

OTSUS

06.05.2021 nr 63

Tallinna Linnavolikogu 2. novembri 2000 otsusega nr 361 kehtestatud Kinnistu Vana-Rannamõisa tee 20 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, tulenevalt Lauripere tn 3 kinnistu omaniku M. Lauri (Laur) 6. novembril 2020 esitatud taotlusest ning arvestades järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 2. novembri 2000 otsusega nr 361 kehtestatud Kinnistu Vana-Rannamõisa tee 20 detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*, Lauripere tn 3 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 2. novembri 2000 otsusega nr 361.

2.2 Detailplaneering näeb ette ajutised krundid pos 10a ja pos 10b liita üheks krundiks pos 10, millele on määratud ehitusõigus kuni 2-korruselise elamu ja abihoone kavandamiseks, suletud brutopinnaga kuni 400m² ja ehitusaluse pinnaga kuni 200 m².

2.3 Tallinna Linnavalitsuse 9. detsembri 2020 korraldusega nr 1326 „Lauripere tn 3 ja 3a katastriüksuste liitmisel aadressi ja sihtotstarbe määramine Haabersti linnaosas“ liideti senised Lauripere tn 3 ja Lauripere tn 3a katastriüksused ning liitmise teel moodustati Lauripere tn 3 katastriüksus. Vastavalt detailplaneeringu lahendusele on pos 10 (Lauripere tn 3 kinnistu) sihtotstarve 90% elamumaa ja 10% üldkasutatav maa.

2.4 Lauripere tn 3 kinnistu omanik esitas taotluse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Lauripere tn 3 kinnistu osas eesmärgiga laiendada olemasolevat elamut kuni 20 m² ehitisealuse pinna osas või püstitada uus abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 20 m².

2.5 Ehitisregistri andmetel on 16. oktoobril 2020 kasutusloa saanud elamu ehitisealune pind 197,6 m². Kinnistu omaniku poolt esitatud andmete kohaselt on hoone suletud brutopind 301 m². Elamu laiendamine

kuni 20 m² ehitisealuse pinna võrra või uue kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone kavandamine, mille puhul on detailplaneeringu kohase krundi pos 10 hoonestustiheduseks 0,09, on kooskõlas üldplaneeringuga.

2.6 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb Lauripere tn 3 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. Kruntidele võib püstitada kuni 2-korruselisi hooneid, hoonestustihedus võib olla kuni 0,3. Lisaks asub kinnistu osaliselt (Tiskre oja poolne osa) Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohasel rohealal (need on puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised).

2.7 Tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 ulatub Lauripere tn 3 kinnistule osaliselt Tiskre oja 50 m laiune ehituskeeluvöönd.

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 Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel analüüsida haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust. 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 Lauripere tn 3 kinnistu omanik on avaldusega soovinud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist temale kuuluva kinnistu osas, siis kaalutusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ja nende seost eelpool nimetatud kinnistu omaniku osalemisega haldusakti andmise menetluses.

3.5 Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 22 lõike 1 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. Kinnistu Vana-Rannamõisa tee 20 detailplaneeringu Lauripere tn 3 kinnistu osas kehtetuks tunnistamine ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

3.6 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Lauripere tn 3 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on Lauripere tn 3 kinnistu omanikul võimalik jätkata taotletava eesmärgiga laiendada olemasolevat elamut kuni 20 m² ehitisealuse pinna osas või püstitada uus abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 20 m². Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavolikogule otsuse eelnõu "Kinnistu Vana-Rannamõisa tee 20 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine".

4. Teatavakstegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada Lauripere tn 1a, Lauripere tn 3, Trahteri tn 4, Trahteri tn 6 ja Vana-Rannamõisa tee 22 kinnistute omanikke detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest;

4.1.2 avaldada otsus ajalehtes, 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)

Helve Särgava

Aseesimees