

REDAKTSIOON:

Tlv k 20.01.2021 nr 53

Tvk o 05.05.2016 nr 76, vastuvõetud 05.05.2016

TALLINNA LINNAVALITSUS	
KORRALDUS	
Tallinn	25. juuni 2008 nr 1215-k
Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas	
Planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja lg 6, Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lg 2 p 2, lg 3 ja lg 5 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:	

- Planeeritud maa-ala asub Tallinnas Kristiine linnaosas hõlmates Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a krunte. Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus välja arvatud ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;
- Tallinna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on üldplaneeringu üheks konseptuaalseks aluseks linnastruktuuri väärtuslike elementide säästlik ärakasutamine ning arendamine sotsiaalse tasakaalu ja mitmekesisuse saavutamiseks nii linnas tervikuna, kui selle üksikutes piirkondades. Tallinna üldplaneering näeb ette olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamist ja tühjade puudulikult välja ehitatud alade kasutusse võtmist. Endiste sõjaväe- ja tööstusalade põhiliselt ärimaana kasutamine on kavas nii kesklinnas sadama ümbruses, kui ka linnakeskusest kaugemal paiknevatel tööstusaladel. Seega detailplaneeringuga kavandatav võimaldab realiseerida Tallinna üldplaneeringu eesmärgi;
- hoonestusalad on paigutatud nii, et kogu olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitatakse. Lisaks rajatakse planeeringualale uut kõrghaljastust;
- planeeritavale alale jääb arhitektuurimälestis - Tondi sõjaväelinnaku klubihoone – mis tulenevalt koostatud muinsuskaitse eritingimustele säilitatakse;
- detailplaneeringu realiseerimine suurendab ümbruskonna turvalisust ning välistab käsitletava piirkonna muutumist isoleeritud tagahooviks, sellega tuuakse planeeringualale ja kogu ümbritsevasse piirkonda uut elu;
- säilitatakse ja korrastatakse alale jääv park koos tiigiga, mille tulemusena paraneb piirkonna üldilme ning eelkõige lähiümbruse elanike võimalus veeta vaba aega.

1. Kehtestada Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneering, Aktsiaselts EA RENG töö nr 433-427. Detailplaneeringuga eesmärk on Kristiine linnaosas 4,1 ha suurusel planeeritaval maa-alal: Tondi tn 55a 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kolmeks – kaheks 100% ärimaa krundiks ja 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega krundiks; moodustuvale 100% ärimaa krundile (pos 1) Seebi tn 36a kinnistu liitmine ja ehitusõiguse andmine ühe kuni 4-korruselise hoone rajamiseks, kuhu on kavandatud 7 väljakuga tennisehall koos abiruumidega; Tondi tn 55b krundil asuva 2-korruselise arhitektuurimälestise – Tondi sõjaväelinnaku endine klubihoone – rekonstrueerimine. Lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

(Kehtetu osaliselt - Marsi tn 6 kinnistu osas, Tvk o 05.05.2016 nr 76, vastuvõetud 05.05.2016;

kehtetu - planeeritud maa-ala osas, Tlv k 20.01.2021 nr 53)

2. Ehitusloa taotlejal kooskõlastada lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.

3. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeritava maa-ala osas osaliselt kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 2000 otsusega nr 102 kehtestatud „Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering”.

4. Detailplaneeringu kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 16. juunil 2008 sõlmitud lepingule nr 2-5/158.

5. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Edgar Savisaar
Linnapea Toomas Sepp
Linnasekretär

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu “Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas

Tallinna Linnavalitsus kehtestab Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringu. Detailplaneeringuga eesmärk on Kristiine linnaosas 4,1 ha suurusel planeeritaval maa-alal: Tondi tn 55a 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kolmeks – kaheks 100% ärimaa krundiks ja 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega krundiks; moodustuvale 100% ärimaa krundile (pos 1) Seebi tn 36a kinnistu liitmine ja ehitusõiguse andmine ühe kuni 4-korruselise hoone rajamiseks, kuhu on kavandatud 7-väljakuga tennisehall koos abiruumidega; Tondi tn 55b krundil asuva 2-korruselise arhitektuurimälestise – Tondi sõjaväelinnaku endine klubihoone – rekonstrueerimine. Lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 4,1 ha.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Tallinnas Kristiine linnaosas Sõjakooli tänava, Marsi tänava ja A. H. Tammsaare tee vahelises kvartalis endise Tondi sõjaväelinnaku territooriumi edelaosas. Planeeringuala piirneb loodest Sõjakooli tänavaga, kirdest Marsi tänavaga, lõunast A. H. Tammsaare teega.

Tondi sõjaväelinnak ehitati Peeter Suure Merekindluse teeninduspersonali jaoks. Soome, Liivi ja Põhjalahe kaitsesüsteemi, mille ametlik nimetus oli Imperaator Peeter Suure Merekindlus, põhimõtteline plaan töötati välja 1907ndaks aastaks. Merekindluse suurtükiväe kasarmud ehitati endise Dunteni mõisa sundvõõrandatud (1914. aastal) maa-alale. Puudub täpsem informatsioon millal sõja ajal ehitust alustati ja millal vastu võeti. Eesti Vabariigi ajal võeti sõjaväelinnak Kaitseministeeriumi valdusesse. Mais 1920. aastal kolis Tondi kasarmutesse Sõjakool, mis 1923. aasta septembris lõpetas tegevuse iseseisva õppeasutusena ja liitus Sõjaväe Ühendatud Õppeasutustega, mis asutati Tondi sõjaväelinnaku baasil. Nõukogude ajal kasutati kogu kompleksi taas sõjaväelinnakuna, kasarmutes asus nn Aleksander Matrossovi polk. Sellel perioodil ehitati territooriumile mitmeid abi- ja majandushooneid.

Planeeritav ala hõlmab Tondi tn 55a kinnistut, mille maakasutuse sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa ja suurus 21 626 m². Omanik on Tallinna linn. Tondi tn 55b kinnistu suurus on 3584 m² ja maaksutuse sihtotstarve 100% ärimaa. Omanik on AS Tondi Kvartal. Seebi tn 36a kinnistu suurus on 3656 m² ja maaksutuse sihtotstarve 100% tootmismaa. Kinnistu omanik on Tallinna linn.

Tondi tn 55b kinnistul asub Tondi sõjaväelinnaku 2-korruseline klubihoone, mis on arhitektuurimälestis (reg nr 8664). Hoone on seisnud aastaid tühjana. Lisaks on Sõjakooli tänava ääres, planeeringuala kirdeosas lagunenud 2-korruseline hoone ning planeeringuala lõunaosas tegevuse lõpetanud vana katlamaja ning uus gaasikatlamaja. Kogu olemasolev hoonestus, välja arvatud Tondi sõjaväelinnaku klubihoone ja gaasikatlamaja, on detailplaneeringu lahenduse kohaselt kavandatud lammutada. Planeeritava ala loodeossa rajatakse 5-korruselise hoonet (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 7. juulil 2007 väljastatud ehitusluba nr 19129). A. H. Tammsaare tee poolses osas asub väike parkmets koos tiigiga.

Planeeringualas kasvavad ca 300 puud on väga erinevad nii vanuseliselt kui ka liigiliselt. Ala idaosas on vanimad istutatud puud – harilikud vahtrad, harilikud jalakad ja harilikud saared, samuti ka kuld-, soo- ning arukased. Väheväärtuslikematest puudest kasvab hajusalt kogu maa-alal isekasvseid toomingaid, vördleppi, papeleid ja saarvahtraid. Enamus olemasolevast haljastusest on väheväärtuslik, palju on kuivanud ning inimeste poolt rikutud puid.

2. Kontaktvööndianalüüs

Kristiine linnaosa on Tallinna rohelisemaid linnaosi, see on ajalooliselt suvemõisate, aiandite ala ja linnaelanike puhkeala. Samas on Kristiine linnaosa kiiresti muutuv ja arenev piirkond. Siia ehitatakse uusi kauplusi, korterelamuid, rajatakse mängu- ja spordiväljakuid, taastatakse parke. Seejuures vanade kvartalite struktuur ja iseloomulikud jooned säilitatakse.

Planeeritava ala kontaktvööndit võib pidada polüfunktsionaalseks piirkonnaks. Planeeringualast lõunas A. H. Tammsaare tee poolsel küljel paiknevad 5-korruselised korterelamud. Kruntide täisehituse protsent jääb 44% ja 81% vahele. Vastaspool A. H. Tammsaare teed on 2-korruselised elamud ja ärihoone. A. H. Tammsaare tee ääres paiknevad maa-alused garaapid. Planeeringuala Tondi tänava poolses osas on Audentese Ülikool. Tondi tänava ja A. H. Tammsaare tee nurgal paikneb „Neste” bensiinijaam ja Tondi

Selver. Kruntide hoonestustihedus varieerub 0,4-st kuni 1,2-ni. Teisel pool Tondi tänavat on Audentese spordikompleks koos staadioniga ja elamute kvartal, ühtse väljakujunenud ehitusjoonega. Planeeringualast ida suunal, mõlemal pool Sõjakooli tänavat on 2-5-korruseline hoonestus. Planeeringuala lähiümbruses asuvad mitmed erinevat tüüpi hooned – planeeritavast alast põhja ja lääne pool kultuurimälestiste kaitsevööndis on muinsuskaitse all olevad hooned, mida rekonstrueeritakse äri- ning eluhooneteks. Tondi tn 55 endises kasarmus asub näiteks spordisaal ja õuel on staadion ning spordiväljakud.

Planeeringuala lähiümbruse tänavavõrk on väljakujunenud struktuuriga. Tihedaima liiklusega magistraal on alast lõunas olev A. H. Tammsaare tee. Lähimad ühistranspordi (buss) peatused asuvad ca 150-200 meetri kaugusel ning on heaks ühenduseks teiste linnaosadega (Mustamäe, Õismäe, Lasnamäe, Kesklinn). Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusele nr 67 „Tallinna rohealade teemaplaneering” läbib planeeritava ala kontaktvööndit piki A. H. Tammsaare teed kulgev ülelinnaline rohekoridor.

Planeeringuala lähiümbruses on algatatud järgmised detailplaneeringud: Tallinna Linnavalitsuse 11. juuni 2003 korraldusega nr 1514-k algatatud „Tuisu tn 22 kinnistu detailplaneering”, eesmärgiga kinnistu jagamiseks ja segafunktsiooniga elu- ja ärihoonete rajamiseks; Tallinna Linnavalitsuse 3. oktoobri 2007 korraldusega nr 1720-k algatatud „Järve tn 4, 6, 8, 8a ja Pärnu mnt 180a kinnistute ning lähiala detailplaneering”, eesmärgiga Järve tn 4, 6, 8 ja 8a kinnistute liitmiseks ja ehitusõiguse andmine 19-korruselise ja 18-korruselise äripindadega korterelamu rajamiseks jt.

3. Tallinna üldplaneering ja menetletav Kristiine linnaosa üldplaneering

Tallinna üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus välja arvatud ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi.

Tallinna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on linnakeskkonna põhiprobleemiks heakorrastamata ja madala kasutusintensiivsusega alade suur ulatus tehnilise infrastruktuuriga varustatud maadel või nende vahetus läheduses. Üldplaneeringu üheks konseptuaalseks aluseks on linnastruktuuri väärtuslike elementide säästlik ärakasutamine ja arendamine sotsiaalse tasakaalu ja mitmekesisuse saavutamiseks nii linnas tervikuna, kui selle üksikutes piirkondades. Tallinna üldplaneering näeb ette olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamist ja tühjade puudulikult välja ehitatud alade kasutussevõtmist. Endiste

sõjaväe- ja tööstusalade põhiliselt ärimaana kasutamine on kavas nii kesklinnas sadama ümbruses, kui ka linnakeskusest kaugemal paiknevatel tööstusaladel.

Seega detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut ning aitab Tallinna üldplaneeringuga seatud eesmärke ellu viia.

Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2006 otsusega nr 71 algatati „Kristiine linnaosa üldplaneering”. Nimetatud otsuse punkt 1 kohaselt on üldplaneeringu eesmärgiks Kristiine linnaosa pikaajaliste arengusuundade määramine, territooriumi funktsionaalse maakasutuse planeerimine koos uute elamu- ja bürooalade võimalike asukohtade määramisega ehitustegevuse suunamiseks ja koordineerimiseks. Kristiine linnaosa üldplaneeringu kehtestamisel täpsustatakse Tallinna üldplaneeringut Kristiine linnaosa osas.

Kristiine linnaosa üldplaneeringu lähteülesande p 3 (üldplaneeringu eesmärgid) kohaselt „eraldi käsitlemist vajavad linnaosa territooriumile jäävad ulatuslikud tootmisalad, mille ümberstruktureerimise vajadust üldplaneeringu koostamise käigus vaagitakse ning määratakse, millised alad jätta tootmistevõimeks ja äritegevuseks ning millisel juhul kaaluda segahoonestuse funktsiooni”.

4. Kehtiv detailplaneering

Praegu kehtib planeeringualal Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 2000 otsusega nr 102 kehtestatud „Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering”. Käesoleva detailplaneeringu („Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneering”) kehtestamisega muutub osaliselt kehtetuks Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide osas. Praegu kehtiva detailplaneeringuga anti Tondi tn 55a krundile ehitusõigus nelja spordiväljaku (tennis, korvpall) ning parki jooksuraja rajamiseks. Tondi tn 55b krundil asuv endine klubihoone oli planeeritud renoveerida kontoriteks ja väikeseks tervisekeskuseks, kohvikuks ja teenindusasutuseks. Seebi tn 36a krundil asuv katlamaja oli planeeritud säilitada. Praegune lahendus võimaldab luua kompaktsema lahenduse turvaliseks rekreatsioonialaks väljakujunenud õppe- ja spordilinnaku ning korterelamute vahel. Käesolev lahendus parandab jalakäijate liiklemise mugavust ja ohutust, reguleerides selgemalt sõidukite ja jalakäijate liikumist alal.

5. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse kohaselt moodustatakse seniste kinnistute piiride muutmise tulemusena 4 krunti: kolm 100% ärimaa sihtotstarbega krunti ja 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt.

Krundi positsioon 1 (edaspidi lühendatud pos; aadressi ettepanekuga Marsi tn 4) suurus on 13 355 m². Krunt moodustatakse osaliselt Tondi tn 55a krundist ja Seebi tn 36a krundist. Planeeringulahendusega kavandatakse krundile 100% ärimaa maakasutuse sihtotstarvet.

Krundile antakse ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise hoone rajamiseks, millel on lisaks osaliselt 1 maa-alune korrus. Rajatav hoone on liigendatud nii plaaniliselt kui korrusesti. Maapealse hoonestusala kaugus naaberkruntidest on: krundi pos 3 piirist minimaalselt 4,3 meetrit ja krundi pos 2 piirist minimaalselt 11,1 meetrit. Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määruse nr 38 „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine” punkt 5 sätestab, et eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil, peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Seega peavad insolatsiooninõuded olema täidetud eluruumide puhul. Kuna krundile pos 3 ehitusõigust ei kavandata ning krundil pos 2 on ärimaa sihtotstarve, siis nendel suundadel on insolatsiooninõuded tagatud. Ülejäänud osas piirneb krunt teemaaga. Hoonestusala on Marsi tänava poolt planeeritud krundi pos 2 hoonega ühele ehitusjoonele. Tagatud on ümbritsevate tänavate tänava kaitsevöönd.

Kavandatav hoone on erineva kõrgusega (maksimaalne kõrgus on 17 meetrit). Hoone alune pind on kokku 8600 m². Spordikeskuse A. H. Tammsaare tee poolne külg on 1-korruselise kuhu on kavandatud on 7 tenniseväljakut. Tennisehalli katusepinnad loovad visuaalselt suurele mahule sobiliku liigenduse. Hoone Sõjakooli ja Marsi tänavate poolne osa on 2-korruselise. Marsi tänava poolne osa on seejuures konsoolne (postidele tõstetud), maksimaalselt 15 meetrit maapinnast, mis ei ületa krundil pos 2 (Tondi tn 55b) asuva arhitektuurimälestise kõrgust. Sellesse hoone ossa on ette nähtud jõu-, spinningu ja aeroobikasaalid, samuti majandusruumid. Hoone ida poolne osa on 4-korruselise, kuhu on kavandatud ühiselamu koos seda teenindavate abiruumidega. Ühiselamu on mõeldud kõrgkooli üliõpilaste, treenerite ja võistlusgruppide majutamiseks. Hoone ida poolsesse ossa jääb ka säilitatav Fortum Termest AS-le kuuluv gaasikatlamaja.

12. aprillil 2007 koostatud Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide muinsuskaitse eritingimuste (koostas Aleksandr Pantelejev) kohaselt on detailplaneeringuga lahendataval krundil lubatud uushoonestuse rajamine. Uue hoone maksimaalne kõrgus võib olla kuni 17 meetrit ning arhitektuurimälestise Tondi tn 55b poolsest küljest peaks kõrgus lähtuma arhitektuurimälestise katuseharja kõrgusest ega tohiks ületada 15 meetrit. Uus hoone tuleb ehitada arhitektuurimälestise vaadeldavuse tagamiseks sellest vähemalt 20-22 meetri kaugusele. Uusehituse hoonestusalas paiknevate hoonete (2-korruselise 1950-ndatel ehitatud kivihoone ja katlamaja) säilitamine ei ole tingimata nõutav. Hoonete säilitamine on soovitatav, lammutamise juhul teostada nende ülesmõõdistamine. Kõik tingimused on planeeringulahenduse kohaselt tagatud.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” peab rajatav hoone vastama tulepüsivusklassile TP-1.

Rajatava hoone lääneküljele nähakse ette parkimisala, kuhu on võimalik parkida kahes reas kokku 61 sõidukit. Konsoolse osa pollahtisesse parklasse on võimalik parkida 16 sõidukit. Lisaks on võimalik 34 sõidukit parkida hoone idapoolsele küljele planeeritud parkimisalal ja 14 sõidukit Sõjakooli tänava äärsel krundisestel parkimiskohtadel.

Tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006‑2014” kehtestatud (vahevöönd) normatiivsetest nõuetest, tuleb krundil tagada 143 parkimiskohta. Tingimus on täidetud, sest kavandatud on 144 parkimiskohta, millest 36 on maa-alusel korrusel.

Krundi Sõjakooli tänava poolsele küljele osaliselt ka lääne- ja lõunapoolsesse ossa nähakse ette haljasala. Lisaks kavandatakse krundi kirdeossa ja lõunakülge kergliiklusteed.

Sõidukid pääsevad krundile kahe eraldi sissepääsu kaudu Marsi tänavalt (üks ligipääsuks konsoolse osa alustele parkimiskohtadele ning teine parkimisalale ja pandusele) ning lisaks kaks juurdepääsu krundi lõunapoolselt ühendusteelt.

Krundi kirde osas (Sõjakooli tänava ja Marsi tänava nurgal) olevale haljasalale istutatakse uut kõrghaljastust.

Krundi pos 2 (aadressi ettepanekuga Marsi tn 6) suurus on 3584 m². Muudetakse kinnistu suurust (senine 3656 m²) ja sihtotstarvet 100% ärimaaks (senine 50% ärimaa ja 50% elamumaa).

Krundile jääb arhitektuurimälestis - Tondi sõjaväelinnaku klubihoone. Hoone rajati 1915-1916, tegemist on 2-korruselise pikliku kesktelje suhtes sümmeetrilise põhiplaaniga kivihoonega. Hoone on korduvalt ümberehitatud, suuremaid töid on teostatud 1930ndatel ja 1960-1970ndatel aastatel. Hoone algne siseplaneering ei ole säilinud, samuti ei ole säilinud kultuuriväärtusega detailid. Väärtuslikest ehitusdetailidest ning konstruktsioonidest on alles ainult peaastmetega sisetrepid, osaliselt säilinud metallrinnatisega.

Koostatud muinsuskaitse eritingimuste kohaselt tuleb Tondi tn 55b hoone säilitada olemasolevas mahus. Peale- ja juurdeehitused ei ole lubatud. Enne hoone remont-restaureerimist tuleb tellida hoonele eraldi muinsuskaitse eritingimused vastavat tegevusluba omavalt firmalt. Lubatud on muuta hoone siseplaneeringut lähtuvalt selle kasutusfunktsioonist. Kõik kapitaalseinad tuleb säilitada. Siseplaneeringu muutmisega seotud töid ja kõiki konstruktsioone puudutavaid töid võib teha ainult vastavat restaureerimisalast tegevusluba omav firma Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poolt kooskõlastatud projekti alusel. Fassaadide restaureerimisel arvestada muinsuskaitse poolt heakskiidetud kivihoonete fassaadide restaureerimise meetodikat.

Planeeringulahendusega kavandatakse katusealuse väljaehitamine senises mahus ning seetõttu muutub hoone 3-korruseliseks.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” peab rajatav hoone vastama tulepüsivusklassile TP-1.

Krundi läänepoolsele küljele on liigendatult kavandatud praktiliselt terve krundipiiri ulatuses 26 parkimiskohta. Juurdepääs parkimiskohtadele on ette nähtud läbi krundi pos 1. Selleks tuleb krundile pos 1 seada juurdepääsu servituut krundi pos 2 kasuks. Lisaks on võimalik parkida 6 sõidukit Marsi tänava äärsel krundisisestel parkimiskohtadel. Kokku 32 parkimiskoha tagamisega on täidetud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006‑2014” kehtestatud normatiivsed nõuded (32 parkimiskohta).

Hoonestusala igal suunal on kavandatud kergliiklusrajad ja haljasalad. Krundi lääne poolsele haljasalale istutatakse täiendavat kõrghaljastust.

Juurdepääs krundile on ette nähtud Marsi tänavalt ja krundi lõuna küljele jäävalt ühendusteelt.

Krundi pos 3 (aadressi ettepanekuga Marsi tn 8) suurus on 9686 m². Krunt moodustatakse Tondi tänav 55a krundist, maakasutuse sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa. Krundile jääb olemasolev tiik ja park.

Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt tuleb kogu krundi haljastus heakorrastada ning tiik puhastada.

Heakorrastuse ja haljastuse lahendamiseks tuleb tellida eraldi projekt, selleks vastavat tegevusluba omavalt firmalt. Planeerimislahenduse kohaselt hooneid krundile ei kavandata. Seevastu krundile rajatakse valgustatud kergliiklusteed. Park jääb kõigile avatuks. Ligipääs krundile on tagatud Sõjakooli tänavalt ja Marsi tänavalt ühendustee kaudu.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise korralduse (Tallina Linnavalitsuse 22. augusti 2007 korraldusega nr 1463-k) punkti 3.2 kohaselt tuleb detailplaneeringu seletuskirjas selgitada keldrikorruse rajamisega tekkiva pinnasevee depressioonilehtri mõju pargiala kõrghaljastusele ning esitada kahjulike mõjude leevendamise abinõud. Kuna detailplaneeringu koostamise käigus on maa-aluse korruste maht 6,5 korda vähenenud ja maa-aluse korruse osa asub Sõjakooli tänava ja Marsi tänava nurgal ning park asub teisel pool hoonet, siis on maa-aluse korruse rajamisega tekkivate pinnasevee depressioonilehtri mõju pargiala kõrghaljastusele minimaalne.

Juurdepääs krundile on tagatud Sõjakooli tänavalt ja Marsi tänavalt ühendustee kaudu.

Krundi pos 4 (aadressi ettepanekuga Marsi tn 10) suurus on 2241 m². Planeeringulahenduse kohaselt muudetakse senine 10% ärimaa ja 90% sotsiaalmaa maaksutuse sihtotstarve 100% ärimaaks.

Krundile rajatakse 7. juulil 2006 väljastatud ehitusloa nr 19129 alusel 5-korruseline ühiselamu. Hoone alune pind on 678 m². Muudatusena kavandakse hoone esisele alale 6 parkimiskohta ja krundi lääne poolsesse külge kergliiklustee.

Tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006‑2014” kehtestatud (vahevöönd) normatiivsetest nõuetest, tuleb krundil tagada 31 parkimiskohta. Puuduolevad 25 parkimiskohta tagatakse krundil pos 1 asuvas parklas.

Ligipääs krundile on Marsi tänavalt ühendustee kaudu.

Detailplaneeringu alal on Tallinna Keskkonnaameti nõudel - võimaliku jääkreostuse olemasolu selgitamiseks - aprillis 2007 läbi viidud ENTEC AS poolt keskkonnaseisundi uuring. Teostati ala visuaalne vaatlus. Tiik ja selle ümbrus on risustatud. Kõik hooned ja süvendid on kaetud jäätmelademega. 1994. aastal teostati Tondi sõjaväeosa keskkonnakahjustuste inventariseerimine, mille käigus leiti 58-kohas 45 tonni

naftaprojekte. Kõige potentsiaalsem reostuskolle on lagastatud ja olmejäätmeid täis kuhjatud vana katlamaja. Lisaks olmereostusele, autokummidele ning bituumeni- ja tõrva jääkidele ei tuvastatud muid jääkreostuse allikaid ning olemasoleva ajaloolise informatsiooni põhjal võib arvata, et alal ei leidu ulatuslikke jääkreostuse koldeid. Kokkuvõtvalt tõdetakse, et võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu elluviimisel oluliselt ala üldilme ja heakorrastus. On igati tervitatav, et linna maaressursi kasutatakse senisest otstarbekamalt, parandatakse ala arhitektuurset välisilmet ning nende muudatuste tulemusena oluliselt ka keskkonnaseisundit. Ala hoonestamisel muid keskkonnakaitselisi piiranguid peale juhusliku laadiga pinnase reostuse võimalikkuse ei esine ning juhul kui edasises projekteerimis- ja ehitusstaadiumis ning eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole karta antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat keskkonnaseisundi halvenemist.

Planeeritaval alal puuduvad keskkonda reostavad objektid ja erinevatest seadustest tulenevad piirangud. Kinnistul on läbi viidud paikneva kõrghaljastuse inventariseerimine ja antud väärtushinnang olemasoleva kõrghaljastuse kohta. Dendroloogiline hinnang on läbi viidud dendroloog Aino Aaspõllu poolt aprillis 2007. Planeeringualal kasvav kõrghaljastus on väga erinev nii vanuselisel, liigilisel kui ka otstarbalt. Vanimad istutatud puud – harilik vaher, harilik jalakas ja harilikud saared on kinnistu idaosas. Maa-ala kirdeosas ja ka hajusalt üle terve kinnistu on hulgaliselt kuld- ja sookaski, osaliselt ka arukaski. Tänapäevaks on nad vanuse tõttu kaotanud vastupanuvõime seenhaigustele ja muutunud pudeduse tõttu ohtlikeks. Samuti on ala kirdeossa nõukogude ajal istutatud hulgaliselt kiirekasvulisi ja lühiajalisi hübriidseid pappeid, mis tänapäevaks on läbi mädanenud. Alale on viimase 10 aasta jooksul istutatud harilikke vahtraid, rumeenia mände, mis on osaliselt inimeste poolt kahjustatud (murtud on oksid ja latvu maha lõigatud). Hajusalt tervel territooriumil ja eriti tiigi ääres võib kohata isetekkelisi harilikke toomingaid, vanu vändleppi, saarvahtraid. Enamus puud on hooldamata, mis on tingitud peremeheta territooriumist ja keskkonnareostusest.

Tallinna Linnavalitsuse 3. mail 2006 määruse nr 34 “Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” kohaseid I väärtusklassi puud planeeringualal ei ole. Säilitatakse ka kõik 3 II väärtusklassi puud.

Planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse 19 III väärtusklassi puud. Nimetatud määruse kohaselt on III väärtusklassi puu: “dekoratiivne või pikaajaline ning väheste mehhaanilistest vigastustest, haiguste- või kahjuritunnustega, kuid veel elujõuline (juurdekasvu omav). Puu, mis on osa ökoloogiliselt efektiivsest haljastusega kohast. Võimalusel säilitada.” Ükski likvideeritav III väärtusklassi puu ei ole osa ökoloogiliselt efektiivsest haljastusest. Kõik puud likvideeritakse seetõttu, et need jäävad krundi pos 1 hoonestusalale.

Samas on hoonestusala krundile paigutatud nii, et olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada. Likvideeritavad III väärtusklassi puud kasvavad peamiselt kahes rühmas (Sõjakooli tänava ääres likvideeritava vare ümbruses ja krundi lääne poolses osas). Juhul kui puude säilitamise nimel paigutada hoonestusala mujale, siis ei saaks tagada planeeringuga kavandatud terviklahendust. Samuti ei saa puude säilitamist tagada ka hoonestusala mõningase korrigeerimisega, sest puud jäävad hoonestusala keskele.

Lisaks likvideeritakse 12 IV väärtusklassi puud. Tallinna Linnavalitsuse ülalmärgitud määruse kohaselt on IV väärtusklassi puu väheväärtuslik, mis „kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumaid puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.”

Mahavõetavate puude haljastusväärtus tuleb kompenseerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 45 “Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord” kehtestatud korras ja tingimustel.

Läbiviidud dendroloogilise inventuuri käigus anti ka soovitusel olemasoleva haljastuse hoolduseks ja täiendamiseks: väheväärtuslikud puud tuleb välja vahetada linna sobivamate liikidega; ohtlikud puud Marsi tänava ääres tuleb välja raiuda kohe, sest need võivad tuulega murduda; uue kõrghaljastuse rajamiseks on soovitatav kasutada okaspuudest keermände, kanada kuuske, serbia kuuske, lehtpuudest harilikke vahtraid, hõberommelga leinavormi ja dekoratiivõunapuud.

Tallinna Linnavalitsuse 14. mai 2008 korralduse nr 854-k „Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine” punktiga 4 kohustati Audentes Halduse Osühingut enne detailplaneeringu kehtestamist Tallinna linnaga kokku leppima uued hoonestusõiguse tingimused uutele moodustatavatele kruntidele. Hoonestusõiguse tingimuste muutmise võlaõiguslik leping tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist Tallinna Linnavolikogu otsuse alusel.

Tingimus on täidetud, sest Tallinna Linnavolikogu on 12. juunil 2008 vastu võtnud otsuse nr 117 „Tondi tn 55a kinnistut koormava ning Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringu kohaselt moodustatavaid kinnistuid Marsi tn 4, Marsi tn 8 ja Marsi tn 10 koormama jääva hoonestusõiguse jagamine, hoonestusõiguste tingimuste muutmine ning hoonestusõiguste ja Marsi tn 4 kinnistu koormamine servituutidega”.

Samuti on 16. juunil 2008 sõlmitud Tallinna linna, Audentes Halduse Osühingu, AS Tondi Kvartali ja Fortum Termest AS-i vahel notariaalne hoonestusõiguse jagamise võlaõiguslik kokkulepe, isikliku kasutusõiguse ja hoonestusõiguste tingimuste muutmise võlaõiguslikud lepingud ning servituudi seadmise võlaõiguslikud lepingud.

Kokkuvõtvalt nähakse planeeringuga ette kuni 4-korruselise hoone (spordikeskus ja ühiselamu koos seda teenindavate abiruumidega) rajamist, kavandatakse 207 parkimiskohta ja likvideeritakse 31 puud (19 III väärtusklassi ja 12 IV väärtusklassi puud).

DETAILPLANEERIGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles Audentes Halduse Osühing juhatuse liige Marek Kaleta. 25. juulil 2007 on Audentes Halduse Osühinguga sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping nr DP‑122/M-07.

Detailplaneering on algatatud Tallina Linnavalitsuse 22. augusti 2007 korraldusega nr 1463-k

Detailplaneeringu on koostanud Aktsiaselts EA RENG.

Detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine linnaosa halduskogu, Tallinna Tervisekaitsetalitus, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Muinsuskaitseamet, Audentes Haldus OÜ, AS Eesti Gaas, Elion Ettevõtted AS, Põhja-Eesti Päästkeskus, AS Tondi Kvartal kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Fortum Termest AS kooskõlastas detailplaneeringu märkusega, et vana katlamaja lammutamisel arvestada, et seinal kulgevad elektri kaablid tuleb maandada, kuna toidavad töötavat konteinerkatlamaja.

Märkusega tuleb arvestada katlamaja lammutamisel.

AS Tallinna Küte kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et nõus ühenduspunktiga kui lahendatakse olemasoleva soojatorustiku omandi küsimus.

Tingimus tuleb täita enne uue soojatorustiku rajamist.

Aktsiaselts Tallinna Vesi kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vee- ja kanalisatsiooniehitusprojekti) koostamiseks taotleda Aktsiaseltsilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Esitatud tingimusega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

AS KH Energia-Konsult kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et tööprojekt täiendavalt kooskõlastatakse.

Esitatud tingimusega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Tallinna Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et kõik ülekäigurajad kvartalisestel teedel ehitada tõstetult (nn laiad künnised).

Tingimus tuleb täita ehitusprojekti staadiumis.

OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel: tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada; tööprojekti staadiumis täpsustada koormused ja taotleda uued tehnilised tingimused.

Esitatud tingimustega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Tallinna Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1. Detailplaneeringu põhjoonisel välja tuua andmed kruntide moodustamiseks, kus oleks välja toodud kruntide liidetavate ja lahutatavate osade suurused;

Tingimus on täidetud.

2. Krundile pos 1 tuleb seada 25 parkimiskoha kasutamiseks servituut.

Tingimus on täidetud.

3. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Audentes Halduse OÜ-l Tallinna linnaga kokku leppida uued hoonestusõiguse tingimused uutele moodustatavatele kruntidele. Hoonestusõiguse tingimuste muutmise võlaõiguslik leping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist Tallinna Linnavolikogu otsuse alusel.

Tingimus on täidetud.

4. Hoonestusõiguse tasu suuruse määramiseks palume eraldi välja tuua spordiehitiseks ja äriliseks otstarbeks kavandatud hoonete osade brutopinnad.

Tingimus on täidetud, sest põhijoonist on täiendatud.

5. Lisada detailplaneeringu materjalidele Tallinna Spordi- ja Noorsooameti hinnang, kas detailplaneeringuga kavandatavat tennisehalli ja Spa spordikompleksi või selle osa võib käsitleda spordiehitisena Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 määruse nr 28 § 35 lg 4 kohaselt. Samuti Tallinna Haridusameti hinnang, kas krundil pos 4 paiknevat ühiselamut võib pidada erakooliseaduse mõistes erakooli tegevuseks vajaliku ehitisena.

Tingimus on täidetud, sest detailplaneeringu on kooskõlastanud nii Tallinna Spordi- ja Noorsooamet kui ka Tallinna Haridusamet.

6. Moodustuvale krundile pos 1 seatav hoonestusõigus tuleb koormata isikliku kasutusõigusega Fortum Termest AS kasuks.

Tingimusega tuleb arvestada enne vastava hoonestusõiguse lepingu sõlmimist.

7. Moodustatavale Tondi tn 55a krundile tuleb seada juurdepääsuservituut Tondi tn 55b parkla kasutamiseks.

Tingimus on täidetud, sest detailplaneeringu põhijoonisele on kantud servituudi ala.

8. Moodustatavale krundile pos 3 kavandatava pargi rajamise ning hooldamise kohustus on hoonestusõigust omaval Audentes Halduse OÜ-l.

Tallinna Spordi- ja Noorsooamet kooskõlastas detailplaneeringu märkides, et detailplaneeringuga kavandatavat tennisehalli võib käsitleda spordiehitisena Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 määruse nr 28 § 35 lg 4 kohaselt.

Tallinna Haridusamet kooskõlastas detailplaneeringu märkides, et kavandatavat ühiselamut võib käsitleda Põhikooli- ja gümnaasiumiseaduse mõistes kooli tegevuseks vajaliku ehitisena.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et lammutus-, ehitus-, ja haljastusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.

Esitatud tingimusega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Detailplaneering on vastuvõetud Tallina Linnavalitsuse 14. mai 2008 korraldusega nr 854-k

Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 17. mail 2008.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 28. maist 2008 kuni 10. juunini 2008 Kristiine Linnaosa Valitsuses ja Tallinna Linnavalitsuse teenindussaalil.

Avaliku väljapaneku kestel esitas detailplaneeringule vastuväite KÜ Seebi 36 juhatuse esinaine Julia Haud. Vastuväide puudutas Seebi tn 36 korterelamu elanike autode parkimistingimuste parandamist: säilitada 17. juunil 1999 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 148 kehtestatud Seebi tn ja A. H. Tammsaare tee vahelise maa-ala detailplaneeringus ette nähtud Seebi tn 36 elamu tagune 20-kohaline autoparkla ja näha ette Seebi tn 36a projekti realiseerimise käigus ka selle ehitamine ning tagada parklale ligipääsud.

Planeerimisseaduse § 21 lg 6 sätestab, et avaliku väljapaneku käigus kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanud isik võib loobuda oma ettepanekutest või vastuväidetest, teatades sellest kirjalikult planeeringu koostamist korraldavale kohalikule omavalitsusele või maavanemale hiljemalt kahe nädala jooksul planeeringu avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

6. juunil 2008 esitas KÜ Seebi tn 36 juhatuse esinaine Julia Haud Kristiine linnaosa vanemale adresseeritud kirja, milles kinnitab, et vastuväites esitatud nõuded on rahuldatud ning võtab vastuväite tagasi.

Detailplaneeringu kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 16. juunil 2008 sõlmitud lepingule nr 2-5/158

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 2 p 2, lg 3 ja lg 5 alusel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega juhul kui detailplaneeringu koostamise üle ei ole teostatud Planeerimisseaduse kohast maavanema kohustuslikku järelevalvet ning juhul kui planeeringuga ei määrata miljöövääruslikku hoonestusala.

Arvestades eeltoodut, esitame Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringu.

Toomas Õispuu
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostaja: Jaan Lindsaar, tel 6404 740 Tallinna Linnaplaneerimise Amet, jurist 18.06.2008

Toomas Sepp
Linnasekretär