

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Sepise tn 5 kinnistu detailplaneeringu algatamine Lasnamäe linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Sepise tn 5 kinnistu detailplaneering. Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas ja on suurusega 0,26 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Sepise tn 5 kinnistu sihtotstarve tootmismaa-ala äri- ja tootmismaa-ala ehitamiseks kuni 12-korruselise ärihoone (hotell) ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.

1. Olemasolev olukord

1.1 Sepise tn 5 kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*) planeeritav ala asub Lasnamäe linnaosas Ülemiste asumis Lõotsa tänava, Valukoja tänava ja Sepise tänava vahelisel maa-alal.

1.2 Sepise tn 5 kinnistu paikneb Ülemiste City linnaku servas. Ülemiste City piirkonna muudavad isikupäraseks ajaloolised hooned, mis loovad alale väärrika miljöö ja identiteedi, koos kaasaegsete kvaliteetse arhitektuuriga uushoonetega ning omanäolise maastikukujundusega. Lisaks innovaatilistele ettevõtetele tegutsevad linnakus ka toitlustusasutused, haridusasutused, spordiklubi ja toidukauplus. Lõuna poolt ulatuvad Sepise tänavani Aktsiaseltsile Tallinna Lennujaam kuuluvad kinnistud. Ülemiste Citysse on viimastel aastatel ehitatud mitmeid 13-korruselisi kuni 45 meetri kõrguseid hooned.

1.3 Sepise tn 5 kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel ühekorruseline muu tööstushoone, kus paikneb ladu, olemeruumid ja garaaž.

1.4 Planeeritavale alale jääb tootmismaa sihtotstarbega Sepise tn 5 kinnistu, mille omanik on Montreco OÜ. Osaliselt jääb planeeritavale alale Mainor Ülemiste ASi omandis olev transpordimaa sihtotstarbega Sepise tänav T3 kinnistu.

1.5 Juurdepääs planeeritavale alale on Sepise tänavalt.

2. Lasnamäe tööstusalade üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud [Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamute, tootmis- ja laondusettevõtete kõrvalotstarbega ettevõtlusala. Antud alal võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda Ülemiste Cityle iseloomulikud elamispiinnad ning tootmis- ja laondusettevõtted, mis ei avalda negatiivset mõju keskkonnale. Üldplaneeringus on kinnistu minimaalseks haljastuse protsendiks määratud 15. Sepise tänava äärde on üldplaneeringus ette nähtud tänavahaljastuse ja kergliiklustee kavandamine.

2.2 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritaval alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 6. veebruari 2003 otsusega nr 32 kehtestatud [Suur-Sõjamäe tn 10 Dvigateli tööstuspargi detailplaneering](#) ja Tallinna Linnavolikogu 27. jaanuari 2011 otsusega nr 6 kehtestatud [Suur-Sõjamäe, Lõotsa, Sepise, Valukoja ja Ääsi tänava vahelise ala detailplaneering](#). Suur-Sõjamäe tn 10 Dvigateli tööstuspargi detailplaneeringuga kavandati Sepise tn 5 kinnistu (planeeringus positsioon 43) sihtotstarbeks äri- ja tootmismaa ning määrati ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Suur-Sõjamäe, Lõotsa, Sepise, Valukoja ja Ääsi tänava vahelise ala detailplaneeringuga kavandati Sepise tn 5 kinnistu ida poolse piiri äärde reovee kanalisatsiooni torustik ja tehnovõrguservituudi vajadusega ala.

3.2 [Planeerimisseaduse](#), edaspidi *PlanS*, § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.3 Sepise tn 5 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtivad detailplaneeringud käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles Montreco OÜ 8. novembril 2019, eesmärgiga määrata Sepise tn 5 kinnistule ehitusõigus kuni 13 maapealse korruse ja 2 maaaluse korrusega äripindadega majutushoone ehitamiseks.

4.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud lahendusettepaneku ja illustreeriva materjali koostas K-Projekt Aktsiaselts.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Lasnamäe Linnaosa Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile ning Tallinna Strateegiakeskusele.

4.4 Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Transpordiamet ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.5 Kaitseministeerium ja Lasnamäe Linnaosa Valitsus lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.6 Vastavalt [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punktile 3 tuleb detailplaneeringus kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldada juhul, kui kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis, et kuna detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega, detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 33 lõigetes 1 ja 2 nimetatud tegevusi, samuti ei nimetata Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrus nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ ärihoone ja majutusasutuse kavandamist eelhindatava tegevusena, siis võib kooskõlas KeHJS § 6 lõikega 2³ jätta keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu andmata.

4.7 *PlanS* § 130 alusel on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Montreco OÜ ja K- Projekt Aktsiaselts sõlminud 10. augustil 2021 halduslepingu nr 4-11/38 detailplaneeringu koostamiseks.

4.8 Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 11 lõike 2 kohaselt algatab detailplaneeringu koostamise Tallinna Linnavalitsus.

4.9 *PlanS* § 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 detailplaneeringu algatamisest Lõotsa tn 11, Sepise tn 3, Sepise tn 3a, Sepise tn 7, Sepise tänav T3 ja Kesk-Sõjamäe tn 10a // Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // 11 // 12 // 14 // Tartu mnt 101 // 103 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a kinnistute omanikke.