

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

21. veebruar 2013 nr 18

Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Pirita linnaosas

Planeerimiseseaduse § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja Tallinna Linnavolikogu 6.

septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 20 lg-te 4 ja 6 alusel, kooskõlas Tallinna

Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringuga“ ja arvestades nii

otsusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja

kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala asub Pirita linnaosas Merivälja tee ääres Pirita rannametsa ja Merivälja tee vahel. Pirita linnaosa

üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud segahoonestusala, millele võib

kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid jms. Detailplaneering on kooskõlas

Pirita linnaosa üldplaneeringuga, kuna planeeringu kohaselt on kavandatud ärihoone ehitamine;

- kuna planeeritud maa-ala läheduses paikneb kasutajaterohke Pirita rand ja tervisesportimise võimalustega

haljasvöönd, siis puhkepiirkonda teenindava ärihoone ja avalike parkimiskohtade rajamine on asukohta sobilik;

- Merivälja tee 33 katastriüksusele kavandatud avatud hoonesadega kuni 2-korruselise ärihoone järgib piirkonna

hoonestuse iseloomulikku korruselisust ning sobib Merivälja tee äärsesse haljasvööndisse;

- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismormatiivi, kui planeeritav maa-ala asub riikliku

kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis.

Planeeritud maa-ala paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Planeeritud maa-alale on kavandatud

kokku 269 parkimiskohta, millest 72 on olemasolevad parkimiskohad Pirita rannametsa poolsel haruteel. Krundile on

kavandatud kokku 197 parkimiskohta, neist 64 krundile ja 133 maa-alusesse parklasse. Detailplaneering on kooskõlas

arengukavaga;

- kuna Merivälja tee 33 kinnistu on seni suvisel perioodil harjumuspäraselt kasutuses olnud Pirita randa teenindava

parklana, on planeeritud parkimiskohtadest 64 parkimiskohta ette nähtud avalikult kasutatavateks ja 133

parkimiskohta kavandatud maa-alusesse parklasse, mille kasutamist reguleerib kinnistu omanik.

1. Kehtestada Pirita linnaosas asuva 2,82 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering, aktsiaselts NORD PROJEKT töö nr 07050, millega on määratud ehitusõigus ärimaa

sihtotstarbega Merivälja tee 33 kinnistule kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

2. Detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate parklate valmisehitamine tagatakse 16. märtsil 2012 sõlmitud lepinguga nr 3-7/45.

3. Merivälja tee 33 kinnistu omaniku Magdaleena Kinnisvara OÜ ja Tallinna linna vahel on 15. novembril 2012 sõlmitud võlaõigusliku isikliku kasutusõiguse seadmise leping Merivälja tee 33 kinnisasjale ehitatavate parklate avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks.

4. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 21. veebruari 2013

otsuse nr 18

LISA

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Pirita linnaosas“ juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Pirita linnaosas asuva 2,82 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering, aktsiaselts NORD PROJEKT töö nr 07050, millega on määratud ehitusõigus ärimaa sihtotstarbega Merivälja tee 33 kinnistule kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Pirita linnaosas Merivälja tee ääres Pirita rannametsa ja Merivälja tee vahel.

Ärimaa sihtotstarbega Merivälja tee 33 kinnistu, pindalaga 12 298 m², on kinnistusraamatu andmetel Magdaleena Kinnisvara OÜ ja Tallinna linna kaasomandis. Lisaks jääb planeeritud maa-alale osaliselt Merivälja tee T3 transpordimaa sihtotstarbega maaüksus.

Tallinna linna ja teiste isikute kaasomandi lõpetamiseks muudeti Tallinna Linnavalitsuse 29. oktoobri 2008 korralduse nr 1778-k „Mähe tee 1 kinnistu ning Tallinna linna omandis olevate kinnistute Merivälja tee lõik Lehiku tee ja Viimsi tee vahel, Merivälja tee lõik Rätsepa tee ja Mähe tee vahel, Ranna tee lõik Lääne tee ja linna piiri vahel, Merivälja tee lõik Mähe tee ja Lehiku tee vahel ning kaasomandis olevate kinnistute Lehiku tee 1, Ranna tee 3, Merivälja tee 33, Merivälja tee 39, Merivälja tee 80E ja Merivälja tee 82, Toomiku tee 1e pindalade, piiride ning aadresside muutmine“ ja Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2009 korralduse nr 981-k „Tallinna Linnavalitsuse 29. oktoobri 2008 korralduse nr 1778-k muutmise“ alusel kinnisasjade pindalasid, piire ja aadresse, sealhulgas ka Merivälja tee T3 ja Merivälja tee 33 kinnisasjadel. Kinnisasjade kaasomandite lõpetamiseks ja uute pindalade registreerimiseks kinnistusraamatus ei ole kinnistamisavaldust tehtud Merivälja tee 80E kinnisasja kaasomanike MAXIMA Eesti OÜ ja Eesti Energia Aktsiaseltsi tõttu. Seetõttu ei vasta maakatastris registreeritud Merivälja tee 33 kinnisasja pindala kinnistusraamatus olevale pindalale.

Merivälja tee 33 katastriüksus on registreeritud maakatastris (katastritunnus 78402:202:0067, sihtotstarve ärimaa ja pindala 9372 m²). Kitsas, üle 300 m pikkune maatükk on ümbritsetud igast küljest transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega Merivälja tee T3.

Kinnistul asub seni avalikus kasutuses olnud parkimisplats, hoonestus kinnistul puudub. Käsitletava maa-ala reljeef on tasane, absoluutkõrgusega ligikaudu 4 m. Merivälja tee 33 krundil kasvavad harilikud saared, millest pooltel ei ole iseloomulikku võra. Lisaks moodustavad planeeritud maa-ala haljastuse harilikud männid ja sanglepad.

Planeeringuala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi piir kulgeb Merivälja tee telgjoonel. Kõik Merivälja teest mere poole jäävad alad selles rannikulõigus jäävad kaitsevööndisse.

Planeeritud maa-ala lõunaosa jääb Teesuuoja (varasemalt Randvere oja) kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndisse. Detailplaneeringus ei ole hoonestust kavandatud Teesuuoja kalda vöönditesse.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritud maa-ala asub piki Merivälja teed kulgevas rohelises vööndis, jäädes Pirita rannaala ja Merivälja tee vahele. Planeeritud maa-alast kaugemale põhja ja Merivälja teest idasse, haljasvööndi taha, jäävad enamuses 2-korruseliste üksikelamutega hoonestatud elamupiirkonnad.

Lähialal on Merivälja tee äärde, valdavalt tänavate ristumiskohtadesse, ehitatud monofunktsionaalse elamutsooni tasakaalustamiseks ärihooneid. Selline hoonete paigutus pikendab Pirita keskuse ala Merivälja asumi suunas. Merivälja tee kui liiklustrasportaal on hästi varustatud ühistranspordi liinidega.

Planeeritud maa-ala vastas olevale alale teisel pool Merivälja teed, on Tallinna Linnavolikogu 6. aprilli 2000 otsusega nr 125 kehtestatud „Merivälja tee 66 kinnistu detailplaneering“, millega on kavandatud 6,49 ha suuruse maa-ala planeerimine, krundi piiride, sihtotstarvete ja hoonestustingimuste määramine.

Planeeringuga on ette nähtud kahe ärimaa sihtotstarbega krundi, seitsme elamumaa, kolme tootmismaa, nelja sotsiaalmaa ja kuue transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Detailplaneering on planeeritud maa-ala lõunaosas ellu viidud, põhjaosas on metsaga kaetud kinnistutele seni rajamata ärihoone Merivälja tee ja Mähe tee nurgale ning mõned üksikelamud. Planeeringu alusel moodustatud sotsiaalmaa sihtotstarbega Merivälja tee 72 kinnistu (metsaga kaetud maatükk) jääb planeeritud maa-ala vastu teisele poole Merivälja teed, sellest Pirita keskuse pool asuvale Merivälja tee 70 kinnistule on ehitatud 3-korruseline bürookorteritega ärihoone.

Tallinna Linnavolikogu 23. augusti 2012 otsusega nr 118 kehtestatud „Merivälja tee 72 ja Rätsepa tee 10 kinnistute detailplaneeringus“ on kavandatud 3,57 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuva sotsiaalmaa maakasutuse sihtotstarbega Merivälja tee 72 kinnistu jagamine maatulundusmaa ja ärimaa maakasutuse sihtotstarbega kruntideks ning ärimaa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse määramine kuni 2-korruselise teenindushoone (lastepäevahoid) ehitamiseks ja Rätsepa tee 10 elamumaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks.

3. Pirita linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt on planeeritud maa-ala maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala, millele võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, tehnohitisi, parklaid, parke, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-alal ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Merivälja tee 33 katastriüksusest pindalaga 9372 m².

Detailplaneeringus on kavandatud Merivälja tee 33 krundile ehitusõigus, mis võimaldab püstitada antud asukohale linnaruumiliselt sobiva mahuga ärihoone.

Krundi põhja-lõuna-suunaline piklik kuju on seadnud piirid kavandatud hoone paigutusele. Kavandatud ärihoone on asetatud krundile paralleelselt Merivälja teega. Hoonele on määratud kuni 2 maapealset korrust. Hoone lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 11 m. Hoonealune pind võib olla kuni 3500 m² ja suletud brutopind kuni 5900 m². Hoone esimese korruse pindala võib olla kuni 50% lubatud hoonealusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ning üldmulje hoonest jääb läbipaistvam. Lisaks maapealsetele korrustele on kavandatud maa-alune korrus parkimiseks.

Kasutusotstarbelt on ärihoone kavandatud puhkepiirkonda teenindavana - esimesele korrusele on planeeritud restoran ning ranna kasutajaid teenindavad tualetid, riietus- ja pesemisruumid, teisele korrusele motellitüüpi majutusasutus.

Detailplaneeringus on ette nähtud täiendada Merivälja tee 33 krundi haljastust. Madal- ja kõrghaljastus on kavandatud Merivälja tee ja planeeritud hoone vahele ning hoonestusest vabadele haljasaladele.

Maapealne parkimine on ette nähtud parklates, planeeritud hoone põhja- ja lõunaküljel.

Juurdepääsud krundile ja planeeritud parklatesse on kavandatud Merivälja tee Pirita rannametsa poolsest haruteelt (endiselt Merivälja teelt).

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi, kui planeeritav maa-ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis. Planeeritud maa-ala paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Planeeritud maa-alale on kavandatud kokku 269 parkimiskohta, millest 72 on olemasolevad parkimiskohad Pirita rannametsa poolsel haruteel. Krundile on kavandatud kokku 197 parkimiskohta, neist 64 maapealsetesse parklatesse ja 133 maa-alusesse parklasse. Detailplaneering on kooskõlas arengukavaga.

Kuna Merivälja tee 33 kinnistu on seni suvisel perioodil harjumuspäraselt kasutuses olnud Pirita ranna kasutajaid teenindava parklana (ligikaudu 100 parkimiskohta), on planeeritud parkimiskohtadest 64 parkimiskohta ette nähtud avalikult kasutatavateks. Maa-alusesse parklasse kavandatud 133 parkimiskoha kasutamist reguleerib kinnistu omanik. Neist ainult 25 parkimiskohta on vajalikud kavandatud ärihoone teenindamiseks vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavas toodud normile, ülejäänud 108 parkimiskohta saavad kasutada nii hoone kui ka ranna külastajad. Seega paranevad seoses Merivälja tee 33 krundi hoonestamisega parkimisvõimalused Pirita rannaala vahetus läheduses.

Kokku on planeeritud maa-alal hinnatud 41 haljastuslikku objekti. Detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida viis III väärtusklassi puud, neli IV väärtusklassi puud ja 19 V väärtusklassi puud, kokku likvideeritakse 28 puud. Likvideeritavate puude asendusistutused tehakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Arvutuste kohaselt on asendusistutuse arvuks 393 haljastuse ühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Osaihinngu Eesti Geoloogiakeskus radooniohtlikkuse hinnangu kohaselt kuulub Merivälja tee 33 kinnistu pinnas normaalse radooni riskiga pinnaste kategooriasse. Alale on iseloomulik normile vastav looduskiirguse tase.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 25. augustil 2006 registreeritud avaldusega R. Kuulmann, kes soovis Merivälja tee 33 kinnistule ehitusõiguse määramist ärihoone ehitamise eesmärgil.

Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 2-5/45 on sõlmitud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, aktsiaseltsi NORD PROJEKT ja R. Kuulmanni vahel 5. märtsil 2010.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 22. juuni 2010 korraldusega nr 1077-k „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eesmärgiga määrata Merivälja tee 33 kinnistule ehitusõigus kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks ning põhimõtteliselt lahendada heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Teade detailplaneeringu algatamise kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 30. juunil 2010, ajalehes Pealinn 16. augustil 2010 ja ajalehes Pirita 2. juulil 2010. Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda Pirita Linnaosa Valitsuses 9.-25. augustini 2010. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus 25. augustil 2010 avalik arutelu, vastavasisuline teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 22. juulil 2010 ja ajalehes Pirita 6. augustil 2010.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikul arutelul osalesid aktsiaseltsi NORD PROJEKT esindaja M. Truu, TLS INVEST OÜ esindaja T. Susi, Pirita Linnaosa Valitsuse esindaja T. Paalberg, Pirita Seltsi esindaja L. Nilson ja Aktsiaseltsi TONDI ÜKS esindaja I. Plats. Arutelul esitas täpsustavaid küsimusi Pirita Seltsi esindaja L. Nilson ja tõi täiendusettepanekuna välja, et rannateeninduseks jääva osa võiks paika panna kas ruutmeetrites või ära näidata, mitu protsenti hoonest kuulub avalikuks rannateeninduseks.

Detailplaneeringu koostas aktsiaselts NORD PROJEKT. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 22. juuni 2010 korraldusega nr 1077-k „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu algatamise eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega“. Detailplaneeringule on lisatud E-V. Lasbergi 2007. aasta jaanuaris tehtud puittaimestiku ja haljastuse hinnang, 2011. aasta märtsis koostatud lisahinnang ning Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus 2011. aasta märtsis koostatud radooniohtlikkuse hinnang.

Detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Pirita Linnaosa Valitsus, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Muinsuskaitseamet, Põhja-Eesti Päästkeskus (praegu Põhja päästkeskus), Merivälja tee 33 kinnistu omanik ja Rätsepa tee kinnistu omanik kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Pirita linnaosa halduskogu jättis Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamata oma otsust põhjendamata.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste lisatingimustega: veeühenduse läbimõõt täpsustada enne ehitusprojekti koostamist, sademevee juhtimine ojja kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga ning järgnevates projekteerimisstaadiumites hoonete ja tänavate vee- ja kanalisatsioonitrassi ehitusprojektide koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Nende detailplaneeringu seletuskirja lisatud tingimustega tuleb arvestada ehitus- ja tööprojektide koostamisel.

Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegu Elektrilevi OÜ) kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt. Detailplaneeringu seletuskirja lisatud vastav tingimus tuleb täita tööjooniste koostamisel.

Aktsiaselts Eesti Gaas kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et ehitusprojektid tuleb kooskõlastada AS-iga EG Võrguteenus. Detailplaneeringu seletuskirja lisatud vastav tingimus tuleb täita tööjooniste koostamisel.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

- tööde tegemiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi tehnilised tingimused. Planeeritud maa-alal paikneb Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile kuuluv liinirajatis. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Terviseameti Põhja talitus kooskõlastas detailplaneeringu ja lisas, et planeeritav ärihoone jääb suure liiklussagedusega mürarikka magistraaltee äärde. Seega tuleb projekteerimisel arvestada, et hoone konstruktsioonidega oleks ärihoone vaikustnõudvates ruumides tagatud müra normtasemed, võttes aluseks sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Detailplaneeringu seletuskirjas on esitatud

nõuded hoone projekteerimiseks. Hoone välispiirde seinakonstruktsioon peab olema 3-kihiline. Lisaks on kirjeldatud nõudeid akende heliisolatsiooni tagamiseks.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

- ärihoone ehitusprojekt koos kinnistu haljastusprojektiga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga;
- hoone ehitusprojekti konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist ja ehitistele esitatavatest heliisolatsiooni nõuetest;
- ehitusprojektile lisada lokaalkatlamaja välisõhu saasteloa materjalid.

Tingimustega arvestatakse ja need on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Tallinna Linnavaaramet kooskõlastas detailplaneeringu ja lisas, et detailplaneeringu edasises menetluses tuleb esitada lahendus avalikuks kasutamiseks kavandatavate parkimiskohtade eraldamiseks hoonet teenindavatest parkimiskohtadest.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas Tallinna Kommunaalametile, Pirita Linnaosa Valitsusele ja Tallinna Linnavaarametile tutvumiseks ja seisukoha kujundamiseks Merivälja tee 33 kinnistu omaniku volitatud esindaja Advokaadibüroo VARUL AS-i ettepanekud Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade avaliku kasutuse tagamiseks vajaliku isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseks.

Tallinna Linnavaarametis toimus 14. detsembril 2011 nõupidamine, kus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Tallinna Linnavaarameti, Tallinna Kommunaalameti ja Pirita Linnaosa Valitsuse esindajad, detailplaneeringu koostaja, Merivälja tee 33 kinnistu omanik ja tema volitatud esindaja Advokaadibüroost VARUL AS) arutasid ettepanekuid Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade avaliku kasutuse tagamiseks.

Nõupidamisel jõuti seisukohale, et mõistlik ja kõigile vastuvõetav on määrata detailplaneeringuga avalikult kasutatavaks kõik 64 (54 10) maapealset parkimiskohta varasema 113 parkimiskoha asemel, millest osa on planeeritud hoone maa-alusele korrusele. Parkimisalaga seonduvad remondi-, korrashoiu- ja kommunaalkulud ning maamaksu tasumisest tulenev kulu jääb kinnisasja omaniku kanda. Lisaks tuleb

maa-aluses parklas välja ehitada 133 parkimiskohta, mille kasutamist reguleerib kinnistu omanik.

Pirita Linnaosa Valitsus nõustus Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu menetluses tehtud ettepanekuga avalikult kasutatavate parkimiskohtade arvu muudatuse sisseviimiseks detailplaneeringusse. Pirita linnaosa halduskogu oma 23. jaanuaril 2012 toimunud koosolekul võttis Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringusse avalikult kasutatavate parkimiskohtade arvu osas vastava muudatuse sisseviimise info teadmiseks.

Merivälja tee 33 kinnistu omaniku esindaja R. Kuulmann edastas Tallinna Linnaplaneerimise Ametile oma nõusoleku tasuta ja tähtjatu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseks Tallinna linna kasuks.

16. märtsil 2012 sõlmitud lepinguga nr 3-7/45 võttis Magdaleena Kinnisvara OÜ kohustuse tagada oma vahenditega detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate parklate valmisenhitamise.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 13. juuni 2012 korraldusega nr 870-k „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine“. Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Postimees 18. juunil 2012 ja ajalehes Pirita 6. juulil 2012.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 16.-30. juulini 2012. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Pirita 6. juulil 2012 ja ajalehes Postimees 20. juunil 2012. Avaliku väljapaneku kestel ei laekunud planeeringulahenduse kohta ühtegi kirjalikku ettepanekut ega vastuväidet.

Tallinna Linnavaraametis ettevalmistatud Tallinna Linnavalitsuse 7. novembri 2012 korraldusega nr 1507-k „Merivälja tee 33 kinnisasjale Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine“ taotleti Merivälja tee 33 kinnisasjale ehitatavate parklate avaliku kasutamise tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmist Tallinna linna kasuks. Korralduses on toodud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimused, samuti on määratud Tallinna Kommunaalamet nimetatud isikliku kasutusõiguse valitsejaks isikliku kasutusõiguse alade valduse vastuvõtmisest arvates. Vastav leping Magdaleena Kinnisvara OÜ ja Tallinna linna vahel on sõlmitud 15. novembril 2012.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 20 lõikele 8 teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet tähtkirjaga ühe nädala jooksul Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast Merivälja tee 64 ja Merivälja tee 80e kinnistute omanikke.

Planeerimisseaduse § 10 lõikes 6¹ nimetatud detailplaneeringu kehtestamine kuulub volikogu ainupädevusse vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 33. Kuna Merivälja tee 33 kinnistu jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ning Teesuuoja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndisse, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu pädevusse.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees