

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse
“Tallinna Linnavolikogu 13. novembri 2003
otsusega nr 341 kehtestatud Põlde tn 14c
kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks
tunnistamine” juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega tunnistatakse osaliselt kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 13. novembri 2003 otsusega nr 341 kehtestatud Põlde tn 14c kinnistu detailplaneering Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistute osas. Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist taotlevad kinnistute omanikud, kuna soovivad viia kinnistutel asuvaid hooneid kooskõlla õigusaktidega ning liita Ojakääru tn 4 ja Ojakääru tn 4a maaüksused.

Põlde tn 14c kinnistu detailplaneering (edaspidi nimetatud ka *detailplaneering*) on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 13. novembri 2003 otsusega nr 341.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on Ojakääru tn 4 kinnistu (detailplaneeringus pos 35) sihtotstarbeks määratud elamumaa, ehitusõigus määrati ühe hoone ehitamiseks. Maksimaalne ehitusalune pind on 150 m², suletud brutopind 300 m² ja lubatud ehitada üks kuni 10 m kõrge 2-korruseline üksikelamu. Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent on 15%.

Ehitisregistri andmetel asub Ojakääru tn 4 kinnistul 2-korruseline 7,75 meetrit kõrge üksikelamu ehitusaluse pinnaga 149,2 m², millele väljastati 6. oktoobril 2006 ehitusluba nr 21026.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on Ojakääru tn 4a kinnistu (detailplaneeringus pos 36) sihtotstarbeks määratud tootmismaa, millele oli põhijoonise kohaselt kavandatud rajada kanalisatsioonipumpla.

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

Ojakääru tn 4 ja Ojakääru tn 4a kinnistu kaasomanik esitas 30. detsembril 2019 taotluse Põlde tn 14c kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Ojakääru tn 4 ja Ojakääru tn 4a kinnistute osas, eesmärgiga liita Ojakääru tn 4 ja Ojakääru tn 4a kinnistud ning määrata kinnistu ehitusõigus vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule. Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitatud muudatusprojekt ei vasta detailplaneeringule, kuid ei ole vastuolus Haabersti linnaosa üldplaneeringuga. Samuti ei võimalda olemasolev detailplaneering Ojakääru tn 4 ja Ojakääru tn 4a kinnistu liitmist.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on Kudu tn 2a kinnistu (detailplaneeringus pos 54) sihtotstarbeks määratud elamumaa, ehitusõigus määrati ühe hoone ehitamiseks. Maksimaalne ehitusalune pind on 130 m², suletud brutopind 260 m² ja lubatud ehitada üks kuni 10 m kõrge 2-korruseline üksikelamu. Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent on 14%.

Ehitisregistri andmetel asub Kudu tn 2a kinnistul kahepere elamu sektsioon ehitusaluse pinnaga 120,7 m², millele on 29. aprillil 2005 väljastatud ehitusluba nr 10080.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on Kudu tn 2b kinnistu (detailplaneeringus pos 55) sihtotstarbeks määratud elamumaa, ehitusõigus määrati ühe hoone ehitamiseks. Maksimaalne ehitusalune pind on 130 m², suletud brutopind 260 m² ja lubatud ehitada üks kuni 10 m kõrge 2-korruseline üksikelamu. Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent on 14%.

Ehitisregistri andmetel asub Kudu tn 2b kinnistul kahepere elamu sektsioon ehitusaluse pinnaga 120,7 m², millele on 29. aprillil 2005 väljastatud ehitusluba nr 10079.

Kudu tn 2a kinnistu omanik esitas 26. jaanuaril 2020 ning Kudu tn 2b kinnistu kaasomanikud 27. märtsil ja 30. märtsil 2020 taotlused Põlde tn 14c kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks

tunnistamiseks Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistu osas, eesmärgiga viia kinnistule rajatud hoone kooskõlla õigusaktidega, kuna kasutusloa menetluse käigus on selgunud, et krundi täisehituse % ei vasta detailplaneeringule.

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt paiknevad Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistud pereelamute alal, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Kruntidele võib püstitada kuni 2 korruselisi hooneid, hoonestustihedus võib olla kuni 0,3 ja kruntidel tuleb tagada haljastus vähemalt 30% ulatuses.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 140 lg 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Planeerimisseaduse § 140 lg 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Seega tuleb kaasata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel isikud, kelle õigusi võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lg 2 kohaselt peab haldusorgan enne menetlusosalise suhtes sellise toimingu sooritamist, mis võib kahjustada tema õigusi, andma talle võimaluse arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Planeerimisseaduse § 140 lg 4 järgi loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist.

Nimetatud sätetele tuginedes anti Ojakääru tn 2, Jõeoti tn 23, Jõeoti tn 25 kinnistute omanikele võimalus esitada oma arvamused või vastuväited Põlde tn 14c kinnistu detailplaneeringu Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistute osas kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule 30 päeva jooksul kirja kättesaamisest alates.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas 28. mail 2020 kirjaga nr 3-2/3791 Ojakääru tn 2, Ojakääru tn 3, Ojakääru tn 6, Jõeoti tn 23, Jõeoti tn 25, Jõeoti tn 29, Kudu tn 1, Kudu tn 3, Kudu tn 4a, Vähi tn 1, Vähi tn 3 ja Vähi tn 5 kinnistute omanikele Põlde tn 14c kinnistu detailplaneeringu Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistute osas kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu ning andis neile vastamiseks aega kuni 29. juunini 2020.

Ojakääru tn 2, Ojakääru tn 3, Ojakääru tn 6, Jõeoti tn 23, Jõeoti tn 25, Jõeoti tn 29, Kudu tn 1, Kudu tn 3, Kudu tn 4a, Vähi tn 1, Vähi tn 3 ja Vähi tn 5 kinnistute omanikud oma arvamust või vastuväiteid ettenähtud kuupäevaks ei esitanud.

Haldusmenetluses on välja selgitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistatavale osale jääva Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistute omanike tahe ja seeläbi teada saadud detailplaneeringu menetluse käigus välja antud haldusakti kehtetuks tunnistamise võimalikud tagajärjed menetluses osalevatele isikutele. Kuna Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistute omanikud on taotlustega soovinud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist neile kuuluva kinnistu osas, siis kaalutlusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust seoses Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistute omanike osalemisega haldusakti andmise menetluses.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel analüüsida haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust.

Riigikohus on 30. novembril 2010 haldusasjas nr 3-3-1-63-10 tehtud otsuses leidnud, et detailplaneeringus määratletud ehitusõiguse tingimused kehtivad võimalike planeeringualale püstitatavate ehitiste suhtes üldiselt, mitte üksnes ehitiste esmakordsel püstitamisel. Seetõttu ei mõjuta ehituslubade väljastamine detailplaneeringu regulatsiooni kehtivust. Tegemist ei ole haldusmenetluse seaduse § 61 lõikes 2 nimetatud olukorraga, kus haldusaktiga antud õigus oleks lõplikult ellu viidud. Seega on detailplaneeringu kehtestamise otsuse kehtetuks tunnistamine võimalik.

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lg 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Antud sätte tõlgendamisel on Riigikohus haldusasjas nr 3-3-1-63-10 asunud seisukohale, et kui tühistatav osa ei moodusta ülejäänud detailplaneeringu alusel rajatavate objektidega ühtse funktsionaalse eesmärgiga seotud kompleksi, on lubatud tühistamine ka detailplaneeringu osa osas. Põlde tn 14c kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistute osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ojakääru tn 4, Ojakääru tn 4a, Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on Ojakääru tn 4 ja Ojakääru tn 4a kinnistute kaasomanikul ja Kudu tn 2a ja Kudu tn 2b kinnistute omanikel võimalik esitada ametile menetlemiseks dokumendid kinnistule rajatud hoone kohta.

Tiit Terik
Tallinna Linnavolikogu esimees

