

## OTSUS

10.12.2020 nr 118

### **Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2005 korraldusega nr 164-k kehtestatud Õismäe keskosa detailplaneeringu 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 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 22 lg 1 alusel ja arvestades Tallinna Linnavaraameti taotlust ning järgmisi põhimotiivi ja kaalutlusi:

#### **1. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

1.1 Tunnistada Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2005 korraldusega nr 164-k kehtestatud Õismäe keskosa detailplaneering Haabersti linnaosas, edaspidi ka *detailplaneering*, kehtetuks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatava maa-ala skeem on otsuse lisas.

#### **2. Asjaolud ja menetlus**

2.1 Detailplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 2. veebruari 2005 korraldusega nr 164-k „Õismäe keskosa detailplaneeringu kehtestamine Haabersti linnaosas“.

2.2 Detailplaneeringuga kavandati Haabersti linnaosas asuval 27 ha suurusel maa-alal Väike-Õismäe keskosa terviklahendus. Planeeringulahenduse kohaselt korrigeeriti maa-alal asuvate koolide ja lasteaedade kruntide piire, määrati teenindusmaa haljasalale ja planeeritud spordi- ja vabaaja rajatistele. Õismäe parkimisprobleemide lahendamiseks ja puhkealale autoga saabujate teenindamiseks kavandati Õismäe siseriingile 530 parkimiskohta. Uusi hooneid ei kavandatud. 9,8 ha hoonestamata maad jäi jätkuvalt riigi omandisse.

2.3 Õismäe keskosa kinnistud on Tallinna linna omandis ja linnavara valitseja on Tallinna Linnavaraamet. Ehitisregistri andmetel asub Õismäe tee 22 kinnistul 2-korruseline lastepäevakoduhoone (ehitisealune pind 1807m<sup>2</sup>, esmane kasutus 1977. a), Õismäe tee 24 kinnistul 2-korruseline sotsiaalkeskus (ehitisealuse pinnaga 1804m<sup>2</sup>, esmane kasutus 1976. a), Õismäe tee 26 kinnistul 2-korruseline lastepäevakoduhoone (ehitisealune pind 1119m<sup>2</sup>, esmane kasutus 1974. a), Õismäe tee 70 kinnistul 2-korruseline lasteaed (ehitisealuse pinnaga 1110m<sup>2</sup>, esmane kasutus 1975. a), Õismäe tee 92 kinnistul 2-korruseline lastepäevakoduhoone (ehitisealune pind 1811m<sup>2</sup>, esmane kasutus 1976. a) ja Õismäe tee 110 kinnistul 2-korruseline lastepäevakoduhoone (ehitisealuse pinnaga 1818m<sup>2</sup>, esmane kasutus 1977. a). Lisaks asuvad planeeringualal veel üldkasutatava maa sihtotstarbega Väike-Õismäe puhkeala, Õismäe tee 22a ja Õismäe tee 110a kinnistud, transpordimaa sihtotstarbega Õismäe tee sisering 1, Õismäe tee sisering 2, Õismäe tee sisering 3, Õismäe tee sisering 4, Õismäe tee sisering 5, Õismäe tee sisering 6, Õismäe tee sisering T7 ja Õismäe tee sisering 8 kinnistud.

2.4 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritud maa-ala ühiskondlike hoonete alale, kus võivad paikneda lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, operatiivteenuste-, sakraal-, kultuuri- ja spordiasutused ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted. Siseringi tiigi ümbrus ja väiksed haljasalad jäävad alale, mille juhtotstarbeks on määratud roheala, millised 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.

2.5 Haabersti linnaosa üldplaneeringus on täpsustatud, et Väike-Õismäe siseringil paiknevad lasteaiad ja koolid moodustavad koos ringi ning selle äärsel puhkealaga tervikliku ja turvalise siseõueala. Sellest tulenevalt ei ole lubatud Väike-Õismäe siseringi rajada uude asukohta hooneid ega suurendada märkimisväärselt lasteaedade ja koolide ehitusmahtu.

2.6 Lähtudes asjaolust, et olemasolevad lasteaedade hooned on vaja lammutada ja rajada asemele kehtivatele nõuetele vastavad hooned, taotles Tallinna Linnavaraamet 12. juunil 2020 kirjaga nr 4.3-1/3066-1 Õismäe tee 22, Õismäe tee 26, Õismäe tee 70 ja Õismäe tee 92 kinnistute osas detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist või palus kaaluda võimalusel kogu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist.

2.7 Tallinna Linnaplaneerimise Amet arutas taotlust 3. augustil 2020 toimunud planeeringute läbivaatamise komisjonis, kus nõustuti detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega terves ulatuses. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud arvestades, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 15 aastat ja sellega seondult on muutunud ka hoonestaja vajadused.

2.8 Tallinna Linnavolikogu 12. novembri 2015 otsusega nr 172 tunnistati detailplaneering osaliselt kehtetuks Õismäe tee 130 ja Õismäe tee 130e kinnistute osas, kuna kinnistul asuv koolihoone oli amortiseerunud tulekahju tagajärjel ning see likvideeriti ja väljastati ehitusluba spordihoone ehitamiseks. Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2016 otsusega nr 22 tunnistati detailplaneering osaliselt kehtetuks Õismäe tee 132, Õismäe tee 132e, Õismäe tee 50, Õismäe tee 50e, Õismäe tee 28 ja Õismäe tee 28e kinnistute osas, kuna Õismäe tee 28 kinnistul asuvat koolimaja taheti rekonstrueerida ja laiendada. Otstarbekas oli tunnistada alal kehtiv detailplaneering kehtetuks ka Õismäe tee 28e, Õismäe tee 50, Õismäe tee 50e, Õismäe tee 132 ja Õismäe tee 132e kinnistute osas, et luua paindlikumad võimalused kinnistutel asuvate koolihoonete ja alajaamade ümberehitamiseks ning kruntide kasutamistingimuste ja piiride muutmiseks.

2.9 Detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 15 aastat tagasi ning seoses piirkonna arenguga ning hoonete energiatõhususe ja eelkooliealiste lasteasutustele esitatavate nõuete muutumisega, vajavad kaasajastamist lasteaedade hooned, kuid kehtiv detailplaneering ei võimalda Õismäe keskosa olemasolevate lasteaedade asemele rajada uusi piisava ehitusaluse pinna või teistsuguse põhiplaani hooneid.

### **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 esitakse 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 Antud juhul on detailplaneeringu kehtetuks tunnistatavale alale jääva kinnistute omanik Tallinna linn ning teised eespool nimetatud isikud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluses puuduvad.

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. Detailplaneeringu elluviimine on kestev protsess, mis ei lõppe ehitusõigusega lubatud ehitiste valmishitamisel. Seega on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võimalik ka juhul, kui planeeringukohased ehitised on valmis ehitatud.

3.6 Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud Õismäe keskosa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kavandada uute tänapäevastele tingimustele vastavate lasteaedade rajamist projekteerimistingimuste alusel, mis on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

#### **4. Teatavakstegemine**

4.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

4.1.1 teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Tallinna Haridusametit, Tallinna Linnavaraametit ja Haabersti Linnaosa Valitsust;

4.1.2 avaldada otsus ajalehtes, 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