

Marsi tn 2a, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas Tondi asumis A.H.Tammsaare tee, Tondi tänava ja Marsi tänava vahelises kvartalis. Planeeritud ala läbib Sõjakooli tänav. Planeeritud ala kontaktvööndit võib pidada polüfunktsionaalseks piirkonnaks, hõlmates äri-, tootmis-, elamu- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krunte. Hoonete korruselisus on varieeruv. Ühtne arhitektuurne stiil puudub, sest piirkonna hooned on ehitatud erinevatel ajaperioodidel. Piirkonnas on korraldatud ühistransport.

1.2 Planeeritud alale jäävad järgmised kinnistud:

1.2.1 ärimaa sihtotstarbega Marsi tn 2a kinnistu, millel paiknevad spordiväljak (mis koosneb terrassist, peaväljakust, kuuest tennisplatsist, asfaltkattega parklast, parkettkividega jalgteedest, haljasalast, pörkeseinast ja metallist piirdeaiast), abihoone/prügimaja ja valgustusmastid. Kinnistu omanik on Tallinna linn. Tallinna Linnavalikogu 15. novembri 2012 otsusega nr 158 „[Marsi tn 2a ehitiste rendile andmine, Tallinna Spordi- ja Noorsooameti juhatajale volituse andmine, Marsi tn 2a kinnisasja koormava hoonestusõiguse lõpetamine ja 26. augustil 2003 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmine](#)“ on antud Marsi tn 2a kinnistul asuvad ehitised ja rajatised otsustuskorras rendile OÜ-le Tondi Tennisekeskus;

1.2.2 üldkasutatava maa sihtotstarbega Marsi tn 8 kinnistu, millel paiknevad ajutine PVC hall (kavandatud kasutusaeg kuni 17. jaanuar 2022), tervisespordi väljak ja Tondi park (õue kujundus). Kinnistu omanik on Tallinna linn ja kinnistu on koormatud hoonestusõigusega OÜ Tondi Tennisekeskus kasuks;

1.2.3 ärimaa sihtotstarbega Sõjakooli tn 10 kinnistu, millel paiknevad 3-korruseline Tondi Tennisekeskus ja 3-korruseline Tennisekeskuse ajutine lastehall (kompleks koosneb kahest ühendatud hoonest). Kinnistu omanik on Tallinna linn ja kinnistu on koormatud hoonestusõigusega OÜ Tondi Tennisekeskus kasuks. Lisaks paikneb kinnistul Adven Eesti ASile kuuluv konteinerkatlamaja;

1.2.4 ärimaa sihtotstarbega Marsi tn 10 kinnistu, millel paikneb 5-korruseline ühiselamuhoonestus. Kinnistu omanik on Tallinna linn ja kinnistu on koormatud hoonestusõigusega Marsi 10 OÜ kasuks;

1.2.5 ärimaa sihtotstarbega Sõjakooli tn 3 kinnistu, millel paiknev endine Tondi sõjaväelinnaku kasarm Tondi tn 55, 57 (1915–1916) on tunnistatud arhitektuurimälestiseks (mälestise registri number 8663) ning kasarmule on kehtestatud kaitsevöönd vastavalt kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusele nr 50 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“. Hoone on rekonstrueeritud spordihalliks (Kristiine Judokeskus) ja hoonele on antud kasutusluba 30. augustil 2007. Kinnistu omanik on Tallinna linn ja kinnistu on koormatud hoonestusõigusega Kristiine Judokeskus OÜ kasuks.

1.3 Lisaks jäävad planeeritud alale Tallinna linna omandis olevate transpordimaa sihtotstarbega Sõjakooli tänav T1 ja Seebi tn 34a // Marsi tänav T2 kinnistute osad.

1.4 Planeeritud ala jääb kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 50 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ piirkonnas arhitektuurimälestisteks tunnistatud ehitiste ühisesse kaitsevööndisse.

1.5 Juurdepääs planeeritud alale on Marsi ja Sõjakooli tänavatelt.

2. Kristiine linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavalikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud [Kristiine linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt jääb planeeritud ala kahe erineva maakasutuse juhtotstarbega alale:

2.1.1 segahoonestusalale, kuhu võib kavandada elamuid, nende naabruses sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooned jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid. Olemasolevate korterelamute kvartalite üldkasutatavaid hoovialasid ei ole ette nähtud hoonestada. Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt on segahoonestusalale lubatud hoonete kõrgus üldjuhul kuni 18 meetrit, mida täpsustatakse detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja

maakasutuspiiranguid. Piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus on üldjuhul 1,2, mida täpsustatakse detailplaneeringuga. Haljastuse osakaal krundist peab olema üldjuhul 20%;

2.1.2 parkide ja üldkasutatavate haljakute alale, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alale võib rajada pargiga seonduvaid rajatise ja puhkeala teenindavaid või puhkefunktsiooniga seonduvaid väiksemaid kuni 2-korruselisi hooneid, nagu pargiinventari hoidla, suvekohvik, hooajalised müügikohad ja sporditarvete laenutus, mis ei hõlma üle 10% haljasala territooriumist.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-alal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

3.1.1 Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1215-k kehtestatud [Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneering](#), mille eesmärk oli Tondi tn 55a sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kolmeks: kaheks ärimaa ja üheks sotsiaalmaa sihtotstarbega krundiks, moodustuvale ärimaa krundile Seebi tn 36a kinnistu liitmine ja ehitusõiguse andmine ühe kuni 4-korruselise hoone ehitamiseks, kuhu kavandati seitsme väljakuga tennisehall koos abiruumidega ning Tondi tn 55b krundil asuva 2-korruselise arhitektuurimälestise, Tondi sõjaväelinnaku endise klubihoone, rekonstrueerimine. Detailplaneeringus kavandatu on ellu viidud. Detailplaneeringu kohased krundid on moodustatud ja alale on uued hooned ehitatud. Tallinna Linnavolikogu 5. mai 2016 otsusega nr 76 „[Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1215-k kehtestatud "Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringu" osaline kehtetuks tunnistamine Marsi tn 6 kinnistu osas](#)“ on detailplaneering tunnistatud kehtetuks Marsi tn 6 kinnistu osas, kuna Marsi tn 6 kinnistu omanik soovis olemasoleva hoone rekonstrueerida ärihoonest korterelamuks ja 1. juulil 2015 jõustunud [ehitusseadustik](#) võimaldab ehitise kasutusotstarbe muutmist ilma detailplaneeringut koostamata. Marsi tn 6 kinnistul paiknev hoone on rekonstrueeritud korterelamuks.

3.1.2 Tallinna Linnavolikogu 25. märtsi 2010 otsusega nr 72 kehtestatud [Tondi tn 55 kinnistu detailplaneering](#), mille eesmärk oli ärimaa sihtotstarbega Tondi tn 55 kinnistu jagamine viieks krundiks: neljaks ärimaa ja üheks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krundiks.

3.2 Marsi tn 2a, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistutele koostatakse uut detailplaneeringut, kuna huvitatud isik OÜ Tondi Tenniskeskus soovib Sõjakooli tn 10 kinnistul olemasolevat spordihoonet rekonstrueerida ja laiendada ning kavandada Marsi tn 8 kinnistul paikneva ajutise spordihalli alaliselt püsivaks. Detailplaneeringus on ettenähtud liita Sõjakooli tn 10 ja Marsi tn 8a kinnistud, muuta maa kasutamise sihtotstarbeks 70% ärimaa ja 30% üldkasutatav maa ning täpsustada haljastuse ja parkimise lahendust.

3.3 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS v.r*) § 24 lõige 6 sätestab, et planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

3.4 Marsi tn 2a, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtetuks eespool nimetatud detailplaneeringud käesoleva detailplaneeringuga planeeritud maa-ala osas.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneering on koostatud eesmärgil liita üldkasutatava maa sihtotstarbega Marsi tn 8 ja ärimaa sihtotstarbega Sõjakooli tn 10 kinnistud, määrata moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks 70% ärimaa ja 30% üldkasutatav maa ning ehitusõigus olemasoleva spordihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning pargiala rajamiseks. Lisaks antakse alale heakorrastuse ja haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.

4.2 Krundi positsioon (edaspidi *pos*) 1 planeeritud sihtotstarve on 70% ärimaa ja 30% üldkasutatav maa ning krunt moodustatakse Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistute liitmisel. Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3-korruselise Tondi Tennisekeskuse rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks olemasoleva ajutise PVC halli ja olemasoleva Tennisekeskuse ajutise lastehalli ning juurdeehitise (vastuvõtuala, sporditarvete müük/laenutus) mahus. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 17 meetrit. Lisaks paiknevad krundil tervisespordi väljak, Tondi park ja konteinerkatlamaja. Kavandatud hoonestustihedus krundil on 0,86 ja haljastuse osakaal 20%. Juurdepääs krundile on Marsi ja Sõjakooli tänavatelt. Hoone maa-alusele korrusele on juurdepääs Marsi tänavalt läbi krundi pos 4 (Marsi tn 10) ja läbi krundi pos 1 on juurdepääs Marsi tn 6 kinnistule, detailplaneeringus on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega alad.

4.3 Krundi pos 2 (Sõjakooli tn 3) sihtotstarve on ärimaa, krundi piire ei muudeta ja krundile täiendavat ehitusõigust ei määrata. Krundil paikneb arhitektuurimälestiseks tunnistatud Tondi sõjaväelinnaku kasarm. Hoone on rekonstrueeritud spordihalliks (Kristiine Judokeskus). Krundi hoonestustihedus on 0,74 ja haljastuse osakaal 28%. Juurdepääs krundile on Sõjakooli tänavalt läbi Tondi tn 57 kinnistu, detailplaneeringus on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega ala.

4.4 Krundi pos 3 (Marsi tn 2a) sihtotstarve on ärimaa, krundi piire ei muudeta ja krundile täiendavat ehitusõigust ei määrata. Krundil paiknevad spordiväljak, abihoone/prügimaja. Haljastuse osakaal krundil on 31%. Juurdepääs

krundile on Marsi tänavalt läbi Tondi tn 55 kinnistu, detailplaneeringus on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega ala.

4.5 Krundi pos 4 (Marsi tn 10) sihtotstarve on ärimaa, krundi piire ei muudeta ja krundile täiendavat ehitusõigust ei määrata. Krundil paikneb 5-korruselise ühiselamuhoone. Krundi hoonestustihedus on 1,26 ja haljastuse osakaal 27%. Juurdepääs krundile on Marsi tänavalt. Läbi krundi pos 4 on juurdepääs krundile pos 1, detailplaneeringus on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega ala.

4.6 Parkimiskohtade arv määratakse lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud [Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006–2014](#) toodud põhimõtetest. Planeeritud alale on kavandatud kokku 207 parkimiskohta, millest avalikult kasutatavaks on kavandatud kokku 26 parkimiskohta (Sõjakooli tänav T1 ja Seebi tn 34a // Marsi tänav T2 kinnistul). Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsuse nr 329 punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi muuhulgas parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Seega olemasolevate hoonete puhul parkimisnormatiivi ei rakendata (krundile pos 2 ja pos 4 täiendavat ehitusõigust ei määrata). Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt lähtutakse parkimiskohtade arvutusel kehtivatest Tallinna õigusaktidest. Täpne parkimiskohtade lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Tallinna Transpordiamet on lahenduse kooskõlastanud.

4.7 MASKARON OÜ on koostanud Marsi tn 2a, 8 ja Sõjakooli tn 3, 10 detailplaneeringu koostamiseks muinsuskaitse eritingimused, mille on Muinsuskaitseamet ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond kooskõlastanud 16. juunil 2016. Muinsuskaitse eritingimustega on väljaselgitatud, et detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei kahjusta mälestisi ega mõjuta kaitsevööndis asuvate ehitismälestiste olukorda.

4.8 Dendrooloogilise hinnangu on Sõjakooli tänav T1, Marsi tn 2a ja osaliselt Tondi tn 57 kinnistutel 2018. aastal koostanud maastikuarhitekt S. Kangur. Puittaimestiku haljastuslik hinnang viidi läbi vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)“, mis kehtis kuni 19. juunini 2020. Alates 20. juunist 2020 reguleerib haljastuse inventeerimist Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“. Haljastusliku hinnangu kohaselt moodustavad enamuse väärtuslikust haljastusest arukased ja harilikud männid. Alale on istutatud ka noori puid, peamiselt harilik pihlakas. Planeeringu lahenduse kohaselt on alal ette nähtud säilitada olemasolev haljastus. Lisaks on kavandatud rajada Sõjakooli tänava äärde täiendav puuderivi. Kavandatud puude liik täpsustatakse ehitusprojekti. Haljastuse osakaal on planeeritud alal kokku 28%.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 27. mail 2013 registreeritud algatamisettepanekuga OÜ Tondi Tennisekeskus esindaja P. Põld, kes soovis muuta planeeritava ala piire ning määrata ehitusõigus olemasolevate spordihoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning tenniseväljakute rajamiseks.

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka TLPA), K-Projekt Aktsiaselts ja OÜ Tondi Tennisekeskus sõlmisid 23. mail 2014 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/104.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 11. juuni 2014 korraldusega nr 929-k „[Marsi tn 2a, 6, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kristiine linnaosas](#)“. Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil muuta planeeritaval alal olevate kinnistute piire ning määrata ehitusõigus olemasolevate spordihoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning tenniseväljakute ja pargiala rajamiseks. Lisaks tuli anda detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ilmus Tallinna veebilehel 13. juunil 2014, ajalehes Postimees 14. juunil 2014, ajalehes Kristiine Leht juunis 2014 ja väljaandes Ametlikud Teadaanded 19. juunil 2014.

5.4 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 19. augustist kuni 5. septembrini 2014. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 5. septembril 2014, vastav teade ilmus Tallinna veebilehel 19. augustil 2014, ajalehes Postimees 21. augustil 2014 ja ajalehes Pealinn 25. augustil 2014.

5.5 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ja avalikul arutelul detailplaneeringu eskiislahenduse kohta vastuväiteid ei esitatud. Avalikul arutelul selgitas detailplaneeringust huvitatud isik, et detailplaneeringu taotlemise üheks eesmärgiks oli anda Sõjakooli tänavale uus lahendus, mis võimaldaks rajada Tondi tn 55 kinnistule (praegune aadress Marsi tn 2a) kaks uut tenniseväljakut. Seoses sellega palus Kristiine Linnaosa Valitsus Sõjakooli tänava ümberplaneerimise võimalus TLPAI veelkord ülevaadata võimaldamaks rajada täiendavalt tenniseväljakuid osaliselt tänava maa-ala piire muutes.

5.6 TLPA kaalus Kristiine Linnaosa Valitsuse esitatud ettepanekut, kuid jäi detailplaneeringu algatamise korralduses oleva seisukoha juurde – Sõjakooli tänava maa-ala piire mitte muuta. TLPA selgitas, et esitatud lahenduses pole tänava maa-alasse jäävate tenniseväljakute tõttu võimalik tagada liikluse turvalisust, kergliiklustee on läbi lõigatud väljakutega, mistõttu jalakäijatel pole edasi võimalik liikuda; väljakute ümber pole piirete rajamise võimalust; vajalik parkimine tuleb tagada omal kinnistul, mitte tänava maa-alal.

5.7 Võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega on detailplaneeringus tehtud järgmised muudatused:

5.7.1 vähendatud on planeeritud maa-ala suurus 5,09 hektarilt 4,73 hektarini ja arvatud detailplaneeringualast ja planeeringu pealkirjast välja Marsi tn 6 kinnistu. Marsi tn 6 kinnistu omanik soovis olemasoleva hoone rekonstrueerida ärihoonest korterelamuks, kuid 1. juulil 2015 jõustunud ehitusseadustik võimaldab ehitise kasutusotstarbe muuta detailplaneeringut koostamata. Marsi tn 6 kinnistul paiknev hoone on rekonstrueeritud korterelamuks.

5.7.2 Sõjakooli tänava maa-ala kuju (piire) ei ole muudetud ja sellest tulenevalt ei kavandata uusi tenniseväljakuid.

5.7.3 Liidetud on Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistud ning kavandatud moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks 70% ärimaa ja 30% üldkasutatava maa (krunt pos 1). Eskiislahenduses kavandati muuta Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistute vahelist piiri selliselt, et kavandatud hoonestus jäi ärimaa sihtotstarbega Sõjakooli tn 10 krundile ja pargiala üldkasutatava maa sihtotstarbega Marsi tn 8 krundile.

5.8 Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 11. juuni 2014 korraldusest nr 929-k „Marsi tn 2a, 6, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kristiine linnaosas“ ja detailplaneeringu koostamisel Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“. Detailplaneeringule on lisatud MASKARON OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimused ja maastikuarhitekti S. Kangur koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang.

5.9 Detailplaneeringu algatamise korralduses olevate lähteseisukohtade ja lisatingimustega on valdavalt arvestatud, v. a punktides 3.1 ja 3.3 toodud tingimused.

5.9.1 punkti 3.1 kohaselt tuli üldkasutatava maa sihtotstarbega Marsi tn 8 kinnistu jagada, kavandades eraldi krundid spordihallile ja üldkasutatava maa osale, mis tuli jätta pargialaks ning juhul kui Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 ehitised moodustavad funktsionaalse terviku, siis tuli ette näha kavandatava püsiva halli maa liitmine Sõjakooli tn 10 kinnisasjaga. Tingimusega ei ole arvestatud. Tallinna Linnavaarameti hinnangul on otstarbekas Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistud liita, sest kinnisasjad on koormatud hoonestusõigustega sama isiku kasuks. Marsi tn 8 hoonestusõiguse sisuks on spordihalli ning avaliku pargiala rajamine ja haldamine. Vaid avaliku pargi säilitamine ja korrashoid ei ole hoonestusõiguse sisuna majanduslikult mõistlik ja Tallinna linnal puudub soov ning vajadus pargiala koormama jääva hoonestusõiguse omandamiseks. Detailplaneeringus on Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistud ette nähtud liita ning kavandatud moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks 70% ärimaa ja 30% üldkasutatava maa.

5.9.2 punkti 3.3 kohaselt tuli parkimislahenduse kavandamisel kaaluda võimalust lahendada parkimine osaliselt servituutidega naaberkiinnistutel vastava kokkuleppe saamisel. Tingimusega ei ole arvestatud, kuna planeeritud alal on tagatud normatiivne parkimine vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006–2014](#)“ olnud põhimõtetele. Krundile positsioon 1 on kavandatud 126 parkimiskohta (normatiivne 103) ja krundile pos 3 on kavandatud 23 parkimiskohta (normatiivne 22). Kuna kruntidel pos 2 ja pos 4 paiknevad olemasolevad hooned ja täiendavat ehitusõigust ei määrata, siis parkimismäärust ei rakendata. Lisaks on planeeritud alale ettenähtud kokku 26 avalikult kasutatavat parkimiskohta.

5.10 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd [Tallinna linna ehitismääruse](#) § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud Tallinna linna ehitismääruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt.

5.11 Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistute hoonestusõiguste omaja ning Marsi tn 2a ehitiste rentnik OÜ Tondi Tennisekeskus, Marsi tn 10 kinnistu hoonestusõiguse omaja Marsi 10 OÜ volitatud esindaja, Sõjakooli tn 3 kinnistu hoonestusõiguse omaja Kristiine Judokeskus OÜ ja Sõjakooli tn 10 kinnistul paikneva isikliku kasutusõiguse ala (ala, millel paikneb konteinerkatlamaja) kasutaja Adven Eesti AS detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal lisatingimusi ei esitanud.

5.12 Kristiine linnaosa halduskogu (praegu linnaosakogu) linnaehituse- ja kujunduse komisjoni 8. septembri 2015 koosoleku protokoll nr 7 kohaselt nõustuti detailplaneeringu lahendusega ja otsustati esitada detailplaneering Kristiine linnaosa halduskogule koostööks. Kristiine linnaosa halduskogu ei koostööks detailplaneeringut (15. septembri 2015 koosoleku protokoll nr 7) ja märkis, et ei toeta ajutiste ehitiste (olemasolev ajutine PVC hall ja olemasolev ajutine lastehall) muutmist detailplaneeringuga alalisteks ehitisteks.

5.13 Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Tondi Tennisekeskuse rekonstrueerimine ja laiendamine olemasoleva ajutise PVC halli ja olemasoleva Tennisekeskuse ajutise lastehalli ning olemasoleva juurdeehitise (vastuvõtuala, sporditarvete müük/laenutus) mahus.

5.14 Kristiine Linnaosa Valitsus koostööks detailplaneeringu lahenduse arvestades Kristiine linnaosa halduskogu linnaehituse- ja kujunduse komisjoni seisukohta. Koostööks detailplaneeringu lahenduse arvestades Kristiine Linnaosa Valitsus asjaolule, et detailplaneering vastas Tallinna üldplaneeringule ja koostatavale Kristiine linnaosa üldplaneeringule ning linnaosa üldistele arengusuundadele.

5.15 Tallinna Transpordiamet ning Tallinna Spordi- ja Noorsooamet (alates 1. jaanuarist 2021 Tallinna Kultuuri- ja Spordiamet) detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ega detailplaneeringu kohta arvamust avaldades omapoolseid lisatingimusi ei esitanud.

5.16 Muinsuskaitseamet ja Päästeameti Põhja päästekeskus kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

5.17 Tallinna Keskkonnaamet (alates 1. juunist 2019 on Tallinna Keskkonnaameti ülesanded antud Tallinna Kommunaalameti pädevusse, va jäätmehooldusega seotud ülesanded, mis anti Tallinna Ettevõtlusameti (alates 1. jaanuarist 2021 Tallinna Strateegiakeskus) pädevusse, ja Tallinna Kommunaalamet nimetati Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiks) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määras nõude ehitusprojekti koostamiseks, et olemasolevate hoonete ja rajatiste laiendamise ja rekonstrueerimise ning heakorra ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Detailplaneeringus on nõudega arvestatud.

5.18 Tallinna Kommunaalamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) esitas detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal mitmeid märkusi, kuid detailplaneeringu kohta arvamust avaldades märkis kokkuvõtvalt, et vajalik on sõlmida teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise leping. Detailplaneeringus on Tallinna Kommunaalameti lisatingimusega arvestatud. Tallinna linnaga 26. märtsil 2019 sõlmitud halduslepinguga nr TKA55 võttis OÜ Tondi Tennisekeskus kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (sõidu- ja kõnnitee, parkimiskohad), haljastuse ja tänavavalgustuse ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses (lepingu lisa nr 1).

5.19 Tallinna Linnvaraamet nõustus detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal detailplaneeringu lahendusega, kuid lisas, et kuivõrd Sõjakooli tn 10 ja Marsi tn 8 kinnistud on koormatud hoonestusõigusega OÜ Tondi Tennisekeskus kasuks ja planeeringulahendus näeb ette krundi piiride muutmise, siis on pärast detailplaneeringu kehtestamist vajalik vastavalt muuta hoonestusõiguse tingimusi.

5.19.1 detailplaneeringule arvamust avaldades tegi Tallinna Linnvaraamet ettepaneku, et planeeringulahenduses näha ette Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistute liitmine, kuna kinnisasjad on koormatud hoonestusõigustega sama isiku kasuks. Marsi tn 8 hoonestusõiguse sisuks on spordihalli ning avaliku pargiala rajamine ja haldamine. Kuna vaid avaliku pargi säilitamine ja korrashoid ei ole hoonestusõiguse sisuna majanduslikult mõistlik ja Tallinna linnal puudub soov ning vajadus pargiala koormama jääva hoonestusõiguse omandamiseks, on otstarbekas Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistud liita. Liitmise tulemusena tekkiva krundi sihtotstarbeks määrata äri- ja üldkasutatav maa. Detailplaneeringus on Tallinna Linnvaraameti ettepanekuga arvestatud ja detailplaneeringus on Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistud ette nähtud liita ning kavandatud moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks 70% ärimaa ja 30% üldkasutatav maa.

5.20 Kuna detailplaneeringu menetluse käigus muutusid moodustatava krundi pos 1 piirid (Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistud on ette nähtud liita), sõlmisid Tallinna linn ja OÜ Tondi Tennisekeskus 24. märtsil 2020 halduslepingu nr TKA55 lisa nr 2, millega asendati lepingu lisa nr 1 lisaga nr 3 (teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem).

5.21 Kõik vajalikud tehnovõrgud on planeeritud alal välja ehitatud. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜga, ASiga Eesti Gaas, AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI ja ASiga Eesti Telekom (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS). Elektrilevi OÜ määras nõude ehitus- ja tööprojektide koostamiseks ja lisas, et võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil tuleb sõlmida Elektrilevi OÜga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks. Detailplaneeringus on nõuetega arvestatud. AS Eesti Gaas ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI nõustusid detailplaneeringu lahendusega ja lisatingimusi ei esitanud. AS Eesti Telekom detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määras nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks.

5.22 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 12. augusti 2020 korraldusega nr 828-k „[Marsi tn 2a, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine Kristiine linnaosas](#)“, eesmärgiga muuta planeeritud alal olevate kinnistute piire, määrata moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks 70% ärimaa ja 30% üldkasutatav maa ning ehitusõigus olemasoleva spordihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning pargiala rajamiseks. Lisaks lahendati detailplaneeringus ala heakorras ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine. Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus Tallinna veebilehel 19. augustil 2020, ajalehes Eesti Päevaleht 24. augustil 2020 ja ajalehes Pealinn 24. augustil 2020.

5.23 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 21. septembrist kuni 5. oktoobrini 2020. Sellekohane teade ilmus Tallinna veebilehel 28. augustil 2020, ajalehes Eesti Päevaleht 31. augustil 2020 ja ajalehes Pealinn 31. augustil 2020. Samuti teavitas Kristiine Linnaosa Valitsus 27. augustil 2020 tähtkirjadega detailplaneeringu avalikust väljapanekust detailplaneeringust huvitatud ja puudutatud isikuid. Avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid ei esitatud.

5.24 [Planeerimiseseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 131 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

5.25 Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 26. märtsil 2019 sõlmitud halduslepingus nr TKA55 määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga *PlanS* § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.26 Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud ning detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga, ei olnud detailplaneeringu Rahandusministeeriumile järelevalveks esitamine vajalik.

5.27 PlanS v.r § 25 lõike 7 punkti 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Marsi tn 2a, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates A. H. Tammsaare tee 56 // 58, Marsi tn 2a, Marsi tn 8, Marsi tn 10, Seebi tn 36b, Sõjakooli tn 3, Sõjakooli tn 10, Sõjakooli tn 11 // Tondi tn 53, Tondi tn 55, Tondi tn 55a, Tondi tn 57, Tondi tn 57d ja Talli tn 5 kinnistute omanikke; Tallinn, Marsi tn 3 // 3a // 3b // Sammu tn 6 // 6a // 6b // Sõjakooli tn 12 // 12a // 12b // 12c korteriühistut (Sammu tn 6 // 6a // 6b, Sõjakooli tn 12 // 12a // 12b // 12c ja Marsi tn 3 // 3a // 3b // kinnistu omanike esindaja), Tallinn, Marsi tn 6 korteriühistut (Marsi tn 6 kinnistu omanike esindaja), Tallinn, Seebi tn 36 korteriühistut (Seebi tn 36 kinnistu omanike esindaja), Tallinn, Seebi tn 32c korteriühistut (Seebi tn 32c kinnistu omanike esindaja), Tallinn, Seebi tn 40a korteriühistut (Seebi tn 40a kinnistu omanike esindaja), Sõjakooli tn 3, Sõjakooli tn 10, Tondi tn 55, Marsi tn 8 ja Marsi tn 10 kinnistutele seatud hoonestusõiguste omanikke ning OÜd Tondi Tennisekeskus ja Adven Eesti ASi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kalle Klandorf
Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär