

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„J. Kappeli tn 11 kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinnas” juurde

Korraldusega algatatakse J. Kappeli tn 11 kinnistu detailplaneering. Planeeritava ala suurus on 0,21 ha. Maa-ala 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.

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas Torupilli asumis J. Kappeli tänava ja K. Türnpu tänava vahelisel alal.

Planeeringuala kontaktvöönd on peamiselt monofunktsionaalne elamuala, kus asuvad ka üksikud ärid. Suurem osa planeeritava ala lähistel asuvatest hoonetest on ehitatud 20. sajandi esimesel poolel, kui selles piirkonnas algas suurem ehitustegevus. Ajaloolised hooned on valdavalt kahe- või kolmekorruselised viilkatusega puitelamud, uuemad hooned on kuni viiekorruselised. J. Kappeli tänavafrondi moodustavad valdavalt ajaloolised Lenderi-tüüpi puithooned. Enamasti paikneb kinnistul mitu eluhoonet, üks tänaväärne peahoone ja teine hoovihoone. On tavapärane, et lisaks põhihoonetele paikneb kinnistul ka teisi, põhihoonetest väiksemaid abihooneid.

Planeeritavale maa-alale jääb elamumaa sihtotstarbega J. Kappeli tn 11 kinnistu, mis kuulub kahe füüsilise isiku, S. Lermani ja R. Tšuprina kaasomandisse. Ehisregistri kohaselt asub kinnistul kaks 2-korruselist elamut ja kuur.

Planeeritav maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüs 2016](#)“ kohasesse Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale. [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 planeeritavale maa-alale on praegu J. Kappeli tänavalt.

2. Tallinna üldplaneering ja teemaplaneering „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“

Planeeritava ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve on korruselamute ala, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamakorruselistele korterelamutele, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm.

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Planeeritav ala jääb Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „[Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine](#)“ (edaspidi *teemaplaneering*) kohase Torupilli miljööväärtusliku hoonestusala 8. ehituspiirkonda. Teemaplaneeringu kohaselt võib seal asuva kinnistu suurim hoonestustihedus olla kuni 1,0, hoonete korruselisus 3-4 korrust, krundi suurim hoonestatus kuni 40% ning krundil võib paikneda kuni 2 põhihoonet (täiendavalt võib kinnistule kavandada abihooneid). Haljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 30% ning kõrghaljastatav osa 20% krundi pinnast. Ühtlasi on tegu arengualaga, mis on miljööliselt vähemväärtuslik ala miljööväärtusliku hoonestusala piirides, kus toimuvale ehitus- ja planeerimistegevusele seatud kaitse- ja kasutamistingimused ei ole sama ranged kui võtmestruktuuridel või piiranguvööndis, arvestades, et arengud ei mõjutaks negatiivselt kõrvalasuvaid väärtuslikke kooslusi.

Detailplaneering koostatakse kooskõlas teemaplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-alal kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Menetlus

Detailplaneeringu algatamist taotles 18. detsembril 2020 registreeritud algatamisettepanekuga FIE Rita Tšuprina sooviga määrata ehitusõigus J. Kappeli tn 11 kinnistule kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks ja kinnistu kasutamise tingimuste määramiseks. Planeeritava hoone maapealsed hooneosad planeeritakse omavahel ühendada maa-aluse korruse kaudu ning seetõttu käsitletakse neid ühe hoonena. Krundil paiknev J. Kappeli tn 11/1 korterelamu sooviti rekonstrueerida.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Apex Arhitektuuribüroo osaühingu ja FIE Rita Tšuprina vahel on 9. septembril 2021 sõlmitud haldusleping nr 3-6/59.

Kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 12 kohaselt esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Tallinna Kesklinna Valitsusele, Kaitseministeeriumile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ja Tallinna Ettevõtlusametile (praegu Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond). Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

Algatamisettepanekule esitasid Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja Tallinna Ettevõtlusamet (praegu Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korralduse teksti, v.a tingimused, mis tulenevad õigusaktidest, üldisemast planeeringust või standarditest ning on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on korralduse punktis 4 nimetatud, keda tuleb kaasata detailplaneeringu koostamisse.

Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis 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.

Tegemist ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusega, kuna 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 ehitamiseks. 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.

Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse ja illustreeriva materjali on koostanud Apex Arhitektuuribüroo osaühing.

[Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 1 delegeeriti planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel 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 J. Kappeli tn 11 kinnistu detailplaneeringu algatamisest J. Kappeli tn 9, J. Kappeli tn 11, J. Kappeli tn 12, J. Kappeli tn 13 ja J. Vilmsi tn 64 kinnistute omanikke.