

## OTSUS

10.12.2020 nr 120

### **Tallinna Linnavalitsuse 18. augusti 2003 korraldusega nr 1877-k kehtestatud Tedre tn 25/ Käo tn 2b ja Käo tn 2a kinnistute 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, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 22 lg 1 alusel, arvestades Käo tn 2a kinnistu omaniku taotlust ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

#### **1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine**

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavalitsuse 18. augusti 2003 korraldusega nr 1877-k kehtestatud Tedre tn 25/ Käo tn 2b ja Käo tn 2a kinnistute detailplaneering, edaspidi ka detailplaneering, kehtetuks Käo tn 2a kinnistu (detailplaneeringus krunt positsioon 4) osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on otsuse lisas.

#### **2. Asjaolud ja menetlus**

2.1 Detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavalitsuse 18. augusti 2003 korraldusega nr 1877-k „Tedre tn 25 / Käo tn 2b ja Käo tn 2a kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“. Detailplaneering nägi ette Tedre tn 25/ Käo tn 2b ja Käo tn 2a kinnistute piiride muutmise ning planeeritavale 0,2 ha suurusele maa-alale kuue krundi moodustamise - üksikelamu teenindamiseks, ridaelamute ja trafoalajaama ehitamiseks ning tee rajamiseks. Detailplaneeringus määrati Käo tn 2a krundi sihtotstarbeks elamumaa, suuruseks 1583 m<sup>2</sup> (kinnistusraamatus 1585 m<sup>2</sup>) ja ehitusõigus kuni 3-korruselise (sh soklikorrus) üksikelamu ja abihoone ehitamiseks (ehitisealune pind kokku 400 m<sup>2</sup> ja suletud brutopind 1200 m<sup>2</sup>). Planeeringus on krunt tähistatud positsiooniga (edaspidi pos) 4.

2.2 Tallinna Linnavalitsuse 19. novembri 2003 korraldusega nr 2649-k „Kinnistute Tedre tn 25/ Käo tn 2b ja Käo tn 2a aadresside muutmine ja sihtotstarvete määramine Kristiine linnaosas“ muudeti senised Tedre tn 27/ Käo tn 2b ja Käo tn 2a kinnistute aadressid vastavalt detailplaneeringule Tedre tn 25 (pos 1), Tedre tn 25a (pos 2), Tedre tn 25b (pos 3) ja Käo tn 2a (pos 4).

2.3 Ehitisregistri andmeil paikneb Käo tn 2a kinnistul 1950. aastal püstitatud 2-korruseline elamu kokku ehitatud garaa-majandushoonega. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on 27. juunil 2019 väljastanud Käo tn 2a kinnistule ehitusloa nr 1912271/16918 olemasoleva hoone laiendamiseks kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust (ehitisealune pind 227,4 m<sup>2</sup> ja suletud brutopind 389,5 m<sup>2</sup>). Projekti kohaselt lammutatakse amortiseerunud garaa-majandushoone ja selle asemele ehitatakse elamule 1-korruseline juurdeehitis.

2.4 Käo tn 2a kinnistu omanik on esitanud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Käo tn 2a kinnistu osas, kuna soovib enda omandis olevad Käo tn 2a ja Käo tn 2b kinnistud liita, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda kuna Käo tn 2b kinnistu, suurusega 60 m<sup>2</sup>, jääb planeeringualast välja. Omanik soovib pärast maatoimingute teostamist ehitada kinnistule abihoone. Eelnevalt esitas Käo tn 2a ja Käo tn 2b kinnistute omanik Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 22. aprillil 2020 projekteerimistingimuste taotluse nr 2011002/04750. Taotluses märkis kinnistu omanik et soovib Käo tn 2b kinnistule püstitada abihoone ja kuivõrd kavandatav abihoone paikneks osaliselt ka Käo tn 2a kinnistul, siis soovib omanik endale kuuluvad kinnistud liita. Abihoone ehitisealune pind oleks ca 53 m<sup>2</sup> ning naabrite nõusolek abihoone ehitamiseks lähemale kui 4 meetrit krundi piirist on olemas. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projektide läbivaatamise komisjon on 29. aprilli 2020 protokollis märkinud, et abihoone püstitamine on võimalik pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Käo tn 2a kinnistu osas.

2.5 Tallinna Linnaplaneerimise Amet teavitas 18. mail 2020 kirjaga nr 3-2/1507-1 detailplaneeringu alale jäävate Tedre tn 25, Tedre tn 25a ja Tedre tn 25b kinnistute omanikke detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Käo tn 2a kinnistu osas ja palus esitada arvamused, kui nõustutakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ka nende kinnistute osas. Arvamuse esitas Tedre tn 25b kinnistu korteriomandi omanik ja märkis e-kirjas, et nõustub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega vaid Käo tn 2a kinnistu osas. Teised Tedre tn 25 korteriomandi omanikud ning Tedre tn 25a ja Tedre tn 25b kinnistute omanikud oma arvamust ei esitanud.

2.6 Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt jäävad Käo tn 2a ja Käo tn 2b kinnistud väikeelamute juhtotstarbega alale, kuhu võib kavandada pereelamuid, kaksik- ja paariselamuid, ridaelamuid, väikesi (kuni 6 korteriga) korterelamuid, lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, samuti mängu- ja spordiväljakuid jms. Taotleja soov liita Käo tn 2a ja Käo tn 2b kinnistud ning ehitada liidetavale kinnistule abihoone, on kooskõlas kehtiva Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

2.7 Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 17 aastat, vahepeal on muutunud linnaehituslik olukord ja õigusaktid ning kehtestatud on Kristiine linnaosa üldplaneering.

### **3. Õiguslikud alused ja põhjendused**

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

3.2 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.

3.3 Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitakse 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.

3.4 Käo tn 2a kinnistu omanik on esitanud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotluse tunnistada detailplaneering kehtetuks Käo tn 2a kinnistu osas. Seega on haldusmenetluses välja selgitatud detailplaneeringualale jääva kinnistu omaniku tahe ja seeläbi teada saadud detailplaneeringu menetluse käigus välja antud haldusakti kehtetuks tunnistamise võimalikud tagajärjed menetluses osalevale isikule. Kuna Käo tn 2a kinnistu omanik on taotluses soovinud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist talle kuuluva kinnistu osas, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust seoses Käo tn 2a kinnistu omaniku osalemisega haldusakti

andmise menetluses.

3.5 Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 22 lõike 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

3.6 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.

3.7 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Käo tn 2a kinnistu osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele.

3.8 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Käo tn 2a kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on Käo tn 2a kinnistu omanikul võimalik esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotlus Käo tn 2a ja Käo tn 2b kinnistute liitmiseks ning pärast maatoimingute teostamist ehitusprojekt abihoone püstitamiseks.

#### **4. Teatavakstegemine**

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Käo tn 2a, Tedre tn 25, Tedre tn 25a ja Tedre tn 25b kinnistute omanikke;

4.1.2 avaldada otsus ajalehtes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

#### **5. Vaidlustamine**

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Terik

Esimees