

## TALLINNA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tallinn

20. juuni 2012 nr

922-k

Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Löökese tn 3a kinnistute  
detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas

Planeerimisseaduse § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud „Tallinna linna ehitismääruse“ § 19 lg-te 3 ja 5 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ ja arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav. Detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringule;
- detailplaneeringuga kavandatav koolihoone laiendus ja staadioni rajamine on vajalik selleks, et tagada Tallinna Tondi Põhikoolis õppivatele erivajadustega lastele tänapäeva nõuetele vastavad tingimused õppetöö läbiviimiseks ja õppekava täitmiseks ning muuta õpilastele õppekava täitmine lihtsamaks ning meeldivamaks, propageerides seeläbi ka tervislikke eluviise;
- detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ nõuetega.

1. Kehtestada Kristiine linnaosas 1,88 ha suurusel maa-alal asuvate Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Löökese tn 3a kinnistute detailplaneering, Linnaruumi OÜ töö nr 3-6/37. Detailplaneeringu eesmärk on liita Tondi tn 40 ja Löökese tn 3a kinnistud üheks sotsiaalmaa - ühiskondlike ehitiste maa maakasutuse sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus koolihoone laiendamiseks ja staadioni koos seda teenindava abihoonega rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus koolihoone ja Tondi tänava vahele jäävale pargialale ning määratakse juurdepääs olemasolevale Tondi tn 40a alajaama kinnistule.

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

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

Taavi Aas  
Abilinnapea linnapea Toomas Sepp  
ülesannetes Linnasekretär

Tallinna Linnavalitsuse 20. juuni 2012

korralduse nr 922-k

LISA

### **Seletuskiri**

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu

“Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“ juurde

**Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Kristiine linnaosas 1,88 ha suurusel maa-alal asuvate Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneering, Linnaruumi OÜ töö nr 3-6/37. Detailplaneeringu eesmärk on liita Tondi tn 40 ja Lõokese tn 3a kinnistud üheks sotsiaalmaa - ühiskondlike ehitiste maa maakasutuse sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus koolihoone laiendamiseks ja staadioni koos seda teenindava abihoonega rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus koolihoone ja Tondi tänava vahele jäävale pargialale ning määratakse juurdepääs olemasolevale Tondi tn 40a alajaama kinnistule.**

## **HALDUSAKTI PÕHJENDUSED**

### **1. Olemasolev olukord**

Planeeritav ala asub Kristiine linnaosas, Linnu tee, Haraka, Lõokese ja Tondi tänava vahelises kvartalis.

Planeeritavad krundid piirnevad põhjast Lõokese tänavaga ja Haraka tn 5, Haraka tn 5a ning Lõokese tn 3b kinnistutega; idast Lõokese tn 3 ja Tondi tn 38 kinnistute ning Tondi tänavaga; lõunast Tondi tn 42, Haraka tn 7 ja Haraka tn 7a kinnistutega ning läänest Haraka tänavaga.

Planeeritav maa-ala hõlmab Tallinna linna omandis olevat sotsiaalmaa - ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Tondi tn 40 kinnistut, Eesti Vabariigi omandis olevat elamumaa sihtotstarbega Lõokese tn 3a kinnistut ja Elektrilevi OÜ-le kuuluvat tootmismaa sihtotstarbega Tondi tn 40a kinnistut. Lõokese tn 3a kinnistu on hoonestamata, Tondi tn 40a kinnistul paikneb alajaam. Tondi tn 40 kinnistul asub Tallinna Tondi Põhikool, garaa&#382; ning kaks alla 20 m<sup>2</sup> suurust abihoonet (ehitatud enne 2009. aastat). Detailplaneeringu lahenduse kohaselt kuulub Tondi tn 40 kinnistul olev hoonestus, v.a koolihoone, likvideerimisele. Tondi tn 40a kinnistul olev alajaam säilitatakse.

Planeeritaval alal olev väärtuslik kõrghaljastus kasvab enamjaolt ala kagu- ja põhjaosas. Kõrghaljastusest domineerivad lehtpuud (vahtrad, pärnad, hobukastanid ja saared).

## **2. Kontaktvööndi analüüs**

Planeeritav ala paikneb Kristiine linnaosas Tondi asumis. Kontaktvööndi hoonestuse võib jagada tinglikult kaheks: planeeritavast alast lääne ja põhja suunas olev valdavalt kuni 2-korruselise eramute kvartal ning ida ja lõuna poole jäävad valdavalt 2-4-korruselised korterelamud ning ärihooned.

Planeeritava ala kontaktvööndis paikneb Tondi raudteejaama vana peahoone, mis on tunnistatud arhitektuurimälestiseks kultuuriministri 18. detsembri 2006 käskkirjaga nr 383 „Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kultuurimälestiseks olemise lõpetamine“.

Planeeritav ala paikneb logistiliselt soodsas asukohas - ala idapiirile jääv Tondi tänav on linnaosa tähtsusega magistraaltänav, mida mööda on tagatud hea ühistranspordiühendus teiste linnaosadega. Lisaks planeeritaval alal olevale Tallinna Tondi Põhikoolile jääb kontaktalasse sotsiaalobjektidest veel Haraka tänava lasteaed.

Kontaktvööndis on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid. Enamus nendest planeeringutest on koostatud Kristiine väikeelamupiirkonna täiendavaks hoonestamiseks keskmiselt 2-3-korruseliste elamute ja ärihoonetega. Näiteks on Tallinna Linnavalitsuse 3. augusti 2011 korraldusega nr 1218-k kehtestatud „Lõokese tn 5 kinnistu detailplaneering“, millega kavandatakse kuni 2-korruselise ringikujulise korterelamu rajamist. Tondi tänava ja Linnu tee nurgal asub Sprinckтали suvemõis (Tondi tn 42), mis on tunnistatud kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 55 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ kultuurimälestiseks ning mälestise kaitsevööndiks on tunnistatud Tondi tn 42 krunt. Alal on vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 14. jaanuari 2009 korraldusele nr 39-k kehtestatud „Tondi tn 42 kinnistu detailplaneering“, millega nähti

muuhulgas ette kuni 3-korruselise ärihoone rajamist, olemasoleva suvemõisa ja tallihoone renoveerimist ning kasutusele võtmist ärihoonetena.

Planeeritava ala lähinaabruses, vahetult üle Tondi tänava, on Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 115 „Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“ nähtud ette kõrghooned. Alale planeeritakse muuhulgas kuni 24-korruselise erineva kasutusfunktsiooniga hoonestuse rajamist, mis oluliselt muudab siinset linnaruumi.

Planeeringuga hõlmata ala jääb seega kvartalisse, kus on 1-3-korruselise hoonestus, piirnedes üle Tondi tänava tulevase kõrghoonete piirkonnaga. Planeeritaval alal olev rekonstrueeritav park paikneb Tondi tänava poolisel küljel ning on ka omamoodi puhvertsooniks. Detailplaneeringuga kavandatud koolihoone laiendus ja staadioni rajamine on vajalik selleks, et tagada Tallinna Tondi Põhikoolis õppivatele erivajadustega lastele tänapäeva nõuetele vastavad tingimused õppetöö läbiviimiseks ja õppekava täitmiseks ning muuta õpilastele õppekava täitmine lihtsamaks ning meeldivamaks, propageerides seeläbi ka tervislikke eluviise. Tegemist on avaliku huvi seisukohast Tallinna linnale olulise detailplaneeringuga ning detailplaneeringu lahenduse realiseerimisest on huvitatud kogukonna liikmed tervikuna. Detailplaneeringuga kavandatu on piirkonda sobilik ja igati põhjendatud.

### **3. Tallinna üldplaneering ning koostamisel olev Kristiine linnaosa üldplaneering**

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruselisele elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamise korterelamutega ei ole soovitatav.

Detailplaneeringulahendus vastab Tallinna üldplaneeringule.

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

Planeeringuga kavandatud on kooskõlas linna üldiste arengusuundadega ning koostatava Kristiine linnaosa üldplaneeringu eesmärkidega.

#### **4. Kehtivad detailplaneeringud**

Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

#### **5. Detailplaneeringus kavandatu**

Detailplaneeringuga kavandatakse Tallinna Tondi Põhikooli rekonstrueerimine ja laiendus, rajatakse koolile staadion koos seda teenindava abihoonega, antakse lahendus koolihoone ja Tondi tänava vahele jäävale pargialale ning määratakse juurdepääs olemasolevale Tondi tn 40a alajaama kinnistule.

Tondi tn 40 ja Lõokese tn 3a kruntide liitmisel tekkiva krundi positsioon 1, aadressi ettepanekuga Tondi tn 40, suuruseks on kavandatud 18 779 m<sup>2</sup>, krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratakse sotsiaal- ja ühiskondlike ehitiste maa. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek koolihoone rekonstrueerimiseks ja kuni 3-korruselise laienduse (spordihoone) kavandamiseks. Hoonel võib olla ka maa-alune korrus. Planeeringulahendus näeb ette koolihoonest põhja pool asuva spordiväljaku rekonstrueerimise ja välistaadioni rajamise, mille kõrvale tuleb staadionit teenindav 1-korruseline abihoone. Lisaks antakse detailplaneeringus lahendus koolihoone ja Tondi tänava vahele jäävale pargialale, tagamaks pargiala aktiivse kasutuselevõtu kooli poolt.

Arvestades hoone paiknemist suure liikluskoormusega Tondi tänava ääres tuleb hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ kohaselt tuleb krundil tagada 32 parkimiskohta. Planeeringu eskiislahenduse kohaselt tagatakse planeeringualal 38 parkimiskohta. Juurdepääs planeeritavale krundile positsioon 1 on ette nähtud nii Haraka, Lõokese kui ka Tondi tänavalt. Kinnistu on ette nähtud koormata juurdepääsuservituudiga Tondi tn 40a kinnistu kasuks.

Krundi piirdeaed Lõokese tn 3 ja Tondi tn 38 kinnistute vahel on ette nähtud rajada kuni 2,5 m kõrguse läbipaistmatu müraekraanina.

Tondi tn 40a (positsioon 2) krundi senist tootmismaa maakasutuse sihtotstarvet, krundi piire ega ehitusõigust ei muudeta. Olemasolev 1-korruselise alajaam säilitatakse. Alajaamale tagatakse juurdepääs Tondi tänavalt läbi krundi positsioon 1.

Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“ kohaseid I väärtusklassi puid planeeringualas ei kasva. Planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse kokku 64 puud, millest kaks kuuluvad II, 26 III, 14 IV ja 22 V väärtusklassi. Mahavõetavate puude haljastusväärtus tuleb kompenseerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Arvutuste kohaselt tuleb detailplaneeringu lahenduse ellu viimisel kompenseerida likvideeritavad puud 835 haljastuse ühiku ulatuses. Arvutusega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne, lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus.

Planeeringualal on 2011. aasta juulis Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radooniuring, millest selgus, et vastavuses Eestis kehtivatele piirnormidega ja radooni monitooringu andmetega kuulub maa-ala normaalse radooni sisaldusega maa-alade kategooriasse, kuid arvestades radooni olulist täiendavat juurdekannet sügavamalt on soovitatav käsitleda ala kõrge radooniriski alana ning järgida ehitamisel Eesti standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

## **6. Avaliku väljapaneku tulemused**

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 18. novembrist 2. detsembrini 2011.

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ümbruskonna 55 elaniku nimel ühisavaldusega A. A&#382;itšakov ja E. Peenema. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad edastati vastuväite esitanud isikutele 15. detsembri 2011 kirjaga nr 3-2/2172.

A. A&#382;itšakov ja E. Peenema (edaspidi *vastuväitjad*) leidsid, et Löökesse tn 3a kinnistu kasutamine Internaatkooli staadionina rikub naabermaaomanike õigust turvalisele elukeskkonnale, põhjendades, et territooriumi on senini kasutanud asotsiaalid, narkomaanid ja joodikud oma ajaveetmis- ja kogunemiskohana. Peeti sobivamaks maatükk ette näha elumumaana, kuhu tuleks rajada eramajad.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *amet*) on seisukohal, et Löökesse tn 3a kinnistule kaasaegse spordiväljaku rajamine erivajadustega lastele on vajalik. Iga koolihoone juurde peaks kuuluma sportimisvõimalusi tagavad rajatised. On hästi, et selline vaba maatükk, mis võimaldab staadioni rajada,

paikneb kooli vahetus läheduses. Staadioni rajamisega korrastatakse praegune territoorium, ümbritsetakse aiaga ning edaspidi ei ole ebasoovitavate isikute territooriumile pääsemine enam nii lihtne. Tallinna Tondi Põhikooli koolihoone on kavas rekonstrueerida ja juurde ehitada uus spordihoone praeguse juba amortiseerunud võimla asemele. Koolihoone ja Tondi tänava vahelisele alale on kavas rajada pargiala. Seega on ka erivajadustega lastele sportimisvõimaluste ja õppetööst vaba aja sisustamise (mänguväljakud rajataval pargialal) võimaldamine kooli vahetus läheduses väga vajalik.

Vastuväitjad leidsid, et staadioni jooksuraja rajamine Löökesse tn 3b kinnistu vahetusse lähedusse tekitab kinnistu omanikule ebamugavust.

Amet vastas, et krundipiiri vahetusse lähedusse on võimalik rajada 2,5 meetri kõrgune, läbipaistmatu müraekraan, mis oluliselt vähendaks staadionilt tekkida võivat müra. Analoogne ekraan on ette nähtud rajada Löökesse tn 3 ja Tondi tn 38 krundi piiri vahetusse lähedusse. Müraekraan takistab ka edaspidi Haraka tn 5a kinnistule jõudvat müra. Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse müraekraani materjal ja lõplik kõrgus. Vastava paranduse viis detailplaneeringusse projekterija avaliku arutelu ajaks.

Vastuväitjad tegid ettepaneku muuta planeeritava ala sihtotstarvet ning võõrandada kinnistu erakätesse.

Amet küsis vastamiseks seisukohta Tallinna Linnavaarametilt, kes kui Löökesse tn 3a kinnistu munitsipaalomandisse taotleja, on esitatud vastuväidete osas järgmisel seisukohal: Löökesse tn 3a kinnistu omanikuks on Eesti Vabariik. Tallinna Linnavalitsus ei nõustunud 27. aprilli 2006 korraldusega nr 773 (täpsustatud andmetel Tallinna Linnavalitsuse 27. aprilli 2005 korraldus nr 773-k) Löökesse tn 3a kinnistu riigi maareservi jätmisega. Toetame Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Löökesse tn 3a kinnistute detailplaneeringu lahendust, selle alusel on Tallinna linnal võimalik Löökesse tn 3a kinnistut taotleda Tallinna linna munitsipaalomandisse, et nimetatud kinnistule rajada koolistaadion Tallinna Tondi Põhikoolis õppivate erivajadustega laste sportimisvõimaluste parandamiseks. Elanike vastuseis menetletavale detailplaneeringule tuleneb hetkeolukorrast, see puudutab Tondi tn 40 kinnistu haldamise küsimusi, mis kuuluvad Tallinna Haridusameti haldusalasse. Oleme arvamusel, et staadioni rajamine ei halvenda naabermaatükkide elanike elukeskkonda.

Lisaks küsis amet ka seisukoha Tallinna Haridusametilt, kes on jätkuvalt seisukohal, et Tallinna Tondi Põhikoolil, kus õpivad erivajadustega lapsed, on vajalik parandada sportimisvõimalusi. Koolil puuduvad praegu õueala spordivõimalused, väljaarvatud väike palliplats. Kahjuks ei ole võimalik erivajadustega, sealhulgas liikumispuudega, lapsi pidevalt vedada teiste koolide spordiväljakutele. Arvestades kooli

olemasoleva territooriumi Tondi tn 40 mõõtmeid ja konfiguratsiooni, ei ole võimalik staadioni sellele paigutada. Tulenevalt eeltoodust esitaski Tallinna Haridusamet taotluse detailplaneeringu algatamiseks, et paigutada Tondi Põhikooli vahetus naabruses asuvale Lõokese tn 3a kinnistule vähendatud mõõtmetega koolistaadion.

Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu käigus, mis toimus Kristiine Linnaosa Valitsuses 4. jaanuaril 2012 vastuväiteid tagasi ei võetud, siis edastas Tallinna Linnavalitsus 28. veebruari 2012 kirjaga detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 6. jaanuari 2011 avaldusega Tallinna Haridusameti esindaja A. Sirkel.

Detailplaneeringu koostamise tellimiseks viis vastava riigihanke läbi Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Riigihanke läbiviimise tulemusel sõlmiti Linnaruumi OÜ-ga 3. märtsil 2011 leping detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 22. juuni 2011 korraldusega nr 1118-k „Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, eesmärgiga liita Tondi tn 40 ja Lõokese tn 3a kinnistud üheks sotsiaalmaa - ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus koolihoone laiendamiseks ja staadioni koos seda teenindava abihoonega rajamiseks. Lisaks anda lahendus koolihoone ja Tondi tänava vahele jäävale pargialale ning määrata juurdepääs olemasolevale Tondi tn 40a alajaama kinnistule.

Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 30. juunil 2011 ja ajalehes Kristiine Leht 26. augustil 2011.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 12 lg-st 6 edastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet teate detailplaneeringu algatamise kohta planeeritava maa-ala omanikele, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud ja naaberkinnisasjade omanikele 30. juuni 2011 kirjaga.

Kristiine Linnaosa Valitsuses toimus 18. augustil 2011 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu. Eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus teade 4.



augustil 2011 ajalehes Eesti Päevaleht.

Eskiislahendust tutvustaval arutelul esitas Lõokese tn 3 omanik T. Vinkel järgmised ettepanekud:

- Lõokese tn 3 ja Tondi tn 40 kinnistute vaheline piire planeerida helikindel, läbipaistmatu ja vähemalt 2,5 m kõrgune;
- Nihutada staadioni inventari hoidmiseks planeeritud abihoone Lõokese tn 3 kinnistu piirist 3 m kaugusele;
- Liitumiskilp, mis jääb planeeritava staadioni sissesõidutee alla, planeerida Lõokese tn 3 kinnistule. Kinnistu omanik on nõus tingimusel, et ümberpaigutamine ei tekita talle materiaalseid kulusid;
- Lõokese tn 3b kinnistu piiril pikendada puude rivi analoogselt Haraka tn 5a kinnistu piirile planeeritavaga.

Planeeringu koostaja on ettepanekutega arvestanud, v.a puuderivi rajamine, mida vahetult müraekraani ette, staadioni poole pole võimalik rajada. Ettepanekute tegija on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Detailplaneeringu on koostanud Linnaruumi OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 22. juuni 2011 korraldusest nr 1118-k ning on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega“. Detailplaneeringule on lisatud dendroloog O. Abneri jaanuaris 2010 koostatud haljastuslik hinnang ja Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2011. aasta juulis teostatud radooniuuring.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine linnaosa halduskogu, Tallinna Linnvaraamet, Terviseameti Põhja talitus, Põhja-Eesti Päästkeskus (praegu Põhja päästkeskus), Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Haridusamet, Tallinna I Internaatkooli (praegu Tallinna Tondi Põhikool) esindaja, Fortum Termest AS, Lõokese tn 3 kinnistu omanik T. Vinkel ja planeeritavate kinnistute omanikud kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastatakse Tallinna Keskkonnaametiga enne ehitusloa taotlemist. Nõue on detailplaneeringus määratud.

Elion Ettevõtte Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu tingimustel, et tööjooniste koostamiseks tellida konkreetsed tehnilised tingimused, koolimaja sidekaabel säilitada ehitamise ajal. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused on detailplaneeringus määratud.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vee- ja kanalisatsiooni trasside ehitusprojektide) koostamiseks taotletakse AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Vastav tingimus on lisatud seletuskirja. Kuni Haraka tn 3 ja 5 ning Lõokese tn 3b ei ole otse liitunud ühiskanalisatsiooniga, ei saa likvideerida peremeheta kanalisatsioonitorustikku, mis läbib kinnistut. Märkusega arvestatakse.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Maa-ametile. Maa-amet tagastas 14. septembri 2011 kirjaga Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringu ning teatas, et Maa-ametil on võimalik võtta seisukoht detailplaneeringu osas pärast kirjas palutud informatsiooni esitamist.

Linnaruumi OÜ esindaja edastas 20. septembril 2011 Maa-ametile korrigeeritud põhijoonise ja seletuskirja. Lisaks edastas Tallinna Linnavaaramet 20. septembril 2011 Maa-ametile informatsiooni planeeringualast edelas reformimata maaüksusel (Haraka tn 7a) paikneva hoone omandiõiguse kohta ja Tallinna Linnavaarameti 19. septembri 2011 õiendi nr 15013, mille kohaselt ei ole antud maaüksuse osas esitatud tagastamise taotlusi. Planeeringu seletuskirjas on põhjendatud riigi omandis oleva Lõokese tn 3a kinnistu kaasamist planeeringualasse asjaoluga, et Kristiine Linnaosa Valitsus ja Tallinna I Internaatkool on soovunud Lõokese tn 3a kinnisasjale rajada kaasaegse spordiväljaku erivajadustega lastele ja ümbruskonna lastele spordivõimaluste loomiseks ja vaba aja veetmiseks. Kuivõrd Lõokese tn 3a kinnistu on Eesti Vabariigi omandis, mille riigivara valitsejaks on Keskkonnaministeerium ning volitatud asutuseks Maa-amet, siis selgitas Maa-amet riigivara võõrandamisega seotud küsimusi. Riigivaraseaduse § 33 lg 1 punkti 1 alusel võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks või ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Riigivara võõrandamise otsustab riigivara valitseja. Riigile kuuluva Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara otsustuskorras võõrandamise menetlust reguleerib Keskkonnaministri 28. aprilli 2010 määrus nr 14 „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“. Korra § 5 sätestab kinnisvara otsustuskorras võõrandamise taotlusele esitatavad nõuded.

Maa-amet teatas, et kuivõrd planeeringudokumentatsiooni on vastavalt Maa-ameti eelmises kirjas toodud märkustele ja parandusettepanekutele korrigeeritud ning täpsustatud, ei esita Maa-amet vastuväiteid Tondi tn 40 Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringu osas. Kohalikul omavalitsusel tuleb hoida Maa-ametit kursis detailplaneeringu menetlemise edasise käiguga ning teavitada kõigist planeeringu osas vastuvõetavatest otsustest.

Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegu Elektrilevi OÜ) kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt. Vastav tingimus on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaselts Eesti Gaas kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et ehitusprojektid kooskõlastatakse AS-ga EG Võrguteenus. Tingimus on detailplaneeringus määratud.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 26. oktoobri 2011 korraldusega nr 1661-k "Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine". Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 29. oktoobril 2011, ajalehes Pealinn 7. novembril 2011 ning ajalehes Kristiine Leht 18. novembril 2011.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 18. novembrist 2. detsembrini 2011. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 8. novembril 2011 ja ajalehes Pealinn 14. novembril 2011. Arutelu toimus Tallinna Kristiine Linnaosa Valitsuses 4. jaanuaril 2012. Arutelu toimumise kohta ilmus teade ajalehes Eesti Päevaleht 21. detsembril 2011.

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ümbruskonna 55 elaniku nimel ühisavaldusega A. A&#382;itšakov ja E. Peenema. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad edastati vastuväite esitanud isikutele 15. detsembri 2011 kirjaga. Vastuväite sisu ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vastus sellele on esitatud käesoleva seletuskirja punktis 6.

Teade avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus ajalehes Postimees 12. jaanuaril 2012 ja ajalehes Pealinn 16. jaanuaril 2012. Avalikul arutelul osalesid planeerija, vastuväiteid esitanud Lõokese 3b elanikud ning linnaosa valitsuse esindajad. Avalikul arutelul selgitas planeerija A. Kase, et planeeringut on täiendatud 2,5 m kõrguse müratõkke seinas osas. Kohalikud elanikud leidsid, et ei saa olla kindlad, et õhtusel ajal staadionit välja ei rendita ning staadioni kasutamine piirduks vaid päevasel ajal õpilastele mõeldud spordiüritustega. Lisaks sellele kahtlevad nad jätkuvalt, kas kool suudab hallata territooriumi ja selle heakorra eest vatutada. Avaliku arutelu käigus vastuväiteid tagasi ei võetud.

Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu käigus vastuväiteid tagasi ei võetud, siis edastas Tallinna Linnavalitsus 28. veebruari 2012 kirjaga detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 23 lg 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 23. mail 2012 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindaja seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Nõupidamisel osalesid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele Tallinna Linnaplaneerimise Ametist M. Lõhmus ja T. Sepp, detailplaneeringu koostaja Linnaruumi OÜ esindaja A. Kase, Tallinna Tondi Põhikooli esindaja E. Aho ning vastuväiteid esitanud isikud A. Aitšakov ja L. Maksimenjuk ning R. Lensment. Teised vastuväiteid esitanud isikud arutelule kohale ei ilmunud. Arutelul vastuväidetest ei loobutud.

Harju maavanem andis 1. juuni 2012 kirjaga Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringule planeerimisseaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks.

Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringuga täiendavate teede ja tehnovõrkude rajamist ette ei nähta. Sellest tulenevalt ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Amet pidanud vajalikuks detailplaneeringu tellijaga ehitusseaduse § 13 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 1 kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu sõlmimist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 punktile 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringukehtestamise otsuse tegemise päevast Haraka tn 5, Haraka tn 5a, Lõokese tn 3b, Lõokese tn 3, Tondi tn 38, Tondi tn 42, Haraka tn 10, Haraka tn 8, Haraka tn 6, Haraka tn 4 kinnistute omanikke ja Haraka tn 7a krundi omanikku, planeeritava Tondi tn 40a kinnistu omanikku ning Elektrilevi OÜ-d ja Maa-ametit.

Planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud detailplaneeringu kohalik omavalitsus. Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõike 3 alusel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega v.a juhul kui planeeritava maa-ala kohta esinevad planeerimisseaduse § 10 lõike 6<sup>1</sup> toodud asjaolud - puudub üldplaneering või soovitakse üldplaneeringut muuta, planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis või loodusobjekti kaitsevööndis oleval maa-alal, planeering koostatakse ranna või kalda piiranguvööndis

looduskaitseaduse tähenduses, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeeritav maa-ala asub linnaehituslikult olulises piirkonnas, planeering koostatakse miljööväärtuslikule hoonestusalale või selle moodustamiseks, planeering koostatakse olulise ruumilise mõjuga objekti kavandamiseks, planeering koostatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuse kavandamiseks. Nimetatud asjaolusid ei esine ning seega ei kuulu käesoleva planeeringu kehtestamine volikogu pädevusse tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punktist 33. Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneering ei kuulu planeerimisseaduse § 10 lõikes 6<sup>1</sup> nimetatud detailplaneeringute hulka.

Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks korralduse eelnõu „Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lõokese tn 3a kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“.

Anu Hallik-Jürgenstein  
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Toomas Sepp  
Linnasekretär

Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lökese tn 3a kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas

Tondi tn 40, Tondi tn 40a ja Lökese tn 3a kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas