



## KORRALDUS

19.01.2022 nr 50

### J. Kappeli tn 11 kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinnas

[Planeerimiseseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimiseseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringuga](#) ja 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringuga „[Tallinna Keslinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine](#)“ ning tulenevalt FIE Rita Tšuprina 18. detsembri 2020 algatamisettepanekust

1. Algatada J. Kappeli tn 11 kinnistu detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Planeeritava ala suurus on 0,21 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta J. Kappeli tn 11 kinnistu elamumaa sihtotstarve äri- ja elamumaaks ning määrata kinnistu kasutamise tingimused ja ehitusõigus J. Kappeli tn 11/1 elamu rekonstrueerimiseks ning kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega mitme korteriga elamu ja vajadusel abihoone(te) ehitamiseks.

2. Detailplaneering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 planeerida hoone maa-aluse korruse peale jääv pind mitte kõrgemale planeeritaval kinnistul oleva ja planeeritavat hoonet ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest. Määrata parklapealse pinna suurim lubatud absoluutne kõrgus;

3.2 määrata J. Kappeli tn 9 hoonega plokistatava hooneosa kõrgus mitte kõrgem J. Kappeli tn 9 hoone planeeritud kõrgusest;

3.3 siduda pääs äriruumidesse avaliku ruumiga;

3.4 määrata K. Türnpu tänava ehitusjoon;

3.5 teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta. Tagada Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise [juhendi](#) kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides;

3.6 määrata parkimiskohtade arv Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ kinnitatud lisades toodud põhimõtete alusel;

3.7 teha hoone ehitamiseks naaberkiinnistu piirini vastava kinnistu omaniku või omanikega koostööd eesmärgil leida puudutatud osapooli rahuldav ja linnaruumiliselt sobiv lahendus. Koostööd kajastav dokumentatsioon lisada detailplaneeringule;

3.8 kavandada asendusistutus suurimal määral planeeritavale kinnistule;

- 3.9 mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega kaevetöid;
- 3.10 esitada müraleevendusmeetmed;
- 3.11 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:
- 3.11.1 liigendada J. Kappeli tn 9 hoonega plokistatav hooneosa kõrguslikult ja otsafassaadi liigendusega arvestades J. Kappeli tn 9 hoone otsafassaadi pikkust;
- 3.11.2 koostada ajaloolise J. Kappeli tn 11 elamu rekonstrueerimiseks hoone eskiis;
- 3.11.3 varjata vaated parkimiskorrusele ja olmejäätmete kogumiskohale arhitektuurilisi võtteid kasutades;
- 3.11.4 näha kinnistule või hoonesse ette jalgrataste parkimiskohad, rattaparkla asukoht määrata hoone(te) projekti(de)s;
- 3.11.5 kavandada elektriautode laadimistaristu;
- 3.11.6 määrata olmejäätmete kogumiskoha lahendus ja asukoht;
- 3.11.7 näha ette kinnistule mitmekesised rekreatsioonivõimalused erinevas eas elanikele;
- 3.11.8 immutada sademevesi võimalikult suures osas omal krundil pinnasesse;
- 3.11.9 piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku;
- 3.11.10 vältida vertikaalplaneerimisega täiendava sademe- ja liigvee valgumist naaberkiinnistutele ja tänavamaale;
- 3.11.11 juhtida hoonesisese parkla põrandavesi reoveekanaliseerimisele;
- 3.11.12 koostada haljastusprojekt, kus esitada terviklik väliruumi lahendus;
- 3.11.13 haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt;
- 3.11.14 tehnoseadmed paigutada naaberelamutest eemale ja tänavavaadetes varjatult;
- 3.11.15 võimalusel kasutada hoovis paiknevaid müüritisi uute hoonete elementides.
4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet ja Päästeamet ning Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskus ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused.
5. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)  
 Andrei Novikov  
 Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)  
 Evelyn Tohvri  
 Osakonna juhataja linnasekretäri ülesannetes