

REDAKTSIOON:

Tlv k 20.01.2021 nr 53

Tallinn
Tondi tn 55 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas
Planeerimisseaduse § 24 lg-te 3 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003
- Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud ettevõtluse segahoonestusala, kus võib p
- Tondi tn 55 kinnistu jagamisega muudetakse lihtsamaks ja otstarbekamaks praegu ühel krundil tegutseva kolme äriühingu hoonete hald
- planeeringulahenduse elluviimine ei halvenda olemasoleva haljastuse kasvutingimusi ega hoonete insolatsioonitingimusi.

1. Kehtestada Tondi tn 55 kinnistu detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 08104. Detailplaneeringu ülesanne on Kristiine linnaosas asuva 3,32 ha suuruse ärimaa sihtotstarbega Tondi tn 55 kinnistu jagamine viieks krundiks: neljaks ärimaa ja üheks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) krundiks.

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

2. 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".

3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

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

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse “Tondi tn 55 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“ juurde

Tallinna Linnavolikogu kehtestab Tondi tn 55 kinnistu detailplaneeringu. Detailplaneeringu ülesanne on Kristiine linnaosas asuva 3,32 ha suuruse ärimaa sihtotstarbega Tondi tn 55 kinnistu jagamine viieks krundiks: neljaks ärimaa ja üheks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) krundiks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas Kristiine linnaosas Tondi tänava, Marsi tänava ja Sõjakooli tänava vahelises kvartalis. Planeeritav ala piirneb läänest Tondi tn 57 kinnistuga, põhjast Tondi tänavaga, idast Marsi tänavaga ja lõunast Sõjakooli tänavaga.

Planeeritav Tondi tn 55 kinnistu on 100% ärimaa sihtotstarbega ja suurusega 23 422 m². Kinnistu omanik on Tallinna linn. Kinnistusraamatu kohaselt on Tondi tn 55 kinnistu 8. augustil 2003 sõlmitud lepingu alusel koormatud hoonestusõigusega 50 aastat Audentes Halduse Osäühingu ja Kristiine Judokeskus OÜ kasuks. Lähtudes Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusest nr 92 “Tondi tn 55 ja 55a kinnistuid koormavate hoonestusõiguste tingimuste muutmine“ on 8. augustil 2003 sõlmitud lepingut muudetud, millega lisati hoonestajatele kohustused ehitustegevuse lõpetamiseks ja kasutuslubade vormistamiseks.

Planeeringuala jääb endise Tondi sõjaväelinnaku maa-alale. Planeeringuala Tondi tänava poolsesse ossa jääb Tondi sõjaväelinnaku 2-korruselise kasarmuhoone. Hoone Tondi tänava poolne osa on kasutuses Audentese Ülikooli peahoonena, hoone Sõjakooli tänava poolne osa on kasutusel spordihoonena (Kristiine

Judokeskus). Hoone on kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 50 “Kultuurimälestiseks tunnistamine” tunnistatud kultuurimälestiseks. 2008. aastal on hoonete õuealal, Sõjakooli tänava ääres valminud tenniseväljakud. Koolihoone ees ja kõrval on haljastusega liigendatud parkimisplatsid. Tenniseväljakuid ümbritseb kõrghaljastus.

Endise kasarmuhoone, praeguse koolihoone ees asub 1924. aasta 1. detsembri riigipöördekatse käigus hukkunud kadettide monument (kasutakse ka nimetust Tondipoiste ausammas). Mälestussamba kavandas Amandus Adamson. See avati 1928. aastal ja lammutati 1941. aastal. Mälestussammas otsustati taastada samale kohale. Skulptuuri taastas Jaak Soans ja see taasavati 2009.

2. Kontaktvööndianalüüs

Planeeritava ala kontaktvööndit võib pidada polüfunktsionaalseks piirkonnaks, hõlmates äri-, tootmis-, elamu- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krunte. Hoonete korruselisus on varieeruv. Kindel arhitektuurne stiil puudub, sest piirkonna hooned on ehitatud erinevatel ajaperioodidel, nt 1960. aastatel rajatud Järve asum ja 2000.-2001. aastal ehitatud Tondi Selver.

Planeeringualast lõunas A. H. Tammsaare tee poolsel küljel, Seebi tänava piirkonnas, paiknevad 5-korruselised korterelamud. Vastaspool A. H. Tammsaare teed on elamute kvartal ja ärihoonete kvartal.

Tondi tänava, Sõjakooli tänava ja A. H. Tammsaare tee vahelise kvartali kruntide maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, kus muuhulgas asuvad Tondi Selver ja Neste bensiinijaam. Mõlemal pool Sõjakooli tänavat on 2-4-korruselise hoonestus. Planeeritavast alast ida ja lääne pool paiknevad endised Tondi kasarmu hooned, mis on arhitektuurimälestised ja mida rekonstrueeritakse äri- ning eluhooneteks. Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1215-k kehtestatud “Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringuga“ kavandatakse ehitusõiguse andmist ühe kuni 4-korruselise hoone rajamiseks, kuhu on kavandatud 7 väljakuga tennisehall koos abiruumidega. Teisel pool Tondi tänavat on Audentese spordikompleks koos staadioniga ja elamute kvartalid. Elamud on peamiselt 2-korruselised. Kajaka tänava ja Linnu tee vahelisel alal Tondi tänava poolsel küljel on ka kuni 5-korruselised korterelamud, kus esimesel korrusel on äriruumid.

Planeeringuala lähiumbruse tänavavõrk on väljakujunenud struktuuriga. Planeeritava ala kontaktvööndit läbib ülelinnalise tähtsusega liiklusmagistraal A. H. Tammsaare tee ja linnaosa tähtsusega Tondi tänav ning Nõmme tee. Kõigil nimetatud tänavatel liigub ka ühistransport (buss). Planeeritavale alale lähim

ühistranspordi peatus asub ligikaudu 50 m kaugusel ning on heaks ühenduseks teiste linnaosadega (Mustamäe, Õismäe, Lasnamäe, Kesklinn).

Kvartalisised tänavad on väikese liikluskoormusega, mida kasutavad peamiselt piirkonna elanikud.

Planeeringuala kontaktvööndis on lisaks ülalmärgitule kehtestatud järgmised detailplaneeringud: Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 467 kehtestatud "Linnu tee, Tondi, Kajaka ja Västriku tänava vahelise kvartali osa detailplaneering", eesmärgiga kavandada 17 krunti elamute, kaupluste, tootmishoone, trafoalajaamade, garaaide ja tänavate teenindamiseks ning haljasala rajamiseks; Tallinna Linnavolikogu 17. mai 2007 otsusega nr 139 kehtestatud "Linnu tee, Käo ja Kajaka tänavate vahelise maa-ala detailplaneering", eesmärgiga määrata ehitusõigus 3-korruselise spordihoone, samuti jalgpallistaadioni ja parkla rajamiseks jt.

3. Tallinna üldplaneering ja koostatav 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 kontseptuaalseks aluseks on linnastruktuuri väärtuslike elementide säästlik ärakasutamine ja arendamine sotsiaalse tasakaalu ja mitmekesisuse saavutamiseks nii linnas tervikuna, kui selle üksikutes piirkondades. 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 eesmärgi ellu viia.

Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2006 otsusega nr 71 algatati "Kristiine linnaosa üldplaneering". Nimetatud otsuse punkti 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 punkti 3 (üldplaneeringu eesmärgid) kohaselt “eraldi käsitlemist vajavad linnaosa territooriumile jäävad ulatuslikud tootmisalad, mille ümberstruktureerimise vajadust üldplaneeringu koostamise käigus vaagitakse ning määratakse, millised alad jätta tootmistegevuseks ja äritegevuseks ning millisel juhul kaaluda segahoonestuse funktsiooni”.

Planeeringuga kavandatu vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringu eesmärkidele.

4. Kehtiv detailplaneering

Praegu kehtib planeeringualal Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 2000 otsusega nr 102 “Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering”. Käesoleva detailplaneeringu (“Tondi tn 55 kinnistu detailplaneering”) kehtestamisega muutub osaliselt kehtetuks Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering Tondi tn 55 kinnistu osas. Praegu kehtiva detailplaneeringuga planeeriti Tondi tn 55 krundile 3-korruseline ärihoone (rekonstrueeritav kasarmu). Planeeringus nähti ette Tondi tn 55 kasarmu rekonstrueerimine vaba aja veetmise ja spordikompleksina koos majutusruumidega, kaasates sellega seonduvalt kaubandus- ja äritegevust. Staadionile nähti ette teiseldatavad tribüünid koos varikatustega. Võimalik oli staadioni ala osaline katmine kergkonstruktsiooniga liuväljaks-spordisaaliks. Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on realiseeritud.

Tulenevalt 8. augustil 2003 ja 26. aprillil 2006 sõlmitud lepingust (osapooled Tallinna linn, Audentes Halduse Osühing ja mittetulundusühing Aitado Klubi) on tekkinud vajadus jagada Tondi tn 55 kinnistu kruntideks. Kolme praegu ühel krundil tegutseva äriühingu hoonete ja rajatiste ümber moodustatakse iseseisvad krundid, mis muudab nende haldamise lihtsamaks.

5. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek Tondi tn 55 kinnistu jagamiseks viieks krundiks: neljaks ärimaa ja üheks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) krundiks. Uute hoonete rajamist ei kavandata. Arhitektuurimälestiseks tunnistatud hooned säilivad olemasoleval kujul.

Krundi positsioon 1 (edaspidi lühendatult *pos*; aadressi ettepanekuga Marsi tn 2 // Tondi tn 55) kavandatav suurus on 8344 m² ja maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa. Moodustuv krunt paikneb planeeringuala idapoolsel küljel Tondi tänava ääres. Krundile jääb Audentese Ülikooli 3-korruseline peahoone (olemasoleva ehitusaluse pinnaga 1800 m²) koos selle kõrval ja ees oleva parkimisplatsiga.

Tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006-2014" peab krundil tagama 43 parkimiskohta. Tingimus on täidetud, sest krundil on võimalik parkida 84 sõidukit. Normatiivsest enama parkimiskohtade kavandamine on põhjendatud, sest neid parkimiskohti saavad kasutada ka tenniseväljakute (krunt pos 4) külastajad seal toimuvate võistluste ajal.

Juurdepääs krundile on tagatud Marsi tänavalt.

Krundi pos 2 (aadressi ettepanekuga Tondi tn 55a) kavandatav suurus on 97 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa (üldkasutatav maa). Krunt paikneb planeeringuala lääneosas, Tondi tänava poolsel küljel, kasarmuhoonete keskel. Krundile on taastatud hukkunud kadettide monument.

Juurdepääs krundile on tagatud Tondi tänavalt ja Marsi tänavalt läbi krundi pos 1. Krundile pos 2 juurdepääsuks Marsi tänavalt läbi krundi pos 1 tuleb krundile pos 1 seada kitsendus: läbipääsuservituut krundi pos 2 kasuks.

Krundi pos 3 (aadressi ettepanekuga Sõjakooli tn 3) suurus on 3153 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Moodustuv krunt jääb planeeringuala lõunapoolsesse ossa, kus asub 1055 m² suuruse ehitusaluse pinnaga spordihoone (Kristiine Judokeskus), mis omakorda moodustab 2-korruselise keskmise osa kasarmuhoonete kompleksist.

Tulenevalt "Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006-2014" tuleb krundile kavandada 53 parkimiskohta. Krundile on planeeritud 20 parkimiskohta. Kuna Tondi tänava maa-alale on välja ehitatud avalikus kasutuses olev 51-kohaline parkla ja Marsi tänava äärde 2 parkimiskohta, siis puuduolevad parkimiskohad on tagatud nendel parkimiskohtadel.

Krundisise 20-kohaline parkimisplats paikneb Sõjakooli tänava poolsel küljel. Juurdepääs parkimiskohtadele on tagatud läbi naaberkrundi Tondi tn 57, millele tuleb seada juurdepääsuservituut.

Krundi pos 4 (aadressi ettepanekuga Marsi tn 2a) kavandatav suurus on 11 798 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Moodustuv krunt piirneb Marsi ja Sõjakooli tänavatega. Krundil on tenniseväljakud.

Normatiivne parkimiskohtade arv on 22 parkimiskohta, mis on täidetud, sest kavandatud on 23 parkimiskohta krundi põhjaküljel asuvas parklas.

Sõidukite juurdepääs krundile on ette nähtud Marsi tänavalt läbi krundi pos 1. Krundile pos 1 tuleb seada krundi pos 4 kasuks juurdepääsu servituut.

Krunt pos 5 on kavandatav ajutine krunt, mille suuruseks on 30 m² ja sihtotstarbeks 100% ärimaa. Ajutine krunt liidetakse perspektiivis Tondi tn 57 krundiga. Krundi olemasolev hoonestusalane pind on 24 m².

Planeeritava alal puuduvad keskkonda reostavad objektid ja seadustest tulenevad piirangud. Kuna planeeringu koostamise eesmärgiks on üksnes maakorralduslike toimingute läbiviimine - krundi jagamine - mille käigus täiendavat ehitusõigust ei määrata, ei ole vajalik kogu planeeringuala piires teostada Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord" kohast inventeerimist. Detailplaneeringu koostamise käigus tekkis vajadus likvideerida üks puu (sookask), mis jääb planeeritud parklale ja kõnniteele liiga lähedale. Puu hindamise teostas maastikuarhitekt Ingrid Saaroja, kes määras eelnimetatud määrusest tulenevate nõuete kohaselt puu III väärtusklassi. Mahavõetava puu haljastusväärtus tuleb kompenseerida vastavalt Tallinna Linnavalikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 45 "Puu raie- ja hooldusloikusloa andmise tingimused ja kord" kehtestatud korras ja tingimustel.

Asendusistutuse arvuks on 3 puud.

Kokkuvõtvalt jagatakse detailplaneeringuga Tondi tn 55 kinnistu viieks krundiks: neljaks ärimaa ja üheks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) krundiks. Olemasolev hoonestus säilitatakse, täiendavat ehitusõigust ei määrata. Nähakse ette kokku 127 parkimiskohta. Likvideeritakse 1 puu. Asendusistutuse arvuks on 3 puud.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 18. augusti 2008 avaldusega Audentes Halduse Osaiühing. Sama isikuga on 5. detsembril 2008 sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping nr 2-5/295.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 23. detsembri 2008 korraldusega nr 2220-k eesmärgiga Kristiine linnaosas asuva ärimaa sihtotstarbega Tondi tn 55 kinnistu jagamine neljaks - kolmeks ärimaa ja üheks sotsiaalmaa krundiks.

Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts.

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

Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine linnaosa halduskogu, Tallinna Keskkonnaamet, Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitus, Tallinna Kommunaalamet, Põhja-Eesti Päästkeskus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Muinsuskaitseamet, naaberkrundi Tondi tn 57 omanik AS Tondi Kvartal, Audentes Halduse Osühing ja Kristiine Judokeskus OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tallinna Linnvaraamet (endine Tallinna Maa-amet) kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega:

1. Tallinna linna omandis olevale Tondi tn 55 kinnistule on seatud hoonestusõigus Audentes Halduse OÜ (registrikood 10786935, Tallinna linn) kasuks 20452/23422 osas ning Kristiine Judokeskus OÜ (registrikood 11013224, Tallinna linn) kasuks 2970/23422 osas. Detailplaneering võimaldab jagada senised hoonestusõiguse mõttelised osad reaalosadeks. Samuti muutuvad hoonestusõigusega koormatud alad ja pindalad, mis toob kaasa vajaduse muuta hoonestusõiguse tasusid. Tulenevalt eeltoodust peame vajalikuks enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida võlaõiguslik hoonestusõiguse tingimuste muutmise kokkulepe. Pärast detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse hoonestusõiguse tingimuse muutmise asjaõiguslik kokkulepe.

Hoonestusõiguse tingimuste muutmise notariaalne võlaõiguslik kokkulepe on sõlmitud 17. veebruaril 2010. Seega on Tallinna Linnvaraameti tingimus täidetud.

Asjaõiguslik kokkulepe sõlmitakse pärast detailplaneeringu kehtestamist.

2. Krundil pos 5 olevat trepikoda kasutatakse Tondi tn 57 hoonesse sissepääsuks. Trepikoja kasutamiseks teeme ettepaneku seada läbipääsuservituut. Peame vajalikuks enne detailplaneeringu kehtestamist kokku leppida läbipääsuservituudi tingimustes.

Planeeringus on trepikojale ette nähtud omaette krunt (pos 5) ja seda kasutab ainult kõrvalkinnistu Tondi tn 57 omanik AS Tondi Kvartal, kes on planeeringulahenduse kooskõlastanud. Läbipääsuservituudi seadmine ei ole vajalik, kuna ajutine krunt liidetakse perspektiivis Tondi tn 57 krundiga.

3. Krundi pos 2 sihtotstarbeks on sotsiaalmaa, palume ära määrata sihtotstarve alaliik. Teeme ettepaneku määrata krundile pos 2 sihtotstarbeks üldkasutatav maa.

Ettepanek on arvesse võetud.

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

Tingimus täidetakse järgnevatel projekteerimisstaadiumites.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et järgnevatel projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Tingimus täidetakse järgmistel projekteerimisstaadiumites.

Detailplaneering on vastu võetud Tallinna Linnavalitsuse 1. juuli 2009 korraldusega nr 1191-k. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 6. juulil 2009.

Tondi tn 55 kinnistu detailplaneering oli Kristiine Linnaosa Valitsuses avalikul väljapanekul 20. juulist kuni 31. juulini 2009. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 11. juulil 2009. Avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Kuna Tondi sõjaväelinnaku kasarm (Tondi tn 55, 57) on tunnistatud kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 50 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuurimälestiseks ning planeeritav ala paikneb kultuurimälestise kaitsevööndis, kuulub kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 tulenevalt detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevusse.

Kuna planeeritavale maa-alale ei ole detailplaneeringuga ette nähtud avalikuks kasutamiseks kavandatud teid või kõnniteid, samuti ei ole kavandatud rajada üldkasutatavat haljastust ega välja ehitada üldkasutatavat välisvalgustust ja/või vihmaveekanaliseerimist, on Tallinna Kommunaalamet 21. detsembri 2009 kirjaga nr 3-1/1786 kinnitanud, et teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu sõlmimine Tondi tn 55 planeerimisel ei ole vajalik.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tondi tn 55 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas