

OTSUS

28.01.2021 nr 16

Tallinna Linnavalitsuse 24. oktoobri 2007 korraldusega nr 1847-k kehtestatud Betooni tn 6a ja 6b 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 1, 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 Osühing Envirolyte Industries International esindaja V. Iltšenko 26. oktoobri 2020 taotlust ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavalitsuse 24. oktoobri 2007 korraldusega nr 1847-k kehtestatud Betooni tn 6a ja 6b kinnistute detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) Sarruse tn 16 kinnistu osas kehtetuks.

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

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Osühingu Envirolyte Industries International esindaja V. Iltšenko taotles 26. oktoobri 2020 avalduses detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist äriühingule kuuluva Sarruse tn 16 kinnistu osas, kuna kinnistu omanik soovib kinnistule lisaks olemasolevale tootmishoonele püstitada laohoone (ehitisealuse pinnaga ligikaudu 200 m²), kuid detailplaneeringus määratud ehitusõigus seda ei võimalda.

2.2 Detailplaneeringu kohaselt on Sarruse tn 16 kinnistule suurusega 2500 m² (detailplaneeringus tähistatud krunt positsiooniga 1) määratud järgmine ehitusõigus: hoonete arv krundil kaks, hoonetealune pind kuni 1000 m², hoonete kõrgus 22 meetrit, korruseid kuni 5. Krundi kasutamise sihtotstarve on 20% äri- ja 80% tootmismaa. Parkimiskohti kavandati detailplaneeringu järgi 32.

2.3 Detailplaneering on maakorralduslikus osas ellu viidud, ehtisregistri andmetel asub Sarruse tn 16 kinnistul 2-korruselise tootmishoone ehitisealuse pinnaga 980,6 m².

2.4 Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt asub Sarruse tn 16 kinnistu ettevõtlusala kõrvalotstarbega tootmisalal, kus võivad asuda tootmis-, logistika- ja laohooned. Kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned, samuti vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarve ei tohi takistada lähiala tootmisettevõtete arengut. Sarruse tn 16 kinnistule laohoone püstitamine on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

2.5 Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustus detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega.

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 Sarruse tn 16 kinnistu omanik on esitanud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotluse tunnistada detailplaneering kehtetuks Sarruse tn 16 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 Sarruse tn 16 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 Sarruse tn 16 kinnistu omaniku osalemisega haldusakti andmise menetluses.

3.4 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 haldusastjas 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.

3.5 Antud juhul ei ole tegemist haldusmenetluse seaduse § 61 lõikes 2 nimetatud olukorraga, kus haldusaktiga antud õigus oleks lõplikult ellu viidud. Seega on detailplaneeringu kehtestamise otsuse osaline kehtetuks tunnistamine võimalik. Betooni tn 6a ja 6b kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Sarruse tn 16 kinnistu osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

3.6 Eeltoodust tulenevalt ning arvestades, et detailplaneering kehtestati 13 aastat tagasi ning kinnisasja omanik on teatanud, et loobub Sarruse tn 16 kinnistu osas detailplaneeringu elluviimisest, on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Sarruse tn 16 kinnistu osas põhjendatud. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine loob eelduse kinnistule laohoone püstitamiseks.

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Sarruse tn 16 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