

OTSUS

28.01.2021 nr 10

Tallinna Linnavolikogu 21. märtsi 2002 otsusega nr 134 kehtestatud Kakumäe tee 100 ja sellega külgneva kinnistu Otti nr 41 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg-te 2 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, haldusmenetluse seaduse § 64 lg-te 1, 2 ja 3, § 68 lg 2 ja § 70 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 22 lg 1 alusel, arvestades Havi tn 16 kinnistu omaniku V. Koroljova 5. augustil 2020 esitatud taotlust ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 21. märtsi 2002 otsusega nr 134 kehtestatud Kakumäe tee 100 ja sellega külgneva kinnistu Otti nr 41 detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*, Havi tn 16 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise skeem on esitatud otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Detailplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 21. märtsi 2002 otsusega nr 134.

2.2 Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on Havi tn 16 kinnistu (detailplaneeringus pos 18) sihtotstarbeks määratud elamumaa, ehitusõigus on määratud ühe kuni 2-korruselise 250 m² suuruse ehitusaluse pinnaga ja 500 m² suuruse suletud brutopinnaga eluhoone rajamiseks. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on krundi hoonestustihedus 0,32 ning maksimaalne täisehitusprotsent 16%. Ehitisregistri andmetel asub Havi tn 16 kinnistul 2-korruline üksikelamu ehitisealuse pinnaga 248,7 m², suletud brutobinnaga 408 m², hoonestustihedus 0,26, täisehitusprotsent 16%. Kinnistule on püstitatud ka abihoone, mille suletud brutopind on 85,6 m² ning seega brutopind kinnistul on kokku 493,6 m², mis on vähem kui

detailplaneeringus lubatud. Detailplaneering ei näe ette abihoone rajamist kinnistule, samuti paikneb püstitatud abihoone detailplaneeringus määratud ehituskeelualal.

2.3 Havi tn 16 kinnistu omanik V. Koroljova esitas 6. augustil 2020 digiallkirjastatud taotluse Kakumäe tee 100 ja sellega külgneva kinnistu Otti nr 41 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Havi tn 16 kinnistu osas eesmärgiga viia kinnistul asuv abihoone kooskõlla õigusaktidega.

2.4 Havi tn 16 hoonete ehitamise ajal kehtinud Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb Havi tn 16 kinnistu alale, mille maakasutuse juhtotstarve on perspektiivse väikeelamute ala kõrghaljastuse säilitamisega. Havi tn 16 abihoone püstitamine oli Tallinna üldplaneeringu tingimustega kooskõlas.

2.5 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb Havi tn 16 kinnistu 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 0,2 ja kruntidel tuleb tagada haljastus vähemalt 50% ulatuses. Olemasolev olukord ei vasta kehtivale üldplaneeringule hoonestustiheduse osas, mis on 0,32.

2.6 Havi tn 14 ja Havi tn 18 kinnistu omanikud on andnud oma nõusoleku Havi tn 16 abihoone eelprojektile.

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 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 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.

3.4 Haldusmenetluses on välja selgitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistatavale osale jääva kinnistu omaniku tahe ja seeläbi teada saadud detailplaneeringu menetluse käigus välja antud haldusakti kehtetuks tunnistamise võimalikud tagajärjed menetluses osalevale isikule. Kuivõrd Havi tn 16 kinnistu omanik on avaldusega soovinud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist temale kuuluva kinnistu osas, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ja nende seost eelpool nimetatud kinnistu omaniku osalemisega haldusakti andmise menetluses.

3.5 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. Kakumäe tee 100 ja sellega külgneva kinnistu Otti nr 41 detailplaneeringu Havi tn 16 kinnistu osas kehtetuks tunnistamine ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

3.6 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Havi tn 16 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on Havi tn 16 kinnistu omanikul võimalik jätkata loamenetlust, sh esitada ametile menetlemiseks dokumendid kinnistule rajatud abihoone kohta. Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavolikogule otsuse eelnõu "Tallinna Linnavolikogu 21. märtsi 2002 otsusega nr 134 kehtestatud Kakumäe tee 100 ja sellega külgneva kinnistu Otti nr 41 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Havi tn 16 kinnistu osas".

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada Havi tn 12, Havi tn 14, Havi tn 16 ja Havi tn 18 kinnistute omanikele detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest;

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

5. Vaidlustamisviide

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Terik

Esimees