

OTSUS

28.01.2021 nr 12

Tallinna Linnavalitsuse 24. mai 2006 korraldusega nr 1061-k osaliselt kehtestatud Tiskre tee 23, 25, 27 ja 29b kruntide ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Vana-Umboja tn 6 kinnistu osas

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 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 Vana-Umboja tn 6 kinnistu omaniku Oa3 Kinnisvara OÜ 22. mail 2020 esitatud taotlust ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavalitsuse 24. mai 2006 korraldusega nr 1061-k osaliselt kehtestatud Tiskre tee 23, 25, 27 ja 29b kruntide ning lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*, Vana-Umboja tn 6 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on esitatud otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Detailplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 24. mai 2006 korraldusega nr 1061-k.

2.2 Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on määratud Vana-Umboja tn 6 kinnistule (detailplaneeringu positsioon 9) ehitusõigus kuni 200 m² hoonetealuse pinnaga ja kuni 350 m² suletud brutopinnaga üksikelamu rajamiseks väljapoole Tiskre oja ehituskeeluvööndit. Kehtiv detailplaneering ei võimalda püstitada hoonet, mille ehitisealune pind on ca 350 m² ja hoone suletud brutopind ca 500 m².

2.3 Vana-Umboja tn 6 kinnistu omanik esitas taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Vana-Umboja tn 6 kinnistu osas, sooviga püstitada elamu, mille ehitisealune pind on ca 350 m² (sh

varikatus ligikaudu 50m²), hoone suletud brutopind ca 500 m² ning hoonestustihedus 0,15. Taotlus on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

2.4 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringule jääb Vana-Umboja tn 6 kinnistu pereelamute alale, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Hoonete kõrgus võib olla kuni 2 korrust ning hoonestustihedus kuni 0,3.

2.5 Tulenevalt looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 3 alusel ulatub Vana-Umboja tn 6 kinnistule Tiskre oja kalda 50 m laiune piiranguvöönd ja tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 alusel 50 m laiune ehituskeeluvöönd.

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 Nimetatud sätetele tuginedes anti Vana-Umboja tn 3, Vana-Umboja tn 4, Vana-Umboja tn 5, Vana-Umboja tn 6a, Vana-Umboja tn 7, Vana-Umboja tn 9, Vana-Umboja tn 15 ja Vana-Umboja tn 17 kinnistute omanikele võimalus esitada oma arvamus või vastuväited Tiskre tee 23, 25, 27 ja 29b kruntide ning lähiala detailplaneeringu Vana-Umboja tn 6 kinnistu osas kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule

tähtajaga 30 päeva alates kirja kättesaamisest.

3.5 Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas Vana-Umboja tn 3, Vana-Umboja tn 4, Vana-Umboja tn 5, Vana-Umboja tn 6a, Vana-Umboja tn 7, Vana-Umboja tn 9, Vana-Umboja tn 15 ja Vana-Umboja tn 17 kinnistute omanikele 6. oktoobril 2020 kirjaga nr 3-2/3258 Tiskre tee 23, 25, 27 ja 29b kruntide ning lähiala detailplaneeringu Vana-Umboja tn 6 kinnistu osas kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu ning andis neile vastamiseks aega kuni 6. novembrini 2020.

3.6 Vana-Umboja tn 3, Vana-Umboja tn 4, Vana-Umboja tn 5, Vana-Umboja tn 6a, Vana-Umboja tn 7, Vana-Umboja tn 9, Vana-Umboja tn 15 ja Vana-Umboja tn 17 kinnistute omanikud oma arvamust või vastuväiteid etteantud tähtajaks ei esitanud.

3.7 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 Vana-Umboja tn 6 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.

3.8 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 haldusaktis 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. Tiskre tee 23, 25, 27 ja 29b kruntide ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Vana-Umboja tn 6 kinnistu osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

3.9 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Vana-Umboja tn 6 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on Vana-Umboja tn 6 kinnistu omanikul võimalik esitada projekteerimistingimuste taotlus.

3.10 Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavolikogule otsuse eelnõu “Tallinna Linnavalitsuse 24. mai 2006 korraldusega nr 1061-k osaliselt kehtestatud Tiskre tee 23, 25, 27 ja 29b kruntide ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine”.

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada Vana-Umboja tn 3, Vana-Umboja tn 4, Vana-Umboja tn 5, Vana-Umboja tn 6a, Vana-Umboja tn 7, Vana-Umboja tn 9, Vana-Umboja tn 15 ja Vana-Umboja tn 17 kinnistute omanikke detailplaneeringu osaliselt 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

