

OTSUS

22.04.2021 nr 54

Tallinna Linnavalitsuse 23. augusti 2006 korraldusega nr 1676-k kehtestatud Lagedi tee 8a, 14, 16b ja 16c kruntide 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 1, 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 OÜ Utilitas Tallinna Elektri jaam esindaja A. Taukari esitatud avaldusest ning arvestades Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsus

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavalitsuse 23. augusti 2006 korraldusega nr 1676-k kehtestatud Lagedi tee 8a, 14, 16b ja 16c kruntide detailplaneering (*edaspidi* detailplaneering) Tooma tn 13 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Detailplaneeringu eesmärgiks on Lasnamäe linnaosas 65,8 ha suurusel maa-alal asuva endise Väo paekarjääri ala kasutuselevõtmine tootmise ja äri otstarbel, sealhulgas riigi omandis olevatele Lagedi tee 16b ja 16c kinnistutele soojuse ja elektri koostootmiselektrijaama koos tehnoargiga rajamine, eraomandis olevate Lagedi tee 8a (uued aadressid Tooma tn 13 ja Tooma tn 15) ja Lagedi tee 14 (uued aadressid Lagedi tee 14a, Lagedi tee 14b ja Lagedi tee T11) kinnistute jagamisel tekkivatele kruntidele äri- ja tootmishoonete ehitamine ning planeeritava ala tänavavõrgu ühendamine olemasoleva tänavavõrguga. Tooma tn 13 kinnistu osas on ette nähtud kolme 3-korruselise ja kuni 15 meetrise kõrguse ärihoone ehitamine.

2.2 Tooma tn 13 kinnistu jääb Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt tootmis-, laondusettevõtlusala kõrvalotstarbega ettevõtlusalale, kus võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarbe kohaselt võivad alal paikneda ka tootmis-, logistika- ja laohooned, kui need ei avalda negatiivset mõju lähiala ettevõtluskeskkonnale.

2.3 Tooma tn 13 kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa ja suurus 11790 m². Kinnistu on hoonestamata ja kuulub kinnistusraamatu andmetel OÜ-le Utilitas Tallinna Elektriijaam.

2.4 OÜ Utilitas Tallinna Elektriijaam esindaja esitas 27. jaanuaril 2021 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotluse, milles palub tunnistada detailplaneering Tooma tn 13 kinnistu osas kehtetuks. Taotleja hinnangul puudub tänasel päeval perspektiiv detailplaneerigus kavandatud ärihoonete realiseerimiseks, kuid on tekkinud vajadus energiakompleksi tõhususe suurendamiseks ja fossiilsete kütuste kasutamise vähendamiseks rajada täiendavaid ehitisi nagu näiteks hooajaline soojussalvesti. Kuivõrd detailplaneering on koostatud 14 aastat tagasi ning energeetika valdkonnas on antud perioodi jooksul toimunud olulised tehnoloogilised arengud, ei osatud eelkirjeldatud lahendusi detailplaneerigus kavandada, samuti ei olnud Tooma tn 13 kinnistu detailplaneeringu koostamise ajal taotleja omandis.

2.5 Tallinna Linnaplaneerimise Amet vaatas 10. veebruari 2021 projektide läbivaatamise komisjonis OÜ Utilitas Tallinna Elektriijaam esindaja esitatud taotluse läbi ning nõustus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega Tooma tn 13 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Tooma tn 13 kinnistu osas tuleb Tooma tn 13 kinnistule tehnoarajatise (soojussalvesti) rajamiseks esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile projekteerimistingimuste taotlus.

2.6 Detailplaneering on varasemalt Tallinna Linnavolikogu 7. detsembri 2017 otsusega nr 170 kehtetuks tunnistatud Lagedi tee 16c kinnistu ja Lagedi tee T2 kinnistu osa osas.

3. Õiguslikud alused ja põhjendused

3.1 Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.

3.2 Haldusorgan tunnistab haldusakti kehtetuks kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 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 PlanS § 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 Tooma tn 13 kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada talle 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 PlanS § 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. PlanS § 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 Tooma tn 13 kinnistu osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele. Kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

3.7 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Tooma tn 13 kinnistu osas.

3.8 PlanS § 140 lõike 5 alusel teavitatakse detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest detailplaneeringu kehtetuks tunnistataval maa-alal paikneva Tooma tn 13 kinnistu omanikku.

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Tooma tn 13 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