



ning kvartali heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

(Kehtetu osaliselt - Tlv k 05.02.2018 nr 181, Seebi tänav kinnistu osa)

2. Detailplaneeringu elluviimise eelduseks on detailplaneeringuga moodustatavatele kruntidele pos 1, pos 4, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9, pos 11 rajatavate kergliiklusteede avaliku kasutamise tagamiseks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslike lepingute sõlmimine ja moodustatavate avalikult kasutatavate transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos 12b, pos 13a, 13d, 13b ja 14 Tallinna linnale tasuta võõrandamise võlaõiguslike lepingute sõlmimine.

3. Tallinna Linnavaametil korraldada pärast detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringus moodustatavatele kruntidele pos 1, pos 4, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9, pos 11 rajatavate kergliiklusteede avaliku kasutamise tagamiseks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslike lepingute sõlmimine ja moodustatavate avalikult kasutatavate transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos 12b, pos 13a, 13d, 13b ja 14 Tallinna linnale tasuta võõrandamise võlaõiguslike lepingute sõlmimine.

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

5. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate Tondi, Seebi ja raudtee vahelise kvartali sisetänavate, sh kergliiklusteede ning mänguväljaku ja Tondi tänavaga ühenduste; üldkasutatavate haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamine tagatakse vastavalt 6. juunil 2011 sõlmitud lepingule nr 3-7/102.

6. Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavalitsuse 14. jaanuari 2009 korraldusega nr 39-k kehtestatud "Tondi tn 42 kinnistu detailplaneering", Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1570-k kehtestatud "Pärnu mnt 158 kinnistu ja lähiala detailplaneering" ja Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1568-k kehtestatud "Hallivanamehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering" käesoleva detailplaneeringuga planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

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

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

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse “Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas” kohta

**Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Kristiine linnaosas asuva 7,35 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneering, mille aluseks on Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali arhitektuursel ideevõistlusel parimaks tunnustatud lahendus. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 7,35 ha suurusel maa-alal asuvate kruntide piiride muutmine, mille tulemusel moodustatakse 16 krunti (9 äri- ja elamumaa, 2 ärimaa, 1 äri- ja transpordimaa, 1 tootmismaa ning 3 transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krunti) ja lisaks ajutised krundid, mis liidetakse perspektiivse tänavamaaga ning ehitusõiguse määramine kuni kahekümne ühe 1-kuni 24-korruselise erineva kasutusfunktsiooniga hoone, millel on lisaks kuni 2 maa-alust korrust, ehitamiseks. Lisaks on planeeringu ülesanne kavandada kvartali terviklik liikluslahendus koos parkimise lahendamise ja kvartali heakorrastuse, haljastuse ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.**

**Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavalitsuse 14. jaanuari 2009 korraldusega nr 39-k kehtestatud “Tondi tn 42 kinnistu detailplaneering”, Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1570-k kehtestatud “Pärnu mnt 158 kinnistu ja lähiala detailplaneering” ja Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1568-k kehtestatud “Hallivanamehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering”**

## **käesoleva detailplaneeringuga planeeritava maa-ala osas kehtetuks.**

### **HALDUSAKTI PÕHJENDUSED**

#### **1. Olemasolev olukord**

Planeeritav maa-ala asub Kristiine linnaosas, Tondi asumis. Ala piirneb põhjast ja läänest Tondi tänavaga, idast raudteega ning lõunast ja edelast Seebi tänavaga.

Planeeritavale alale jäävad järgmised kinnistud:

Seebi tn 3 kinnistu, mille suurus on 3742 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% ärimaa. Kinnistu omandiõigus kuulub osäühingule Endover KVB. Kinnistul paikneb büroohoone ja kaks ladu. Planeeringulahenduse kohaselt hoonestus likvideeritakse.

Seebi tn 5 kinnistu, mille suurus on 1144 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% elamumaa. Kinnistu omandiõigus kuulub eraisikule. Krundi Seebi tänava äärsel küljel on 2-korruseline miljööväärne elamu ja elamu taga on garaa. Planeeringulahenduse kohaselt elamu säilitatakse.

Tondi tn 17a krunt, mille suuruseks on 188 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% transpordimaa ning mille omandiõigus kuulub Eesti Vabariigile. Nimetatud krundi osas on seatud hoonestusõigus Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsi kasuks. Krundil paikneb dispetšerihoone. Planeeringulahenduse kohaselt hoonestus likvideeritakse, kuna jääb Tondi tänava ja raudtee äärse perspektiivse tänava ristmiku alale.

Tondi tn 23 kinnistu, mille suurus on 790 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% elamumaa. Kinnistu omandiõigus kuulub 1/2 osas eraisikule ja 1/2 osas AS-le Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus. Kinnistul on üks 2-korruseline elamu ja üks abihoone. Planeeringulahenduse kohaselt hoonestus likvideeritakse.

Tondi tn 23a kinnistu, mille suuruseks on 74 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% tootmismaa. Kinnistu omandiõigus kuulub Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le. Kinnistul asub alajaam, mis planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse.

Tondi tn 25 kinnistu, mille suurus on 1777 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% elamumaa. Kinnistu omandiõigus kuulub Osäühingule ARKEELIA. Krundil on 2-korruseline elamu ja kuur, mis planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse.

Tondi tn 27 kinnistu, mille suurus on 1581 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% elamumaa. Kinnistu omandiõigus kuulub Osaihingule ARKEELIA. Krunt on hoonestatud 3-korruselise elamu, pesuköögi ja kolme kuuriga, mis planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse.

Tondi tn 33 kinnistu, mille suuruseks on 17 959 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% tootmismaa. Kinnistu omandiõigus kuulub Trio Investeringen OÜ-le. Krundil paikneb kaks 3-korruselist, viis 2-korruselist ja kaheksa 1-korruselist hoonet ning üks rajatis (maagaasi tarnetorustik). Kinnistul asub ka kaitsealune reeper nr 806 ning 5 tamponeeritud puurkaevu. Tegemist on Tallinna Farmaatsiatehase amortiseerunud tootmishoonetega, mis planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse.

Tondi tn 35 kinnistu, mille suuruseks on 304 m<sup>2</sup> ning sihtotstarve 85% elamumaa ja 15% ärimaa. Kinnistu omandiõigus kuulub eraisikutele. Krundil paikneb 2-korruseline elamu, mis planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse, kuna jääb Tondi tänava laienduse alla.

Lisaks ülaltoodud kinnistutele jääb planeeritavasse alasse ka osaliselt Vaari tänav (katastritunnus 78401:118:0087), Hallivanamehe tänav T4 (katastritunnus 78401:118:2755) katastriüksused, mis on moodustatud Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1570-k kehtestatud "Pärnu mnt 158 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu" alusel (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 06456-GE) ja osaliselt Alevi tänav // Tondi tänav T2 (katastritunnus 78401:118:0102) katastriüksus. Veel on planeeringualasse osaliselt kaasatud Keila-Tallinn raudtee 99,7-100,7 (katastritunnus 78407:702:0083), Oksa tänav // Seebi tänav (katastritunnus 78407:702:0098) kinnistud. Planeeringualasse on reformimata maana osaliselt kaasatud Tondi ja Kotka tänava maa-alad ning tervenisti Tondi tänava ja Tondi tn 23a, Keila-Tallinn raudtee 99,7-100,7 km kinnistute vaheline maaüksus, Tondi tn 33 ja Seebi tn 3 kinnistute vaheline maaüksus, Keila-Tallinn raudtee 99,7-100,7 km ja Pärnu mnt 142 // Tondi tn 17b ning Pärnu mnt 148 kinnistute vaheline maaüksus. Planeeringualasse on kaasatud ka riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0410130126 (Tondi tn 23b) hõlmatud maaüksus ja selle ning Tondi tn 25 kinnistu vaheline reformimata maa.

Vastavalt raudteeseaduse § 3 punktile 6 ulatub planeeritud maa-alale 30 meetri laiune raudtee kaitsevöönd äärmise rööpme teljest.

Planeeritaval alal paikneb arhitektuurimälestis, Tondi raudteejaama vana peahoone, mälestise nr 27851, tunnistatud arhitektuurimälestiseks kultuuriministri 18. detsembri 2006 käskkirjaga nr 383 "Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kultuurimälestiseks olemise lõpetamine".

Planeeringuala haljastus on ebaühtlane aga suhteliselt liigirikas. Valdav osa puid kasvab kruntide piiridel. Planeeritava ala reljeef on tasane.

## **2. Kontaktvööndi analüüs**

Planeeritava ala kontaktvöönd hõlmab kahe linnaosa - Kristiine ja Kesklinn - haldusterritooriume.

Planeeritavat ala ümbritsevad Tondi ja Seebi tänavate poolset küljelt elamumaakrundid. Põhiliselt ühe- ja kahekorruselised üksikelamute krundid, mis asuvad planeeringualast eelkõige läänes. Raudteest ida poole jääb endine Tondi tööstuspiirkond, mille hoonestust iseloomustavad erineva mastaabiga hooned (varieeruva kõrgusega), põhiliselt äri- ja tootmishooned. Maa-ala omab väga head ühendust Tallinna linna põhitänavatega - Pärnu maantee ja A. H. Tammsaare teega. Planeeritava ala kontaktvöönd on ühistranspordiga hästi varustatud ning ühistranspordi liiklus on väga tihe, tagades hea ühenduse kesklinnaga. Mööda Tondi tänavat ja Pärnu maanteed kulgevad bussiliinid, samuti paikneb siin trammiliinide lõpp-peatus ja ka Tondi rongipeatus, kuna kontaktvööndisse jääb raudtee.

Planeeritavast alast põhja poole, Tondi tänava ja Kotka tänava äärde jäävad hooned milles on kaubanduspinnad, neist osa kuulub likvideerimisele seoses Tondi raudteeülesõidu mitmetasandilise lahenduse elluviimisega. Tondi tänava ning Haraka tänava vahelisel alal asub Tallinna I Internaatkool ja samal aadressil asub Eesti Vaimsete Puuetega Inimeste Spordiliit (Tondi tn 40) ning samuti Tallinna Haraka lasteaed (Haraka tn 7). Tallinna I Internaatkool on õppeasutus vaimse ning füüsilise puudega lastele. Tondi tänava ja Linnu tee nurgal asub ajalooline muinsuskaitsealine Sprincktali suvemõis (Tondi tn 42).

Ümbruskonnas on mitmeid puhke- ning virgestusalasid. Planeeritava ala lähedusse jääb mitu staadionit ja spordihoonet, mida on elanikel võimalik kasutada sportimiseks (pallimängud, tervisejooks, kepikõnd, aeroobika). Näiteks Kotka jalgpallistaadion ning raudteest ida pool Pärnu maantee äärsetes hoonetes paiknevad aeroobika saalid, spordiklubid. Lähitulevikus planeeritakse Tondi tänavale ja raudtee lähedusse kergliiklustee, seega on elanikel lähitulevikus suurem võimalus sportimisvõimalusteks õues. Kontaktalas paikneb mitu tervishoiuasutust, suhteliselt lähedal asub ka Magdaleena haiglakompleks (Pärnu mnt 104). Lähimad suurimad ostukeskused on Tondi Selver ja Kristiine Kaubanduskeskus.

Kontaktvööndis on menetluses ja lähiaastatel kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid. Valdav enamus nendest detailplaneeringutest on koostatud Kristiine väikeelamupiirkonna täiendavaks hoonestamiseks keskmiselt 2- kuni 3- korruseliste väike- või korterelamutega. Pärnu maantee äärset äritsooni käsitlevate

planeeringutega kavandatakse piirkonda valdavalt 7-, 9- ja 16-korruselisi äri- ja eluruumidega hooneid nt Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 143 kehtestatud "Pärnu mnt 137 // Saku tn 2 // Kohila tn 1 kinnistu detailplaneering", eesmärgiga määrata muuhulgas ehitusõigus ühe kuni 5-korruselise büroohoone, ühe kuni 16-korruselise äriruumidega mitme korteriga elamu ja ühe kuni 8-korruselise parkimishoone ehitamiseks.

Seega arvestades planeeritava ala paiknemist ja ümbritsevat linnaruumilist keskkonda on uushoonestuse kavandamisel arvestatud nõudega tagada arhitektuurselt kõrgetasemeline ja keskkonnasäästlik hoonestus ja heakorrastus ning side nii ümbritsevate elurajoonidega kui ka rohealadega. Planeering toetub põhiväärtustele, milleks on multifunktsionaalsus, mitmekesiste kõrgustega hoonevõõndid, arvestamine ümberkaudsete asumite iseloomuga, dünaamiline hoonete siluett, ala läbiv kergliiklusteede võrgustik, voolav avalik ruum, liiklusvaba vaikne ja päikeseküllane peaväljak, kesklinnalik hoonestustihedus.

### **3. Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas"**

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" maakasutusplaani kohaselt asub planeeritav maa-ala valdavalt ettevõtluse segahoonestuse juhtotstarbega alal, mis tähendab, et alal võib paikneda igasugune ettevõtlus, välja arvatud ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võivad paikneda ka üksikud elamud ja asutused. Planeeritava Tondi tänava ja raudtee vaheline maa-ala jääb osaliselt ka väikeelamute juhtotstarbega alale, kus võivad paikneda põhiliselt ühepere- ja ridaelamud, üksikud väiksemad 3-kuni 4-korruselised elamud ning elamupiirkonda teenindavad asutused ja väiksemad kaubandus-ning teenindustevõtted.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" punkt 2 kohaselt on teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" Tallinna üldplaneeringut täpsustav ja osaliselt muutev planeering.

Teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" peamine eesmärk on määrata kindlaks Tallinnas linnakeskuse alad, linnaosakeskused ja arengupiirkonnad, mis on sobilikud kõrghoonete rajamiseks. Nimetatud keskuse- ja arengualadele esitatud nõuetele vastab Tallinna üldplaneeringus määratletud linnakeskuse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarve.

Teemaplaneeringu seletuskirja p 9 kohaselt on teemaplaneering aluseks detailplaneeringutele, mis ei ole teemaplaneeringu jõustumise hetkeks vastu võetud. Seega on teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine

Tallinnas” aluseks ka Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringule.

Nimetatud teemaplaneeringu seletuskirja punkt 6.8 kohaselt paikneb planeeringuala 8. kõrghoonete piirkonnas (Tondi kõrghoonete piirkond), millele tuleb koostada terviklik, kogu piirkonda ja külgnevat tänavaruumi käsitlev detailplaneering. Kogu piirkonna terviklik planeerimine loob piirkonna arendamiseks tervikliku visiooni ning võimaldab kasutusfunktsioonide jagamist kinnistute vahel, s.t ei ole lubatud detailplaneeringute koostamine kinnistute kaupa.

Detailplaneering on koostatud kogu Tondi kõrghoonete piirkonnale terviklikult. Detailplaneeringu aluseks on 2009. aasta suvel läbiviidud Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali arhitektuurikonkursi võidutöö, mille autoriks on OÜ ARS PROJEKT.

Teemaplaneeringu järgi tuleb Tondi kõrghoonete piirkonda käsitleda ühtse tervikuna ning detailplaneeringu alaks on kvartal, mille lubatud maksimaalseks hoonestustiheduseks on 3,9 ja ehitiste maksimaalseks absoluutkõrguseks 98 meetrit. Detailplaneeringuga on kvartali hoonestustiheduseks kavandatud 2,8 ja kõrghoonete maksimaalseks absoluutkõrguseks 98 meetrit. Vastavalt teemaplaneeringu seletuskirjale võib hoonestustihedus kruntidel ületada piirkonna keskmist hoonestustihedust juhul kui piirkonna teistel kruntidel jääb hoonestustihedus alla keskmise. Nimetatud tingimust on detailplaneeringu koostamisel jälgitud.

Piirkond on sobiv multifunktsionaalse(te) büroo- ja eluhoone(te) rajamiseks, mis hõlmab kaubanduspindu, büroopindu, kortereid, spordi- ja meelelahutusruume. Piirkonna väljaarendamisel sellisel kujul tekiks sellest täiendav Kristiine linnaosa keskus, mis võiks sisaldada ka linnaosa valitsuse ruume. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu alale kavandatud kaubandus- ja teeninduspinnad, äripinnad, ametipinnad linnaosa valitsusele, laste- ja noortekeskused, spordipinnad. Äripinnad on valdavalt hoonete esimestel ja teistel korrustel jäädes niiviisi Tondi tänava ja peaväljaku äärde. Hoonete kõrgematele korrustele on kavandatud ka korterid.

Teemaplaneeringus sätestatakse, et sellesse piirkonda kõrghoonete rajamise, st hoonestustiheduse olulise suurendamise eeldus on Tondi raudteeviadukti väljaehitamine ning Tondi tänava neljarealisena väljaehitamine viaduktist Linnu teeni. Tondi kõrghoonete piirkonna väljaarendamisel tuleb lõpule viia ka Tondi tänava arendusprojekt, st Tondi tänav tuleb muuta neljarealiseks või tuua siia trammiliin. Seega lubab teemaplaneering valida kahe alternatiivi vahel: Tondi tänava laiendamine neljarealiseks või kaherealisele tänavale trammiliini lisamine.



Detailplaneeringus on kavandatud Tondi tänava ja raudtee ristumine kahetasandilisena. Tondi tänav on kavandatud kaherealisena. Samuti on Tondi tänava koridori planeeritud perspektiivne trammitee pikendus. Seega on detailplaneeringus eelistatud teemaplaneeringus pakutud keskkonnasäästlikku alternatiivi ehk perspektiivse trammiliini kavandamist. Trammitee on tulevikus kavandatud pikendada Tondilt Mustamäeni.

Teemaplaneeringu alusel on vajalik rajada raudtee alt läbi trammipeatusesse ja linnasuunalisse rongipeatusesse viiv käigutunnel. Käigutunneli rajamisel tuleb arvestada Tondi jaama kui kultuurimälestise ja selle kaitsevööndisse jäävate kultuuriväärtusega objektide säilitamise vajadust.

Detailplaneeringus on kavandatud jalakäijate juurdepääsud nii bussipeatusesse, trammipeatusesse kui ka rongijaama. Liiklusskeemide lahenduses on jälgitud Tondi jaama kui kultuurimälestise säilimist ning detailplaneeringus on tehtud ettepanekud nii raudteejaama kui ka selle juurde kuuluvate linnaruumiliste elementide (nt paekivitrepp ja trammimastid) renoveerimiseks ja eksponeerimiseks.

Teemaplaneeringu alusel on autoliikluse hajutamiseks vaja rajada Seebi tänava pikenduse lähedusse tunnel, kus kulgeks ka kergliiklus.

Detailplaneeringus on kavandatud alale perspektiivne Vaari tänava pikendus Tondi tänavani ning läbi rajatava raudteealuse tunneli raudtee kõrvale kavandatud perspektiivse tänavani. Raudtee kõrvale kavandatud perspektiivne tänav ning selle ning Pärnu maantee vahelises osas kulgev varemplaneeritud perspektiivne Vaari tänav on kavandatud Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1570-k kehtestatud "Pärnu mnt 158 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga" ning K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 08013 "Tallinn - Paldiski raudtee äärsed tänavad eskiisprojekt". Seebi tn on lahendatud tupikuna, et tänav säilitaks oma väikese liiklustihedusega aedlinliku miljöö. Läbi planeeritava ala on kavandatud Oksa tänava pikendus - perspektiivne Kampri tänav, mis kulgeb Tondi tänavani.

Vastavalt teemaplaneeringule peavad eelpool nimetatud rajatised olema ehitatud enne kõrghoonetele kasutuslubade väljastamist.

Kuna piirkonna lähiümbruses puuduvad rekreatsioonialad, siis tuleb piirkonnas luua võimalused mikrorohuvõrgustiku tekitamiseks. Vastavalt teemaplaneeringule peab haljastuse ja avaliku ruumi osakaal alal olema vähemalt 20%. Detailplaneeringus on vastava nõudega arvestatud ja tihedama kvartali osa, kus paiknevad krundid pos 1 kuni pos 7 ning pos 16, haljastuse osakaal on 21,62%. Sellele lisandub veel kvartali keskmesse kavandatud avalik peaväljak, mis on kavandatud haljastada konteinerhaljastusega.

Kvartaliosa, kus paiknevad krundid 8, 9 ja 10, haljastuse osakaal on 27,15%.

Vastavalt teemaplaneeringule tuleb Tondi kõrghoonete piirkonnas detailplaneeringu koostamisel arvestada Tondi raudteejaama kui mälestisega ning täpsemate mälestise kaitsevööndis kehtivate tingimuste saamiseks tuleb tellida muinsuskaitse eritingimused.

Kuna detailplaneeringus on raudteejaama hoone kavandatud säilitada ning renoveerida, siis Tallinna Kultuuriväärtuste Amet loobus detailplaneeringu staadiumis muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõudest. Nimetatud tingimused on vajalik tellida enne raudteejaama renoveerimisprojekti koostamist.

Planeeritaval alal paikneb teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" hinnangul kaks miljöövärtuslikku hoonet: Tondi tn 35 ja Seebi tn 5, millega tuleks arvestada ning need sobivalt integreerida uude hoonestusstruktuuri.

Seebi tn 5 hoone on detailplaneeringus kavandatud säilitada.

Tondi tn 35 hoone säilitamine ei ole võimalik, kuna antud hoone jääb Tondi tänava koridori. Tondi tänava äärde on kavandatud kesklinna ja Mustamäega ühendav trammiliin ning nimetatud hoone jääb trammiliinile ette.

Oksa-Seebi tänava piirkond on hoonestatud II maailmasõja eelsete arhitektuuriväärtuslike väikeelamutega ja kultuuriväärtuste ameti hinnangul on sellel tulevase miljööala potentsiaali. Samas asub tänava vastasküljel, Tondi tn 42, arhitektuurimälestisena kaitse all olev suvemõis. Seega tuleks kõrghooned planeerida võimalikult raudteepoolsesse ossa ja arvestada eelmainitud tundliku piirkonnaga.

Tingimusest on detailplaneeringus kinni peetud ja kõrghooned on kavandatud võimalikult raudteepoolsesse ossa.

**Eeltoodud põhjendustel on detailplaneeringus kavandatud lahendus kooskõlas teemaplaneeringuga "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas".**

#### **4. Kehtiv detailplaneering**

Praegu kehtib planeeringualal (osa Tondi tänavast) osaliselt Tallinna Linnavalitsuse 14. jaanuari 2009 korraldusega nr 39-k kehtestatud "Tondi tn 42 kinnistu detailplaneering", mille eesmärk oli määrata Tondi tn 42 kinnistule ehitusõigus kuni 3-korruselise ärihoone rajamiseks, olemasoleva Sprinckтали suvemõisa ja

tallihoone renoveerimine ning kasutuselevõtmine ärihoonetena.

Osaliselt kehtib planeeringualal (Keila-Tallinn raudtee 99,7-100,7 km) Tallinna Linnavalitsuse

24. septembri 2008 korraldusega nr 1570-k kehtestatud "Pärnu mnt 158 kinnistu ja lähiala detailplaneering", mille eesmärgiks oli Kesklinnas ja Kristiine linnaosas asuvale 4,1 ha suurusele planeeritavale maa-alale kruntide piiride muutmise teel 8 ärimaa sihtotstarbega krunti ja 5 transpordimaa sihtotstarbega krunti ning milles on määratud moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ja kasutamise tingimused viie kuni 7 maapealse korrusega ärihoone, kahe kuni 9 maapealse korrusega ärihoone ja kuni 6 maapealse korrusega parkimismaja ehitamiseks ning tänavate rajamiseks.

Samuti jääb planeeritavale alale (Keila-Tallinn raudtee 99,7-100,7 km) ka Tallinna Linnavalitsuse

24. septembri 2008 korraldusega nr 1568-k "Hallivanamehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering", mille eesmärgiks oli liita Kesklinnas 1,1 ha suurusel maa alal asuvad Hallivanamehe tn 4 ja Hallivanamehe tn 4a elamumaa kinnistud ärimaa krundiks ja jagada Pärnu mnt 150 transpordimaa krunt kaheks krundiks, millest Hallivanamehe tänava korrastamiseks planeeritud krundi sihtotstarbeks jääb transpordimaa ja teise krundi sihtotstarbeks on määratud ärimaa. Detailplaneeringuga määrati ehitusõigus moodustatavale ärimaa krundile kuni 9-korruselise äri- ja büroohoone ning Pärnu mnt 150 krundile müügikioski ja kuni 4 maa-aluse korrusega parkla või maa-pealse parkla ehitamiseks.

Planeerimisseaduse § 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.

Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavalitsuse 14. jaanuari 2009 korraldusega nr 39-k kehtestatud "Tondi tn 42 kinnistu detailplaneering", Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1570-k kehtestatud "Pärnu mnt 158 kinnistu ja lähiala detailplaneering" ja Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1568-k kehtestatud "Hallivanamehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering" käesoleva detailplaneeringuga planeeritava maa-ala osas kehtetuks. Kehtetuks tunnistamine käsitleb nimetatud planeeringute tänavate osa.

## **5. Detailplaneeringuga kavandatu**

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega muudetakse kõikide alal olevate kinnistute piire ja sihtotstarbeid. Moodustatakse 16 krunti (9 äri- ja elamumaa, 2 ärimaa, 1 äri- ja transpordimaa, 1 tootmismaa ning 3

transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krunti) ja lisaks ajutised krundid, mis liidetakse perspektiivse tänavamaaga ning määratakse ehitusõigus kuni kahekümne ühe 1- kuni 24-korruselise, millel on lisaks kuni 2 maa-alust korrust, erineva kasutusfunktsiooniga hoonestusega äri- ja elamukvartali rajamiseks.

Kogu kavandatud hoonestus on kõikidel positsioonidel äri- ja elamufunktsiooniga, välja arvatud krundid pos 9 ja pos 10, mis jäävad Tondi tänava vahetusse lähedusse ja on kavandatud ainult ärifunktsiooniga, ning krunt pos 11, mis on kavandatud äri-ja transpordimaa funktsiooniga, kuhu on ette nähtud nn peaväljaku rajamine.

Hoonestusmahud on planeeritud kolmes vööndis paralleelselt Tondi tänavaga. Tondi tänava äärne hoonestus on kavandatud 1- kuni 5-korruselise. Selline hoonestuskõrgus haakub Tondi tänava olemasoleva hoonestuskõrgusega. Esimese hoonestusvööndi keskväljakupoolne osa on kuni 8-korruselise.

Teine hoonestusvöönd on kavandatud hoonestada kuni 12-, 16- ja 20-korruseliste hoonetega.

Kolmanda vööndina paiknevad raudtee äärsed hooned on kõige kõrgemad - kuni 24 korrust.

Hoonestus on paigutatud nõ punkthoonetena, kuna see annab rohkem avarust ning dünaamilisema linnasilueti, sobitudes paremini linnamuustris. Kõrghooneid on ette nähtud 4, erinevate kõrgustega 16, 20, 22 ja 24 korrust, paiknedes põhiliselt kruntide raudteepoolses osas.

Seebi tn äärne hoonestus on kavandatud kuni 5-korruselise, tekitades niimoodi sujuva ülemineku kõrvalasuvale aedlinnikule miljööle.

Seebi tn 5 krundil olev miljöövärtuslik hoone tänava ääres säilitatakse, samuti säilitatakse sellel krundil olev värtuslik kõrghaljastus. Tondi tn 35 hoone säilitamine ei ole võimalik, kuna hoone jääb Tondi tänava koridori rajatava trammiliini ette.

Kvartali keskmesse, krundile pos 11, on kavandatud avatud linnaväljak, mis on oma funktsioonilt linnakodanike vajadustega arvestava puhke- ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuv väljak-park. Linnaväljak kui kvartali peaväljak on omakorda ühendatud kõigi jalakäijate liikumisteede, rohealade ning teiste avaliku ruumi aladega. Väljaku ümber on planeeritud ka arhitektuursed dominandid. Väljak on oma olemuselt nii urbanistlik kui ka haljastatud, mis moodustub linnaruumilise keskme ning loob kontakti kõigi liikumissuundadega. Linnaväljakule pääseb Tondi tänavalt läbi kruntide pos 4 ja 6, Vaari tänavalt läbi krundi pos 4 ja Kampri tänavalt.

Krundile pos 11 on kavandatud ka ümbritsevat hoonestust teenindav parkimismaja, kuhu pääseb perspektiivselt Kampri tänavalt, mis kulgeb parkimismaja katusele kavandatud linnaväljaku alt läbi, laskudes antud lõigus hoone -1. tasapinnale. Osaliselt parkimismaja katusel oleva maastikulise reljeefiga linnaväljaku alt kulgev perspektiivne Kampri tänav eraldab seeläbi kvartalikesksel alal autoliikluse jalakäijatest. Peaväljaku katuslagi parklaga planeeritakse vähemalt 1 m paksuse kasvupinnasega nii, et on võimalik rajada kõrghaljastus.

Peaväljaku ja raudtee vahele on planeeritud spordihoone. Antud spordikeskuse täpne funktsioon selgub projekteerimise käigus. Planeeritud väliväljak ei ole sobiv pallimängudeks.

Oluliseks haljastuskontseptsiooniks on pargi rajamine kolmnurksele alale raudtee ja Tondi tänava vahele. See on juurdepääsetav mööda kergliiklusteid ning kesktänavalt autoga. Pargis on mänguväljakud lastele, koerte jalutusplatsid, mitmekülgne haljastus. Kvartalit piiravale raudtee äärsele alale on kavandatud 30 m laiune haljaskoridor, kuna looduslikkus on samuti antud koha põhiaspektidest ja väärtustest. Kvartalit piiravale raudtee äärsele alale on kavandatud 30 m laiune haljaskoridor, kuna looduslikkus on samuti antud koha põhiaspektidest ja väärtustest. Piki raudteed, planeeritava hoonestuse ning raudteetammi vahele rajatakse osaliselt kaherealine puuderivi. Nimetatud puude hooldamisel tuleb jälgida, et puude võrad ei tohi takistada nähtavust raudtee kaitsevööndis. Rajatavad raudteega paralleelselt kulgevad kergliiklusteed ning Pärnu mnt poolne uus tänav eraldatakse raudteest piiretega, vältimaks kõrvaliste isikute poolt raudtee ületamist selleks mitte ette nähtud kohas. Tondi tänavale rajatakse üherealine puuderivi.

Peamine autode juurdepääsutee planeeritavale alale on Tondi tn ja Pärnu mnt vahele planeeritud perspektiivselt Vaari tänavalt. Planeeringuga on kavandatud alale perspektiivse Vaari tn pikendus Tondi tänavani ning läbi rajatava raudteealuse tunneli raudtee kõrvale, idaküljele kavandatud perspektiivse tänavani. Raudtee kõrvale kavandatud perspektiivne tänav ning selle ning Pärnu mnt vahelises osas kulgev varem planeeritud perspektiivne Vaari tänav on kavandatud varem koostatud detailplaneeringutega ning K-Projekt Aktiaseltsi tööga nr 08013 "Tallinn - Paldiski raudtee äärse tänava eskiisprojekt".

Seebi tänav on lahendatud tupikuna, et tänav säilitaks oma väikese liiklustihedusega aedlinliku miljöö. Läbi planeeritava ala on kavandatud Oksa tänava pikendus - perspektiivne Kampri tänav, mis kulgeb Tondi tänavani.

Tondi tänavale kavandatud trammitee ühendatakse läbi kvartali (risti Tondi tänavaga), raudtee aluse tunneli kaudu Pärnu maanteeaga. Uus trammipeatus on ette nähtud tunnelisse raudtee all. Mööda Tondi tänavat kulgevad ka olemasolevad bussiliinid. Planeeringuala teenindavad ühistranspordipeatused on kavandatud Tondi tänavale. Osa piirkonna liikluskoridore on mõeldud kergliiklusele. Jalgteed, väljakud ja haljasalad liituvad kogu piirkonda teenindavaks kergliiklusteede võrguks.

Parkimine on lahendatud planeeritavatel kruntidel, valdavalt on parkimised kavandatud hoonete all, ühel kuni kahel korrusel.

Planeeringuga on kruntidele ette nähtud ehitusõigus järgmiselt:

pos 1 - kaks äripindadega korterelamut kahe maa-aluse korruse ning kuni kahekümne maapealse korrusega;

pos 2 - kaks äripindadega korterelamut ühe maa-aluse korruse ning kuni viie maapealse korrusega;

pos 3 - üks äripindadega korterelamu ühe maa-aluse korruse ning kuni viie maapealse korrusega;

pos 4 - kaks äripindadega korterelamut kahe maa-aluse korruse ning kuni kaheteistkümne maapealse korrusega;

pos 5 - kaks äripindadega korterelamut kahe maa-aluse korruse ning kuni kahekümne nelja maapealse korrusega;

pos 6 - kolm äripindadega korterelamut kahe maa-aluse korruse ning kuni kuueteistkümne maapealse korrusega;

pos 7 - üks äripindadega korterelamut kahe maa-aluse korruse ning kuni kahekümne kahe maapealse korrusega;

pos 8 - kolm äripindadega korterelamut kahe maa-aluse korruse ning kuni neljateistkümne maapealse korrusega;

pos 9 - üks ärihoone ("Jaguari" muuseum) ühe maa-aluse korruse ning kuni seitsme maapealse korrusega;

pos 10 - üks äri- ja teenindushoone ühe maa-aluse korruse ning kuni kuue maapealse korrusega;

pos 11 - üks parkimishoone kahe maa-aluse korruse ning ühe maapealse korrusega;

pos 15 - üks vealajaam ühe maapealse korrusega;

pos 16 - üks äripindadega korterelamu kahe maa-aluse korruse ning kuni seitsme maapealse korrusega.

Detailplaneeringulahendus näeb ette kolme transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamise (pos 12-14), mis on ette nähtud avalikuks kasutuseks.

Krunt pos 12 moodustatakse osaliselt Tondi tn 23, 23a, 25, 27, 33, 35 kinnistust, osaliselt Seebi tn 3 kinnistust ja osaliselt jätkuvalt riigi omandis olevast maast Tondi tänava perspektiivseks laiendamiseks trammittee rajamiseks. Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneeringu "Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed" alusel on Tondi tänavat pidi planeeritud perspektiivne elektritranspordi koridor, mis suundub Mustamäele. Tondi tn 35 kinnistul asub olemasolev korterelamu, mis jääb täielikult perspektiivse trammittee maa-alale. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on liiklusskeemist tulenevaid piiranguid arvestatud ning perspektiivse trammittee ala on jäetud hoonestusvabaks, mille on reserveeritud ala Tallinna linna kaugemasse arenguperspektiivi kuuluva perspektiivse trammittee rajamiseks. Juhul, kui teemaplaneeringu Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed koostamisel otsustatakse perspektiivse trammittee vajadusest loobuda, jääb detailplaneeringualal reserveeritud ala kasutusena Tondi tänava äärsel kergliiklus- ning haljasalana. Seega ei ole põhjendatud täna teadaoleva info alusel veel antud kinnistute võõrandamine, kuna Tallinna linn ei ole teinud lõplikku otsust antud trammittee osas.

Krunt pos 13 moodustatakse osaliselt Tondi tn 33 kinnistust, osaliselt Seebi tn 3 kinnistust ja osaliselt jätkuvalt riigi omandis olevast maast perspektiivse Vaari ja Kampri tänava rajamiseks. Tondi tn 33 ja Seebi tn 3 kinnistute omanikud on väljastanud garantiikirjad, mille alusel nad nõustuvad teemaa-alaks planeeritud kinnistuosade tasuta Tallinna linnale võõrandamisega.

Krunt pos 14 moodustatakse osaliselt Tondi tn 33 kinnistust, osaliselt Tondi tn 25 kinnistust ja osaliselt jätkuvalt riigi omandis olevast maast perspektiivse Kampri tänava rajamiseks. Detailplaneeringuga on krunt määratud avalikuks kasutamiseks, kuna see on oluline ühendustee planeeritava hoonestuse ja Tondi tn raudteejaama ja selle ooteplatvormide vahel. Moodustatav krunt pos 14 tuleb tasuta võõrandada Tallinna linnale.

Detailplaneeringulahendusega avalikuks kasutuseks määratud kruntide osas seatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist ja enne kavandatavatele hoonetele ehituslubade väljastamist vastavasisulised lepingud kruntide Tallinna linnale tasuta võõrandamise (pos 12-14) või tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise (kruntidele pos 1, pos 4, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9, pos 11 rajatavad avalikku kasutusse jäetavad kergliiklusteed) kohta. Tondi tn 33 ja Seebi tn 3 kinnistute omanikud on väljastanud garantiikirjad (7. juuni 2011), mille alusel nad nõustuvad teemaa-alaks planeeritud kinnistuosade tasuta Tallinna linnale võõrandamisega.

Detailplaneeringu koostamise staadiumis on Projektgrupp Rosenberg OÜ teostanud insolatsiooni kestuse kontrolli. Kontrolli tulemusel märgitakse kokkuvõtvalt, et Eesti standardi EVS 894:2008 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" nõuded on tagatud Tondi tänava hoonetele ning Seebi tänav 8 hoonele.

Viidatud Eesti standardi punkti 4.3.3 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse nõusolekul väljakujunenud struktuuriga linnakeskuste aladel või keerulises linnaehituslikus olukorras vähendada rahuldava insolatsiooni kestust 2,5 tunnini.

Seebi tn 4 ja Seebi tn 6 hoone insolatsiooni kestus on peale detailplaneeringu realiseerimist 2,5 tundi.

Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrusega nr 38 kinnitatud "Eluruumidele esitatavate nõuete" 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 Seebi tn 2 elamu planeeritava ala poolisel küljel paiknevad kolmel korrusel köögi aknad, siis on insolatsioon ka selle hoone osas tagatud.

Kõrghooned detailplaneeringu kvartali siseselt ei vähenda teiste, alale rajatavate hoonete vajalikku insolatsiooni, kuna elamuid on ettenähtud 30% ja eluruumide asukoht on valdavalt ülemistel korrustel. Hoonete omavahelised varjavad küljed saab jätta insolatsiooni mitte vajavatele ruumidele.

Tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsuses nr 329 "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" ette nähtud põhimõtetest peab planeeringualal tagama (linnakeskus/vahevöönd) 836 parkimiskohta. Kruntidele kokku on ette nähtud 1015 parkimiskohta.



Planeeritav ala jääb kaugkütte piirkonda. Kavandatavate hoonete soojusvarustus lahendatakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus".

Tehnovõrkude planeerimisel kaaluti ka tehnovõrkude paigutamist kanalisse või tunnelisse, et selgitada välja, kas sel juhul oleks võimalik rajada rohkem tänavahaljastust.

Analüüsi tulemusena selgus, et tehnovõrkude kanali või tunneli ehitamine ei anna antud planeeringulahenduse puhul soovitud efekti, kuna kanali või tunneli ruumivajadus, ehitusmaksumus ja eksploatatsioonikulud on väga suured. Antud planeeringulahenduse puhul peab tunnelile kavandama ka montaaži- ja teeninduskoridoride ruumi, tunneli tarbeks tuleb välja ehitada spetsiaalsed kütte- ja ventilatsioonisüsteemid, et tagada külma mittetaluvate tehnovõrkude (nt vesi) töökindlus. Samuti tuleb arvestada, et sellist tehnovõrkude kanalit või tunnelit ei ole võimalik paigutada sõiduteede alla ning kavandada tuleb montaažiurdepääsud tunnelile. Ka ei ole võimalik sellise tehnosüsteemi puhul anda kanalit ja selles sisalduvate tehnovõrke üle tehnovõrkude valdajatele, kuna süsteem eeldab ühtset haldust. Seega on kanalit või tunnelit paikneva tehnovõrkude süsteemi väljaehitamine kui ka haldamine kulukas ning selle ruumivajadus ei ole märgatavalt väiksem kui planeeringulahendusega kavandatud tehnovõrkude lahendusel.

Detailplaneeringu koostamise staadiumis on aktsiaseltsi Maves poolt teostatud farmaatsiatehase puurkaevude uuring, mille kohaselt tuvastati territooriumil 3 tamponeeritud ja 3 likvideeritud puurkaevu asukohad. Kokkuvõtvalt leitakse, et kõigis puurkaevude asendiplaanil märgitud kohtades tuleb olla kaevetööde käigus tähelepanelik, eriti aga kolme varem likvideeritud puurkaevude asukohas. Vastavasisuline nõue on detailplaneeringus määratud.

Samuti on detailplaneeringu koostamisel Osühingu Eesti Geoloogiakeskus poolt koostatud radooniriski uuringute aruanne, mille kohaselt vastavuses Eestis kehtivatele piirnormidele kuulub maa-ala kaguosa kõrge Rn-riskiga alade kategooriasse. Rn-vastased meetmed on vajalikud. Juhul, kui alandatakse pinnasevee taset ala loodeosas, muutub ka see kõrge Rn-riskiga alaks. Detailplaneeringus on määratud nõue lähtuda ehitusprojektide koostamisel Eesti standardist EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine". Lisaks on detailplaneeringus määratud, et juhul kui kruntidel positsioonid 4-7 ja 11 osutub vajalikuks teise allmaakorruse rajamine, tuleb lisaks radoonitõrje meetmetele rakendada ka looduskiirgust ja gammakiirgust vähendavaid meetmeid.

Aktsiaseltsi MAVES poolt koostatud Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringus kavandatud hoonete hüdrooloogilis-hüdrogeoloogiliste mõjude prognoosi kokkuvõtte kohaselt on vajalik hooneümbruse kvaternaari-ordoviitsiumi põhjavee taseme reguleerimine (kuivendusdreenide paigaldamine), kuna suurte keldrikorruste põhjaveevoolu tõkestav mõju toob kaasa maapinnalähedase veetaseme tõusu Ülemiste järve pool hooneid. Planeeringualal ei jää säilitavate puude juured kuivaks, kui kaeviste rajamisel kasutatakse sulundseina ja O-C veekihist vee pumpamine ei kesta kauem kui 6 kuud.

Vastavasisuline nõue on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaseltsi Maves poolt on koostatud Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise ala ehitusgeoloogilise- ja reostusuuringu aruanne. Selle aruande kohaselt on ehitusgeoloogilised tingimused uuritud alal kõrghoonete rajamiseks rahuldavad. Olenevalt parkimiskorruste arvust jäävad vundeerimissügavusele hea kandevõimega aluspõhja kaljupinnased või moreen. Need kihid on üldiselt piisava tugevusega aluseks madalvundamentidele.

Reostusuuringu põhjal on vaadeldaval alal kütusehoidla ja varikatusega laoplatši piirkonnas pinnase õhuke maapinnalähedane kiht reostunud naftasaadustega. Detailplaneeringu elluviimiseks tuleb reostunud pinnas puhastada. Arvestades reostunud pinnases naftasaaduste suhteliselt väikest sisaldust, reostuse väikeseid mõõtmeid ja lasumissügavust maapinnast ning mõju puudumist piirkonna puurkaevudele, on reostuskoldest lähtuv keskkonnamis risk suhteliselt väike.

Detailplaneeringus on esitatud nõue antud reostus ehitustööde käigus likvideerida.

Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaal poolt on teostatud liiklusriskide põhjustatud müra tasemete ja raudteest tuleneva vibratsiooni hindamine, mille leitakse, et kuna tegemist on suhteliselt kõrge liiklusriskidega piirkonnaga (nii Tondi tn kui ka raudtee poolselt küljelt), siis tuleb hoonekompleksi välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul arvestada transpordimüra kõrgete tasemetega. Detailplaneeringus on määratud nõue lähtuda ehitusprojektide koostamisel Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus poolt on analüüsitud transpordist pärineva õhusaaste tasemeid Tondi tänava maa-ala detailplaneeringu alal. Kokkuvõtvalt leitakse, et prognoosarvutuste põhjal (prognoos 2035) kasvab piirkonnas liiklustihedus Tondi tänaval kuni 23 300 sõidukini ööpäevas. Prognoosarvutuste põhjal

on nähtav mõningane CO saastatuse taseme kasv, kuid seejuures ei ületata suure tõenäosusega 8 tunni keskmist piirväärtust.

Planeeritaval alal on läbi viidud kõrghaljastuse inventariseerimine ja antud väärtushinnang olemasoleva kõrghaljastuse kohta. Dendroloogilise hinnangu on läbi viinud keskkonnaekspert R. Ratas ja dendroloog J. Ellik septembris 2007. Täiendav haljastuse hinnang planeeringualal teostati dendroloog A. Aaspõllu poolt jaanuaris 2009.

Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord" kohaseid I väärtusklassi puid planeeringualas ei kasva.

Planeeritaval ala on kavandatud likvideerida 78 puud ja põõsast. Hinnangute keskmise alusel on planeeritud likvideerida kaks II väärtusklassi, 40 III väärtusklassi, 33 IV väärtusklassi ja kolm V väärtusklassi haljastuslikku objekti.

Mahavõetavate puude haljastusväärtus tuleb kompenseerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 "Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord" kehtestatud korras ja tingimustel.

Asendusistutuse vajadus on 2156 haljastusühikut. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude ja põõsaste arv saadakse raieloa menetluse käigus pärast ehitusprojektide koostamist.

Asendusistutus on kavandatud osaliselt planeeritavale alale. Planeeringus on alale kavandatud istutada 300 uut puud ja põõsast. Ülejäävas osas leitakse asendusistutuse asukoht koos Kristiine Linnaosa Valitsusega ja Tallinna Keskkonnaametiga. Suurem osa planeeritavale alale istutatavatest puudest ja põõsastest on kavandatud hoonestuse ja raudtee vahelisele rohealale, kus kulgeb rohekoridor koos kergliiklusteedega.

## **6. Avaliku arutelu tulemused**

Avaliku väljapaneku kestel esitas Tondi Elektroonika Aktsiaseltsi juhatuse liige U. Abru vastuväited, mis seisnesid järgnevalt:

- Tondi Elektroonika Aktsiaseltsi juhatuse liige U. Abru juhtis vastuväidetes tähelepanu asjaolule, et algatamise korralduses märgitud nõuded kuni viie maa-aluse parkimiskorruse rajamiseks on planeeringus mandunud kahe korruseni ning seega pole detailplaneeringus täidetud Tallinna Linnavolikogu

16. novembri 2006 otsusega nr 329 vastu võetud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" tulenevat nõuet - iga hoone parkimisvajadus rahuldada oma krundil. 16-nest krundist on parkimismajale, mille ehitamine ja kasutamine on ebaselge.

- U. Abru väitis järgnevalt, et detailplaneeringuga kavandatud parkimiskohtadest pooled - 446 kohta - on sisuliselt fiktiivsed, kuna asuvad 2- või 3-kordsetel nn riulitel, kuhu ei saa sõita, vaid kuhu tõstuk auto viib ja toob. Vastuväite esitaja oli arvamisel, et neid kas ei ehitatagi välja või on nende kasutamine äärmiselt aeganõudev ja ebamugav. Ebaoproportsionaalselt vähe on vastuväite esitaja arvates maapealseid parkimiskohti, arvestades tegevusi, mis sellele alale planeeritud on.

- Tondi Elektroonika Aktsiaseltsi juhatuse liige leidis, et detailplaneeringu parkimisprogramm ei vasta sellises mahus, umbes 100 000 m<sup>2</sup> brutopinda, Tondi-Seebi kvartali planeeritud ehitusmahule. Tondi Elektroonika krundil Pärnu mnt 142 on 25 000 m<sup>2</sup> pinna juures 250 parkimiskohta enamasti täidetud. Juba praegu on nende hulgas ka ümbruskonna töötajaid, elanikke ja trammiga kesklinna sõitnud autojuhte.

- U. Abru tegi ettepaneku vähendada ehitusmahtu kruntidel positsioon 1, 7 ja 5 ja anda korruselisuseks kuni 15 praeguse 20, 22, ja 24 asemel, mis võimaldaks luua parkimis- ja lennuriskideta harmooniale suunatud kõrgtiheda Tondi-Seebi arhitektuurse ansambli. Samuti leidis Tondi Elektroonika Aktsiaseltsi juhatuse liige, et kõik ehitised kõrgusega üle 45 meetri maapinnast kujutavad erilist ohtu lennuliiklusele, kus iganes nad ka asuksid (lennundusseadus § 35). Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" annab hoonete korruse arvestuslikuks kõrguseks 3 meetrit, seega kokku 15 korrust. Lisaks märkis vastuväite esitaja, et töötades Tondil, on võimalik näha lennukid, mis sisenevad pöördega maandumiskoridori alles Tondi kohal, kus lendavad maanduvad lennukid juba päris madalalt. Eelkirjeldatu ongi U. Abru meelest mõjuvaks põhjuseks, miks ei ole maandumiskoridori alas 45 meetrist/15 korrusest kõrgemale mindud ei Osten Tori (Pärnu mnt 110) ehituses ega Kooperaatori planeeringus (DP 022480 Pärnu mnt 137 // Saku tn 2 // Kohila tn 1 kinnistu detailplaneering) ega kuskil mujal Õismäest alates. Sama kõrgus on ka Tondi Elektroonika kõrgeim hoone. Lubades ehitada kõrgemale kui 45 meetrit/15 korrust rikutakse võrdse kohtlemise põhimõtet arendajate suhtes. Lennuamet andis oma kooskõlastuse planeeringule tingimusel, et Tondi-Seebi kõrghooned tuleb katta raadiolaineid eriliselt peegeldava värviga, vastuväite esitaja tõstatas aga küsimuse antud värvi kestuse osas, arvestades ilmastikulisi muutusi. U. Abru lisas ka, et üksikud kõrged hambad maandumisteel suurendavad ilmselgelt ja eriliselt õnnetuseriski, milles Tondi Elektroonika on kõige tõenäolisemate

kannatajate hulgas.

Kohaliku omavalitsuse seisukohad Tondi Elektroonika Aktsiaseltsi juhatuse liige U. Abru vastuväidetele kohta olid järgmised.

- Detailplaneeringu koostamise käigus (augustis ja septembris 2009) teostati aktsiaseltsi MAVES poolt Tondi ja Seebi tänava ning raudtee vahelise ala ehitusgeoloogia- ja reostusuuring. Uuringu tulemusena selgus, et madalamale kui abs 15,4 meetrit pole soovitatav parklat ehitada selleks, et vältida ehitustegevust ordoviitsiumi-kambriumi veekihi. Seega on võimalik vaid kahe maa-aluse korruse rajamine, kuid korruste täpne arv täpsustatakse järgmistes projekteerimissaadiumites detailsema ehitusgeoloogilise uuringu järel. Juhul, kui kahe maa-aluse korruse ehitamisel pole võimalik vältida ehitustegevust ordoviitsiumi-kambriumi veekihi, loobutakse teisest maa-alusest korrusest ning parkimine lahendatakse tõstukite abil või kavandatakse parkimiskorrused hoonete 2. ja 3. korrustele juurdepääsuga parkimisliftist. Tondi tänavapoolsete hoonete esimestele korrustele parkimist ei kavandata selleks, et tagada tänavaruumi efektiivsus ja kasutatavus eelkõige inimestele, mis on ka oluline turvalisuse printsiip.

Detailplaneeringu koostamise aluseks olevas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 vastu võetud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" puudub nõue rahuldada iga hoone parkimisvajadus oma krundil. Vastavalt nimetatud arengukava punktidele 4.1.4 ja 4.1.5 kavandatakse parkimiskohad planeeritava ehitisega samale kinnistule või kinnistule, millele on seatud vastav asjaõigus selle kinnistu kasuks. Mitut kinnistut hõlmava ehitiste rühma (kaks või enam ehitist) planeerimisel on soovitatav parkimiskohad kavandada selle ehitiste rühma kinnistute piires ühises parklas või parkimismajas. Detailplaneeringuga on tagatud Tallinna parkimise korralduse arengukavas nõutud normatiivne parkimisvajadus, kavandades krundile positsioon 11 ümbritsevat hoonestust teenindava parkimismaja. Seega vastab Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringus esitatud parkimise lahendus Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 2 punktidele 2 ja 4 on detailplaneeringu ülesandeks muuhulgas krundi ehitusõiguse määramine ning tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine. Seega annab detailplaneering suurima võimaliku ehitusõiguse ja liikluskorralduse määramine sisaldab endas ka parkimise põhimõttelist lahendust. Detailplaneeringu staadiumile järgneb ehitusprojektide koostamine, mille käigus selguvad täpsed ehitusmahud ja neist tulenev parkimisvajadus ning konkreetsed lahendused.

- Detailplaneeringus on antud võimalus kasutada parkimistõstukeid, mis võimaldavad ökonoomse ruumikasutusega parkida 2 või 3 autot üksteise kohale. Väljapakutud lahendus on rajamiskuludelt ökonoomsem kui kahe maa-aluse korruse ehitamine. Parkimistõstukid on olnud teistes Euroopa linnades kasutuses juba aastaid, kuigi Eesti piires võib antud lahendus tunda uudse ja võõrana. Tegemist pole keerulise süsteemiga, autojuhtidel on võimalik autot parkida ja kätte saada mõnekümne sekundi vältel.

Planeeritavale alale on kavandatud kolm maapealset parklat: krundile pos 7 ja 8 ning teemaa krundile pos 14. Detailplaneeringu koostamise käigus on kaalutud antud parklate asendamist haljastusega, kuna vastavaid ettepanekuid tegid mitmed detailplaneeringu koostamise käigust osavõtnud ametkonnad. Parkimise lahendamisel hilisemate ehitusprojektide staadiumis tuleb rakendada kompaksete parkla-alade põhimõtet, eesmärgiga säästa loodust liigest liikluskooormusest. Sellest tulenevalt on planeeringus äripindadele ja korteritele ette nähtud ühine parkla, kus äripindade tööaeg on korrelatsioonis korterite ajalise kasutamise ja Parkimisalade riskasutus erinevate tegevusprogrammide poolt (büroopinnad, teenindusasutused, korterid jne) koos läbimõeldud ajalise jaotusega päeva lõikes tagab parkla-alade ökonoomsuse ja efektiivsuse. Kvartali erinevate osade haljastuse osakaal on vahemikus 21,62% kuni 27,15%, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” nõudele, et haljastuse ja avaliku ruumi minimaalne osakaal alal peab olema 20%. Seega ei saaks detailplaneeringuga näha ette rohkem maapealseid parklaid, kuna sel juhul väheneb haljastuse osakaal. Samuti märkis amet, et ainuüksi maa-aluseid parklaid planeeritud alale rajada ka ei saa, kuna raudteejaamad ning nende lähiümbus on erinevate kriminaalpreventsiooni käsitlevate uuringute põhjal üks suurima turvalisusriskiga piirkondi, mistõttu tuleb nende alade planeerimisel tagada piirkonnas pidev inimeste liikumine ja aktiivselt kasutatavate avalike alade lähedus. Väljatoodud linnaruumilistest põhjendusest tulenevalt on antud planeeringu puhul just raudteejaama ning sellega funktsionaalselt seotud hoone lähedusse kavandatud väikesemahulised maapealsed parkimisalad, et tagada toimiv ühendus kvartali keskmesse kavandatud multifunktsionaalse hoonestuse, avalike alade ning raudteega seotud ehitiste vahel.

- Detailplaneeringu parkimise lahendus on kooskõlas “Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014” sätestatud parkimisnormatiividega. Nimetatud arengukava p 4.1.1 alusel sätestab arengukava parkimisnormatiivi, mida loetakse heaks tavaks parkimise planeerimisel ja projekteerimisel. Arengukavas sätestatud parkimisnormatiivi koostamisel on arvestatud linna transpordipoliitika ühe põhimõttega, et liigne autoliikluse soodustamine mõjub pärssivalt ühistranspordi ja teiste alternatiivsete transpordiliikide arengule. Seetõttu võib arengukava p 4.2.6 alusel avalikult kasutatava parkimismaja läheduses või hea ühistranspordi

ühendusega piirkonnas asuvate hoonete parkimiskohtade arvu lubada korrigeerida, rakendades koefitsienti, mis jääb vahemikku 0,5 kuni 1,0. Sama normatiivdokumendi punkti 4.2.7 alusel saadakse korrigeeritud parkimiskohtade arv arengukavas esitatud parkimiskohtade arvutamise tabelite põhjal määratud parkimiskohtade arvu korrutamisel punktis 4.2.6 nimetatud koefitsiendiga. Sellest mööndusest võib veelkord välja lugeda, et planeeringutes tuleb vältida autotranspordi eelistamist alternatiivsetele transpordiliikidele.

- Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendiks on teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas", kus on sätestatud kõrghoonete paiknemise võimalikud asukohad, mida teemaplaneeringu koostamisel põhjalikult kaalutleti, spetsialistide ja ametkondade, sh ka Lennuameti osavõtul. Teemaplaneeringu kohaselt on Tondi tänava, Seebi tänava ja raudtee vaheline ala ette nähtud perspektiivseks kõrghoonete piirkonnaks. Lennuameti 12. septembri 2007 kirjaga nr 4.6/8/07/2392 on Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelisel alal seatud lubatavaks maksimaalseks ehituslikuks kõrguseks 98 meetrit arvestatuna merepinnast. Nimetatud kõrgusliku nõudega on detailplaneeringus arvestatud. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3 on öeldud, et ühe korruse kõrguseks on arvestatud kuni 3 meetrit (elamutel), millele lisandub kuni 2 meetrit soklikorrust ja pööningukorrus või lamekatuse korral parapett. Kõrghooned kruntidel positsioon 1, 5 ja 7 on kavandatud multifunktsionaalsete hoonetena, millest 30-50% moodustavad elamispiinad. Seega on hoonete kõrguse ja korruselisuse arvutamisel, lisaks soklile ja tehnoseadmete ruumivajadusele, arvestatud ka äri- ja teeninduspindadega, mille puhul tavaliselt korruse kõrgus on rohkem kui 3 meetrit.

Lennundusseaduse § 35 ei sisalda väidet, et kõik ehitised kõrgusega üle 45 meetri maapinnast kujutavad erilist ohtu lennuliiklusele, kus iganes nad ka asuksid. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt peab kohalik omavalitsus koostöölastama maapinnast üle 45 meetri kõrguse ehitise hõlmavad detailplaneeringud Lennuametiga. Lennuametil on õigus enne detailplaneeringu koostöölastamist teha detailplaneeringule aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi. Lennuamet on Tondi ja Seebi tänavate ning raudteega piiratud kvartali detailplaneeringu koostöölastanud 17. märtsi 2010 kirjaga nr 4.6-8/10/469-2, milles on tõdetud, et detailplaneeringu koostamisel on Lennuameti 12. septembri 2007 kirjaga nr 4.6-8/07/2392 etteantud kõrguspiirangutega arvestatud. Samuti on leitud, et detailplaneering ei vaja eelnevat aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi, millest võib järeldada, et esitatud detailplaneeringulahendust on peetud piisavalt ohutuks. Seega puudub vastuolu teemaplaneeringuga ning alusetu on U. Abru väide, et rikutud on võrdse kohtlemise põhimõtet.

Lisaks tuleb märkida, et võrdse kohtlemise põhimõtte planeerimismenetluses ei tähenda võrdset ehitusõigust. Ehitusõiguse määramisel lähtutakse mitmetest erinevatest asjaoludest (nt krundi asukoht, suurus jne), mis võivad kinnistute, sh ka naaberkiinnistute, lõikes erineda. Riigikohtu halduskolleegium on oma 20. detsembri 2001 otsuses nr 3-3-1-61-01 märkinud, et “./Võrdse kohtlemise põhimõtte kohaselt käsitletakse ühetaoliselt kõiki isikuid ühtedes ja samades oludes ning samadel eeldustel. Ühetaoline kohtlemine peab olema tagatud ühesuguste asjaolude korral. Võrdsuse põhimõtte rikkumisega on tegemist siis, kui ühesuguseid asjaolusid käsitletakse ilma nähtavate mõistlike põhjusteta erinevalt. Võrdse kohtlemise põhimõtet pole rikutud, kui haldusorgani diskretsiooniline otsustus rajanes haldusasja kohtumenetluses tuvastamist leidnud asjaoludest tulenevatel asjakohastel kaalutlustel./.”.

Vastavalt U. Abru ettepanekule on detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.4 täiendatud lausega, et: “ehitusprojektides tuleb eelistada pikaajalist eksploatatsiooni võimaldavaid viimistlusmaterjale”.

Järelevalve teostaja leidis U. Abru vastuväidete kohta järgmist.

- vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 2 punktidele 2 ja 4 on detailplaneeringu ülesandeks muuhulgas krundi ehitusõiguse määramine ning tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine. Seega annab detailplaneering suurima võimaliku ehitusõiguse ja liikluskorralduse määramine sisaldab endas ka parkimise põhimõttelist lahendust. Detailplaneeringu staadiumile järgneb ehitusprojektide koostamine, mille käigus selguvad täpsed ehitusmahud ja neist tulenev parkimisvajadus ning konkreetsed lahendused.

Detailplaneeringu koostamise aluseks olevas “Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014” (edaspidiselt Arengukava) puudub nõue rahuldada iga hoone parkimisvajadus oma krundil. Vastavalt Arengukava punktidele 4.1.4 ja 4.1.5 kavandatakse parkimiskohad planeeritava ehitisega samale kinnistule või kinnistule, millele on seatud vastav asjaõigus selle kinnistu kasuks. Mitut kinnistut hõlmava ehitiste rühma (kaks või enam ehitist) planeerimisel on soovitatav parkimiskohad kavandada selle ehitiste rühma kinnistute piires ühises parklas või parkimismajas. Detailplaneeringuga on kavandatud krundile pos 11 ümbritsevat hoonestust teenindav parkimismaja.

Lisaks sellele on planeeritavale alale kavandatud kolm maapealset parklat: krundile pos 7 ja 8 ning teemaa krundile pos 14. Detailplaneeringu koostamise käigus on kaalutud antud parklate asendamist haljastusega, kuna vastavaid ettepanekuid tegid mitmed detailplaneeringu koostamise käigust osavõtnud ametkonnad. Planeeringu seletuskirjas punktis 4.3 on toodud nõue, et parkimise lahendamisel hilisemate ehitusprojektide staadiumis tuleb rakendada kompaktsete parkla-alade põhimõtet, eesmärgiga säästa loodust liigsest



liikluskoormusest. Sellest tulenevalt on planeeringus äripindadele ja korteritele ette nähtud ühine parkla, kus äripindade tööaeg on korrelatsioonis korterite ajalise kasutamisega. Parkimisalade riskasutus erinevate tegevusprogrammide poolt (büroopinnad, teenindusasutused, korterid jne) koos läbimõeldud ajalise jaotusega päeva lõikes tagab parkla-alade ökonoomsuse ja efektiivsuse.

Detailplaneeringu parkimise lahendus on kooskõlas Arengukavas sätestatud parkimisnormatiividega. Arengukava p 4.1.1 sätestab parkimisnormatiivi, mida loetakse heaks tavaks parkimise planeerimisel ja projekteerimisel. Arengukavas sätestatud parkimisnormatiivi koostamisel on arvestatud linna transpordipoliitika ühe põhimõttega, et liigne autoliikluse soodustamine mõjub pärssivalt ühistranspordi ja teiste alternatiivsete transpordiliikide arengule. Seetõttu võib Arengukava p 4.2.6 alusel avalikult kasutatava parkimismaja läheduses või hea ühistranspordi ühendusega piirkonnas asuvate hoonete parkimiskohtade arvu lubada korrigeerida, rakendades koefitsienti, mis jääb vahemikku 0,5 kuni 1,0.

Planeeringumaterjalidest nähtuvalt ei saa Detailplaneeringuga näha ette rohkem maapealseid parklaid, kuna kvartali erinevate osade haljastuse osakaal on vahemikus 21,62 - 27,15 %, mis vastab teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" (edaspidiselt Teemaplaneering) nõudele, et haljastuse ja avaliku ruumi minimaalne osakaal alal peab olema 20%. Ainuüksi maa-aluseid parklaid planeeritud alale rajada ei saa, kuna raudteejaamad ning nende lähiümbrus on erinevate kriminaalpreventsiooni käsitlevate uuringute põhjal üks suurima turvalisuse riskiga piirkondi, mistõttu tuleb nende alade planeerimisel tagada piirkonnas pidev inimeste liikumine ja aktiivselt kasutatavate avalike alade lähedus. Väljatoodud linnaruumilistest põhjendusest tulenevalt on antud planeeringu puhul just raudteejaama ning sellega funktsionaalselt seotud hoone lähedusse kavandatud väikesemahulised maapealsed parkimisalad, et tagada toimiv ühendus kvartali keskmesse kavandatud multifunktsionaalse hoonestuse, avalike alade ning raudteega seotud ehitiste vahel.

- Detailplaneering vastab Teemaplaneeringus sätestatud nõuetele. Antud detailplaneeringu menetluse käigus on kohaliku omavalitsuse poolt tehtud otsused kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega ning Tallinna Linnaplaneerimise Amet ei ole kaalutusotsuse tegemisel oma pädevuse piire ületanud. Järelevalve teostaja leidis, et kohalik omavalitsus on planeeringu koostamise käigus kaalunud planeeritava maa-ala kinnisasja omanike ja teiste huvitatud isikute ettepanekuid ning erinevaid planeeringulahenduse võimalusi, sh planeeritud hoonestuse sobivust ja kohasust ning planeeringulahendust on piisavalt põhjendatud. Järelevalve teostaja nõustus kohaliku omavalitsuse seisukohaga, et võrdse kohtlemise põhimõte planeerimismenetluses ei tähenda võrdset ehitusõigust. Ehitusõiguse määramisel lähtutakse mitmetest erinevatest asjaoludest (nt krundi asukoht, suurus jne), mis võivad kinnistute, sh ka naaberkinnistute, lõikes erineda. Järelevalve

teostaja nõustus kohaliku omavalitsuse seisukohaga ka selles osas, et lennundusseaduse § 35 ei sisalda väidet, et kõik ehitised kõrgusega üle 45 meetri maapinnast kujutavad erilist ohtu lennuliiklusele, kus iganes nad ka asuksid. Küll aga peab sama paragrahvi lõike 2 kohaselt kohalik omavalitsus kooskõlastama maapinnast üle 45 meetri kõrguse ehitise hõlmavad detailplaneeringud Lennuametiga. Lennuametil on õigus enne detailplaneeringu kooskõlastamist teha detailplaneeringule aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi. Järelevalve teostaja juhtis tähelepanu sellele, et Lennuamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 17. märtsi 2010 kirjaga nr 4.6-8/10/469-2, milles on tõdetud, et detailplaneeringu koostamisel on Lennuameti 12. septembri 2007 kirjaga nr 4.6-8707/2392 etteantud kõrguspiirangutega arvestatud. Samuti asus Lennuamet oma kirjas seisukohale, et detailplaneering ei vaja eelnevat aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi, millest võib järeldada, et esitatud planeeringulahendust on peetud piisavalt ohutuks. Lennuamet andis oma kooskõlastuse planeeringule tingimusel, et Tondi-Seebi kõrghooned tuleb katta raadiolaineid eriliselt peegeldava värviga, vastuväite esitaja tõstatas aga küsimuse antud värvi kestuse osas, arvestades ilmastikulisi muutusi. Harju maavanem märkis, et vastavalt U. Aburu ettepanekule on detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.4 täiendatud lausega, et: “ehitusprojektides tuleb eelistada pikaajalist eksploatatsiooni võimaldavaid viimistlusmaterjale”.

Avaliku väljapaneku kestel esitas J. Vihmand järgnevad vastuväited:

- J. Vihmand väitis, et mitme krundi ehitusõiguse osas on andmed põhijoonise graafilises osas ja tabelites erinevad;
- J. Vihmand väitis, et teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” sätestab (tabel 1) konkreetse sõltuvuse hoone korruselisuse ja hoone kõrguse (meetrites) vahel - ühe korruse arvestuslik kõrgus on 3 meetrit ning tegi ettepaneku viia planeeringus näidatud hoone kõrgus meetrites ja korruselisus teemaplaneeringuga nõutud kooskõlla;
- J. Vihmand väitis, et detailplaneering käsitleb Tondi tänava liikluslahendust kuni Linnu teeni, mis näeb ette korterelamute Seebi tn 2 // Tondi tn 37, Tondi tn 39 ja 41 lammutamise, kuid nende korterelamute (28 korterit) omanike arvamusi ja ettepanekuid pole planeeringus käsitletud. J. Vihmand tegi ettepaneku seda teha, kuna planeeringu kehtestamisel jääb pool igast hoonest Tondi tänava maale. Kõrghoonete teemaplaneering nõuab, et planeeritud liiklusrajatised peavad olema valmis ehitatud enne kõrghoonete kasutuselevõttu. R. Tomingas leidis, et planeeringut pole võimalik ellu viia ilma Seebi tn 2 // Tondi tn 37 krundil oleva ehitise lammutamiseta, kuna kinnistu muudetakse osaliselt kergliiklusega alaks (kergliiklustee

läheb läbi kortermaja) ning paari meetri kaugusele rajatakse trammittee. R. Tomingas väljendas samuti oma pahameelt selle üle, et temaga pole keegi koostööd teinud, kuna teda pole kaasatud detailplaneeringu koostamisse;

- J. Vihmand tegi ettepaneku loobuda planeeritud uuele tänavalõigule eraldi nime "Kampri tänav" omistamisest, sest see on olemasoleva Oksa tänava pikendus ja võiks kanda Oksa tänava nime. Vastuväite esitaja märkis, et võimalus on enamuse uusehitusi numereerida planeeritud Vaari tänava järgi ja ülejäänud Tondi tänava järgi. Nii väikesele jupile eraldi nime andmine on J. Vihmandi meelest põhjendamatu.

Kohaliku omavalitsuse seisukohad vastuväidetele olid järgnevad:

- faktilised ebatäpsused ehitusõiguse osas on kõrvaldatud;

- teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" seletuskirja punkt 3 sätestab, et ühe korruse kõrguseks on arvestatud kuni 3 meetrit (elamutel), millele lisandub kuni 2 meetrit soklikorrust ja pööningukorrus või lamekatuse korral parapett. Enamik planeeritavale alale kavandatud hooneid on planeeritud multifunktsionaalsete hoonetena, millest 30-60% moodustavad elamispinnad. Suur osa hooneid on kavandatud 100% ärihoonetena, millele antud teemaplaneeringu säte ei laiene. Hoonete kõrguse ja korruselise arvutamisel on, lisaks soklile ja tehnoseadmete ruumivajadusele, arvestatud ka äri- ja teeninduspindadega, mille puhul tavaliselt korruse kõrgus on rohkem kui 3 meetrit. Seega puudub vastuolu teemaplaneeringuga;

- tulenevalt teemaplaneeringust "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" on kõrghoonete rajamise eeldus Tondi kõrghoonete piirkonnas (8. piirkond) Tondi raudteeviadukti väljaehitamine ning Tondi tänava neljarealisena väljaehitamine viaduktist Linnu teeni. Seejuures tuleb vasakpöörded kõrghoonete alale lahendada eraldi reall ja eri tasandil. Tondi tänava projektiga võib anda ka teistsuguse lahenduse, kuid see peab garanteerima Tondi tänava läbilaskvuse kvartali väljaarendamise korral. Detailplaneeringu põhilahendus tugineb Teedeprojekt OÜ poolt 2008. aastal koostatud Pärnu maantee ja Tondi tänava vahelise ala liiklusskeemile (töö nr 02007), mis on kooskõlastatud Tallinna Transpordiameti poolt. Nimetatud liiklusskeem on valminud koostöös Tallinna Tehnikaülikooli teaduri Tiit Metsvahiga, kes on koostanud ka vastava ala liiklusprognosi. Detailplaneeringu koostamise käigus analüüsiti ka alternatiivseid Tondi tänava, Seebi tänava ja raudtee vahelist ala ümbritseva teedevõrgu lahendusi (koostaja Teedeprojekt OÜ, töö nr 19007), kus on esitatud Tondi tänava liikluskorralduse neljarealine variantlahendus (2 2 sõidurada ja pöörderajad), kuid otsustati, et Tondi tänava puhul on õigustatud kaherealine variantlahendus. Nimetatud lahendus ei

eelda ka Tondi tänava rekonstrueerimise puhul Tondi tn 37, 39 ja 41 hoonete lammutamist. Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneeringu "Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed" alusel on Tondi tänavat pidi planeeritud perspektiivne elektritranspordi koridor, mis suundub Mustamäele. Nimetatud teemaplaneeringuga on arvestatud ka Pärnu maantee ja Tondi tänava vahelise ala liiklusskeemi koostamisel, kus on näidatud võimalik koridor perspektiivsele trammitee pikendusele Tondi tänava koridoris. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on liiklusskeemist tulenevaid piiranguid arvestatud ning perspektiivse trammitee ala on jäetud hoonestusvabaks, mis on ühtlasi reserveeritud Tallinna linna kaugemasse arenguperspektiivi kuuluva perspektiivse trammitee rajamiseks. Seega ei too detailplaneeringus perspektiivse trammitee rajamiseks vajaliku maa reserveerimine tuleviku tarbeks kaasa planeeringualast väljaspool asuvate hoonete lammutamise vajadust. Juhul, kui teemaplaneeringu "Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed" koostamisel otsustatakse perspektiivse trammitee vajadusest loobuda, jääb detailplaneeringualal reserveeritud ala kasutusena Tondi tänava äärse haljasalana.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet märkis, et planeeringu algatamisel 15. aprillil 2009 ei olnud jõustunud veel planeerimisseaduse § 16 lg 1 punkt 5 sõnastuses: "planeeringud koostatakse detailplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega". Viidatud säte jõustus alles 1. juulil 2009. Eelnenud redaktsioonis eraldi koostööd naaberkinnisasjade omanikega sätestatud ei olnud ning naaberkinnisasjade omanikeni jõudis info planeerimisseaduse § 18 lõikes 6 sätestatud korras, s.t avalike väljaannete kaudu. Lisaks märkis amet, et detailplaneeringu koostamine kestab kuni detailplaneeringu kehtestamiseni. Seega on väide, et R. Tomingast pole detailplaneeringu koostamisse kaasatud, ebatäpne, kuna temale on tähtitud kirjaga esitatud informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta, mistõttu on isikule antud võimalus detailplaneeringu koostamise protsessis osalemiseks. Koostöö väljendub selles, et kohalik omavalitsus informeerib planeeringu menetluse etappidest avalikkust planeerimisseaduses sätestatud korras ja loob võimalused huvitatud isikutel esitada planeeringulahenduse kohta ettepanekuid ja märkusi, sh vastuväiteid avaliku väljapaneku ajal, sest avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, kuna avaliku väljapaneku kestel on võimalik igapäev esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta ning kohalik omavalitsus on kohustatud neid mõistlikul määral kaaluma. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Käesoleval juhul puudub vaidlus selles osas, et detailplaneeringu koostamise käigus ei oleks menetluse etappidest avalikkust seadusega ette nähtud korras teavitatud. R. Tomingas on planeeringulahenduse kohta vastuväiteid ja ettepanekuid esitanud, st järelikult on ta olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu

koostamise käigus.

Vastavalt R. Tomingase ettepanekule on planeeringu koostaja korrigeerinud põhijoonist enne avalikku arutelu ning on loobunud Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistule kergliiklusteede näitamisest, arvestades ka asjaoluga, et antud kinnistu asub väljaspool planeeritavat ala.

- Detailplaneeringu koostamise käigus kaaluti uuele tänavalõigule ka Oksa tänava nime määramist, kuid see tooks kaasa absoluutselt kõigi olemasolevate Oksa tänava aadresside muutmise (kokku 18 maaüksust). Seetõttu otsustas Tallinna Linnaplaneerimise Amet ettepanekust loobuda ning tegi ettepaneku tänava nimeks määrata perspektiivne Kampri tänav. Oksa tänav algab Seebi tänavalt ja kulgeb algul edela, hiljem kagu suunas Seebi tänava raudteeäärse osani. Seega pole Oksa tänavat võimalik pikendada teises suunas Tondi tänavani, sest miinusmärgiga aadressnumbreid Tallinnas ei kasutata, mistõttu tuli Seebi tänava ja Oksa tänava ristmikust Tondi tänavani kulgevale tänavalõigule valida uus nimi. Tegemist on vähemalt sama pika tänavaga kui Oksa tänav, seega on tegemist olulise linnaruumi osaga, mis vajab eraldi tänavanime. Tallinna Linnavalitsuse nimekomisjon tegi ettepaneku nimetada uus tänav Kampri tänavaks tulenevalt endise farmaatsiatehase asukohast. Ettepanek on Kristiine Linnaosa Valitsuse ja maaomanike poolt kooskõlastatud. Uus hoonestus adresseeritakse nende tänavate järgi, millelt on peamised juurdepääsud hoonetele.

Harju maavanem leidis J. Vihmandi vastuväidete osas järgmist.

- J. Vihmand loobus esitatud ettepanekust viia planeeringus näidatud hoone kõrgus meetrites ja korruselisus kooskõlla teemaplaneeringuga "Kõrghoonete paiknemine Tallinna", kus on ühe korruse arvestuslikuks kõrguseks 3 meetrit. Seetõttu ei andnud Harju maavanem tulenevalt planeerimisseaduse § 23 lõikele 4 oma seisukohta antud vastuväite osas.

- Koostöö väljendub selles, et kohalik omavalitsus informeerib planeeringu menetluse etappidest avalikkust planeerimisseaduses sätestatud korras ja loob võimalused huvitatud isikutel esitada planeeringulahenduse kohta ettepanekuid ja märkusi, sh vastuväiteid avaliku väljapaneku ajal, sest avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, kuna avaliku väljapaneku kestel on võimalik igapäev esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta ning kohalik omavalitsus on kohustatud neid mõistlikul määral kaaluma. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Käesoleval juhul puudub vaidlus selles osas, et detailplaneeringu koostamise käigus ei oleks menetluse etappidest avalikkust seadusega ette

nähtud korras teavitatud. R. Tomingas on planeeringulahenduse kohta vastuväiteid ja ettepanekuid esitanud, s.t järelikult on ta olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus.

Lisaks sellele on planeeringu koostaja vastavalt R. Tomingase ettepanekule korrigeerinud detailplaneeringu põhijoonist enne avalikku arutelu ning on loobunud Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistule kergliiklusteede näitamisest, arvestades asjaoluga, et antud kinnistu asub väljaspool planeeritavat ala.

- Järelevalve teostaja nõustus kohaliku omavalitsuse seisukohaga ja leidis, et ettepanekut on piisavalt kaalutud ning mittenoustumist põhjendatud. Kohanimeseaduse § 4 lg 1 punkt 4 sätestab, et kohanimi peab olema määratud muuhulgas tänavale ning sama seaduse § 5 lg 1 punkti 3 kohaselt kuulub kohanime määramise kohustus kohaliku omavalitsuse pädevusse. Vastavalt planeerimisseaduse § 4 lg 2 punktile 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist, kuid kuna kohaliku omavalitsuse peaeesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega.

Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistu omanik R. Tomingas esitas Tallinna Linnaplaneerimise Ametile omapoolsed vastuväited 13. septembril 2010, milles lubas täiendavad vastuväited esitada järgneva kahe nädala jooksul. Täiendavad vastuväited esitati 22. septembril 2010. Kuigi viimased vastuväited laekusid ja olid ka dateeritud kuupäevaga, mis ei jäänud avaliku väljapaneku ajavahemiku sisse (avalik väljapanek kestis 30. augustist 2010 kuni 13. septembrini 2010) arvestas amet täiendavaid vastuväiteid koos avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetega.

- R. Tomingas väitis, et detailplaneeringus ei ole näidatud juurdepääsu Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kortermajale. R. Tomingas ei nõustu, et Tondi tänava poolt on kaotatud juurdepääs Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kortermajale ning Seebi tänav on planeeritud tupiktänavaks, mistõttu peavad Seebi tn 2 // Tondi tn 37 korteriomaniikud sõitma ringiga kortermaja juurde.

- R. Tomingas leidis, et detailplaneeringu elluviimisel uued kõrghooned varjavad naaberkinnistute valgust (kuidas on tagatud insolatsioonitingimused), lisandub suur intensiivsus ja liiklus (parkimiskohti on planeeritud 889), millega kaasnevad õhusaaste, tolm, heitgaasid (tekitatakse gaasikamber).

- R. Tomingase arvamuse kohaselt rikkus kohalik omavalitsus võrdse kohtlemise printsiipi. Vastuväite esitamisel tugines R. Tomingas järgmistele faktidele, et isik on korduvalt 22. aprillil 2005, 17. oktoobril 2005 ja 3. veebruaril 2006 taotlenud Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistu detailplaneeringu algatamist teise 3-korruselise korterelamu rajamise eesmärgil, kuid taotlusi pole menetlusse võetud.

- R. Tomingas leidis, et detailplaneeringuga on temalt ära võetud kõik senised ja tulevikus kasutatavad ehitusvõimalused Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistule.

Kohalik omavalitsus leidis R. Tomingase vastuväidete kohta järgmist.

- Kuna Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistu ei asu planeeritaval alal, siis ei ole antud planeeringuga kavandatud ka likvideerida nimetatud kinnistule juurdepääsu Tondi tänavalt. Juurdepääsud Tondi tänava äärsetele kruntidele lahendatakse tulevikus Tondi tänava rekonstrueerimise projektiga, mille koostamisse kaasatakse ka kinnistute omanikud, kelle juurdepääs kruntidele on tagatud Tondi tänavalt. Perspektiivse trammitee kavandamine piki Tondi tänavat Mustamäele eeldab aga omakorda täiendava detailplaneeringu või detailplaneeringute koostamist, mille käigus lahendatakse Tondi tänava äärsete kruntide juurdepääsude ja perspektiivse trammitee ristumise küsimused.

Seebi tänav on lahendatud umbteena selleks, et tänav säilitaks oma väikese liiklustihedusega aedlinliku miljöö. Läbi planeeritava ala on kavandatud Oksa tänava pikendus - perspektiivne Kampri tänav, mis kulgeb Tondi tänavani. Planeeringuga on kavandatud alale perspektiivne Vaari tänava pikendus Tondi tänavani ning läbi rajatava raudteealuse tunneli raudtee kõrvale kavandatud perspektiivse tänavani. Raudtee kõrvale kavandatud perspektiivne tänav ning selle ning Pärnu maantee vahelises osas kulgev varemplaneeritud perspektiivne Vaari tänav on kavandatud varem koostatud detailplaneeringutega nt Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1568-k kehtestatud "Hallivanamehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering", Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 korraldusega nr 1570-k kehtestatud "Pärnu mnt 158 kinnistu ja lähiala detailplaneering" jt ning K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 08013 "Tallinn - Paldiski raudtee äärse tänava eskiisprojekt". Sellest tulenevalt on perspektiivse Vaari tänava trasseering juba varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud. Perspektiivse Vaari tänava suunamine otse Seebi

tänavale muudaks selle peamiselt elamutega ääristatud tänava liiklustihedust oluliselt. Samuti vajab perspektiivne Vaari tänav suuremat tänava maa-ala kui on olemasoleval Seebi tänaval, mis eeldaks tänavaäärse väärtusliku või olulise haljastuse likvideerimist. Planeeritud perspektiivse Vaari tänava trasseering võimaldab haljastust oluliselt rohkem säilitada ning hoiab liiklustiheduse ja sellega kaasneva müra ja heitgaasid Seebi tänava elamutest kaugemale. Seebi tänav on planeeritud Tondi tänava äärses osas tupikuna, kuna Tondi tänavale nii tihedalt ristmike kavandamine ei ole liiklustehniliselt ja liiklusohutuse seisukohast sobiv lahendus.

- Detailplaneeringu koostamise käigus on Projektgrupp Rosenberg OÜ poolt koostatud insolatsiooniuuring, mille koostamisel analüüsiti Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu mõju Tondi tänava ja Seebi tänava äärsetele säilivatele majadele. Nimetatud uuringu alusel säilib Seebi tn 2 // Tondi tn 37 hoonel Eesti standardis EVS 894-2008 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" nõutud insolatsiooni kestus. Detailplaneeringuga kavandatud liikluse intensiivsuse tõusu leevendamiseks on Seebi tänav lahendatud tupikuna, et tänav ja selle kõrval paiknev kvartal säilitaks oma väikese liiklustihedusega aedlinliku miljöö. Kahtlemata kaasnevad igasuguse hoonestustiheduse tõusuga ka negatiivsed keskkonnamõjud, nagu õhusaaste, tolm, heitgaasid jms. Sellest tulenevalt koostati detailplaneeringu staadiumis mitmed keskkonnauuringud ning läbiti keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, mis analüüsis kõiki planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevaid negatiivseid ja positiivseid keskkonnamõtjuseid. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne on Keskkonnaameti poolt 30. aprillil 2010 heaks kiidetud.

- Tondi ja Seebi tänavate ning raudteega piiratud kvartali detailplaneering ei käsitle Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistut, seega on väide alusetu.

- Tallinna Linnaplaneerimise Amet on kõikidele taotlustele vastanud ning põhjendanud, miks nimetatud kinnistule teist korterelamut, lisaks olemasolevale, pole võimalik rajada. Taotlusi pole menetlusse võetud, kuna uus hoone varjaks juba olemasoleva korterelamu korteritele vajaliku päikesevalguse (insolatsioon), krundil pole võimalik tagada kahele korterelamule vajalikku normatiivset parkimist (olemasolevas korterelamulus on kinnistusraamatu andmetel 30 korteriomandit). R. Tomingasel on võimalus pärast olemasoleva hoonestuse lammutamist rajada uus korterelamu. Selleks on vajalik esitada ametile vastav detailplaneeringu taotlus. Seega on arusaamatu väide võrdse kohtlemise printsiibi rikkumisest.



Järelevalve teostaja märkis R. Tomingase vastuväidete osas järgmist.

- Järelevalve teostaja nõustus vastuväidete osas kohaliku omavalitsuse põhjendustega ning juhtis vastuväiteid esitanud isikute tähelepanu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §-le 2, mille kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

- Eestis hinnatakse valgustustingimusi ja insolatsiooni piisavust Eesti standardi EVS 894:2008 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” alusel. Mainitud standardi punktist 4.3.3 tulenevalt peab planeeringute koostamisel hoonete asukoha ja orientatsiooni valima selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas (ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini, ajavahemik tuleneb Eesti geograafilisest asukohast), kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest. Päikesekiirus läheb insolatsioonina arvesse, kui päikese tõusunurk on vähemalt 6° ja nurk päikese asimuudi ja vaadeldava fassaadi vahel on vähemalt 10°. Kuna insolatsiooni peetakse eluruumides tervisekaitse seisukohalt väga oluliseks (tekitab inimesel komfortse tunde, otsene päikesekiirus loob emotsionaalse kliima korteris ning mõjutab eluruumi hügieenilisi tingimusi), lahendatakse insolatsiooni küsimus detailplaneeringute läbivaatamisel lähtudes iga konkreetse olukorra asjaoludest. Riigikohtu 13. juuni 2003 otsuse nr 3-3-1-42-03 punktis 25 on öeldud, et Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrusega nr 38 kinnitatud “Eluruumidele esitatavate nõuete” punktis 5 praegu sisalduvat määratlemata õigusmõistet “piisav loomulik valgustus” ei või täielikult samastada sätte varasemas redaktsioonis sisaldunud jäiga kvantitatiivse nõudega. Mõiste “piisav valgustus” on määratlemata õigusmõiste, mis annab erinevaid võimalusi selle tõlgendamiseks. Ruumide loomulik valgustus ja insolatsioon on erinevad mõisted. Kui loomulik valgustus seisneb päikesevalguse juhtimises ruumi, kas otse või kaudselt (näiteks peegeldusefekti kaudu), siis insolatsioon on päikese otsekiirguse pääs ruumi. Päevavalguse hulka ruumides mõjutab akna suurus ja asukoht, siseruumide proportsioonid, ilmastik, ümbritsevate hoonete

fassaadimaterjal ja värvitoon ning palju muud. Väga suur osakaal on just ruumide enda omadustel ja ilmastikul.

Riigikohus on oma otsuses nr 3-3-1-42-03 öelnud, et eluruumidele esitatavate nõuete punkti 5 uus sõnastus võimaldab insolatsioonikestust kohalikke olusid arvestades kohaliku omavalitsuse nõusolekul ka oluliselt vähendada (väljakujunenud struktuuriga linnakeskuste aladel või keerulises linnaehituslikus olukorras 2,5 tunnini). Kuna Eesti standardis EVS 894:2008 ei ole täpsustatud, millise õigus- või haldusaktiga nõusolek antakse, on antud juhul on kohalik omavalitsus insolatsiooni kestuse vähendamiseks andnud nõusoleku Detailplaneeringu vastuvõtmisega ning on oma nõusolekut ka piisavalt põhjendanud. Piirkondades, nt linnakeskustes, kus ehitised paiknevad valdavalt lähestikku, võib uute hoonete ehitamisel lugeda piisavaks ka valgustust, mida iseloomustab varasemast normatiivist väiksem insolatsioonikestus. Kui isik valib elukohaks linnakeskuse või muu kõrge ja tiheda hoonestusega piirkonna, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema loomuliku valguse hulga ja sellisele elukeskkonnale vastava vaatega.

Maavanemale esitatud planeeringumaterjalidest nähtuvalt ei soovitanud Terviseamet oma 16. märtsi 2010 kirjas nr 9.3-1/76-1 detailplaneeringu alale planeerida elamuid taotlustasemeid ületava müra ja piirtasemeid ületava õhusaaste tõttu, kuid juhtis tähelepanu sellele, et Terviseametil on õigus esitada detailplaneeringu terviseohutuse hinnang, kuid see ei ole kohalikule omavalitsusele siduva iseloomuga ja lõpliku otsuse planeeringu kehtestamise kohta teeb kohalik omavalitsus. Kohalik omavalitsus asus antud juhul seisukohale, et tegemist on planeeringuga väljakujunenud hoonestusega linnakeskkonnas ning uus detailplaneering väljakujunenud hoonestusega alal ei muuda automaatselt ala uueks planeeritavaks alaks sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" mõistes. Detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusest 32,6 % elamufunktsiooniga, valdav on ärifunktsiooni osakaal. Korterid on planeeritud kõrgematele korrustele, kus õhusaaste ning müra vastavad nõuetele. Kohaliku omavalitsuse hinnangul on nimetatud määrusega reguleeritud müra normtasemed hoonete sees ja välisterritooriumil, kuid hoonete fassaadidele mõjuvaid müratasemeid määruses normitud ei ole ja seetõttu on Terviseameti kirjas toodud fassaadile mõjuvate müratasemete võrdlus hoonete välisterritooriumile kehtestatud normtasemetega ebaõige ja asjakohatu. Detailplaneeringuga on sätestatud nõue, et uute müratundlike objektide planeerimisel tuleb tagada piisav elanike mürakaitse, s.t välispiiretele nõutav heliisolatsioon, vaikne fassaad ja siseõu, võimaluse korral vaikust nõudvad ruumid projekteerida mitte müraallika poolsele küljele. Tallinna Linnaplaneerimise Amet asus seisukohale, et planeeringuala liikluse müra tasemed ei ole kõrgemad kui Tallinna teiste

magistraaltänavate äärsetes piirkondades ning kui hoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendatakse esitatud meetmeid vibratsiooni vähendamiseks, siis ei ületata planeeritavates hoonetes kehtestatud vibratsiooni piirväärtuseid. Lisaks sellele on OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus hinnangul tegemist unikaalse alaga, kus on ühendatud nii linnalähialasid teenindav kui ka linnasisene elektritransport (ristuvad nii auto-, bussi-, trammi- kui ka rongiliiklus), mis soodustab antud keskkonnasõbralike ühistranspordiliikide kasutust. Samuti asub planeeritav ala kesklinna lähitsoonis, mis suurendab veelgi ühistranspordi osakaalu, kuna antud ala tulevastel elanikel ja külastajatel puudub otsene vajadus eelistada autotransporti ja eelistada tunduvalt kiiremat ja mugavamalt ühistransporti (eriti tiptundidel). Kohalik omavalitsus on kaalutusotsuse tegemisel lähtunud ka sellest, et Vaari tänava ja perspektiivse raudteeäärse tänava eesmärk on vähendada ja hajutada Tondi tänava ja Pärnu maantee liikluskooormust ja sellega alandada neile kahele magistraalile kontsentreeritud müra- ja õhusaaste tasemeid. Samuti on detailplaneeringus jälgitud, et magistraaltänavate ja raudtee ning hoonete vahele jääksid haljasvööndid, mis on omakorda müra- ja õhusaastet leevendavad meetmed.

Järelevalve teostamise tulemusena asus Harju maavanem seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on planeeringu materjalidest nähtuvalt muuhulgas kooskõlastatud Keskkonnaametiga, Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga, Muinsuskaitseametiga, Maa-ametiga, Lennuametiga, Põhja-Eesti Päästkeskusega ja Tallinna Transpordiametiga. Nimetatud asutuste poolt esitatud märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Antud detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul kohalik omavalitsus, kas Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid (sh ka vastuväiteid esitanud isikute huvisid). Vastuväiteid esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal on võimalik saada ülevaadet vastuväidete sisust.

Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 23 lõike 6 andis maavanem heakskiidu Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringule.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 9. oktoobri 2008 avaldusega TALLINNA FARMAATSIAATEHASE AKTSIASELTS. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, RAAM Arhitektid AI OÜ ja TALLINNA FARMAATSIAATEHASE AKTSIASELTSi vahel on 6. aprillil 2009 sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üle andmise leping nr 2-5/84.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 15. aprilli 2009 korraldusega nr 601-k "Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine", eesmärgiga moodustada 21 krunti (2 ärimaa; 10 elamu- ja ärimaa ning 9 transpordimaa krunti) ning määrata ehitusõigus kuni 24-korruseliste ja kuni 5 maa-aluse korrusega ärihoonete ja äripindadega korterelamute kvartali rajamiseks.

Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostas RAAM Arhitektid AI OÜ.

Kristiine Linnaosa Valitsuses toimus 13. mail 2009 Tondi ja Seebi tänavate ning Raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu. Vastav teade ilmus 6. mai 2009 ajalehes Postimees.

Tondi ja Seebi tänavate ning Raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu eskiisi ja lähteseisukohtade avaliku arutelu protokollid kohaselt otsustati, et piirkonda planeeritavate multifunktsionaalsete äri- ja eluhoonete rajamine on sobilik.

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

Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine linnaosa halduskogu, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Põhja- Eesti Päästkeskus, Tondi tn 38 kinnistu kaasomanikud, aktsiaselts Eesti Gaas kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastatakse enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga. Vastavasisuline nõue on detailplaneeringus määratud ning kuulub täitmisele järgmises projektstaadiumis.

Tallinna Linnvaraamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel.

1. Detailplaneeringuga on kavandatud alale kokku 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti (positsioonid 12, 13 ja 14). Detailplaneeringu materjalides puuduvad andmed transpordimaa kruntide võimaliku avalikuks

kasutamiseks määramise vajaduse kohta. Palume täiendada materjale selliselt, et oleks fikseeritud, millised krundid või krundiosad on planeeringualal ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Tallinna Linnvaraamet on seisukohal, et transpordimaa krunt pos 14 on ette nähtud kvartalisiseseks liikluseks ja nimetatud krunt ei ole vajalik avalikuks kasutamiseks.

Detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist on täiendatud, et vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 2 punktile 4 on detailplaneeringu ülesandeks tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras. Detailplaneeringuga on kavandatud alale kokku 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti (positsioonid 12, 13 ja 14), mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Vastavalt Tallinna Linnvaraameti 6. juuni 2011 täiendavale ettepanekule (kehtestamise menetluses) positsioon 14 osas on krunt kavandatud võõrandada Tallinna linnale.

2. Detailplaneeringuga on krunt pos 12 kavandatud planeeritava trammiliikluse jaoks Tondi tänava äärde. Krunt positsioon 13 on kavandatud Vaari tänava pikendusena Tondi tänavani ning läbi rajatava raudteealuse tunneli raudtee kõrvale kavandatud perspektiivse tänavani. Tallinna Linnvaraamet tegi ettepaneku kaaluda võimalust transpordimaa kruntide positsioonid 12 ja 13 tasuta võõrandamist Tallinna linnale ning palus ametile edastada maaomanike, kelle maast krundid positsioonid 12 ja 13 moodustatakse, kirjalikud seisukohad kinnistuosade tasuta Tallinna linnale võõrandamise kohta.

Detailplaneeringuga kavandatud 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti (positsioonid 12, 13 ja 14).

Krunt pos 12 moodustatakse osaliselt Tondi tn 23, 23a, 25, 27, 33, 35 kinnistust, osaliselt Seebi tn 3 kinnistust ja osaliselt jätkuvalt riigi omandis olevast maast Tondi tänava perspektiivseks laiendamiseks trammitee rajamiseks. Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneeringu Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed alusel on Tondi tänavat pidi planeeritud perspektiivne elektritranspordi koridor, mis suundub Mustamäele. Tondi tn 35 kinnistul asub olemasolev korterelamu, mis jääb täielikult perspektiivse trammitee maa-alale. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on liiklusskeemist tulenevaid piiranguid arvestatud ning perspektiivse trammitee ala on jäetud hoonestusvabaks, mille on reserveeritud ala Tallinna linna kaugemasse arenguperspektiivi kuuluva perspektiivse trammitee rajamiseks. Juhul, kui teemaplaneeringu Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed koostamisel otsustatakse perspektiivse trammitee vajadusest loobuda, jääb detailplaneeringualal reserveeritud ala kasutusena Tondi tänava äärse kergliiklus- ning haljasalana. Seega ei ole põhjendatud täna teadaoleva

info alusel veel antud kinnistute võõrandamine, kuna Tallinna Linn ei ole teinud lõplikku otsust antud trammitee osas.

Krunt pos 13 moodustatakse osaliselt Tondi tn 33 kinnistust, osaliselt Seebi tn 3 kinnistust ja osaliselt jätkuvalt riigi omandis olevast maast perspektiivse Vaari ja Kampri tänava rajamiseks. Tondi tn 33 ja Seebi tn 3 kinnistute omanikud on väljastanud garantiikirjad, mille alusel nad nõustuvad teemaa-alaks planeeritud kinnistuosade tasuta Tallinna linnale võõrandamisega.

Krunt pos 14 moodustatakse osaliselt Tondi tn 33 kinnistust, osaliselt Tondi tn 25 kinnistust ja osaliselt jätkuvalt riigi omandis olevast maast perspektiivse Kampri tänava rajamiseks. Detailplaneeringuga on krunt määratud avalikuks kasutamiseks, kuna see on oluline ühendustee planeeritava hoonestuse ja Tondi tn raudteejaama ja selle ooteplatvormide vahel. Moodustatav krunt pos 14 tuleb tasuta võõrandada Tallinna linnale.

Detailplaneeringulahendusega avalikuks kasutuseks määratud kruntide osas seatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist ja enne kavandatavatele hoonetele ehituslubade väljastamist vastavasisulised lepingud kruntide Tallinna linnale tasuta võõrandamise (pos 12-14) või tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise (kruntidele pos 1, pos 4, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9, pos 11 rajatavad avalikku kasutusse jäetavad kergliiklusteed) kohta. Tondi tn 33 ja Seebi tn 3 kinnistute omanikud on väljastanud garantiikirjad (7. juuni 2011), mille alusel nad nõustuvad teemaa-alaks planeeritud kinnistuosade tasuta Tallinna linnale võõrandamisega.

3. Krunt pos 13 moodustub ajutistest kruntidest. Tallinna Linnvaraamet palus ajutise krundi positsioon 13d piire muuta selliselt, et selle krundi koosseisust arvata välja perspektiivse Kampri tänava lõik. Tallinna Linnvaraamet tegi ettepaneku nimetatud tänava lõik liita moodustatava transpordimaa krundiga pos 14.

Kooskõlastamisel oli variant, kus perspektiivse Kampri tänava lõik oli markeeritud õuealana, mis nüüdseks on muudetud. Krundi pos 13d koosseisus olev perspektiivse Kampri tänava lõik on vajalik juurdepääsutee kvartali keskmesse kavandatud linnaväljakule ja selle all paiknevasse parkimismajja. Seetõttu ei ole antud ettepanekuga arvestatud.

4. Tallinna Linnvaraamet palus detailplaneering kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga, kes on Tallinna linna tänavate linnavara valitseja.

Tingimus on täidetud.

5. Detailplaneeringuga on kavandatud raudtee maale kergliiklustee ja rekreatsiooniala. Planeeringu materjalidest ei selgu, kas nimetatud teed ja ala on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Palume detailplaneeringu materjalidesse lisada kaalutlused, millest selguks avalikku kasutusse määramise vajadus. Juhul, kui kaalutluste tulemusena otsustatakse määrata kõnealused alad avalikuks kasutamiseks, siis palume detailplaneeringu põhijoonisel tähistada servituudi vajadusega ala.

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on kõik planeeritud kõnniteed kavandatud avaliku kasutusega aladeks, kuna planeeritava kvartali puhul on tegemist tulevase linnaosa keskusega.

6. Tallinna Linnvaraamet juhib tähelepanu, et vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 2 punktile 4 on detailplaneeringu ülesandeks tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras. Juhul kui detailplaneeringuga nähakse ette avaliku kasutusega alasid, siis palume täiendada detailplaneeringu eesmärgi sõnastust.

Detailplaneeringu seletuskirja järgi on detailplaneeringuga kavandatud alale kokku 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti (positsioonid 12, 13 ja 14), mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

7. Planeeringuala hõlmab reformimata riigimaad (positsioonid 10, 12h, 12i ja 14d). Kruntide positsioonid 10 ja 14d osas on katastrikaardile kantud riigi reservmaa piiriettepanek nr AT0410130126 ja keskkonnaministri 11. juuli 2006 käskkirjaga nr 801 on nimetatud maatükk jäetud riigi omandisse. Palume lisada Maa-ameti (Mustamäe tee 51) kooskõlastus.

Tingimus on täidetud.

Lisaks märkis Tallinna Linnvaraamet, et Tondi tn 25 kinnistuga külgneva reformimata riigimaa tüki kohta on pooleli menetlus maareformi seaduse § 22 lõige 1<sup>2</sup> alusel, mis sätestab, et kui eraomandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja, on piirnevate kinnisasjade omanikel õigus taotleda selle maa erastamist liitmiseks oma kinnisasjaga. Tallinna Linnvaraamet palus detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Tondi tn 25 kinnistu omanikuga ning võimalusel edastada Tallinna Linnvaraametile Tondi tn 25 kinnistu omaniku seisukoht vastava planeeringu lahenduse ja menetletava erastamisprotsessi kohta.

Tondi tn 25 kinnistu omanik on lahendusega nõustunud.

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet ja Muinsuskaitseamet kooskõlastasid detailplaneeringu järgmiste märkustega.

1. Tondi raudteejaama kaitsevööndi ala osas planeeringulahendus parandatud vastavalt TKVA juhendile. Välja pakutud lahendust peame vastuvõetavaks. Tagumise paekivitrepi ja ajalooliste trammimastide säilitamist ja restaureerimist ning eksponeerimist peame oluliseks, et esile tuua Tondi rööbastranspordisõlme linnaehituslikku väärtust, täpsem lahendus anda edaspidi eraldi projektiga. Tondi raudteejaama vana peahoone edasine funktsioon on ebaselge, planeeringu menetlemise ajal on jaamahoone kasutusest ja avariiolekus. Praeguse trammi lõpp-peatuse asemele kavandatud tee edasisel projekteerimisel tuleb igal juhul tagada teenindava sõiduki sissepöörde võimalus Tondi raudteejaama hoone taha. Kõrvaliste isikute raudteele sattumise vältimiseks Tondi jaamahoone ette raudtee pool kavandada eralduspiire, mille lahendus anda eraldi projektiga. Planeeringu seletuskirjas märkida, et Tondi raudteejaama asukoht (Tondi 17A) on kultuurimälestiste riiklikus registris määratud lähima olemasoleva aadressiobjekti järgi (aadressiga Tondi 17A on tegelikult trammiliini lõpp-peatuse dispetšerihoone), sest jaamahoone on ehitisregistrisse kandmata ja sellel puudus kaitse alla võtmise ajal iseseisev aadress. Põhijoonisele kanda ka kultuurimälestiste (Tondi raudteejaam ja Sprinckthali suvemõis) registrinumbrid.

Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud tingimusega, mille alusel paekivitrepi ja ajalooliste trammimastide restaureerimine ja eksponeerimine lahendatakse edaspidistes projekteerimisstaadiumites.

Detailplaneeringu seletuskirjas on esitatud järgmine nõue: “Planeeritaval alal paiknev arhitektuurimälestis Tondi raudteejaama peahoone restaureeritakse konserveerivaid ja ennistavaid meetmeid kasutades. Restaureerimisel tuleb kasutada algupäraseid materjale ja töövõtteid. Hoone välisilmet ei muudeta, vältimatute muudatuste tegemisel siseruumides arvestatakse objekti kultuuriloolist väärtust. Enne ehitusprojekti tegemist tuleb tellida muinsuskaitse eritingimused. Ehitusprojekti koosseisus tuleb lahendada ka ala heakorrastus ning paekivitrepi restaureerimine. Ajaloolised trammipostid (pildil) restaureeritakse ning eksponeeritakse sobivas kohal planeeringualal.”.

Detailplaneeringus on tagatud teenindava transpordi juurdepääs Tondi jaamahoonele.

Kõrvaliste isikute raudteele sattumise vältimiseks on Tondi raudteejaama ja raudtee vahele planeeritud eralduspiire, mille lahendus esitatakse hilisemates projekteerimisstaadiumites.



Detailplaneeringu seletuskirja on kantud info raudteejaama aadressi kohta kultuurimälestiste riiklikus registris. Põhijoonisele on kantud kultuurimälestiste registrinumbrid.

2. Kavandatava kõrghoonete ala mahuline lahendus on võrreldes varem välja pakutuga muutunud oluliselt paremaks ja läbi töötatumaks. Kuna see ala ei jää mälestiste kaitsevöönditesse, saame anda vaid üldisi soovitusi. Juhime siiski endiselt tähelepanu sellele, et kavandatav kõrghoonete piirkond paikneb välja kujunenud väikeelamualale väga lähedal ja üleminekutsoonid vajavad erilist tähelepanu. Seebi tänava äärde kavandatud mahud tunduvad üle paisutatud. Soovitame Seebi tänava ääres (vana Seebi tänava ja Vaari tänava perspektiivse pikenduse vahelisel alal) ja Seebi-Tondi tänava nurga piirkonnas Tondi tn 42 asuva suvemõisa peahoone vastas linnaehitusliku kontrasti leevendamiseks võrdselt kõigil kruntidel piirduda hoonestusmastaabiga 4-5 korrust.

Antud asukoha hoonestamisel ei saa lähtuda väljakujunenud linnaruumi jätkamisest või linna sobiliku hoonestuse leidmisest, sest ühtsed linnalised struktuurid puuduvad ning piirkonnas esinev arhitektuur on väga eriiilmeline. Sellest tulenevalt korraldati kvartali planeeringulise ideelahenduse leidmiseks arhitektuurivõistlus. Detailplaneeringu aluseks on arhitektuurkonkursi võidutöö, mille on koostanud OÜ ARS PROJEKT. Nimetatud võidutöö on detailplaneeringu arhitektuurse lahenduse aluseks. Seebi tänava äärse hoonestuse kõrguseks on määratud kuni 5 korrust, mis vastab Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Muinsuskaitseameti ettepanekule. Tondi ja Vaari tänava nurgaala on planeeritud 4-korruselise, mis läheb üle kvartali sisemuses üle kõrgemaks, vastavalt 7- ning 20-korruseliseks hoonestuseks.

Tallinna Haridusamet soovis planeeringualale lasteaeda, kuid Tallinna Keskkonnaamet ja Terviseamet (praegune Terviseameti Põhja Talitus) on teinud ettepaneku antud planeeringualale lasteaiateenust osutavaid asutusi mitte planeerida, kuna tegemist on kõrghoonete piirkonnaga, mille ekspluatatsiooniga kaasnevad müra, heitgaasid ning vibratsioon, ja raudtee lähitsooniga, millest tuleneb samuti müra ning vibratsioon. Samasisuline ettepanek on esitatud ka keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes. Sellest tulenevalt on detailplaneeringuga tehtud ettepanek kaaluda lasteaiateenust pakkuva asutuse kavandamist ehitusprojektide staadiumis, kui on viidud läbi reaalsed vibratsioonimõõtmised.

Terviseamet (praegune Terviseameti Põhja Talitus) kooskõlastas detailplaneeringu märkides, et ei soovita Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu alale planeerida elamuid taotlustasemeid ületava müra ja piirtasemeid ületava õhusaaste tõttu. Terviseamet märkis, et neil on õigus esitada detailplaneeringu terviseohutuse hinnang, kuigi lõpliku otsuse teeb kohalik omavalitsus.

Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal on esitanud järgmise vastuse:

Antud detailplaneeringu näol on tegemist planeeringuga väljakujunenud hoonestusega linnakeskkonnas. Uus detailplaneering väljakujunenud hoonestusega alal linnakeskkonnas ei muuda automaatselt antud ala uueks planeeritavaks alaks sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" mõistes. Oleme seisukohal, et projekteerimisel võib arvestada müra piirtaseme arvsuurustega olemasolevatel aladel, kuna käesoleval puhul on tegemist detailplaneeringuga, mis käsitleb olemasolevat hoonestatud ala, kuhu nähakse ette osaliselt olemasolevate hoonete lammutamine ja uute hoonete planeerimine.

Juhime tähelepanu asjaolule, et sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on kehtestanud müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil. Hoonete fassaadidele mõjuvaid müratasemeid määruses normitud ei ole ja seetõttu tuleb Terviseameti kirjas toodud fassaadile mõjuvate müratasemete võrdlemist hoonete välisterritooriumile kehtestatud normtasemetega pidada mitte asjakohaseks Müra hindamisel planeeringutes kasutatakse välismüra normtasemeid hoonestatud alade välisterritooriumitel, kusjuures välisterritoorium on määruse mõistes maa-ala hoone vahetus läheduses, mida kasutatakse puhkuseks. Käesoleval juhul on planeeringus ettenähtud mänguväljakud ja puhkealad, kus on tagatud taotlustasemete täitmine.

Uute müratundlike objektide planeerimisel tuleb tagada piisav elanike mürakaitse, st välispiiretele nõutava heliisolatsioon, vaikne fassaad ja siseõu, võimaluse korral vaikust nõudvad ruumid projekteerida mitte müraallika poolsele küljele. Arvutatud müratasemed hoonete fassaadidel on aluseks välispiiretele heliisolatsiooninõuete kehtestamisele ja vastavate elementide valikule, mis tagaksid kehtestatud müratasemete nõuete täitmise hoonete müratundlikes ruumides.

Rongide kiiruse määramisel 30 km/h on lähtutud asjaolust, et antud planeeringu lähedusse jäävad mõlemale poole rongipeatused ja tegemist on kurvi kohaga, mille tulemusena ei suuda reisi- ega kaubarongid saavutada käsitletava lõigu lubatud maksimumkiirust. Siiski esitame parandatud mürakaardid, kus on arvestatud rongide kiiruseks 70 km/h (nagu selgus, siis ekvivalentset müratasemed sellest ei muutunud).

Keskkonnamüra direktiivi 2002/49/EÜ (mille alusel on koostatud sotsiaalministri 29. juuni 2005. a määrus nr 87 "Välisõhu strateegilise mürakaardi ja välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskava sisule esitatavad miinimumnõuded") peamiseks eesmärgiks on vältida, ennetada või vähendada keskkonnamüraga

kokkupuutumisest tingitud kahjulikke mõjusid, sh häirivust, tähtsuse järjekorras ja rakendada meetmeid müra- ja õhusaaste vähendamiseks. Kõrge müraga piirkonnas tuleb eraldi välja tuua need hooned, millele on rakendatud kõrgendatud välispiirete heliisolatsioon ja kõrgendatud heliisolatsiooni rakendamine on üks müra vähendamise meede, mida käesoleval juhul rakendatakse. Käsitletava ala liiklusrasvumus ei ole kõrgemad kui Tallinna teiste piirkondade magistraaltänavate äärsetes piirkondades.

Kui hoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendades töös esitatud meetmeid vibratsiooni vähendamiseks, siis ei ületata planeeritavates hoonetes kehtestatud vibratsiooni piirväärtuseid.

Keskonnauuringute Keskus on esitanud järgmise seisukoha:

Planeeritav ala paikneb transpordisõlmes, kus ristuvad nii auto-, busi-, trammi- kui ka rongiliiklus. Need transpordiliigid on esindatud antud alal ka praegu. Seega on tegemist Tallinnas suhteliselt unikaalse alaga, kus on ühendatud nii linnalähialasid teenindav kui ka linnasisene elektritransport, mis soodustab antud keskkonnasõbralike ühistranspordiliikide kasutust. Samuti on nii trammil kui ka rongil teiste ühistranspordiliikide ees kiiruslik eelis. Trammiliini pikendamisel Mustamäele tuleb arvestada ka sellega, et tänapäeval ehitatakse trammirööpmed ilma üleminekuteta, mis muudab trammiliikluse praktiliselt hääletuks ja seega veel enam keskkonnasõbralikumaks ja kinnitab tema eeliseid veelgi nt bussiliikluse ees. Ka asub planeeritava ala kesklinna lähitoonid, mis suurendab veelgi ühistranspordi osakaalu, kuna antud ala tulevastes elanikel ja külastajatel puudub otsene vajadus eelistada autotransporti, kuna ühistranspordiga pääseb nii planeeritavale alale kui ka antud alalt kesklinna tunduvalt kiiremini ja mugavamalt, seda eriti tipptundidel.

Vaari tänava ja perspektiivse raudteeäärse tänava eesmärk on vähendada ja hajutada Tondi tänava ja Pärnu maantee liikluskoormust ja seega alandada nii hetkel neile kahele magistraalile kontsentreeritud müra- ja õhusaaste tasemeid. Samuti on detailplaneeringus jälgitud, et magistraaltänavate ja raudtee ning hoonete vahele jääksid haljasvööndid, mis on omakorda veelgi müra- ning õhusaastet leevendavad meetmed.

Tallinna linnastus esineb riikliku seire andmete põhjal iga-aastaselt eelkõige kevadisel ajal piirväärtust ületavaid peente osakeste tasemeid. Kesklinna õhukvaliteeti iseloomustavas Liivalaia seirejaamas esineb peenosakeste piirväärtuse ületamisi rohkem arv kordi kui lubavad Euroopa Liidu õhukvaliteedi raamdirektiiv ja välisõhu kaitse seadus. Sellest lähtuvalt võib väita, et PM10 piirväärtuste ületamine on kogu Tallinna kesklinna probleem ning selle lahendamiseks on algatatud mitmeid lisauuringuid, mille tulemusena peab lõppkokkuvõttes selguma erinevad lahendused PM10 tasemete vähendamiseks. Antud planeeringuala

välisõhu kvaliteeti mõjutavad põhiliselt liiklusest ja kohtküttest pärinevad peenosakesed ning eelnevad uuringud on näidanud, et piirväärtusi ületatakse ka olemasolevates elamupiirkondades.

Antud probleemi lahendamiseks on Keskkonnaministeeriumi eestvedamisel algatatud Tallinna linnastu välisõhu kvaliteedi parendamise tegevuskava koostamine, mis hetkel on osapoolte vahelisel kooskõlatusringil. Tegevuskava aluseks on keskkonnaministri 3. novembri 2008 käskkiri nr 1557 ja kava aluseks keskkonnaministri 22. septembri 2004 määrus nr 123 "Piirkonna välisõhku eralduvate saasteainete heitkoguste vähendamise tegevuskava sisule esitatavad nõuded ja koostamise kord" toodud nõuded.

Vastavalt eeltoodud määrusele on tegevuskava eesmärgiks parandada välisõhu kvaliteeti piirkonnas, kus välisõhu saastatuse tase ületab või tõenäoliselt ületab ühe või mitme saasteaine suhtes kehtestatud saastatuse taseme ühe tunni keskmist piirväärtust ja saastetaluvuse piirmäära summaarselt või ühe tunni keskmist piirväärtust, kui saasteaine kohta ei ole saastetaluvuse piirmäära kehtestatud. Kuna osakeste näol on tegemist saasteainega, mis ei pärine ainult ühest kindlast tegevusest või ettevõttest, siis vaadeldakse osakeste kõrgendatud tasemetega seotud probleemistikku antud tegevuskavas laiemalt.

Eesti Keskkonnauringute Keskus on esitanud järgneva vastuse:

Detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusest ainult 32,6% elamufunktsiooniga, seega on valdav äriefunktsiooni osakaal. Äriefunktsioon sisaldab endas madalamatel korrustel kaubandus- ja teenindusettevõtteid, spordi- ja vabaajafunktsioone, toitlustusasutusi jms. Hoonete keskosasse on planeeritud büroo- ja kontoripinnad ning kõrgematele korrustele korterid. Seega on elamispiinad planeeritud õhukihtidesse, kus õhusaaste ning müra vastavad nõuetele ja tagavad detailplaneeringu vastavuse välisõhu kaitse seaduse § 27 nõuetele, kus on sätestatud, et saasteallika mõjupiirkonnas kehtivad välisõhu saastatuse taseme piir- ja sihtväärtused õhukihtis, mis ulatub kahe meetri võrra kõrgemale kõige kõrgemal asuva eluruumi laest ja ühe meetri kaugusele eluruumi välisseinast.

Tallinna Trammi-ja Trollibussikoondise Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste märkustega:

1. tehniliste tingimuste p 1, 2, 7 nõuded täita tööprojekti koostamise käigus;
2. tööprojektide koostamiseks taotleda Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsi tehnilised tingimused;

Tingimused täidetakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

AS EVR Infra kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega:

1. võtta arvesse AS EVR Infra nõuded kontaktvõrgu ja madal- ning keskpingeliinide rekonstrueerimise osas;
2. tööprojekti koostamiseks taotleda AS EVR Infra konkreetsed tehnilised tingimused;
3. tõsta ümber sõidutunneli alasse jäävad kontaktvõrgu kandemastid;
4. asendada 6 ja 10kV õhuliinide paljasjuhtmed maakaabliga raudteepikettide km 100 pk 4 ja km 100 pk 9 vahel (km 100,30 ja km 100,90);
5. ehitusperioodil tuleb säilitada 6 ja 10 kV õhuliinide normaalskeem, selleks näha ette lahendused tehnilises projektis;
6. Tondi reisijate ooteplatvormi välisvalgustuse toiteks näha ette maakaabel Eesti Energia Aktsiaseltsi alajaamast.

Tingimused täidetakse järgmistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites.

Aktsiaselts KH Energia - Konsult kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööprojekt kooskõlastataks täiendavalt.

Tingimus täidetakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1. tööjooniste koostamiseks tellida Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt konkreetsed tehnilised tingimused;
2. teha sidelahendus;
3. säilitada, kaitsta, ümber tõsta sidevõrgud. Esitada seletuskiri, spetsifikatsioon, lõiked, mahud, konstruktsioonid, vertikaalid;
4. planeeritud Tondi 34 ees asuv hüdrant sidevõrgu kaitsetsoonist nihutada eemale.

Tingimused täidetakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Tondi tn 17 kinnistu omanik kooskõlastas planeeringu tingimusega, et detailplaneeringus ettenähtud elektriikaablite paigaldamise aeg ja tingimused üle/läbi Tondi tn 17 asuva kinnistu peavad olema eelnevalt kooskõlastatud kinnistu omanikuga. Samuti peab elektriikaableid paigaldada sooviv isik hüvitama Tondi tn 17 kinnistu omanikule elektriikaablite paigaldamisest tekkiva otsese kahju.

Tingimus täidetakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Lennuamet märkis detailplaneeringu kooskõlastamisel, et positsioonidel nr 5 ja 7 asuvate kõrghoonete välisfassaadidel kasutada materjale, mis võimalikult vähem peegeldaksid raadiolaineid. Täiendavate lennuohutusnõuetest tulenevate tingimuste seadmiseks palume positsioonide nr 1, 5 ja 7 kõrghoonete projektid kooskõlastada Lennuametiga.

Lisaks märkis Lennuamet, et lennundusseaduse § 35 lõike 2 kohaselt kooskõlastavad nad “Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu” töö nr 08FAR varem väljastatud kõrguspiiranguga 98 meetrit arvestatuna merepinnast. Planeering ei vaja eelnevat aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi.

Märkused on arvestamiseks ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Tehnilise Järelevalve Amet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1. rajatavad raudteega paralleelselt kulgevad kergliiklusteed ning Pärnu mnt poolne uus tänav tuleb raudteest eraldada piiretega, vältimaks kõrvaliste isikute poolt raudtee ületamist selleks mitte ette nähtud kohas;
2. raudtee äärde kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et kõrghaljastus ei takistaks nähtavust raudtee kaitsevööndis;
3. detailplaneering tuleb kooskõlastada raudteeinfrastruktuuri omanikuga, AS-iga EVR Infra.

Tingimused on täidetud.

Lisaks juhtis Tehnilise Järelevalve Amet tähelepanu asjaolule, et raudteeseaduse § 3 punkti 6 tähenduses on raudtee kaitsevöönd raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ette nähtud maa-ala. Teede- ja

sideministri 9. juuli 1999. a määrusega nr 39 "Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine" täpsustatakse, et seadusega kehtestatud raudtee kaitsevöönd on ette nähtud raudtee kaitseks ja korrashoiuks ning häireteta liikluse tagamiseks, samuti raudteelt keskkonnale lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks. Tulenevalt eelnimetatust ei pea Tehnilise Järelevalve Amet mõistlikuks eluhoonete rajamist kaitsevööndisse või selle vahetusse lähedusse.

Detailplaneeringuga ei ole kavandatud eluhoonete rajamist raudtee kaitsevööndisse. Uute müratundlike objektide planeerimisel tuleb tagada piisav elanike mürakaitse, s.t välispiiretele nõutava heliisolatsioon, vaikne fassaad ja siseõu, võimaluse korral vaikust nõudvad ruumid projekteerida mitte müraallika poolsele küljele.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1. kvartali hoonestust on võimalik varustada veega ning kanaliseerida peale tänavatele ühisveevarustuse ning -kanalisatsiooni võrkude ehitamist/rekonstrueerimist;
2. järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vee- ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Tingimused täidetakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Osaihing Jaotusvõrk (praegune Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ) kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1. tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt;
2. tööprojekti staadiumil täpsustada võimsused.

Tingimused tuleb täita tööprojekti koostamise staadiumis.

Aktsiaselts Tallinna Küte kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel.

1. Soojustorustik punkti ST1 ja olemasoleva torustikuga ühenduskoha (kamber Ü22-9) vahel lahendada tööprojekti staadiumis (vt ka joonis 5-1).

Tingimus täidetakse tööprojekti koostamise staadiumis.

2. Planeeritavate gaasitorustike kasutamine piirkonna soojusvarustuse lahendamisel ei ole lubatud.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud gaasitorustikke kasutada piirkonna soojusvarustuse lahendamisel.

Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste märkuste ja ettepanekutega:

- Planeeringualasse on osaliselt kaasatud Alevi tänav // Tondi tänav T2 (katastritunnus 78401:118:0102) katastriüksus, mis on maakatastris registreeritud 2. detsembril 2010. Maa-amet märkis, et katastriüksuse piire ei ole planeeringu joonistel tähistatud ning palus planeeringu joonistele lisada Alevi tänav // Tondi tänav T2 katastriüksuse piirid.

- Planeeringualasse on reformimata maana osaliselt kaasatud Tondi ja Kotka tänava maa-alad ning tervenisti Tondi tänava ja Tondi tn 23a ning Keila-Tallinn raudtee 99,7-100,7 km kinnistute vaheline maaüksus. Viimasest on planeeringuga moodustatud 652 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa sihtotstarbega ajutine krunt pos nr 12h, mis moodustab osa uue trammittee jaoks mõeldud 3284 m<sup>2</sup> suurusest transpordimaa sihtotstarbega krundist pos nr 12. Lisaks jääb planeeringualasse reformimata maana Tondi tn 33 ja Seebi tn 3 kinnistute vaheline maaüksus, millest on planeeringuga moodustatud kaks ajutist krunti pos nr 13c (pindala 53 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa) ning pos nr 16b (pindala 81 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% äri- ja 50% elamumaa). Nendest esimene moodustab osa 4297 m<sup>2</sup> suurusest transpordimaa sihtotstarbega krundist pos nr 13 ja teine 880 m<sup>2</sup> suurusest elamu-ja ärimaa sihtotstarbega krundist pos nr 16. Planeeringumaterjalides esitatud tabelis Kruntide moodustamise andmed tabelina on märgitud, et mõlemad kõnealused ajutised krundid on moodustatud nn alajaama krundist, mille seniseks sihtotstarbeks on märgitud tootmismaa. Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest nähtub, et eelviidatud reformimata maal asub hoone, mis planeeringu tugiplaanil on tähistatud, kui õiguslikul alusel püstitatud hoone. Lisaks paikneb kõnealuse joonise kohaselt reformimata maal veel rajatis, mis Ehitisregistris on registreeritud nimetusega sidekanalisatsioon ja -sidekapp (Ehitisregistri kood 220531675) ja mille aadressiks on märgitud Tondi tn 35 ja Seebi tn 1111. Planeeringu põhijoonisel on eelviidatud hoone tähistatud likvideeritavana. Planeeringu seletuskirja punktist 3.4 Kruntide ehitusõigus ja kitsendused selgub, et Tondi tn 33 ja Seebi tn 3 kinnistute vahel asub AS Eesti Energia alajaam nr 350, mis on Ehitisregistrisse kandmata. Nimetatud alajaam on kavandatud likvideerida ning asendada viie hoonetesse sisseehitatava alajaamaga. Antud maa osas ei ole esitatud taotlusi maa omandamiseks ning detailplaneering on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga kooskõlastatud. Maa-amet märkis, et kuna nimetatud maaüksuse puhul on tegemist reformimata maaga, siis ei saa selle maa planeeringu eelne sihtotstarve olla tootmismaa, nagu tähistatud eelviidatud tabelis. Palume parandada.



- Planeeringualasse on kaasatud ka riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0410130126 (nimetus Tondi tn 23b) hõlmatud maaüksus ja selle ning Tondi tn 25 kinnistu vaheline reformimata maa. Planeeringu seletuskirja punktis 3.4 Kruntide ehitusõigus ja kitsendused on märgitud (tsiteerin): “Tondi tn 25 ja 27 kinnistute omanike poolt esitatud jätkuvalt riigi omandis oleva maa erastamistaotluse menetlemine Tallinna Linnavaarametis on peatatud, kuna taotletav maaüksus on detailplaneeringuga kavandatud perspektiivse Kampri tänava maa-ala koosseisu. Tondi tn 25 ja 27 kinnistute omanik on detailplaneeringu kooskõlastanud”. Maa-amet märkis, et riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0410130126 hõlmatud maaüksus on Keskkonnaministri 30.06.2005 käskkirjaga nr 792 jäetud riigi omandisse riigi maareservina, kui Tondi tn 23b maaüksus, pindalaga 2435 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa. Keskkonnaministri 11.07.2006 käskkirjaga nr 801 on muudetud Keskkonnaministri 30.06.2005 käskkirja nr 792 ning riigi omandisse on jäetud Tondi tn 23b maaüksus pindalaga 1855 m<sup>2</sup>. Planeeringuga on riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0410130126 hõlmatud maaüksusest ja eelviidatud reformimata maast moodustatud 1229 m<sup>2</sup> suurune ärimaa sihtotstarbega krunt pos nr 10, 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone tarbeks ning 898 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa sihtotstarbega ajutine krunt pos nr 14d, mis moodustab osa 1932 m<sup>2</sup> suurusest transpordimaa sihtotstarbega krundist pos nr 14.

Maa-amet palus kanda planeeringu tugiplaanile ja krundijaotusplaanile peale kanda riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0410130126 hõlmatud maaüksuse piirid. Lisaks paluti planeeringumaterjalides esitatud tabelis Kruntide moodustamise andmed tabelina näidata ära, millised planeeringuga kavandatud krundid moodustatakse riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0410130126 hõlmatud maaüksusest koos vastavate osade suurusega.

- Planeeringu põhijooniselt nähtub, et krundile pos nr 10 on kavandatud 13 parkimiskohaga parkla. Planeeringumaterjalides esitatud tabelis Parkimise arvutus nähtub, et krundi pos nr 10 normatiivseks parkimiskohtade arvuks on 10 kohta. Maa-amet märkis, et kõnealuses tabelis on krundi pos nr 9 normatiivseks parkimiskohtade arvuks märgitud 16 kohta, millest 10 on ette nähtud samal krundil ja 6 on lahendatud krundi kõrval asuvas üldkasutatavas parklas. Palume täpsustada, millisel naaberkrundil asuvas parklas on 6 parkimiskohta lahendatud, sest nii naaberkrundile pos nr 8 kui ka nr 10 on kavandatud parkla.

- Lisaks nähtub põhijooniselt, et krundile pos nr 10 on märgitud tehnovõrgu servituudi vajadusega ala, mis ulatub ka naaberkrundile pos nr 9. Servituudi ala laiuseks on 6,8 meetrit ja selle ulatus krundil pos nr 10 on erinev (joonisel märgitud 4,9 ja 6 meetrit). Planeeringumaterjalidest selgub, et antud servituut on ette nähtud kavandatava soojatorustiku tarbeks. Planeeringumaterjalides esitatud tabelis Servituudid ja kitsendused

tabelina on krundile pos nr 10 märgitud: “Servituudivajadus planeeritavale soojatorustikule, koridori laiusena 3 m, võrguvaldaja kasuks” ei ole krundile pos nr 9 ette nähtud servituuti soojatorustikule. Maa-amet palus täpsustada servituudi ala laiust ja vastuolud kõrvaldada. Lisaks selgub eelviidatud tabelist veel, et krundi pos nr 10 läbib avalikult kasutatav tee ja krundile ulatub raudtee 30 meetrine kaitsevöönd ning ette on nähtud servituudi ala (3x1,5 m) planeeritavale 0,4 kv liitumiskilbile, võrguvaldaja kasuks.

- Planeeringu seletuskirja punktis 3.5 Arhitektuurinõuded on märgitud, et: “Krundile pos 10 on kavandatud kuni 6-korruselise ärihoone. Arhitektuurikonkursi võidutööga kavandatud krundile nn “ikoonobjekt” ehk väljapaistva arhitektuuriga hoone, mis ääristab Tondi tänava ja raudtee vahelist väljakut ja on seega transporditerminalide vahelise ala keskmes. Hoone arhitektuur ja välimus peavad olema ümbritsevatest hoonetest silmapaistvamad. Soovitav on hoone kavandada eelkõige teenindusasutuseks”. Maa-ametile 12. aprillil 2011 esitatud detailplaneeringu põhijoonisele ja seletuskirjale on lisatud OÜ ARS PROJEKT esindaja Kaido Areda 11. aprilli 2011 e-kiri, milles on märgitud, et: “OÜ ARS PROJEKT nõustub Maa-ameti 17.03.2011 koosoleku (Tondi ja Seebi tänavate ning raudteega piiratud kvartali detailplaneeringu teemal) otsusega suurendada jätkuvalt riigi omandis olevale maaüksusele (pos 10) planeeritud hoonestusõigust 6 korruseni, lähtudes kõrvalalale planeeritud hoonete kõrgusest”.

- Maa-amet juhtis tähelepanu planeeringu seletuskirja punktis 4.3 Parkimine esinevatele ebatäpsustele. Seletuskirja kõnealuses punktis on märgitud, et: “Kampri tn äärsele alale on kavandatud 3 parklat: krundile pos 7 ja 8 ning teemaa krundile pos 14 /.../ Krundi pos 7 koosseisus olev kuni 20-kohaline parkla ning teemaa krundil pos 14 asuv kuni 13-kohaline parkla on lahendatud maapealsete parklatena mitmel põhjusel. Krundil pos 10 puudub parkimisvõimalus, kuna krundi suurus, asukoht ja krundi läbivad perspektiivsed tehnovõrgud ei võimalda antud krundile kavandatud hoone alla parkimiskorruseid rajada. Samas on krundile kavandatud 2-korruselise teeninduskeskuse, mis on funktsionaalselt seotud raudteejaamaga, sisaldades endas piletimüügikioski, ootesaali, kohvikut jms. Nii krundile pos 14 kui ka 7 kavandatud parklad on paigutatud raudteejaama perrooni vahetusse lähedusse ja kavandatud lühiajaliseks parkimiseks”. Maa-ameti hinnangul on planeeringu seletuskirja osaliselt sisse viimata 17. märtsil 2011 toimunud koosolekul (Maa-ametis toimus 17.03.2011 koosolek, kus osalesid RAAM Arhitektid AI OÜ, TALLINNA FARMAATSIATEHASE AKTSIASELTSi ja Maa-ameti esindajad ning arutati Maa-ameti poolt esitatud ettepanekuid ja märkusi detailplaneeringu kohta) läbi räägitud muudatused ning see ei ole kooskõlas kõikide planeeringu põhijoonisel tehtud muudatustega.

- kuivõrd Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu põhijoonist on korrigeeritud ning täpsustatud, nõustub Maa-amet esitatud planeeringulahendusega. Maa-amet tegi ettepaneku üle vaadata ja täiendada planeeringumaterjale vastavalt esitatud märkustele. Kui planeeringulahendust riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0410130126 (nimetus Tondi tn 23b) hõlmatud maaüksuse osas ei muudeta ja arvestatakse käesolevas kirjas esitatud märkustega, ei ole detailplaneeringu enne kehtestamist Maa-ametile täiendavaks läbivaatamiseks esitamine vajalik.

Detailplaneeringut on korrigeeritud vastavalt Maa-ameti märkustele ning planeeringulahendust riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0410130126 hõlmatud maaüksuse osas ei ole muudetud. Tallinna Linnaplaneerimise Amet kaalus Maa-ameti ettepanekutele vastavat planeeringulahendust 26. aprillil 2011 toimunud detailplaneeringute läbivaatamise komisjonis ning leidis, et Maa-ameti poolt soovitud täiendusettepanekud (5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone kavandamine 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone asemele) ei ole planeeringu põhilahendust muutvad.

Planeerimisseaduse § 16 lg 1 punkti 5 alusel koostatakse detailplaneering koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega. Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus toimusid koosolekud, kus planeeritaval alal asuvate Tondi tn 23, 25, 27, 33, Seebi tn 3 ja 5 kinnistute omanikele tutvustati planeeringulahendust, arutati läbi kinnistu omanike poolt esitatud planeeringulised soovid ning ettepanekud ja lepiti kokku ühtse planeeringulahenduse osas. Nimetatud koosolekud on protokollitud ning protokollid on lisatud detailplaneeringu materjalide hulka. Samuti olid Tondi tn 23, 25, 27, 33, Seebi tn 3 ja 5 kinnistute omanikud kaasatud 2009. aastal läbiviidud arhitektuurivõistluse üriisse. Nimetatud arhitektuurivõistluse võidutöö, mille on koostanud OÜ ARS PROJEKT, on detailplaneeringu lahenduse aluseks.

Tondi tn 25, 27, 33 ja Seebi tn 3 ning 5 kinnistute omanikud on detailplaneeringu lahendusega nõustunud. Tondi tn 23 kinnistu omanik on detailplaneeringuga nõustunud, kuid esitanud ettepaneku, kus peab ainuvõimalikuks liiklusskeemi variantlahendust nr 2, millega on Kampri tänav näidatud tupiktänavana koos ümberpöörämiskohaga. Täpne Kampri tn liikluslahendus täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites, kui on selgunud alale kavandatavad reaalsed hoonestusmahud ning funktsioonid.

Tondi tn 35 kinnistu omanikele on detailplaneeringu lahendust tutvustatud ja vastavad protokollid on lisatud detailplaneeringu materjalide hulka. Tondi tn 35 kinnistul asub 2-korruseline äripindadega elamu. Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneeringu "Tallinna tänavavõrk ja

kergliiklusteed” alusel on Tondi tänavat pidi planeeritud perspektiivne elektritranspordi koridor, mis suundub Mustamäele. Tondi tn 35 kinnistul asuv hoone jääb täielikult perspektiivse trammitee maa-alale. Antud hoones on registreeritud 9 korteriomandit, millest 7 osas on sõlmitud Tondi tn 35 omanike ning TALLINNA FARMAATSIAATEHASE AKTSIASELTSi vahel notariaalsed lepingud korteriomandite võõrandamiseks. Ülejäänud korteriomandite osas on TALLINNA FARMAATSIAATEHASE AKTSIASELTS väljastanud garantiikirjad, et on nõus nimetatud korterid turuhinnaga omandama.

Tondi tn 17a kinnistu kuulub Eesti Vabariigile ning kinnistule on seatud hoonestusõigus Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsi kasuks. Nii Maa-amet kui ka Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaselts on detailplaneeringu kooskõlastanud. Samuti on detailplaneeringu heaks kiitnud Harju maavanem.

Tondi tn 23a kinnistu kuulub Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le, kes on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tallinna Linnavalitsuse 29. juuli 2009 korraldusega nr 1267-k “Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine” algatati Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine.

Keskkonnaamet on 30. aprilli 2010 kirjas nr 6-8/31895-8 märkinud, et lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise (edaspidiselt KSH) aruandes käsitletud temadest, esitatud hinnangutest ja järeldustest ning kavandatavatest tegevustest, oleme seisukohal, et KSH aruanne vastab heakskiidetud programmile ning aruande koostamisel on arvestatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidiselt KeHJS) § 40 lõike 4 nõuetega. Eelnevalt aluseks võttes ja tuginedes sama seaduse § 42 lõikele 2 kiidame KSH aruande heaks.

Arvestades KeHJS § 42 lõiget 2 peab keskkonnaamet vajalikuks järgnevate seiremeetmete kinnitamist:

1. vundamendikaevise lahtioleku ajal seirata ümbritseva ala põhjavee taset ning depressioonilehtri ulatust;
2. kaevisest vee väljapumpamise perioodil seirata Mustjõe ja Linnu tee sademeveekollektori vastuvõtuvõimet, selle ületamisel katkestada pumpamine;
3. arendajal teostada ehitise maa-alustel ja esimestel korrustel siseruumide ehitusjärgset radooniseiret soovitavalt kütteperioodil kestvusega kaks kuud;

4. teostada enne ehitise vastuvõtmist siseruumide müra ja vibratsiooni mõõtmised;
5. teostada pinnase reostuse likvideerimise järelevalvet;
6. teostada järelevalvet väljatud diktüoneemakilda käitlemise üle.

Tingimustega tuleb arvestada pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneering on vastu võetud Tallinna Linnavalitsuse 30. juuni 2010 korraldusega nr 1145-k "Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu vastuvõtmine". Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 5. juulil 2010, ajalehes Kristiine Leht 13. augustil 2010 ja ajalehes Pealinn 16. augustil 2010. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Kristiine linnaosas 7,35 ha suurusel maa-alal asuvate kruntide piiride muutmine, mille tulemusel moodustatakse 16 krunti (9 äri- ja elamumaa, 2 ärimaa, 1 äri- ja transpordimaa, 1 tootmismaa ning 3 transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krunti) ja lisaks ajutised krundid, mis liidetakse perspektiivse tänavamaaga ning ehitusõiguse määramine kuni kahekümne 1- kuni 24-korruselise, millel on lisaks kuni 2 maa-alust korrust, erineva kasutusfunktsiooniga hoonestusega äri- ja elamukvartali rajamiseks. Lisaks oli planeeringu eesmärgiks kavandada kvartali terviklik liikluslahendus koos parkimise lahendamise ja kvartali heakorrastuse, haljastuse ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 30. augustist 2010 kuni 13. septembrini 2010. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus 5. augusti 2010 ajalehes Eesti Päevaleht, 13. augusti 2010 ajalehes Kristiine Leht ning 16. augusti 2010 ajalehes Pealinn.

Kristiine Linnaosa Valitsus teavitas 9. augusti, 10. augusti ja 12. augusti 2010 tähtkirjadega nr 2-4/502 avaliku väljapaneku toimumisest planeerimisseaduse § 18 lg 5 punktides 2-4 nimetatud isikuid.

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid J. Vihmand, Tondi Elektroonika Aktsiaseltsi juhatuse liige U. Abru ja Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistu omanik R. Tomingas. Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas 30. septembri 2010 kirjaga nr 2-1/422 Tondi Elektroonika Aktsiaseltsi juhatuse liikmele, 30. septembri 2010 kirjaga nr 2-1/422 J. Vihmandi ja 30. septembri 2010 kirjaga nr 2-1/422 Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistu omaniku vastuväidetele ja ettepanekutele.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus Kristiine Linnaosa Valitsuses 20. oktoobril 2010. Teade avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu läbiviimise aja ja koha kohta ilmus

7. oktoobri 2010 ajalehes Eesti Päevaleht ja 11. oktoobri 2010 ajalehes Pealinn

Vastuväidete esitajad viibisid avalikul arutelul. Arutelul arutati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud vastuseid vastuväidetele. J. Vihmand loobus esitatud ettepanekust viia planeeringus näidatud hoone kõrgus meetrites ja korruselisus kooskõlla teemaplaneeringuga "Kõrghoonete paiknemine Tallinna", kus on ühe korruse arvestuslikuks kõrguseks 3 meetrit. Ülejäänud vastuväidetest vastuväidete esitajad arutelu tulemusena ei loobunud.

Teade avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu sisust avaldati 28. novembri 2010 ajalehes Eesti Päevaleht ja 8. novembri 2010 ajalehes Pealinn.

Kuna Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu käigus vastuväiteid tagasi ei võetud, siis edastas Tallinna Linnavalitsus 23. detsembril 2010 Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.

Harju maavanem andis 26. mail 2011 Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu planeerimisseaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu.

6. juunil 2011 Tallinna linna ja TALLINNA FARMAATSIAATEHASE AKTSIASELTSi vahel sõlmitud lepinguga nr 3-7/102 võttis TALLINNA FARMAATSIAATEHASE AKTSIASELTS endale kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate Tondi, Seebi ja raudtee vahelise kvartali sisetänavate, sh kergliiklusteede ning mänguväljaku ja Tondi tänavaga ühenduste; üldkasutatavate haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 25 lõikest 7 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõikest 9 teatab Tallinna Linnaplaneerimise Amet tähtkirjaga ühe nädala jooksul Kotka tn 44, Kotka tn 44a, Tondi tn 17a, Pärnu mnt 142 // Tondi tn 17b, Tondi tn 23, Tondi tn 23a, Tondi tn 23b, Tondi tn 25, Tondi tn 27, Tondi tn 30, Tondi tn 32 // Lõokese tn 2, Tondi tn 34, Tondi tn 35, Tondi tn 36, Tondi tn 37 // Seebi tn 2, Tondi tn 38, Tondi tn 40, Tondi tn 42, Seebi tn 3, Seebi tn 4 // Oksa tn 2, Seebi tn 5, Seebi tn 6, Seebi tn 8, Pärnu mnt 146, Pärnu mnt 148, Pärnu mnt 154, Pärnu mnt 158, Pärnu mnt 158a, Hallivanamehe tn 7 // Vaari tn 3 ja Pärnu mnt 156 // Vaari tn 1 kinnistute omanikele ja Maa-ametile detailplaneeringu kehtestamisest. Samuti tuleb detailplaneeringu kehtestamisest anda teada Tondi Elektroonika Aktsiaseltsi juhatuse liikmele U. Abrule ja J. Vihmandile.

Planeerimisseaduse § 10 lõikes 6<sup>1</sup> nimetatud detailplaneeringu kehtestamine kuulub volikogu ainupädevusse vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 33 ja Tallinna linna ehitismääruse § 19 lõikele 3. Kuna planeeritud maa-alal paikneb arhitektuurimälestis, Tondi raudteejaama vana peahoone, mälestise nr 27851, tunnistatud arhitektuurimälestiseks kultuuriministri 18. detsembri 2006 käskkirjaga nr 383 “Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kultuurimälestiseks olemise lõpetamine” ning kuna linnaehituslikult on tegemist olulise piirkonnaga, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu pädevusse.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees