

OTSUS

06.05.2021 nr 62

Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 kehtestatud „Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Põhja-Tallinnas“ 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 ehitusmäärus“ § 22 lg 1 alusel ja tulenevalt R. uraki (urak) 14. jaanuaril 2021 esitatud avaldusest ning arvestades Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 kehtestatud „Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Põhja-Tallinnas“, edaspidi ka *detailplaneering*, Kopliranna tn 29a kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Kopliranna tn 29a kinnistu jääb vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringule korruselamute juhtotstarbega alale, kus võivad paikneda põhiliselt kahe- ja enamakorruselised korterelamud, kõik elamurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaaikooperatiivid ja paneelelamupiirkonnas ka büroo jm keskkonnaohutud ettevõtted. Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud ja koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Kopliranna tn 29a kinnistu korterelamute alal. Alal võivad paikneda korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti rohealad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms.

2.2 Kopliranna tn 29a kinnistu asub alal, mille kohta on Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 osaliselt kehtestatud Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu eesmärk oli Põhja-Tallinnas 17,30 ha suurusel planeeritava maa-alal asuva Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala planeerimine Tallinna Elamumessi alaks. Kokku kavandati moodustada viiskümmend elamumaa, kaheksa transpordimaa, viis sotsiaalmaa, neli tootmismaa, kolm ärimaa, üks 50% tootmis- ja 50% ärimaa, üks 50% sotsiaal- ja 50% elamumaa, kaks 80% elamumaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega krunti. Lisaks määrati üldised maakasutustingimused ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui kümme aastat, kuid detailplaneeringut ei ole suures osas ellu viidud. Osaliselt kehtetuks tunnistamine ei takista ülejäänud osas kehtima jääva detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist.

2.3 Elamumaa sihtotstarbega Kopliranna tn 29a kinnistu, suurusega 1200 m² paikneb Kopliranna tänavast mere pool. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 2-korruselise 2-korteriga elamu, ehitisealuse pinnaga 233,5 m². Kopliranna tn 29a krundile (detailplaneeringus positsioon 53) määrati ehitusõigus ühe kuni kahe korteriga elamu ja ühe kõrvalhoone püstitamiseks maksimaalse ehitisealuse pinnaga kokku kuni 210 m². Detailplaneering nägi ette võimaluse säilitada olemasolev kahe korteriga elamu.

2.4 Kopliranna tn 29 kinnistu omanik esitas 14. jaanuaril 2021 elamu kasutusloa saamiseks kasutusloa taotluse, mille juurde lisatud muudatusprojekti kohaselt ei vasta hoone esitatud suletud brutopinna, ehitisealuse pinna, korruselisuse ja kõrguse osas detailplaneeringule.

2.5 Tallinna Linnaplaneerimise Amet arutas taotlust 6. jaanuaril 2021 toimunud projektide läbivaatamise komisjonis ning otsustas, et kuna ehitisealust pinda ja brutopinda ei saa detailplaneeringut täpsustavate projekterimistingimustega muuta, tuleb Kopliranna tn 29a kinnistu osas detailplaneering kehtetuks tunnistada, peale mida saab kasutusloa menetlusega jätkata.

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 Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub 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 Kopliranna tn 29a kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneeringu 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 haldusajal 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 Kopliranna tn 29a kinnistu osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele.

3.7 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Kopliranna tn 29a kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on võimalik kasutusloa menetlus lõpuni viia.

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Kopliranna tn 29a 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)

Helve Särgava

Aseesimees