

## OTSUS

08.04.2021 nr 45

Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2001 otsusega nr 188 kehtestatud Tanuma tn, Lõuka tn, Vabaõhumuuseumi tee ja Õismäe raba vahelise ala 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 ja § 70 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 22 lg 1 alusel ja tulenevalt Taela tn 4b kinnistu omanike Bokiko OÜ ja A. Ilisson-Cruzi (Ilisson-Cruz) 25. novembril 2020 esitatud taotlusest ning arvestades järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

### 1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2001 otsusega nr 188 kehtestatud Tanuma tn, Lõuka tn, Vabaõhumuuseumi tee ja Õismäe raba vahelise ala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*, Taela tn 4b kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on esitatud otsuse lisas.

### 2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Detailplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2001 otsusega nr 188.

2.2 Detailplaneering näeb ette Taela tn 4b kinnistule ehitusõiguse kuni 2-korruselise ja 9m kõrguse elamu ehitamiseks, suletud brutopinnaga kuni 360 m<sup>2</sup> ja ehitisealuse pinnaga kuni 183 m<sup>2</sup>. Püstitatud elamu ei vasta kehtivale detailplaneeringule.

2.3 Ehitisregistri, seisuga 31. detsember 2003, andmete kohaselt asus Taela tn 4b kinnistul 2-korruselise elamu, mille ehitisealune pind oli 185 m<sup>2</sup> ja suletud netopind 429,7 m<sup>2</sup>. Elamu esmane kasutuselevõtu aasta on 1995.

2.4 Ehitisregistri 30. septembri 2014 kande andmetel asub Taela tn 4b kinnistul 3-korruselise kahe korteriga elamu, mille ehitisealune pind on 226,2 m<sup>2</sup>, suletud netopind 472,2 m<sup>2</sup> ja kõrgus 13 m.

2.5 19. veebruaril 2013 on väljastatud ehitisluba nr 61628 2-korruselise ja 11,5m kõrguse ehitise laiendamiseks, mille ehitisealune pind on 221,3 m<sup>2</sup>, suletud netopind 447,8 m<sup>2</sup>. Ehitise tehnilised andmed

ei vasta detailplaneeringule.

2.6 Taela tn 4b kinnistu omanikud esitasid taotluse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Taela tn 4b kinnistu osas, kuna kinnistule püstitatud hoone ei vasta detailplaneeringule. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise vajadus tuleneb asjaolust, et püstitatud hoone ehitisealuse pinna, ehitise kõrguse ja suletud brutopinna näitajad ei vasta detailplaneeringus määratud ehitusõiguse näitajatele. Omaniku poolt muudatusprojektis antud selgituste kohaselt ei ole kuuride ehitisealune pind ega muud tehnilised näitajad 2013. a projektis korrektselt kajastatud. Ehitisealune pind 2013. a projektis oli tegelikult ehitisealuse pindala definitsiooni järgi 215 m<sup>2</sup>. Ehitise kõrgust ei ole omaniku väidete kohaselt kunagi muudetud, 2013. a projektis esitatud ehitise tehnilised näitajad on saadud puudulikke alusmaterjale/mõõdistusi kasutades. Sellest tulenevalt on 2013. a projektis kajastatud tehnilised näitajad (ehitisealune pind, kõrgus, suletud brutopind, maht) ebakorrektsed. Omaniku sõnul toimus katusekatte vahetus 2014. a, kuid selle käigus hoone kõrgust ei muudetud. Kuni 9. oktoobrini 2014 kehtinud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002 määruse nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“ kohaselt võeti arvesse ehitise kõikide korruste arv. Ehitise maapealsete korruste arv, mille hulka kuulub ka soklikorrus, kui selle lagi on ümbritsevast keskmisest maapinnast vähemalt kahe meetri kõrgusel, ja katusekorrus, tähistatakse nullist suurema arvuga. Tuginedes määrusele on tegemist 3-korruselise elamuga.

2.7 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb Taela tn 4b kinnistu pereelamute alal, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Alale võib püstitada kuni 2-korruselisi hooneid, hoonestustihedus võib olla kuni 0,3. Tegemist on metsalinna alaga, kus haljastuse osakaal krundil peab olema vähemalt 50%.

2.8 Hoone püstitamise ajal alal kehtinud Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb Taela tn 4b kinnistu alale, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute ala. Ala on mõeldud põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruselistele elamutele, kus võib paikneda ka elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid.

### **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 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 osalevatele isikutele. Kuivõrd Taela tn 4b kinnistu omanikud on avaldusega soovinud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist neile kuuluva kinnistu osas, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ja nende seost eelpool nimetatud kinnistu omanike osalemisega haldusakti andmise menetluses.

3.5 Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lg 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. Tanuma tn, Lõuka tn, Vabaõhumuuseumi tee ja Õismäe raba vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Taela tn 4b kinnistu osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

3.6 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Taela tn 4b kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on Taela tn 4b kinnistu omanikel võimalik jätkata

kasutusteatiselise menetlusega. Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavolikogule otsuse eelnõu “Tanuma tn, Lõuka tn, Vabaõhumuuseumi tee ja Õismäe raba vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Taela tn 4b kinnistu osas”.

#### **4. Teatavakstegemine**

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada Taela tn 4, Taela tn 4a, Taela tn 4b, Taela tn 6, Hälli tn 5 kinnistute omanikke detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest;

4.1.2 avaldada otsus ajalehtedes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded 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