

OTSUS

28.01.2021 nr 9

Tallinna Linnavolikogu 19. aprilli 2001 otsusega nr 108 kehtestatud Vikerkaare tn 5-9a maa-ala 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, § 70 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 22 lg 1 alusel, arvestades 29. juunil 2020 esitatud Vikerkaare 7 kinnistu omaniku taotlust ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 19. aprilli 2001 otsusega nr 108 kehtestatud Vikerkaare tn 5-9a maa-ala detailplaneering Nõmme linnaosas, edaspidi ka *detailplaneering*, Vikerkaare tn 7 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on esitatud otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Detailplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 19. aprilli 2001 otsusega nr 108 „Vikerkaare tn 5-9a maa-ala detailplaneeringu kehtestamine Nõmme linnaosas“, eesmärgiga jagada Vikerkaare tn 7 kinnistu ning koostada vastav krundi jaotusplaan. Teistel planeeringuala kruntidel määrati hoonestusõigused ja korrastati kinnistute piirid. Vikerkaare tn 7 kinnistu osas on detailplaneering realiseeritud ning kinnistu on jagatud.

2.2 Detailplaneeringuga kavandati Vikerkaare tn 7 krundi positsioon 3 suuruseks 1220 m², sihtotstarbeks elamumaa ning määrati ehitusõigus ühe 2-korruselise elamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks. Detailplaneeringu kohaselt võib krundi hoonete alune pind kokku olla kuni 180m². Kinnistusraamatu andmeil on kinnistu MASU Invest OÜ (juhatuse liige M. Šuman) omandis ning ehitisregistri andmete kohaselt on kinnistul 2-korruseline väikeelamu ehitisealuse pinnaga 55m² ja majandushoone ehitisealuse

pinnaga 30m².

2.3 Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt jääb Vikerkaare tn 7 kinnistu väikeelamute alale, kus võivad paikneda põhiliselt ühepere- ja ridaelamud, samuti üksikud väiksemad 3-4 korruselised elamud, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus- teenindusettevõtteid; olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

2.4 Tallinna Linnavolikogu 4. mai 2017 otsusega nr 47 vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb Vikerkaare tn 7 kinnistu pereelamute juhtotstarbega alale, st alale võib kavandada omal krundil paiknevaid pereelamuid (kuni kaks korterit) ning väikeseid lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi.

2.5 M. Šuman esitas 29. juunil 2020 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile avalduse, milles palub tunnistada detailplaneeringu kehtetuks Vikerkaare tn 7 kinnistu osas, et kinnistul amortiseerunud hoone lammutada ja ehitada kinnistule uus kuni kahe korteriga elamu. Avaldusele lisatud eskiisi asendiplaani kohaselt soovib kinnistu omanik kavandada elamu ehitisealuse pindalaga kuni 203m². Vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt võib pereelamute alal krundil suurusega 1220m² hoonete (elamu ja abihooned) ehitisealaune pindala olla kuni 240m².

2.6 Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus avalduse ja sellele lisatud materjaliga 4. augustil 2020 planeeringute läbivaatamise komisjonis, kus otsustati ette valmistada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu Vikerkaare tn 7 kinnistu osas.

2.7 Tallinna Linnaplaneerimise Amet teavitas 6. augustil 2018 kirjaga nr 3-1/2424 - 1 M. Šumani planeeringute läbivaatamise komisjoni seisukohast ning detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Vikerkaare tn 7 maaüksuse osas.

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 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 Vikerkaare tn 7 kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada temale kuuluva kinnistu osas, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ja nende seost tulenevalt eespool nimetatud kinnistu omaniku osalemisega haldusakti andmise menetluses.

3.5 Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 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 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Vikerkaare tn 7 kinnistu osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneering valdavas osas ellu viidud.

3.7 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Vikerkaare tn 7 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on võimalik järgnevate menetluste käigus taotleda Vikerkaare tn 7 asuva hoone lammutusluba ning projekteerimistingimusi uue kuni kahe korteriga pereelamu püstitamiseks.

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada Vikerkaare tn 7 kinnistu omanikku detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest;

4.1.2 avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes 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