

## KORRALDUS

20.01.2021 nr 53

### Marsi tn 2a, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg-te 3 ja 6, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 20 lg-te 4 ja 6 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringuga ja arvestades korraldusele lisas toodud ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas Tondi asumis A. H. Tammsaare tee, Tondi tänava ja Marsi tänava vahelises kvartalis. Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritud ala kahe erineva maakasutuse juhtotstarbega alale:

1) segahoonestusalale, kuhu võib kavandada elamuid, nende naabrusse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid. Olemasolevate korterelamute kvartalite üldkasutatavaid hoovialasid ei ole ette nähtud hoonestada. Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt on segahoonestusalale lubatud hoonete kõrgus üldjuhul kuni 18 meetrit, mida täpsustatakse detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus on üldjuhul 1,2, mida täpsustatakse detailplaneeringuga. Haljastuse osakaal krundist peab olema üldjuhul 20%;

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

Detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga;

- avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks on korrastatud Sõjakooli tänava maa-ala planeeringuala ulatuses ning on antud tervikkontseptsioon Tondi tennisekeskuse spordilinnaku maa-ala arendusele;
- arvestades planeeritud maa-ala asukohta, head ligipääsu ja ümbritsevat hoonestust, on planeeringus kavandatu siinsesse linnaruumi sobiv ja omab positiivset sotsiaalset mõju, sest selle elluviimine pakub lastele ja täiskasvanutele paremaid sportimisvõimalusi;
- muinsuskaitse eritingimustega on väljaselgitatud, et detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei kahjusta mälestisi ega mõjuta kaitsevööndis asuvate ehitismälestiste olukorda;
- planeeringus on arvestatud avalike huvide ja väärtustega, on säilitatud hoonete vahelised avatud alad ja olemasolevad kergliikusteed ning lahendatud parkimine;
- planeeritud alal on ette nähtud säilitada olemasolev haljastus. Lisaks on kavandatud rajada Sõjakooli tänava äärde täiendav puuderivi. Haljastuse osakaal on planeeritud alal kokku 28%.

1. Kehtestada Kristiine linnaosas 4,73 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Marsi tn 2a, 8, Sõjakooli tn 3, 10 kinnistute detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 13078. Detailplaneering on koostatud eesmärgil liita üldkasutatava maa sihtotstarbega Marsi tn 8 ja ärimaa sihtotstarbega Sõjakooli tn 10 kinnistud, määrata moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks 70% ärimaa ja 30% üldkasutatav maa ning ehitusõigus olemasoleva spordihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning pargiala rajamiseks. Lisaks on detailplaneeringus lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

2. Detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1215-k kehtestatud Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneering ja Tallinna Linnavolikogu 25. märtsi 2010 otsusega nr 72 kehtestatud Tondi tn 55 kinnistu detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

3. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (sõidu- ja kõnnitee, parkimiskohad), haljastuse ja tänavavalgustuse ehitamine tagatakse vastavalt Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 26. märtsil 2019 sõlmitud halduslepingule nr TKA55 ja 24. märtsil 2020 sõlmitud halduslepingu nr TKA55 Lisa nr 2 lisatud skeemile.

4. Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud korralduse punktis 3 nimetatud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Klandorf

Abilinnapea linnapea ülesannetes (allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello

Linnasekretär