

OTSUS

10.12.2020 nr 119

Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1216-k kehtestatud Viimsi tee 23, 23a, Võra tee 13 ja Viimsi tee 25 // Tuule tee 14 kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 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 ja tulenevalt Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Viimsi tee 25 ja Võra tee 13 kinnistute omaniku 18. juunil 2020 esitatud taotlusest ning arvestades järgmisi põhimotiivide ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1216-k kehtestatud Viimsi tee 23, 23a, Võra tee 13 ja Viimsi tee 25 // Tuule tee 14 kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise skeem on otsuse lisas.

2. Halduslepingu lõpetamine

2.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 20. juunil 2008 sõlmitud lepingu nr 2-6/170 lõpetamine.

3. Asjaolud ja menetlus

3.1 Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1216-k kehtestati Viimsi tee 23, 23a, Võra tee 13 ja Viimsi tee 25 // Tuule tee 14 kinnistute detailplaneering (edaspidi ka *detailplaneering*).

3.2 Detailplaneering koostati Pirita linnaosas eesmärgiga liita Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Võra tee 13 ja Viimsi tee 25 // Tuule tee 14 kinnistud ning moodustatavale krundile suurusega 4296 m² määrati ehitusõigus kuni 2-korruselise üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 765 m².

3.3 Detailplaneeringus kavandatud ei ole ellu viidud. Ehitisregistri andmetel paikneb Viimsi tee 25 (endine aadress Viimsi tee 25 // Tuule tee 14) kinnistul elamu ja majandushoone, Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a ja Võra tee 13 kinnistud on hoonestamata.

3.4 Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Viimsi tee 25 ja Võra tee 13 kinnistute omanik esitas Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna ei soovi detailplaneeringut ellu viia, kinnistuid liita ja üksikelamut abihoonetega püstitada, vaid hoonestada Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a ja Võra tee 13 kinnistud üksikelamutega projekteerimistingimuste alusel.

3.5 Tallinna Linnaplaneerimise Amet arutas esitatud taotlust 14. augustil 2020 ja nõustus Viimsi tee 23, 23a, Võra tee 13 ja Viimsi tee 25 // Tuule tee 14 kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega.

3.6 Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt jäävad Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Viimsi tee 25 ja Võra tee 13 kinnistud miljöövärtusega hoonestusalale, kus uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas ja/või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, st hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust. Tuleb leida miljösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Ühele krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone. Põhihoone lubatud kõrgus on kuni 9 m, abihooned ja autode varjualused ei ole lubatud rajada tänavajoonele ega otse kinnistu tänavapoolsele piirile. Soovitav on rajada need põhihoone küljele või selle taha. Abihoonete maksimaalne kõrgus on 4 m ja korruselisus 1 korrus. Viimsi tee 23 kinnistu maksimaalne täisehituse protsent on 30, Viimsi tee 23a ja Võra tee 13 kinnistute maksimaalne täisehituse protsent on 20. Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a ja Võra tee 13 kinnistute hoonestamine peab olema kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

3.7 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võimaldab kaaluda Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a ja Võra tee 13 kinnistute hoonestamist üksikelamutega projekteerimistingimuste alusel.

4. Õiguslikud alused ja põhjendused

4.1 Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

4.3 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.

4.4 Planeerimisseaduse § 140 lõike 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. Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Viimsi tee 25 ja Võra tee 13 kinnistute omanik on esitanud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna ei soovi detailplaneeringut ellu viia. Seega on haldusmenetluses välja selgitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistatavale alale jääva Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Viimsi tee 25 ja Võra tee 13 kinnistute omaniku tahe ning seeläbi teada saadud detailplaneeringu menetluse käigus välja antud haldusakti kehtetuks tunnistamise võimalikud tagajärjed menetluses osalevale isikule. Kuna Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Viimsi tee 25 ja Võra tee 13 kinnistute omanik on taotluses soovinud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist talle kuuluvate kinnistute osas, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust seoses Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Viimsi tee 25 ja Võra tee 13 kinnistute omaniku osalemisega haldusakti andmise menetluses.

4.5 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud Viimsi tee 23, 23a, Võra tee 13 ja Viimsi tee 25 // Tuule tee 14 kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.

5. Teatavakstegemine

5.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

5.1.1 teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Viimsi tee 23, Viimsi tee 23a, Viimsi tee 25 ja Võra tee 13 kinnistute omanikku;

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

6. Vaidlustamine

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Terik

Esimees