

OTSUS

20.05.2021 nr 67

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 1998 otsusega nr 114 kehtestatud Sauna, Viru ja Müürivahe tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, 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 L. Lauki 21. septembril 2020 esitatud avaldusest ning arvestades otsuses toodud järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi

1. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsus

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 1998 otsusega nr 114 kehtestatud Sauna, Viru ja Müürivahe tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtetuks Sauna tn 12// Viru tn 18 kinnisasja, Suur-Karja tn 18a // Kuninga tänav // Müürivahe tänav T1 // Sauna tänav // Suur-Karja tänav // Vana turg // Vana-Posti tänav // Väike‑Karja tänav kinnistu osa ja Viru tänav kinnistu osa osas. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatava osa maa-ala piiride skeem on otsuse lisas.

2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles Sihtasutus Vanalinna Teatrimaja (praeguse nimega Sihtasutus Sakala Teatrimaja) eesmärgil kavandada Sauna tn 10 kinnistule teatrimaja. Teiste planeeritud alale jäänud kruntide sihtotstarve ja hoonestustingimused määrati olemasoleva olukorra järgi. Sauna tn 12 // Viru tn 18 kinnisasja sihtotstarbeks nähti ette 100% ärimaa. Hoonestustingimustes määrati hoonete suurim lubatud kõrgus 3 korrust, krundi täisehitus 61% ja korruspindala 1220 m² (s.o praeguses mõistes maapealse osa suletud brutopindala). Planeeritud ala suurus oli 0.17 ha.

2.2 Planeeritud maa-ala jääb Tallinna üldplaneeringu kohaselt Vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega kaitstud alale.

2.3 Kinnistusraamatu andmetel on Sauna tn 12 // Viru tn 18 kinnisasja pindala 717 m², sihtotstave 95% ärimaa ja 5% elamumaa. Kinnisasi on jagatud Tallinna Linnavolikogu 9. veebruari 2006 otsuse nr 45 „Tallinna linna omandis oleva Viru tn 18/Sauna tn 12/14 kinnistu korteriomanditeks jagamine, jagamisel tekkiva korteriomandi otsustuskorras võõrandamine, korteriomandite kaasomandi kasutamise kokkuleppe

ning reaalosade kasutamise“ alusel kolmeks korteriomandiks, millest kaks on Tallinna linna omandis ja üks L. Laugu omandis. Suur-Karja tn 18a // Kuninga tänav // Müürivahe tänav T1 // Sauna tänav // Suur-Karja tänav // Vana turg // Vana-Posti tänav // Väike‑Karja tänav kinnistu osal ja Viru tänav kinnistu osal asuvad tänavarajatised ja tehnoõrgud.

2.4 Ehitisregistri andmetel asub Sauna tn 12 // Viru tn 18 kinnisasjal 4- korruseline asutusehoone, mille ehitisealuseks pinnaks on 406,3 m².

2.5 L. Lauk esitas 21. septembril 2020 avalduse, milles palub tunnistada detailplaneering Sauna tn 12//Viru tn 18 kinnisasja puudutavas osas kehtetuks. Taotleja soovib kinnisasja jagada nii, et tema omandis olev korteriomand nr 8 jääks eraldi kinnisasjale, samuti täpsustada kinnisasja sihtotstarvet, kuna praegu asuvad kinnisasjal ka eluruumid. Kehtivas detailplaneeringus ei ole kinnisasja ette nähtud jagada ja detailplaneeringuga ettenähtud sihtotstarve on 100% ärimaa.

2.6 Varem on Tallinna Linnavolikogu 11. juuni 2015 otsusega nr 107 detailplaneering kehtetuks tunnistatud Viru tn 20_kinnistu osas.

3. Õiguslikud alused ja põhjendused

3.1 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 1 punkti 2 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 22 lõike 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui linn või planeeritava maa-ala 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 asunud kohtuotsuses nr 3-3-1-63-10 seisukohale, et kui tühistatav osa ei moodusta ülejäänud detailplaneeringu alusel rajatavate objektidega ühtse funktsionaalse eesmärgiga seotud kompleksi, on lubatud tühistada ka detailplaneeringu osa. Tegemist

ei ole HMS § 61 lõikes 2 nimetatud olukorraga, kus haldusaktiga antud õigus oleks lõplikult ellu viidud. Seega on detailplaneeringu kehtestamise otsuse kehtetuks tunnistamine võimalik.

3.4 PlanS § 140 lõike 5 kohaselt esitakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks sama seaduse § 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. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on Sauna tn 12 // Viru tn 18 kinnistu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta küsinud arvamuse Tallinna Kesklinna Valitsuselt ja Tallinna Linnavaraametilt juhtides tähelepanu, et kinnistu jagamise korral tuleb Sauna tn 12 // Viru tn 18 kinnistute (korteriomandite) omanikel kokku leppida juurdepääsu- ja tehnovõrkude servituutide seadmise osas. Tallinna Kesklinna Valitsus andis teada, et ei ole Sauna tn 12 // Viru tn 18 asuva linnavara valitsejana põhimõtteliselt vastu Sauna, Viru ja Müürivahe tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamisele Sauna tn 12//Viru tn 18 kinnisasja osas, kuid palus hinnata kinnisasja jagamise ja hilisemate servituutide seadmisega tekkivat olukorda ja kaalutleda, kas võimalike toimingutega ei saa kahjustatud Tallinna linna huvid. Tallinna Kesklinna Valitsuse ja Tallinna Linnavaraameti esindajad tutvusid kohapealse olukorraga ja Tallinna Linnavaraamet asus seisukohale, et juurdepääsu- ja tehnovõrkude servituutide seadmise kokkulepe on vajalik sõlmida samaaegselt kinnistu jagamisega ning servituutide seadmise tingimused ja tähtaeg tuleb määrata kinnisasja jagamise korralduses. Tallinna Linnavaraamet korraldab maamöödutööd Sauna tn 12 // Viru tn 18 katastriüksuse jagamiseks ning selgitab välja kinnisasjale servituutide seadmise tingimused pärast kõnealuse detail-planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

3.5 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Sauna tn 12 // Viru tn 18 kinnisasja, Suur-Karja tn 18a // Kuninga tänav // Müürivahe tänav T1 // Sauna tänav // Suur-Karja tänav // Vana turg // Vana-Posti tänav // Väike‑Karja tänav kinnistu osa ja Viru tänav kinnistu osa osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele.

3.6 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Sauna tn 12 // Viru tn 18 kinnisasja, Suur-Karja tn 18a // Kuninga tänav // Müürivahe tänav T1 // Sauna tänav // Suur-Karja tänav // Vana turg // Vana-Posti tänav // Väike‑Karja tänav kinnistu osa ja Viru tänav kinnistu osa osas.

3.7 PlanS § 140 lõike 5 alusel teavitatakse detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest detailplaneeringu kehtetuks tunnistataval maa-alal paikneva Sauna tn 12 // Viru tn 18 korteriomandite

omanikke.

4. Teatavaks tegemine

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Muinsuskaitseametit, Tallinna Keslinna Valitsust, Tallinna Linnavaraametit ja L. Lauku (Lauk);

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