

OTSUS

25.02.2021 nr 27

Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2002 otsusega nr 262 kehtestatud Sompa tee 1b ja Kloostrimetsa tee 41a kinnistute vahelise 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 14. detsembril 2020 esitatud Karuslase tn 9 kinnistu omanike taotlust ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2002 otsusega nr 262 kehtestatud Sompa tee 1b ja Kloostrimetsa tee 41a kinnistute vahelise ala detailplaneering, edaspidi ka *detailplaneering*, Karuslase tn 9 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on esitatud otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Detailplaneering kehtestati eesmärgiga muuta Sompa tee 1b kinnistu sihtotstarve äri- ja tootmiskaaks, jagada Sompa tee 4a kinnistu neljaks elamumaa krundiks ja neljaks transpordimaa krundiks, Sompa tee 4 kinnistu neljaks elamumaa krundiks ja Kloostrimetsa tee 41a kinnistu kaheteistkümneks elamumaa krundiks, üheks üldmaa krundiks, kaheks tootmiskaaks krundiks ja kaheks transpordimaa krundiks ning määrata Kloostrimetsa tee 39 hoonetele teenindusmaa ja planeeritud kruntide ehitusõiguse ulatus. Karuslase tn 9 kinnistule määrati ehitusõigus 2-korruselise väikeelamu ehitisealuse pinnaga kuni 250 m² püstitamiseks.

2.2 Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb Karuslase tn 9 kinnistu kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute alale, kuhu võib kavandada väikeelamuid, tehnoehitisi, parke, haljasalasiid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Alale on lubatud kavandada

elamupiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus-, haridus- ja tervishoiuettevõtteid ja -asutusi, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile olemasolevat kõrghaljastust kahjustamata.

2.3 Ehitisregistri andmetel asub Karuslase tn 9 kinnistul kahe korteriga elamu, ehitisealuse pinnaga 234,2 m², millele on väljastatud 18. aprillil 2005 ehitusluba nr 9752. Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitatud kasutusloa taotluses on ehitisealuseks pinnaks märgitud 303,5 m². Hoone ehitisealune pind on suurenenud majaesise autovarjualuse ja edelapool paikneva kaetud terrassi rajamisega. Kinnistule püstitatud elamu ehitisealune pind ei vasta ehitusprojektile ega detailplaneeringus kavandatud hoone ehitisealusele pinnale.

2.4 Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus Karuslase tn 9 elamu kasutusloa taotlusega 2. detsembri 2020 ehitusprojektide läbivaatamise komisjonis, kus otsustati, et pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on võimalik jätkata kasutusloa menetlusega.

2.5 Karuslase tn 9 kinnistu kaasomanikud H. Klaas Spaargaren, S. Kaldre ja K. Kaldre esitasid 14. detsembril 2020 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile avalduse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks, kuna Karuslase tn 9 ehitise ehitisealust pinda on suurendatud ja antud asjaolu ei võimalda kasutusloa menetlust lõpuni viia.

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 omanike tahe ja seeläbi teada saadud detailplaneeringu menetluse käigus välja antud haldusakti kehtetuks tunnistamise võimalikud tagajärjed menetluses osalevale isikule. Kuivõrd Karuslase tn 9 kinnistu omanikud on avaldanud soovi detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada neile kuuluva kinnistu osas, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ja nende seost tulenevalt eespool nimetatud kinnistu omanike 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 Karuslase tn 9 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 Karuslase tn 9 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on võimalik kasutusloa menetlus lõpuni viia.

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada Karuslase tn 9 kinnistu omanikke 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