

OTSUS

28.01.2021 nr 13

Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsuse nr 106 punktiga 1.1 kehtestatud Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali 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 ehitismäärus“ § 22 lg 1 alusel, arvestades Merirahu tn 12 kinnistu omaniku avaldust ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsuse nr 106 punktiga 1.1 kehtestatud Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali detailplaneering Merirahu tn 12 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Merirahu tn 12 kinnistu omanik esitas taotluse tunnistada Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*, kehtetuks Merirahu tn 12 kinnistu osas. Detailplaneering soovitakse osaliselt kehtetuks tunnistada eesmärgiga kavandada kinnistule suurema ehitisealuse pinnaga elamu, kui seda võimaldaks kehtiv detailplaneering ja kavandada elamu asukohta, kuhu detailplaneering seda ei võimalda. Detailplaneeringu kohaselt on kinnistu ehitusõigus 190 m² ja täisehituse protsent 13. Vastavalt taotluse juurde lisatud asendiplaanile, kavandatakse Merirahu tn 12 kinnistule (pindala 1194 m²) kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega elamut maapealse suletud brutopinnaga 301,0 m². Kinnistu hoonestustiheduseks on 0,25, mis on kooskõlas Haabersti linnaosa

üldplaneeringu hoonestustiheduse näitajaga.

2.2 Kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Detailplaneeringuga määratud säilitatav kõrghaljastus on käesolevaks ajaks õiguslikul alusel likvideeritud vastavalt 13. novembril 2007 väljastatud raieloale nr 8231, 2. novembril 2012 väljastatud raieloale nr 15608 ja 2. novembril 2019 väljastatud raieloale nr 36202. Kokku likvideeriti raielubadega sanitaarraie raames 20 puud.

2.3 Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Merirahu tn 12 kinnistu osas on võimalik kaaluda kinnistule elamu püstitamist projekteerimistingimuste alusel kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga. Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb Merirahu tn 12 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. Suurim lubatud hoonestustihedus kruntidel antud piirkonnas on 0,3 ja hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust. Ala on metsalinn, seega haljastuse osakaal krundil peab jääma vähemalt 50%.

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 volikogu 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 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. Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Merirahu tn 12 kinnistu osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

3.4 Detailplaneering on kehtestatud enam kui 24 aastat tagasi ning vahepeal on muutunud nii inimeste tarbimisvajadused kui ka linnaehituslik olukord. Kehtiv detailplaneering ei võimalda Merirahu tn 12 kinnistul ehitusalust pinda suurendada. Uue detailplaneeringu koostamine on ressursimahukas ja ajakulukas ning seetõttu ei ole mõistlik detailplaneeringu koostamine juhul, kui soovitakse uuendada ehitusõigust (ehitusalue pinna suurendamisega) kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

3.5 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Merirahu tn 12 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kaaluda kinnistule elamu püstitamist projekteerimistingimuste alusel kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Merirahu tn 12 kinnistu omanikku;

4.1.2 avaldada otsus ajalehes, 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