

## Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Torupilli ots 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinnas” juurde

**Korraldusega algatatakse Torupilli ots 2 kinnistu detailplaneering. Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,18 ha. Detailplaneering koostatakse eesmärgil muuta ärimaa sihtotstarbega Torupilli ots 2 kinnistu sihtotstarve äri- ja elamumaaks ning määrata ehitusõigus olemasolevale 3-korruselisele hoonele kuni 5 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega korterite ja äriruumidega juurdeehitise ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused. Korraldusega tunnistatakse kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 17. detsembri 2008 korraldus nr 2168-k „Torupilli ots 2, Tartu mnt 32, Lastekodu tn 11 ja Lastekodu tn 11a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.**

### **TALLINNA LINNAVALITSUSE 17. DETSEMBRI 2008 KORRALDUSE NR 2168-K KEHTETUKS TUNNISTAMISE PÕHJENDUSED**

Planeeritav ala kattub Tallinna Linnavalitsuse 17. detsembri 2008 korraldusega nr 2168-k „[Torupilli ots 2, Tartu mnt 32, Lastekodu tn 11 ja Lastekodu tn 11a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu](#) koostamise algatamine“ algatatud detailplaneeringus planeeritava alaga.

[Haldusmenetluse seaduse](#) § 68 lõige 1 sätestab, et haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses on haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

Kuivõrd Torupilli ots 2, Tartu mnt 32, Lastekodu tn 11 ja Lastekodu tn 11a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatas 2008. aastal Tallinna Linnavalitsus, siis on linnavalitsusel õigus tunnistada nimetatud detailplaneeringu koostamise algatamise korraldus ka kehtetuks.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lõige 2 sätestab, et haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistada. Tallinna Linnavalitsuse korralduse puhul, millega algatati Torupilli ots 2, Tartu mnt 32, Lastekodu tn 11 ja Lastekodu tn 11a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine, on tegemist õiguspärase korraldusega. See tähendab, et see oli antud pädeva haldusorgani poolt andmise ajal kehtinud õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastas vorminõuetele.

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.

Kuivõrd planeerimist reguleerivad õigusaktid on muutunud ja soovitakse planeerida teistsugust hoonet võrreldes 2008. aastal algatatud planeeringulahendusega ning samuti on muutunud linnaehituslik olukord, siis on Tallinna Linnaplaneerimise Amet kaalunud asjaolusid ning leiab, et on otstarbekas tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 17. detsembri 2008 korraldus nr 2168-k „Torupilli ots 2, Tartu mnt 32, Lastekodu tn 11 ja Lastekodu tn 11a kinnistute ning lähiala detailplaneeringukoostamise algatamine“ ning algatada uus detailplaneering oluliselt väiksema maa-ala kohta.

### **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE PÕHJENDUSED**

#### **1. Olemasolev olukord**

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas, Keldrimäe asumis ja Tartu maantee ääres. Kvartalis on hooned ehitatud ühtsele ehitusjoonele ja fassaadid ulatuvad tänavapoolse krundipiirini. Hoonestusviis on vahelduv või lahtine ja hoonestuslaad perimetraalne.

Planeeritavale alale jääb ärimaa sihtotstarbega Torupilli ots 2 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmetel kuulub Skoone Vara OÜ-le. Ehisregistri andmetel paiknevad kinnistul polikliiniku hoone ja kuur-ladu.

Lisaks jääb planeeritavale alale osa transpordimaa sihtotstarbega Tartu maantee T11 kinnistust, mis kuulub Tallinna linnale.

Planeeritav maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüs 2016](#)” kohasesse AKTSIASELTSI TALLINNA VESI Järvevana tee 3 kinnistul asuva veepuhastusjaama kloorilao ohualasse. [Kemikaaliseaduse](#) § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel.

Juurdepääs kinnistule on Tartu maanteelt.

## **2. Tallinna üldplaneering ja teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”**

Planeeritava ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve on piirkonna või linnaosa keskuse segahoonestusala s.o ala mis on mõeldud eeskätt, kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastustega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele.

Detailplaneering on Tallinna üldplaneeringuga kooskõlas eeldusel, et detailplaneeringus kavandatav eluruumide osakaal hoones ei ületa 50%.

Planeeritav ala jääb Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)” kohasele tihendatavale magistraaltänava äärsele alale, Tartu maantee lõunakülj Liivalaia tänavast Masina tänavani, kus piirkonna hoonestustihedus võib olla kuni 2,5. Tartu maantee lõunaküljel Torupilli otsa ristumiskohal Tartu maanteega võib ehitise suurim kõrgus olla kuni 40 m maapinnast. Lahendusettepaneku kohaselt soovitakse kavandada kuni 19,2 m kõrgune hoone ja kujunev hoonestustihedus on 2,2.

Kavandatav on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ja teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”.

## **3. Kehtiv detailplaneering**

Tartu maantee T11 kinnistu osa kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 18. juuni 1998 otsusega nr 83 „[Tartu maantee detailplaneeringu kehtestamine lõigus Kaubamaja tn kuni Vaskjala-Ülemiste kanal](#)“ kehtestatud detailplaneering. Detailplaneeringus määrati Tartu maantee laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks vajalik maa-ala. Tartu maantee T11 kinnistu osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidud.

[Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Tulenevalt eeltoodust muutub Tartu maantee detailplaneering lõigus Kaubamaja tn kuni Vaskjala-Ülemiste kanal käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeritavale alale jääva Tartu maantee T11 kinnistu osa ulatuses kehtetuks.

## **MENETLUS**

Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi Ewelink OÜ esindaja I. Ganjusev 23. märtsil 2017 registreeritud avaldusega, mille kohaselt sooviti kavandada kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korteritega ärihoone.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna ehitusmäärus](#)” §-le 12 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Tallinna Kesklinna Valitsusele, Tallinna Keskkonnaametile ja Tallinna Kommunaalametile (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Tallinna Linnvaraametile, Tallinna Transpordiametile ja Kaitseministeeriumile.

K-Projekt Aktsiaselts esitas 12. novembril 2020 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud lähteseisukohtade ja lisatingimuste alusel muudetud lahendusettepaneku, mille kohaselt soovitakse kavandada Torupilli ots 2 kinnistule kuni 5 maapealse ja kahe maa-aluse korrusega korteritega ärihoone, mille kõrgus ei ületa Tartu mnt 32 ehitismälestise katuseharja kõrgust nullnivoost.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna ettepanekut, kavandada planeeritava hoone Tartu mnt 32 ehitismälestise poolsesse ossa mälestisega võrreldes kõrguselt sujuva üleminekuna mõjuv hooneosa, on arvestatud. Menetluse käigus on kavandatud juurdeehitise kogukõrgust oluliselt vähendatud ja see ei ületa mälestise katuseharja kõrgust. Linnaehituslikult mõjub Tartu maantee poolses vaates mälestise kõrval paremini lihtsa vormiga hoone.

Kavandatav korterite arv on kuni 20. Hoone suurust ja otstarvet arvestades võib normi kohaselt kinnistule planeerida kuni 29 parkimiskohta.

Tallinna Keskkonnaamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) märkis arvamuse esitamisel täiendavalt, et vastavalt [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõike 1 punktile 3 tuleb detailplaneeringus kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldada juhul, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust või on kavandatav tegevus eelhinnangu põhjal eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes sama seaduse § 6 lõigetes 2 kuni 4 sätestatust.

Kuna Torupilli ots 2 kinnistu detailplaneeringus kavandatakse olemasolevale hoonele kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterite ja äriruumidega juurdeehitis, siis ei ole tegemist eelnimetatud seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusega ning lähtuvalt sama seaduse § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrusest nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)”, ei ole käesoleva detailplaneeringu puhul vaja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust ega koostada eelhinnangut.

Planeerimisseaduse § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, K-Projekt Aktsiaselts ja Ewelink OÜ sõlminud 19. septembril 2018 halduslepingu nr 3-6/119.

Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud detailplaneeringu eskiislahenduse ja illustreeriva materjali on koostanud K-Projekt Aktsiaselts.

Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna ehitismäärus](#)” § 11 lõike 2 kohaselt algatab detailplaneeringu koostamise Tallinna Linnavalitsus.

[Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet Torupilli ots 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest Tartu mnt 32 kinnisasja omanikke.