

OTSUS

26.11.2020 nr 109

Tallinna Linnavolikogu 7. märtsi 1996 otsuse nr 19 punktiga 2 kehtestatud Tallinna Tehnoloogiapargi territooriumi ja sellega piirneva Kadaka pst ning raudtee vahelise maa-ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg-te 2 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, haldusmenetluse seaduse § 64 lg-te 2 ja 3, § 68 lg 2 ja § 70 lg 1 ning Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 22 lg 1 alusel, arvestades Maa-ameti 5. mai 2017 taotlust maakasutuse sihtotstarbe määramiseks ja Maa-ameti 18. mai 2020 kirja nr 6-3/20/5806-2 ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsus

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 7. märtsi 1996 otsuse nr 19 punktiga 2 kehtestatud Tallinna Tehnoloogiapargi territooriumi ja sellega piirneva Kadaka pst ning raudtee vahelise maa-ala detailplaneering Lehtri tn 12 ja Lehtri tn 14 maaüksuste osas kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on otsuse lisas.

2. Teatavakstegemine

2.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

2.1.1 teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Maa-ametit ja Tallinna Linnavaraametit;

2.1.2 avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

3. Vaidlustamisviide

3.1 Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

4. Asjaolud ja menetlus

4.1 Maa-amet taotles 5. mai 2017 kirjas nr 6-5/17/8279 maaüksuse piiriettepaneku nr AT0703220048 (Lehtri tn 12) riigi omandisse jätmiseks arvamuse andmist ning maaüksuse sihtotstarbeks elamumaa määramist. Maaüksuse moodustamisel on aluseks võetud kehtiv detailplaneering.

4.2 Detailplaneeringu ala hõlmas põhiosas Mustamäe linnaosa ja vähesel määral Nõmme linnaosa kokku 12,3 ha suurust maa-ala ning see koostati eesmärgiga planeerida maa-ala ning määrata hoonestustingimused ja kruntide sihtotstarbed. Detailplaneeringu alal olevad Lehtri tn 12 maaüksus (piiriettepanek nr AT0703220048) ja Lehtri tn 14 maaüksus jäävad Nõmme linnosa territooriumile. Kõrghaljastatud maaüksused on hoonestamata.

4.3 Maa-alal paiknes Tallinna Tehnoloogiapargi hoonestus. Tallinna Tehnoloogiapark oli detailplaneeringu tellija ning detailplaneeringu koostas Arhitektuuribüroo Koot & Koot OÜ (praegune KOOTPLAAN OÜ).

4.4 Detailplaneeringu kohaselt on määratud Nõmme linnaosa territooriumile jääva Lehtri tn 12 maaüksuse sihtotstarbeks korruselamute maa (EK). Ehitusõigus on kuni 3-korruselise elamu ehitamiseks ning suurim täisehitusprotsent on maaüksusel 40%. Lehtri tn 14 maaüksus on detailplaneeringu kohaselt määratud haljasalaks. Detailplaneering on Lehtri tn 12 maaüksuse osas realiseerimata ning mõlemad maaüksused on kõrghaljastatud.

4.5 Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt jäävad Lehtri tn 12 ja Lehtri tn 14 maaüksused ettevõtluse segahoonestusala juhtotstarbega ala ning metsad, pargid ja looduslikud haljasalad juhtotstarbega ala piirile.

4.6 Tallinna Linnavolikogu 4. mai 2017 otsusega nr 47 vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt asuvad Lehtri tn 12 ja Lehtri tn 14 maaüksused rohealal, mis on avalikult kasutatavate parkide ja haljasalade territooriumid, samuti looduslikud puistud, kuhu võib kavandada haljasala teenindamise või puhke- ja spordifunktsiooniga seonduvaid väiksemaid ehitisi.

4.7 Tallinna Tehnoloogiapargi territooriumi ja sellega piirneva Kadaka pst ning raudtee vahelise maa-ala detailplaneering on keskses osas muutunud kehtetuks tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 27. septembri 2006 korraldusest nr 1961-k „Kadaka pst 165 krundi detailplaneeringu kehtestamine Mustamäe linnaosas“ ja Tallinna Linnavalitsuse 13. aprilli 2016 korraldusest nr 542-k „Kadaka pst 167c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Mustamäe linnaosas“. Nimetatud detailplaneeringute kehtestamisega on piirkonna linnaruumiline terviksituatsioon ja maakasutuse süsteem muutunud niivõrd, et tänapäeval pole enam õige Lehtri tn 12 maaüksust terviklikuna elumumaana käsitleda. Säilitamaks ala kõrghaljastust on Maa-amet ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet jõudnud kompromissile, mille kohaselt määratakse Nõmme linnaosa üldplaneeringus pereelamute alaks Lehtri tn 12 ja Lehtri tn 14 maaüksuste kõrghaljastuseta osa.

4.8 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti planeeringute läbivaatamise komisjon hindas Maa-ameti 5. mail 2017 esitatud taotlust ning leidis, et vastu võetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu alusel tuleb määrata Lehtri tn 12 maaüksuse sihtotstarbeks sotsiaalmaa-üldkasutatav maa ning algatada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus Lehtri tn 12 maaüksuse osas.

4.9 Tallinna Linnaplaneerimise Amet teavitas 16. juuni 2017 kirjaga nr 3-2/2161-1 Tallinna Linnavaarametit ja Maa-ametit planeeringute läbivaatamise komisjoni seisukohast ning detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Lehtri tn 12 maaüksuse osas. Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas 24. augusti 2017 kirjaga nr 3-2/2769-1 Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta Maa-ametile seisukoha esitamiseks.

4.10 Maa-amet ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet leppisid pärast Nõmme linnaosa üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväiteid kokku kompromisslahenduses, mille kohaselt määratakse Nõmme linnaosa üldplaneeringus riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0703220048 (Lehtri tn 12) ja Lehtri tn 14 maaüksuse maa-ala edela osas ligikaudu 1200 m² suurususes osas pereelamute alaks, mis liitub kõrval asuva kahe üksikelamu krundi (Kadaka pst 161 ja 163) suuruse pereelamute alaga. Maa-amet nõustus kompromissettepanekuga 12. aprilli 2019 kirjaga nr 6-3/19/4997-2 ning üldplaneeringu järelevalve teostaja Rahandusministeerium kinnitas 13. detsembri 2019 kirjas nr 14-11/2368-21, et Maa-amet ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet on jõudnud kokkulepele maaüksuse juhtotstarbes ja pindalas.

4.11 Maa-amet nõustus 18. mai 2020 kirjas nr 6-3/20/5806-2 detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega. Tulenevalt maakatastriseaduse § 18¹ lõikest 13 ja § 20 lõikest 7 palus Maa-amet määrata maaüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa.

4.12 detailplaneering kehtestati 24 aastat tagasi ja vahepeal on muutunud linnaehituslik olukord, samuti on muutunud õigusaktid. Kehtestatud on Tallinna linna üldplaneering ning vastu on võetud Nõmme linnaosa üldplaneering.

5. Õiguslikud alused ja põhjendused

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

5.2 Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse 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.

5.3 Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 22 lõike 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui linn või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Antud sätte tõlgendamisel on Riigikohus asunud haldusasjas nr 3‑3‑1‑63‑10 seisukohale, et kui tühistatav osa ei moodusta ülejäänud detailplaneeringu alusel rajatavate objektidega ühtse funktsionaalse eesmärgiga seotud kompleksi, on lubatud tühistada ka detailplaneeringu osa. 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. Tallinna Tehnoloogiapargi territooriumi ja sellega piirneva Kadaka puiestee ning raudtee vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Lehtri tn 12 ja Lehtri tn 14 maaüksuste osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

5.4 Arvestades, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks ning detailplaneeringut ei ole realiseeritud Lehtri tn 12 maaüksuse osas 24 aasta jooksul, Lehtri tn 12 maaüksuse elamumaa sihtotstarve on vastuolus vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringuga, mis näeb alal ette suurema roheala ning kõrghaljastuse säilimise, on detailplaneering aegunud ning mittevastav linnaosa ruumilise arengu vajadustele ja tingimustele.

5.5 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Lehtri tn 12 ja Lehtri tn 14 maaüksuste osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik määrata maakatastriseaduse § 18¹ lõike 13 ja § 20 lõike 7 kohaselt maaüksuste sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Luik

Aseesimees