

OTSUS

28.01.2021 nr 14

Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000 otsusega nr 234 kehtestatud Peterburi tee 38 kinnistu 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 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 22 lg 1 alusel ja tulenevalt Peterburi tee 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9 ja 38/10 kinnistute omanike 2. septembri 2019 ühisavaldusest ja 6. augusti 2020 täpsustatud ühisavaldusest ning arvestades järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000 otsusega nr 234 kehtestatud Peterburi tee 38 kinnistu detailplaneering Peterburi tee 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9 ja 38/10 kinnistute osas kehtetuks.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala piiride skeem on esitatud otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Peterburi tee 38 detailplaneeringus kavandati Lasnamäe linnaosas 3,92 ha suurusel maa-alal Peterburi tee 38 kinnistu maa-ala kruntimine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine, hoonestustingimuste määramine ning teede ja tänavavõrgu loomine. Detailplaneeringuga kavandati sisetee ning jaotati endise suure ettevõtte kinnistu kvartaliteks eesmärgiga moodustada erinevate sihtotstarvetega väiksemate kinnistute struktuur.

Planeeringu eesmärgiks oli olemasolevate äri- ja tootmishoonete rekonstrueerimine ning uute äri- ja tootmishoonete ehitamine. Peterburi tee 38/5 kinnistule kavandati 5-korruseline äri- ja tootmishoone, Peterburi tee 38/6 kinnistule 5-korruseline äri- ja tootmishoone, Peterburi tee 38/7 kinnistule kaks 4-korruselise tootmishoonet, Peterburi tee 38/8 kinnistule 4-korruseline tootmishoone, Peterburi tee 38/9 kinnistule 4-korruseline tootmishoone ja Peterburi tee 38/10 kinnistule kaks 4-korruselise hoonet.

2.2 Detailplaneering on maakorralduslikus osas ellu viidud ja kinnistud hoonestatud.

2.3 Peterburi tee 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9 ja 38/10 kinnistute omanikud esitasid 2. septembril 2019 ühisavalduse ja 3. augustil 2020 eelnevat täpsustava ühisavalduse, mille kohaselt soovivad detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist alljärgnevatel põhjustel. Peterburi tee 38/5 kinnistul paiknev hoone on 1-korruseline ja kinnistu sihtotstarve on 20% ärimaa ja 80% tootmismaa ning see soovitakse muuta 90% ärimaaks ja 10% tootmismaaks. Peterburi tee 38/6 kinnistul paiknev hoone on 5-korruseline ja kinnistu sihtotstarve on 40% ärimaa ja 60% tootmismaa ning hoone soovitakse ehitada 6-korruseliseks ja muuta kinnistu sihtotstarve 90% ärimaaks ja 10% tootmismaaks. Peterburi tee 38/7 kinnistul paiknev hoone on 1-korruseline ja kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa ning hoone soovitakse ehitada 6-korruseliseks ja muuta kinnistu sihtotstarve 90% ärimaaks ja 10% tootmismaaks. Peterburi tee 38/8 kinnistul paiknev hoone on 2-korruseline ja kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa ning hoone soovitakse ehitada 6-korruseliseks ja muuta kinnistu sihtotstarve 90% ärimaaks ja 10% tootmismaaks. Peterburi tee 38/9 kinnistul paiknev hoone on 3-korruseline ja kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa ning soovitakse suurendada hoone ehitisealust pinda ja muuta kinnistu sihtotstarve 90% ärimaaks ja 10% tootmismaaks. Peterburi tee 39/10 kinnistul paiknev hoone on 2-korruseline ja kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa ning soovitakse hoonet rekonstrueerida ja muuta kinnistu sihtotstarve 90% ärimaaks ja 10% tootmismaaks. Lisaks soovitakse muuta Peterburi tee 38/9 ja Peterburi tee 38/10 kinnistute vahelist piiri, kuna Peterburi tee 38/9 kinnistul paiknev hoone jääb osaliselt Peterburi tee 38/10 kinnistule.

2.4 Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt on käsitletava ala juhtotstarve ettevõtlusala, tootmis- ja laodusettevõtlusala kõrvalotstarbega, kuhu on lubatud kavandada kaubandus-, teenindus-, toidlustus- ja büroohooneid ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid. Lisaks võivad alal paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned, kui need ei avalda negatiivset mõju ettevõtluskeskkonnale. Avalduse esitaja soov rekonstrueerida ja laiendada alal paiknevad äri- ja tootmishooned (muuta hoonete sihtotstarvete osakaalu, krundijaotust ja korruselisust) on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

2.5 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 25. septembri 2019 projektide läbivaatamise komisjonis nõustuti detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega.

2.6 Pärast Peterburi tee 38 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Peterburi tee 38/5, Peterburi tee 38/6, Peterburi tee 38/7, Peterburi tee 38/8, Peterburi tee 38/9 ja Peterburi tee 38/10 kinnistute osas on

võimalik esitada kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu ja kehtivate õigusaktidega hoonete ümberehitamiseks ja võimalusel laiendamiseks kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt.

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 Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel analüüsida haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust. Haldusmenetluses on välja selgitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistatavale osale jäävate kinnistute omaniku tahe ja seeläbi teada saadud detailplaneeringu menetluse käigus välja antud haldusakti kehtetuks tunnistamise võimalikud tagajärjed menetluses osalevatele isikutele. Kuivõrd Peterburi tee 38/5, Peterburi tee 38/6, Peterburi tee 38/7, Peterburi tee 38/8, Peterburi tee 38/9 ja Peterburi tee 38/10 kinnistute omanikud on ühisavaldusega soovinud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist neile kuuluvate kinnistute osas, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ja nende seost eelpool nimetatud kinnistute omanike 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. 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 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.

3.6 Eeltoodust tulenevalt ning arvestades, et detailplaneering kehtestati 20 aastat tagasi ja muutunud on kinnistute omanikud ning vajadused hoonete kasutamise osas on Peterburi tee 38 detailplaneeringu Peterburi tee 38/5, Peterburi tee 38/6, Peterburi tee 38/7, Peterburi tee 38/8, Peterburi tee 38/9 ja Peterburi tee 38/10 kinnistute osas kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine loob eelduse kaaluda kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu ja teiste õigusaktidega hoonete ümberehitamist ning laiendamist kuni 33% nende esialgu kavandatud mahust ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti alusel.

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel;

4.1.2 teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Peterburi tee 34, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9, 38/10, 38/11, 38/12, 38/13 ja 42 kinnistute omanikke.

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