

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
„Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu
kehtestamine Pirita linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneering, millega on kavandatud ärimaa sihtotstarbega Merivälja tee 1a ja Merivälja tee 1b kinnistute liitmine üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavale kinnistule määratud ehitusõigus ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Pirita linnaosas keskses, mis on ajalooliselt välja kujunenud hoonestusala Pirita kloostri naabruses ja täidab linnaosa keskuse funktsioone.

Planeeritud maa-ala asub Pirita jõe suudme paremkaldal ligikaudu 70 m kaugusel Pirita jõe kaldast ja ligikaudu 200 m kaugusel Tallinna lahe rannajoonest.

Planeeringualale jäävad ärimaa sihtotstarbega Merivälja tee 1a ja Merivälja tee 1b kinnistud, mille omanik on OÜ Pirita GO. Lisaks jääb planeeritud alale reformimata riigimaa ning osa 80% sotsiaalmaa ja 20% transpordimaa sihtotstarbega Merivälja tee 1c kinnistust, mille omanik on Tallinna linn. Kinnistud on hoonestamata. Merivälja tee 1a asus kunagi hoone, millest on säilinud vundament.

Juurdepääs planeeritud maa-alale on Merivälja teelt, Tallinna linna omandis olevatel Merivälja tee 1e ja Merivälja tee 1c kinnistutel asuvalt sõiduteelt ja Pirita rannametsas kulgevalt jalakäijate teelt.

Planeeringualal kasvavad üksikud metsistunud ilupõõsad ning okas- ja lehtpuude isetekkelised võsastunud grupid.

Vastavalt [looduskaitseadusele](#) ulatub planeeritud maa-alale Läänemere ranna piiranguvöönd, mis on 200 m ja Pirita jõe kalda piiranguvöönd, mis on 100 m.

Planeeringuala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

2. Pirita linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „[Pirita linnaosa üldplaneeringu](#)” kohaselt on planeeritud maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud segafunktsiooniline ala. Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalaseid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Planeeringus on kavandatud planeeritud maa-alal asuvate ärimaa sihtotstarbega Merivälja tee 1a ja Merivälja tee 1b kinnistute liitmine üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavale kinnistule ehitusõiguse määramine ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Planeeritud krundile on kavandatud kuni 3-korruseline äripindadega büroohoone, kuhu on lisafunktsioonina ette nähtud kohvik / baar, ilusalong, raviteenused, kauplus või muu avalikkusele suunatud teenindav funktsioon. Avalikkusele suunatud funktsiooniga ruumid on kavandatud hoone esimesele korrusele, teisele ja kolmandale korrusele on ette nähtud äri- ja büroopinnad. Hoone kõrguseks on kavandatud kuni 11 m olemasolevast maapinnast ja maapealseks hoonealuseks pinnaks kuni 720 m². Hoone paigutamisel krundile on jälgitud säilitatava kõrghaljastuse kasvunõudeid, seetõttu on hoone kavandatud tagasiulatava esimese korrusega. Haljastuse säilitamiseks on parkimine ette nähtud hoone maa-alusele korrusele. Lähtuvalt hoone paiknemisest linnaruumiliselt olulises asukohas, on planeeringusse lisatud nõue viia hoone projekteerimiseks läbi arhitektuurikonkurss.

Sõidukite juurdepääs planeeritud krundile on kavandatud Merivälja 1c kinnistult, olemasolevalt sõiduteelt ning jalakäijate juurdepääsud reformimata riigimaale kavandatavalt kergliiklusteelt ja krundi kirdeküljelt, Pirita rannaala kinnistult.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014](#)” kohane parkimismormatiiv, mille kohaselt tuli planeeringualale ette näha 20 parkimiskohta. Kokku on planeeritud maa-alale kavandatud 22 parkimiskohta.

Planeeringuala kuulub kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus](#)”. Kavandatud hoone soojaga varustamine on võimalik lahendada kaugkütte baasil vastavalt soojusettevõtja Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele. Lähim olemasolev soojustorustik asub Merivälja teel.

Linnaruumi OÜ maastikuarhitekt E. Tekko on koostanud dendroloogilise hinnangu. Maastikuarhitekti E. Tekko koostatud haljastusliku hinnangu koosseisus esitatud haljastuse inventeerimisel lähtuti Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusest nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)”. Detailplaneeringu elluviimiseks likvideeritakse 49 haljastusliku objekti, mille hulgas 12 puud kuulub III väärtusklassi ja ülejäänud likvideeritavad haljastuslikud objektid kuuluvad IV ja V väärtusklassi. Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „[Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)” kohaselt. Asendusistutuse vajadus on 952 haljastuse ühikut. Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemise käigus.

Finestum Ehitusekspertiisid OÜ on koostanud „Radoonitasemete mõõdistuse raporti”. Mõõtmistulemused näitasid, et radoonitase krundil on madalal ja keskmisel ehk normaalsel tasemel ning kasutusele võib võtta kergemaid radooni vähendamise meetmeid. Soovitatud on tagada korralik ehituskvaliteet, esimesel korrusel võiks olla tagatud tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem, kasutada radoonikilet ning muid spetsiifilisi lahendusi.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 21. juunil 2006 registreeritud avaldusega OÜ Pirita GO. Algatamise taotluse kohaselt sooviti ehitusõiguse määramist restoran-büroohoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks on sõlmitud 30. oktoobril 2013 leping nr 3-6/214 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Linnaruumi OÜ ja OÜ Pirita GO vahel.

Tallinna Linnavalitsuse 7. augusti 2013 korraldusega nr 1046-k „[Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Pirita linnaosas](#)” algatati detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga Merivälja tee 1a kinnistule ehitusõiguse määramine ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algatamise korralduses määratud lisanõudeid detailplaneeringu koostamiseks on arvestatud.

Teade detailplaneeringu algatamise kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 13. augustil 2013, ajalehes Pealinn 19. augustil 2013 ja ajalehes Pirita Leht 6. septembril 2013.

Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda Pirita Linnaosa Valitsuses 9.-17. septembrini 2013 ning detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 17. septembril 2013. Vastavasisuline teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 27. augustil 2013 ja ajalehes Pealinn 2. septembril 2013.

Detailplaneeringu eskiisi kohta esitasid 17. septembril 2013 kirjaliku vastuväite MTÜ Pirita Selts, Merivälja Aedlinna Selts ja Lillepi Pargi Selts. Vastuväites viitasid seltsid, et Pirita rannametsa ei ole otstarbekas planeerida 11 m kõrgust ärihoonet, hoone peab vastama üldplaneeringus ette nähtud täisehituse protsendile (25%), hoone peab olema vajalik Pirita linnaosa teenindamiseks, hoone võiks olla kahekorruseline ja olema ranna või linnaosa elanike teenindamise otstarbega, vääriline sellele asukohale. Samuti esitasid seltsid näitena väljavõtte 27. märtsil 2012 toimunud maakomisjoni seisukohast, kus on välja toodud krundi täisehituse protsent 50, hoone korruselisus 3 pluss parklakorrus, täpsustamata hoone otstarve ning öeldud, et komisjon jääb oma endise otsuse juurde, et rannametsa võiks (kui üldse) rajada rannaala funktsioone täitva hoone krundi täisehitusega ca 25% ja kõrgusega kaks korrust pluss parkla. Lisaks kirjeldati, et Pirita Linnaosa Valitsus on 6. märtsil 2013 nõustunud detailplaneeringu algatamisega, kuid tingimusel, et hoone ehitusalune pindala on 680 m² ning põhimaht on kahekorruseline.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet selgitas, et detailplaneeringu algatamise korraldusse on muuhulgas lisatud nõue vähendada planeeritavat maapealset ja maa-alust hoonestusala ning hoone maapealse ja maa-aluse osa ehitusalust pinda nii, et oleks tagatud kõigi II väärtusklassi hinnatud puude kasvutingimused. Määratud lisanõue on täitmiseks detailplaneeringu koostamisel, pärast detailplaneeringu koostamise algatamist. Amet selgitas täiendavalt, et algatatud detailplaneeringus (detailplaneeringu eskiislahenduses) on võrreldes Pirita seltside kirjas esitatud kirjeldusega planeeringulahendust juba muudetud. Eskiislahenduses oli planeeritava hoone maapealne ehitusalune pindala 770 m², millele vastab planeeritava krundi täisehituse protsent 32. Amet juhtis tähelepanu, et vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele jääb planeeritav ala segafunktsioonilisele alale, kus võivad muu hulgas paikneda ka kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted. Üldplaneeringus ei ole detailplaneeringu koostamise tingimustes määratud krundi täisehituse protsenti, korruselisust ega hoone kõrgust. Arvuliselt on välja toodud vaid heakorrastatud haljastuse osakaal krundi pindalast (15%), mis on planeeringu eskiisis täidetud. Võrreldes varasemate lahendustega on planeeritava hoone suurust vähendatud ning lähtuvalt maakasutuse juhtotstarbest vastab algatatud detailplaneering Pirita linnaosa üldplaneeringule.

Detailplaneeringu koostas Linnaruumi OÜ. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 7. augusti 2013 korraldusega nr 1046-k „[Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Pirita linnaosas](#)” ning Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)”. Detailplaneeringule on lisatud Linnaruumi OÜ koostatud dendroloogiline hinnang ja Finestum Ehituseksperitiisid OÜ koostatud „Radoonitasemete mõõdistuse raport”.

Detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud [Tallinna linna ehitusmääruse](#) § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tallinna Kommunaalamet, Päästeameti Põhja päästekeskus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Maa-amet, Optimal Projekt OÜ ja OÜ Pirita GO kooskõlastasid detailplaneeringu tingimusteta.

AS KH Energia-Konsult, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Elektrilevi OÜ ja Elion Ettevõtted Aktsiaselts (praegu Telia Eesti AS), Adven Eesti AS kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu märkusteta, kuid lisas, et reoveepumpla rekonstrueerimise ja ärihoone ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Nõue on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Pirita Linnaosa Valitsus teatas 18. veebruari 2014 kirjas, et jätab Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamata, kuna planeeringu materjalidest selgub, et planeering on koostatud eeldusel, et liidetakse krunt pos 2 (Merivälja tee 1a) krundiga pos 3 (Merivälja tee 1b), mis omandatakse riigilt enampakkumise korras. Ennatlik on eeldada, et krundid liidetakse, sest koostamisel olevast Pirita rannaala detailplaneeringust võib tuleneda Tallinna linna huvi ja soov krundi pos 3 (Merivälja tee 1b) omandamiseks ja liitmiseks Pirita rannaala kinnistuga.

Pirita linnaosa halduskogus jäi hääletamisel (4 poolt, 4 vastu ja 3 erapooletut) otsus vastu võtmata.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka *amet*) palus oma 7. aprilli 2014 kirjas Pirita Linnaosa Valitsusel veelkord arutada Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu lahendust ja esitada oma põhjendatud seisukoht. Amet tõi põhjendusena välja, et lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 8. augusti 2012 korralduses nr 1062-k „Arvamuse andmine Merivälja tee 1b maa riigi omandisse jätmise kohta” toodud seisukohast ei taotleta Merivälja tee 1b kinnistut munitsipaalomandisse, asjasse puutuvad ametid (Maa-amet ja Tallinna Linnvaraamet) on kooskõlastuse andnud, detailplaneeringu lahendust on vastavalt detailplaneeringu koostamise algatamise korralduses määratud tingimustele korrigeeritud ning täiendavad märkused arhitektuurselt prima lahenduse saamiseks planeeringusse lisatud. Samuti on Tallinna Linnavalitsuse 6. novembri 2013 korraldusega nr 1538-k „Pirita rannaala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise” määratud planeeritava maa-ala suurus, millesse Merivälja tee 1a ja Merivälja tee 1b kinnistuid haaratud ei ole.

Pirita Linnaosa Valitsus arutas teistkordselt Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringut ning esitas oma seisukoha 17. aprillil 2014. Esitatud vastuses oli Pirita Linnaosa Valitsus seisukohal, et menetletava detailplaneeringu järgse arenduse tulemusena kandub intensiivse jalgisiliikumise keskele häirivalt olulisel määral autoliiklust. Lisaks tõi linnaosa valitsus välja, et hoolimata Maa-ameti ja Tallinna Linnvaraameti kooskõlastustest ei tohiks kinnistuid liita, et mitte tekitada võimalust ehitismahu suurenemiseks võrreldes mahtudega, mis oleksid võimalikud vaid Merivälja tee 1a kinnistul. Lähtuvalt eeltoodust jäi Pirita Linnaosa Valitsus oma seisukohtadele kindlaks ning ei kooskõlastanud Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringut.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet palus oma 10. aprilli 2015 kirjas Pirita Linnaosa Valitsusel üle vaadata oma 17. aprilli 2014 seisukoht. Amet juhtis tähelepanu asjaolule, et Tallinna Linnavalitsus on 7. augusti 2013 korraldusega nr 1046-k algatanud Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise 0,30 ha suurusel maa-alal, mille koosseisu kuulub ka Merivälja tee 1b kinnistu. Sellele eelnevalt kooskõlastas Pirita Linnaosa Valitsus detailplaneeringu eskiisi. Samuti kinnitas amet, et Merivälja tee 1a kinnistule planeeritud hoone maht ei sõltu moodustatava krundi suurusest, kuna ehitamiseks sobilik kõrghaljastusest vaba ala asub Merivälja tee 1a kinnistul.

Pirita Linnaosa Valitsus arutas kolmandat korda Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringut ja esitas oma seisukoha 29. aprilli 2015 kirjas. Vastuses jäi Pirita Linnaosa Valitsus jätkuvalt seisukohale, et nii intensiivsesse jalakäijate liikumise piirkonda suure ärihoone rajamine, millega kaasneb olulisel määral autoliiklust, ei ole mõistlik. Samuti juhtis linnaosa valitsus tähelepanu, et antud lahendust ei ole pidanud sobivaks Pirita seltsid ega Pirita linnaosa halduskogu ning linnaosa elanikud on ranna piirkonna igasuguse hoonestamise vastu. Lähtudes eeltoodust ei kooskõlastanud Pirita Linnaosa Valitsus Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringut. Pirita Linnaosa Valitsus palus kaaluda võimalust (juhul kui amet jätkab Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu menetlemist) Merivälja tee 1a kinnistu ning Merivälja tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringute kehtestamist üheaegselt ning tulevikus hoonestuse rajamist samaaegselt.

Amet on Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu menetlemise protsessi kestel korduvalt analüüsinud kahes planeeringus (Tallinna Linnavalitsuse 14. septembri 2011 korraldusega nr 1421-k vastu võetud „[Merivälja tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneering](#)” ning Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneering) Pirita jõe paremkaldale kavandatavaid hoonemahtusid ja käsitletud seda ala kui tervikut - mõlemas planeeringus kavandatava hoonestuse kohta tehtud makette koos vaadates ja nende omavahelist sobivust hinnates. Lisaks puudub Tallinna linnal

võimalus reguleerida erinevates detailplaneeringus kavandatu ellu viimise aega, et tagada hoonestuse rajamist samaaegselt.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on heaks kiitnud Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu ja otsustas, et jätkab detailplaneeringu menetlust Pirita Linnaosa Valitsuse kooskõlastuseta nii ameti 7. aprilli 2014 kui ka 10. aprilli 2015 kirjas toodud põhjendustel kui ka lähtuvalt planeeringu lahendusest: sõidukite juurdepääs on kavandatud olemasolevalt autoliikluse alalt, Pirita linnaosa üldplaneeringus ei ole segafunktsioonilise juhtotstarbega alal määratud tingimusi krundi täisehituse protsendi, korruselisuse ega hoone kõrguse osas. Ärimaa sihtotstarbega Merivälja tee 1a ja Merivälja tee 1b kinnistud on sama juriidilise isiku omandis ning Merivälja tee 1b kinnistu ei ole iseseisvalt hoonestatav. Ameti seisukohast puuduvad ka linnaehituslikud kaalutlused, miks ei võiks Merivälja tee 1a ja 1b kinnistuid liita.

Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine oli Tallinna Linnavalitsuse 18. novembri 2015 istungi päevakorras. Istungil otsustati detailplaneeringut mitte vastu võtta ning kohustati Pirita linnaosa halduskogul ühe kuu jooksul esitada Tallinna Linnavalitsusele seisukoht Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmise kohta.

Pirita Linnaosa Valitsus edastas Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 17. detsembril 2015 Pirita linnaosa halduskogu 7. detsembri 2015 protokoll, mille kohaselt halduskogu nõustus detailplaneeringu lahendusega ning detailplaneeringu esitamisega linnavalitsusele vastuvõtmiseks.

Tallinna Linnavalitsuse 23. detsembri 2015 korraldusega nr 1933-k võeti vastu „[Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneering](#)”, milles oli ette nähtud ärimaa sihtotstarbega Merivälja tee 1a ja Merivälja tee 1b kinnistute liitmine üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavale kinnistule ehitusõiguse määramine ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 31. detsembril 2015 ja ajalehes Pealinn 25. jaanuaril 2016.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 25. jaanuarist kuni 8. veebruarini 2016. Teade avaliku väljapaneku koha ja aja kohta ilmus ajalehes Pirita 8. jaanuaril 2016, ajalehes Postimees 12. jaanuaril 2016 ja ajalehes Pealinn 25. jaanuaril 2016.

Avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud. Detailplaneeringu maavanemale järelevalveks esitamine ei olnud vajalik.

OÜ Pirita GO võttis 24. augustil 2015 sõlmitud lepinguga nr 3-7/169 kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse valmishitamise. Vastavalt lepingu lisale 1 on OÜ Pirita GO nõustunud kergliiklustee/kõnnitee ehitamisega ka väljaspool planeeritud maa-ala kuni Merivälja teelt algava kõnniteeni, tagamaks jalakäijate turvalise juurdepääsu Merivälja tee 1a kinnistule kavandatavale hoonele.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 25 lõike 7 punkti 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul AKTSIASELTSi TALLINNA VESI, Elektrilevi OÜ-d, Merivälja Aedlinna Seltsi, Mittetulundusühingut Mähe Selts ja Maa-ametit.

[Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

[Tallinna linna ehitusmääruse](#) § 20 lõike 4 alusel kehtestab volikogu detailplaneeringud juhul kui planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks. Muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus korraldusega. Kuna Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringus nimetatud asjaolusid ei esine, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavalitsuse pädevusse.

Arvestades eeltoodut, on Tallinna Linnavalitsusele esitatud kehtestamiseks korralduse eelnõu „Merivälja tee 1a kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Pirita linnaosas”.

Anu Hallik-Jürgenstein
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostajad: Mari Heinsoo, tel 640 4470; Erika Pukk, tel 640 4493; Tallinna Linnaplaneerimise
Amet, 2. märts 2016

Toomas Sepp
Linnasekretär