

## OTSUS

20.05.2021 nr 69

Tallinna Linnavalitsuse 15. märtsi 2006 korraldusega nr 489-k kehtestatud Sooranna tn 25a ja Sooranna tn 20 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 ja tulenevalt Sooranna tn 20 kinnistu omaniku T. Kookmaa 25. jaanuaril 2021 esitatud taotlusest ning arvestades järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

### 1. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavalitsuse 15. märtsi 2006 korraldusega nr 489-k kehtestatud Sooranna tn 25a ja Sooranna tn 20 kinnistute detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) Sooranna tn 20 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on esitatud otsuse lisas.

### 2. Asjaolud ja menetlus

2.1 Detailplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 15. märtsi 2006 korraldusega nr 489-k.

2.2 Sooranna tn 20 kinnistu omanik esitas taotluse Sooranna tn 25a ja Sooranna tn 20 kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Sooranna tn 20 kinnistu osas (detailplaneeringus krunt positsioon 1). Kinnistu omanik soovib pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist ehitada kinnistule ühekorruselise üksikelamu ehitisealuse pinnaga kuni 368 m<sup>2</sup>, maapealse suletud brutopinnaga kuni 299 m<sup>2</sup>. Sooranna tn 20 kinnistu suuruseks on 1708 m<sup>2</sup>, seega krundi hoonestustiheduseks kujuneks 0,18, mis on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringu tingimustega.

2.3 Kehtiv detailplaneering võimaldab Sooranna tn 20 kinnistule püstitada ühe kuni 200 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega kuni 9 m ja suletud brutopinnaga kuni 300 m<sup>2</sup>.

2.4 Ehitisregistri andmetel on Sooranna tn 20 kinnistu hoonestamata.

2.5 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub 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. Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohane hoonestustihedus antud piirkonnas on 0,3 ning lubatud ehitada kuni 2-korruselisi hooneid.

2.6 Tallinna Linnaplaneerimise Amet küsis arvamust Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt Sooranna tn 20 kinnistu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotlusele dendroloogia osas. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil puudusid vastuväited detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise osas.

### **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 Sooranna tn 20 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 lõike 1 punkti 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 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. Sooranna tn 25a ja Sooranna tn 20 kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Sooranna tn 20 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 Sooranna tn 20 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on Sooranna tn 20 kinnistu omanikul võimalik esitada projekterimistingimuste taotlus üksikelamu püstitamiseks.

#### **4. Teatavakstegemine**

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada Sooranna tn 12, Sooranna tn 20, Sooranna tn 22 ning Sooranna tänav T2 kinnistute omanikele 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)

Tiit Terik

Esimees