

## OTSUS

06.05.2021 nr 64

Tallinna Linnavolikogu 1. novembri 2001 otsusega nr 340 kehtestatud Kammelja tn 1b ja 2 kinnistute 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 Tirgu tn 1 kinnistu omaniku volitatud esindaja Projektibüroo OÜ 20. jaanuaril 2021 esitatud taotlusest ning arvestades järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

### 1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 1. novembri 2001 otsusega nr 340 kehtestatud Kammelja tn 1b ja 2 kinnistute detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) Tirgu tn 1 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 1. novembri 2001 otsusega nr 340.

2.2 Tirgu tn 1 kinnistu omaniku volitatud esindaja esitas taotluse Kammelja tn 1b ja 2 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Tirgu tn 1 kinnistu osas (detailplaneeringus pos 6). Omanik soovib pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist rajada kinnistule ühekorruselise kuni 40 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väliköögi/abihoone kõrgusega kuni 4 m. Taotletava abihoone suletud brutopind on kuni 40 m<sup>2</sup>.

2.3 Kehtiv detailplaneering võimaldab Tirgu tn 1 kinnistule püstitada kuni 200 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega kuni 11 m. Detailplaneeringus on määratud kompaktne hoonestatav ala, ülejäänud krunt on ehituskeeluala, kuna tegemist on kõrghaljastatud kruntidega. Naaberkruntide hoonestusalade vahel on kuni 35 m laiused metsaga kaetud alad, kus ehitamist ette ei nähtud.

2.4 Tirgu tn 1 kinnistu suuruseks on 2471 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri andmetel asub Tirgu tn 1 kinnistul 2-korruselise 11,7 m kõrgune, 237 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja 426 m<sup>2</sup> suletud brutopinnaga elamu.

2.5 Maa-ameti kaardirakendusest nähtub, et aastast 2011 asub Tirgu tn 1 kinnistul lisaks elamule ka rajatis (varikatus) väljaspool hoonestusala.

2.6 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb Tirgu tn 1 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 on kuni 0,2.

2.7 Tulenevalt Tirgu tn 1 kinnistu suurusest võib kinnistule kavandada hoonestust, mille suletud brutopind kokku on 494,2 m<sup>2</sup>. Kinnistu suletud brutopind kavandatava abihoone ja olemasoleva elamuga kokku on 466 m<sup>2</sup> ja kinnistu hoonestustihedus on 0,19, mis on kooskõlas üldplaneeringuga.

### 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 Tirgu tn 1 kinnistu omanik on avaldusega soovinud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist talle

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 lg 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. Kammelja tn 1b ja 2 kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tirgu tn 1 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 Tirgu tn 1 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on Tirgu tn 1 kinnistu omanikul võimalik jätkata ehitusteatisel menetlusega abihoone püstitamiseks. Kuni 40 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoone kavandada Tirgu tn 1 elamuga ühele ehitusjoonele või sellest tahapoole, olemasolev varjualune tuleb lammutada. Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavolikogule otsuse eelnõu “Kammelja tn 1b ja 2 kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine”.

#### **4. Teatavakstegemine**

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada Tirgu tn 1, Tirgu tn 3//5 ja Sikuti tn 6 kinnistute omanikke detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest;

4.1.2 avaldada otsus ajalehes, 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