

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

02. oktoober 2018

KIRI

Valdeku tn 113 projekteerimistingimuste väljastamine

1. Siinsega pöördub allakirjutanu Teie poole advokaadibüroo kliendi Memoris Krematoorium OÜ nimel ja volitusel seoses Valdeku tn 113 projekteerimistingimuste väljastamisega.
2. TLPA otsustas 22. augustil 2018. a peatada Memoris Krematoorium OÜ poolt esitatud ehitusloa taotluse põhjusel, et Memoris Krematoorium OÜ peab esitama projekteerimistingimuste väljastamise taotluse detailplaneeringus nimetatud ehitusõiguse täpsustamiseks.
3. Valdeku tn 113 alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 14.5.2015 otsusega nr 88 kehtestatud Valdeku tn 113 kinnistu detailplaneering (edaspidi: **DP**), millega on määratud ehitusõigus gaasivarustuse teenindamisega seotud ärihoone ehitamiseks. DP kehtestamise ajal kuulus kinnistu aktsiaseltsile Eesti Gaas, mistõttu lähtus detailplaneering eeskätt kinnistu tookordse omaniku huvidest.
4. 14.11.2016 omandas kinnistu Memoris Krematoorium OÜ, kes soovib rajada antud kinnistule krematooriumi ja tavandihoone. Tallinna üldplaneeringus on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud ettevõtluse segahoonestusala, millel võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a. ulatuslik sanitaartsooni vajav toomine. Järelikult ei takista Tallinna üldplaneering Valdeku tn 113 alale krematooriumi ja tavandihoone rajamist.
5. Memoris Krematoorium OÜ soovib rajada antud alale krematooriumi ja tavandihoone, mis kinnistu asukoha poolest sobib sinna kõige paremini, kuna planeeringuala külgneb kolmest küljest Liiva kalmistuga. Ka planeeringuala lõunapiiril asuva Valdeku tänava vastasküljest lõunasse jätkub Liiva kalmistu maa-ala. Krematoorium ja tavandihoone ei häiriks naabreid ega rikuks oma tegevusega ümbritsevat keskkonda, samuti ei rikuks ega riivaks ühegi puudutatud isiku õiguspärast huvi.
6. Seonduvalt DP-ga ettenähtud ning ehitusprojektiga kavandatava ehitise kasutusotstarvete erinevusega tegi amet 26.07.2018 järelepärimise ka õiguskantslerile. Õiguskantsler asus seisukohale, et kui kehtiv detailplaneering ei võimalda KOV hinnangul anda ehitusluba, tuleb kaaluda seaduses ettenähtud võimalusi planeeringu täpsustamiseks või muutmiseks. Näiteks võib detailplaneeringut seaduses ettenähtud ulatuses muuta projekteerimistingimustega (EhS § 27). Samuti võib sobivaks lahenduseks olla detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine (planeerimisseadus § 140 lg 2).
7. EhS 27 lg 1 p 2 tulenevalt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

8. EhS § 27 lg 4 punkt 1 annab võimaluse täpsustada projekteerimistingimustega detailplaneeringus määratud hoone või olulise rajatise kasutusotstarvet.
9. Siinsel juhul tuleb lugeda uuteks ilmnenuks asjaoludeks kinnistu omaniku muutumist ning seoses sellega huvi kadumist gaasivarustuse teenindamisega seotud hoone rajamiseks. Kuivõrd antud maa-alale on kavandatud hoonestuse rajamine, on just projekteerimistingimuste väljastamise teel objektiivselt põhjendatud ja optimaalne ehitusõiguse täpsustamine.
10. Kui antud kinnistule on lubatud ehitada, saab täpsustada ehitusõigust just läbi projekteerimistingimuste.
11. Projekti eskiis sai 10. augustil 2017. a Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kooskõlastuse (nr 1589).
12. Eeltoodust tulenevalt palume väljastada projekteerimistingimused krematooriumile ja tavandihoonele.

Lisa: advokaadivolikiri.

Lugupidamisega

/ digitaalselt allkirjastatud /

Robert Sarv

vandeadvokaat, Memoris Krematoorium OÜ lepinguline esindaja