamist linnavalitsusele delegeerinud.

8. Põltsamaa Linnavolikogu on seadust rikkudes jätnud detailplaneeringu järelevalve teostamiseks maavanemale saatmata. PlanS § 23 lg 2 ei näe ette, et mittemõistlike vastuväidete mitteamestamise korral ei tuleks planeeringut enne selle kehtestamist järelevalve teostajale esitada. Detailplaneeringu toimikus ei ole volikogu otsuseid, millest nähtuks huvitatud isikute ettepanekute ja vastuväitega arvestamine detailplaneeringus

RINGKONNAKOHTU OTSUSTUS JA PÕHJENDUSED

Ringkonnakohus leiab, et apellatsioonkaebus tuleb jätta rahuldamata ning Tartu Halduskohtu vaidlustatud otsus muutmata osas, millega tühistati Põltsamaa Linnavolikogu 22.08.2005 otsus nr 136 detailplaneeringu kehtestamises Kesk tn 4 asuva kinnistu ja selle naaberkinnistuga piirneva ala suhtes. Kuna ringkonnakohus nõustub nimetatud osas halduskohtu põhjendustega, siis ei pea ringkonnakohus HKMS § 47 lg 3 ja TsMS § 654 lg 6 alusel vajalikuks korrata esimese astme kohtu põhjendusi.

Ükski apellatsioonkaebuses esitatud seisukoht nimetatud osas ei ole aluseks halduskohtu vaidlustatud otsuse tühistamisele. Halduskohus on õigesti hinnanud asjas olevaid tõendeid ja kohaldanud seadust, sh PlanS vastavaid sätteid, ning apellatsioonkaebus on selles osas põhjendamatu.

Halduskohus on õigesti tõendeid kogumis hinnates leidnud, et vaidlustatud otsusest ei selgu, millistel motiividel on jäetud kaebaja poolt esitatud vastuväited detailplaneeringus arvestamata, kuna otsus ise ei sisalda motivatsiooni ega ka viidet dokumendile, kust seda motivatsiooni leida, mistõttu otsus on kaebaja ettepanekute käsitlemise osas motiveerimata. Õige on samuti halduskohtu seisukoht, et Põltsamaa Linnavalitsuse 28.03.2005 korralduse nr 74 ja 13.05.2005 korralduse nr 182 lisades toodud linnavalitsuse seisukohad kaebuse esitaja ettepanekute osas ei saa olla arvestatavad, kuivõrd linnavalitsus on andnud kõnesolevad korraldused oma pädevust ületades ning need ei sisalda ka huvitatud isiku vastuväite arvestamise või mitteamvestamise osas lõplikku otsust.

Apellandil puudub alus viidata sellele, et osade kaebuse esitaja ettepanekute arvestamine nähtub detailplaneeringu juures olevalt jooniselt, sest tulenevalt PlanS §-dest 2 ja 9 peab vastavate ettepanekute arvestamine nähtuma eelkõige planeeringu tekstiosast. Käesoleval juhul ei nähtu kehtestatud detailplaneeringu tekstiosast ega ka seda planeeringut kinnitavast volikogu otsusest, et kaebaja ettepanekutega oleks arvestatud.

Apellant on esitanud ringkonnakohtule alternatiivse taotluse, et juhul kui kohus ei pea võimalikuks apellatsioonkaebust tervikuna rahuldada, siis muudetaks halduskohtu otsust selliselt, et vaidlustatud linnavolikogu otsus nr 136 tühistatakse üksnes detailplaneeringu kehtestamises Kesk tn 4 kinnistu suhtes. Ringkonnakohus leiab, et apellandi nimetatud taotlus on põhjendatud. Tulenevalt HKMS § 26 lg 1 p 1 võib halduskohus tühistada õigusvastase haldusakti ka üksnes osaliselt, samuti näeb PlanS § 27 ette, et detailplaneering võib kehtida ka osaliselt. Kuna käesoleval juhul on vaide all üksnes Kesk tn 4 kinnistu ja sellega vahetult piirneva ala planeeringu õigsus, oleks ebamõistlik tunnistada kehtestatud detailplaneering, mis hõlmab oluliselt suuremat planeerimisala, kehtetuks tervikuna.

Kuna apellatsioonkaebus jääb suuremas osas rahuldamata, siis puudub alus muuta halduskohtu otsust kohtukulude jaotamise osas ning apellandi kanda tuleb ka jätta HKMS § 92 lg 1 kohaselt apellatsioonkaebuse esitamisel tasutud riigilõiv.

Üllar Roostoja

Andra Pärsimägi

Egon Konsand