

## Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Apteegi tn 3, Apteegi tn 5, Apteegi tn 7 ja Apteegi tn 9 kinnistu detailplaneeringu algatamine Keslinna linnaosas” juurde

**Korraldusega algatatakse Apteegi tn 3, Apteegi tn 5, Apteegi tn 7 ja Apteegi tn 9 kinnistu detailplaneering. Keslinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,10 ha. 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.**

**Korraldusega tunnistatakse kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 12. aprilli 2004 korraldus nr 712-k „Apteegi tn 5, 7 ja 9 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine“.**

### **1. Tallinna Linnavalitsuse 12. aprilli 2004 korralduse nr 712-k kehtetuks tunnistamise põhjendused**

1.1 Apteegi tn 3, Apteegi tn 5, Apteegi tn 7 ja Apteegi tn 9 kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi ka *detailplaneering* või *planeering*) planeeritav ala kattub osaliselt Tallinna Linnavalitsuse 12. aprilli 2004 korraldusega nr 712-k algatatud [Apteegi tn 5, 7 ja 9 kruntide detailplaneeringu](#) alaga. Nimetatud detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil Apteegi tn 5, 7 ja 9 krundid taashoonestada sõjaeelse hoonete põhiplaaniliste gabariitide ja ehituslike mahtude piirides, kasutades vanalinnas üldlevinud traditsioonilisi ehitusmaterjale. Lisaks oli eesmärgiks planeeritavale maa-alale jäävate kruntide piiride ja ehitusõiguse määramine või täpsustamine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

1.2 Võrreldes 2004. aastal algatatud planeeringu lahendusega on muutunud planeeringu koostamise eesmärk, milleks on määrata Apteegi tn 3, 5, 7 ja 9 kinnistutele ehitusõigus kuni 4 ja 5 maapealse korrusega ja kuni 2 maa-aluse korrusega äri-, ühiskondlike ja eluhoonete ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.3 Detailplaneeringu algatamise korralduse kehtetuks tunnistamisel lähtutakse [haldusmenetluse seaduses](#) (edaspidi *HMS*) haldusakti kehtetuks tunnistamisele kehtestatud põhimõtetest. HMS § 68 lõike 2 sätestab, et haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses on haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

1.4 [Planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 10, § 128 lõike 1 ja § 134 ning Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

1.5 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 Apteegi tn 5, 7 ja 9 kruntide 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. Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. 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.

1.6 Kuivõrd on muutunud planeerimist ja ehitamist reguleerivad õigusaktid, soovitakse planeerida võrreldes varasemaga teistsugust lahendust ning muutunud on linnaehituslik olukord ja võimalikud puudutatud isikud, on amet kaalunud asjaolusid ning leiab, et otstarbekam on tunnistada Tallinna Linnavalitsuse 12. aprilli 2004 korraldus nr 712-k „Apteegi tn 5, 7 ja 9 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine“ kehtetuks ning algatada sama ala kohta uus detailplaneering.

## **2. Olemasolev olukord**

2.1 Planeeritav maa-ala asub Tallinna Keslinna linnaosas, Raekoja platsi vahetus läheduses Apteegi tänava ääres.

2.2 Planeeritavale alale jääb 55% ühiskondlike ehitiste maa, 15% ärimaa ja 30% elamumaa sihtotstarbega Apteegi tn 3 kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel Eesti Metodisti Kirik. Apteegi tn 3 kinnistul asub üksik puu kinnistu kirdeosas. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestatud. Lisaks jäävad planeeritavale alale 50% ärimaa ja 50% elamumaa sihtotstarbega Apteegi tn 5, Apteegi tn 7 ja Apteegi tn 9 kinnistud, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel OÜ Kompassi KV. Ehitisregistri andmetel on kinnistud hoonestamata. Apteegi tn 5, Apteegi tn 7 ja Apteegi tn 9 kinnistud on kõrghaljastuseta.

2.3 Apteegi tn 3 hoones asub Tallinna Toomkool. Apteegi tn 5, Apteegi tn 7 ja Apteegi tn 9 maa-ala on kasutusel Vene tn 9 kinnistul asuva hotell Telegraaf suveterrassina.

2.4 Osaliselt ulatub planeeringu maa-alale ka 100% ärimaa sihtotstarbega Vene tn 9 kinnistu, mille omanik on Osaühing Veglio, kinnistul asub hotell Telegraaf.

2.5 Planeeritavale alale jääb osa Tallinna linna omandis olevast transpordimaa sihtotstarbega Apteegi tänav // Munga tänav // Müürivahe tänav T2 // Olevimägi // Sulevimägi // Vene tänav kinnistust.

2.6 Planeeritav ala asub Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#)” kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Tallinna vanalinn asub ühtlasi kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)” lisa 1 punktiga 1 arheoloogiamälestiseks tunnistatud Tallinna vanalinn, I-II a-tuh. maa-alal.

2.7 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 esitada kooskõlastamiseks detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel.

2.8 Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritud ala juhtotstarbeks vanalinn, mis on muinsuskaitseala põhimäärusega kaitstud ala ning Apteegi tn 3, 5, 7, 9 kruntide taas hoonestamisel tuleb arvestada muinsuskaitse eritingimustega.

2.9 Juurdepääs planeeritavale maa-alale on Apteegi tänavalt.

## **3. Tallinna üldplaneering**

3.1 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

## **4. Kehtiv detailplaneering**

4.1 Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

## **5. Menetlus**

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles Osaühing Veglio 27. juunil 2022 registreeritud algatamisettepanekuga. Detailplaneeringu koostamine sooviti algatada eesmärgil 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.

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

5.3 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Kesklinna Valitsusele, Tallinna Linnavaarametile, Tallinna Strateegiakeskusele ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale.

5.4 Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnavaaramet ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond 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.

5.5 Kaitseministeerium, Tallinna Strateegiakeskus ja Tallinna Kesklinna Valitsus lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

5.6 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis täiendavalt, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine pole vajalik, kuna kavandatav tegevus ei kuulu [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lõigetes 1 ja 2 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju hindamise läbiviimine on kohustuslik. Samuti ei nimeta Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrus nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)” äri-, ühiskondlike ja eluhoonete kavandamist eelhinnatava tegevusena.

5.7 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt on Tallinna linn (Tallinna Linnaplaneerimise Amet), Osaühing Veglio ja K-Projekt Aktsiaselts sõlminud 29. märtsil 2023 halduslepingu nr 3-6/24 detailplaneeringu koostamiseks.

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

5.9 [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 detailplaneeringu algatamisest Tallinn, Apteegi tn 1 // Raekoja plats 11 // Saiakang 2 korteriühistut, Tallinn, Vene tn 7 korteriühistut, Pühavaimu tn 4, Apteegi tn 3, Apteegi tn 5, Apteegi tn 7, Apteegi tn 9, Raekoja plats 13 ja Vene tn 9, kinnistute omanikke ning Tallinna Haridusametit (Apteegi tn 6 // Raekoja plats 14 // Vene tn 5 asuva linnavaara valitseja).