



KORRALDUS

08.11.2023 nr 990

Apteegi tn 3, Apteegi tn 5, Apteegi tn 7 ja Apteegi tn 9 kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinna linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest 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](#) ning tulenevalt Osaühingu Veglio 27. juuni 2022 algatamisettepanekust

1. Algatada Kesklinna linnaosas Apteegi tn 3, Apteegi tn 5, Apteegi tn 7 ja Apteegi tn 9 kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 0,10 ha. Detailplaneeringu maa-ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Apteegi tn 3, 5, 7 ja 9 kinnistutele ehitusõigus kuni 4 ja 5 maapealse korrusega ja kuni 2 maa-aluse korrusega elu-, ühiskondlike ja ärihoonete ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 12. aprilli 2004 korraldus nr 712-k „[Apteegi tn 5, 7 ja 9 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine](#)“.

3. Detailplaneering koostada 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](#)“.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

4.1 kruntide taashoonestamisel tuleb lähtuda muinsuskaitse eritingimustest;

4.2 eristada põhijoonisel võimalik teise maa-aluse korruse ulatus, kuna teist maa-alust korrust on võimalik kavandada vaid kinnistute hoovipoolses osas;

4.3 Apteegi tn 3 olemasoleva hoone taastamiseks ja sisehoovi hoonestamiseks tuleb koostada täiendavad muinsuskaitse eritingimused ning läbi viia vajalikud arheoloogilised uuringud;

4.4 Apteegi tn 3 kinnistu idaosas asunud endise kinnistu nr 263 hoone põhiplaaniõigused tuleb välja selgitada arheoloogiliste uuringute käigus. Uushoone projekteerimisel tuleb juhinduda saadud infost. Erandina ei pea tingimata taastama selle hoone ajaloolist tänavale eenduvat esimese korruse mahtu;

4.5 kavandada planeeringualale maapinnaga ühendatud haljastust lähtudes muinsuskaitse eritingimustest ja arheoloogilise uuringu ning dendroloogilise inventeerimise tulemustest. Planeerida planeeringualale hoonetega sidus väliruum - kompaktne, loogiliselt juurdepääsetav ja kasutatav haljasala, mis jääb osaliselt Apteegi tn 3 ja Apteegi tn 5 ja osaliselt Vene tn 9 kinnistul asuvale hoonestusest vabale alale;

4.6 kinnistute hoonestamisel tuleb ette näha tänaval sõidutee ja kõnniteede ühte tasapinda viimine;

4.7 jalgrataste parkimislahendus ja parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud [„Tallinna rattastrateegia 2018-2028“](#) põhimõtetele;

4.8 määrata olmejäätmete kogumiskohad arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „määrata olmejäätmete kogumiskohad arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 [„Tallinna jäätmehoolduseeskiri Tallinna jäätmehoolduseeskiri“](#) § 16 nõudeid. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus teenindustranspordi ning -personalijuurdepääsuks. Detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust;“ § 16 nõudeid. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus teenindustranspordi ning -personalijuurdepääsuks. Detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust;

4.9 küttevõrgustuse planeerimisel arvestada, et Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 [„Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“](#) kohaselt asub planeeringuala Tallinna kaugkütte piirkonnas;

4.10 koostada hüdrogeoloogiline ekspertiisvõrdandus vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevistest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse tagamiseks;

4.11 teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 [„Haljastuse inventeerimise kord“](#) kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puuvõra ulatusega ning tagada puu kasvutingimused;

4.12 hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2023 [„Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“](#) või teostada detailplaneeringu staadiumis radooniuuringud, kuna Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisaldusega piirkonda.

5. Määrata järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

5.1 korraldada enne ehitusprojektide koostamist Apteegi tn 3, 5, 7, 9 hoonete parima arhitektuurse lahenduse saamiseks avalik arhitektuurikonkurss;

5.2 ehitustööde ajal rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, tüve ja võra kaitse);

5.3 tehnoseadmed kavandada hoone mahtu. Arvestada, et hoonetele tehnosüsteemide projekteerimisel (nt ventilatsioon jm) tekitatav müra ei tohi kinnistute piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 ["Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid"](#) lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust;

5.4 tagada elamute ja ühiskasutusega hoonete sees sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 [„Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“](#) kehtestatud normtasemed. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

5.5 projekteeritavates ja naaberhoonetes asuvates eluruumides peab olema tagatud vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi kohane piisav insolatsiooni kestus. Naaberhoonete eluruumides ei tohi insolatsiooni kestus väheneda üle 50% olemasolevast insolatsiooni kestusest. Esitada ehitusprojekti koosseisus vastavad insolatsiooni kestuse analüüsid. Analüüsi koostamisel juhendada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist, <https://www.mkm.ee/ehitus-jaelamumajandus/juhendid#lepingute-juhendid-j>.

6. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

6.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmisehitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

6.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 5.1 nimetatamata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

6.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 5.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

6.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 6.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

7. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [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, Päästeameti Põhja päästekeskus, Muinsuskaitseamet ning Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused nagu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ning vajadusel teised.

8. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Terik

Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello

Linnasekretär