

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2	DETAILPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	1
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus ja ehitusõigus.....	2
3.2	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	3
3.3	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	4
3.3.1	Haljastus ja heakord	4
3.3.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	5
3.3.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	5
3.4	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	5
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	6
	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	7
4.1.1	Tuletõrje veevarustus	7
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	7
5.1	Kehtivad kitsendused	7
5.1.1	Riiklike mälestiste kaitsevööndid.....	7
5.1.2	Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused	7
5.2	Kavandatud kitsendused	9
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	10
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
6.1.1	Tuleohutusnõuded	10
6.1.2	Muud nõuded.....	10
6.1.3	Täiendavate kooskõlastamise hankimise ja koostöö vajadus.....	10
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	11
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	11
7.2	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule.....	11
7.3	Kehtivate detailplaneeringute kehtetuks muutumine.....	12
7.4	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	13
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	13
7.6	Muudatused võrreldes algatamisettepanekuga	13
7.7	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	14

II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis olemasolevate tehnovõrkudega	DP-2
3	Liikluskorraldus	DP-3

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Ala asub Tallinnas Kristiine linnaosas A. H. Tammsaare, Tondi tänava ja Marsi tänava vahelises kvartalis. Planeeritavat ala läbib Tondi tänavaga paralleelselt kulgev Sõjakooli tänav.

Detailplaneeringu ala suuruseks määrati algatamise otsuses 5,09 ha. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek vähendada planeeringuala Marsi tn 6 kinnistu võrra. Marsi tn 6 kinnistu asus Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneeringuga (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 25.06.2008 korraldusega nr 1215-k) hõlmatud alal. Detailplaneering tunnistati Tallinna Linnavolikogu 05.05.2016 otsusega nr 76 osaliselt kehtetuks Marsi tn 6 kinnistu (detailplaneeringus pos 2) osas. 2017.a koostatud ümberehitusprojekti alusel määrati Marsi tn 6 hoone kasutusotstarbeks korterelamu, ümberehitatud hoonele on antud kasutusluba 2017.a. Kuna olemasolevat olukorda ei soovita muuta, ei ole Marsi tn 6 kinnistu kaasamine detailplaneeringu koostamisse enam vajalik.

Muudetud planeeritud ala suurus on 4,73 ha

2 DETAILPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta planeeringualal olevate kinnistute piire ning määrata ehitusõigus olemasoleva spordihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning pargiala rajamiseks, määrata ala heakorrastuse, haljastuse juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Liita Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 krundid ning kavandada moodustatud krundile funktsionaalselt terviklik hoonestus.
- Avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks korrastada Sõjakooli tänava maa-ala planeeringuala ulatuses: lahendada parkimine ning säilitada väärtuslikuks hinnatud kõrghaljastus ning täiendada kõrghaljastust Sõjakooli tänava ääres.
- Lahendada detailplaneeringuga Tondi tennisekeskuse spordilinnaku maa-ala arendamise tervikkontseptsioon.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus tennisehallile juurdeehitise ehitamiseks, mis võimaldab väljastada praegu ajutiste ehitistena püstitatud laste tennisehallile ja PVC hallile ehitusloa alalise ehitise ehitamiseks.

Kavandatud on liita Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 krundid. Sellisel juhul asuvad üldkasutatava sihtotstarbega park ja tennisehall koos juurdeehitisega samal krundil.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata täiendavate tehnovõrkude rajamist.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja ehitusõigus

Pos 1	Sõjakooli tn 10
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 70 % / Üldkasutatav maa 30 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4 (sh katlamaja)
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	12430 m ² (maapealne) 1655 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	17 m

Krunt moodustatakse Sõjakooli tn 10 ja Marsi tn 8 kruntide liitmise teel.

Krundile on määratud ehitusõigus 3 korruselise Tondi tennisekeskuse hoone laiendamiseks, sealhulgas olemasolevate:

- 1) osaliselt 2-, osaliselt 1 korruselise PVC halli
- 2) 3 korruselise lastehalli ja
- 3) 2 korruselise juurdeehitise (vastuvõtuala, sporditarvete müük/laenus) mahus.

Krundil olevad hooned on plokistatud, välja arvatud konteinerkatlamaja.

Tervisespordiväljak on hiljuti korrastatud: rajatud on valgustatud jalgteed, mänguväljak ning tugimüür ja piirded tiikide äärde. Park on ehitatud 29.06.2009 väljastatud ehitusloa nr 39165 alusel.

Juurdepääs krundile on Marsi tänavalt ja Sõjakooli tänavalt. Maa-alusele korrusele juurdepääsuks on seatud servituut Marsi tn 10 kinnistule (pos 4) Sõjakooli tn 10 (pos 1) kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Parkimiskohad on planeeritud hoovi ja maa-alusele parkimiskorrusele.

Pos 2	Sõjakooli tn 3
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1166 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10,35 m

Kinnistu piire ei muudeta.

Krundil paiknev Tondi sõjaväelinnaku kasarm on arhitektuurimälestisena riikliku kaitse all (reg nr 8663). Hoone on rekonstrueeritud spordihalliks (Kristiine Judokeskus) 29.06.2006 väljastatud ehitusloa nr 18902 alusel.

Hoonele ei ole kavandatud juurde- ega pealeehitisi. Sõjakooli tn 3 hoone on krundi piiril plokistatud Tondi tn 55, Tondi tn 57 ja Tondi tn 57d hoonetega.

Juurdepääs krundile on Sõjakooli tänavalt Tondi tn 57 krundi kaudu. Juurdepääsuks on vajalik seada servituut. Servituudivajadusele on viidatud ka kehtivas „Tondi tn 55 kinnistu detailplaneeringus“, kitsendust ei ole kinnistusraamatusse kantud.

Juurdepääs hoonesse on ka Tondi tänavalt.

Parkimiskohad on osaliselt kavandatud krundile (planeeringus on täpsustatud parkimislahendust), osaliselt kasutatakse parkimiseks Tondi tänava maa-alale rajatud avalikku parklat.

Pos 3	Marsi tn 2a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 (sh jäätmemaja)
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	60 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	3 m

Krundi piire ei muudeta.

Krundil paiknevad spordiväljakud, mis koosnevad terrassist, peaväljakust, kuuest tenniseplatsist, asfaltkattega parklast, parkettkividega jalgteedest, haljasalast, põrkeseinast ja metallist piirdeaiast, abihoone/prügimaja (ehitisregistri kood 120550481) ja valgustusmastid.

Täiendavaid hooneid ega rajatise ei kavandata.

Juurdepääs krundile on Marsi tänavalt läbi Tondi tn 55 kinnistu parkla. Juurdepääsuks on seatud reaalservituut Tondi tn 55 kinnistule Marsi tn 2a kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Krundil on 23 parkimiskohta. Kasutada saab ka Tondi tänava maa-alale rajatud avalikku parklat.

Pos 4	Marsi tn 10
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	678 m ² (maapealne)
	678 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	14 m

Krundil paikneb viiekorruseline ühiselamuhoone. Hoonele ei ole kavandatud juurde- ega pealeehitisi.

Juurdepääs krundile on Marsi tänavalt. Parkimiskohad on hoones ja hoovis.

Kinnistule on seatud reaalservituut (läbipääsuservituut) Sõjakooli tn 10 igakordse omaniku kasuks.

3.2 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1 (Sõjakooli tn 10) krundil paikneb park ja Tondi Tennisekeskuse 3 omavahel ühendatud spordihoonet (tennisehalli), millest 2 on praegu ajutised ehitised. Krundil paikneb ka katlamaja. Olemasolev/kavandatud hoonestustihedus krundil on 0,86.

Pos 2 (Sõjakooli tn 3) krundil paikneb kahekorruseline hoone (arhitektuurimälestis nr 8663), mida kasutatakse spordihoonena, hoones tegutseb Kristiine Judokeskus. Krundi hoonestustihedus on 0,74.

Pos 3 krundil paiknevad tenniseväljakud ja abihoone.

Pos 4 krundil asub ühiselamu, krundi hoonestustihedus on 1,26.

Hoonestustihedus krunditud alal on 0,62.

3.3 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.3.1 Haljastus ja heakord

Planeeritud krundid on heakorrastatud, koos hoonete ja rajatisega on rajatud ka kruntide haljastus. Tennisekeskuse vahenditega on korrastatud pos 1 asuv avalikult kasutatav pargiala. Sõjakooli tänava äärde on ettenähtud rajada puuderivi. Kavandatud puude liik täpsustatakse ehitusprojekti. Haljastuse osakaal krunditud alast on 28%.

Ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid

Puude säilitamise võimalikkuse hindamisel on lähtutud Eesti standardist

EVS 843:2016 „Linnatänavad“, kus on määratud, et rajatise ei tohi paigaldada mitte lähemale kui 2 m tüve teljest.

- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajatakse tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel;
- Puud taluvad kaevetöid nende läheduses erinevalt – männi juurestik on sügav ning ei laiu, seevastu kuuskede ja kaskede juurekava on pinnapealne ning tugeva häiringu korral muutuvad puud kergesti tormihellpos4aks. Eriti hoolikalt jälgida kaevetööde korrektset teostamist tundlike puuliikide ümbruses.
- Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohi läbi raiuda. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, tuleb seal kaevata labidaga käsitsi ja seda ka vaid puu ühelt küljelt. Kui juurte läbiraumine siiski vajalikuks peaks osutama, siis tuleb juured läbi lõigata teravalt (järsult) – lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebahühtlane. Buldooser lõhestab juuri ja sellised haavad sulguvad väga raskelt, seega tuleb seda teha käsitsi saega. Paljastunud juured tuleb nii ruttu kui võimalik katta mulla, multši või niiske kangaga.
- Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga;
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitsed ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil;
- Kuivaperioodil kastetakse kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured kaetakse kuivamise vältimiseks. Katta võib näiteks märja turbapinnasega;
- Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise. (Näiteks paigaldatakse geotekstiil alla – killustiku-liivapadi peale);
- Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel ning töid teostab arborist;
- Juurte kaitseks suurte masinate tallamise vastu asetatakse maapinnale, ümber tüve, masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi kaitstakse ajutise piirdega; kui piiret ei ole võimalik paigaldada, vooderdatakse puutüvi plankudega või spetsiaalühendusega. Vältimaks okste rebimist, lõigatakse alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra jääda ühepoolseks.

3.3.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Planeeringus on ette nähtud kõik üksikpuud säilitada.

3.3.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Jäätmehooldate asukohad on tähistatud põhijoonisel.

3.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Kristiine linnaosas Tondi asumis Marsi tänava, Tondi tänava ja A. H. Tammsaare tee vahelises kvartalis. Planeeritud ala läbib Sõjakooli tänav.

Piirkond on suhteliselt hästi varustatud ühistranspordiga: Tondi tänavalt on ühissõidukitega võimalik sõita (bussiliinid nr 23, 23A ja 28) kesklinna, Mustamäele, Õismäele ja bussijaama. A. H. Tammsaare teelt saab ühissõidukitega (bussiliinid nr 13, 20 ja 20A) sõita kesklinna, reisisadamasse, Õismäele, Pääskülla, Laagrisse ja Lasnamäele. Kaugele ei jää ka Järve rongipeatus (ca 600 m).

Parkimiskohtade kontrollarvutus (ehitise otstarbed vastavad ehitusregistri andmetele)

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
1	Majutus (olemasolevad 40 majutusüksust)	$40 \times 0,1 = 4$	103	126
	Büroopind	$\frac{211}{120} = 2$		
	Spordikompleks	$\frac{3200}{40} = 80$		
	Tennise- ja sulgpalliväljakud (17 tk)	$17 \times 1 = 17$		
2	Olemaolev Spordihoone (Kristiine Judokeskus)	$\frac{1800}{400} = 45$	45	20
3	Tenniseväljakud tribüünidega	$7 \times 1 + \frac{170}{12}$	22	23
4	Äripind: olemaolev ühiselamu	$48 \times 0,4$	20	12 (8 autot hoone all, 4 autot hoovis)
	Sõjakooli tänav T1 krundil		-	14

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
	planeeritud ala ulatuses			
	Seebi tn 34a// Marsi tänav T2 krundil planeeritud ala ulatuses		-	12
Planeeritud maa-alal kokku:			190*	207

*Pos 1 ja Pos 3 kruntidel paiknevate tennisväljakute kasutajate parkimine ei toimu üheaegselt – talvel ei mängita väliväljakutel, vaid hoone sees, ning suveperioodil vastupidi.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 (Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 50 kehtestatud muudatustega). Planeeritud ala asub vahevööndis.

Parkimismormatiivi tuleb rakendada vahevööndi alal vähima nõutud väärtusena.

Kristiine Judokeskuse krundil (Pos 2) on parkimiskohti normatiivsest vähem. Spordikeskuse külastajatel on võimalik kasutada Tondi tänava äärde rajatud avalikult kasutatavat 51-kohalist parklat. Avalikult kasutatav on ka Sõjakooli tänava äärde kavandatud 14-kohaline parkla, samuti kui Seebi tn 34a // Marsi tänav T2 krundil asuvad 12 parkimiskohta.

Marsi tn 10 paikneva ühiselamu krundile ei ole võimalik täiendavaid parkimiskohti rajada. Põhijoonisele on kantud Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kinnistute detailplaneeringus kavandatud parkla.

Krundile pos 1 on Marsi tänava poolsesse külge kavandatud 10 täiendavat parkimiskohta.

Tennisekeskuse kruntidel pos 1 ja pos 3 on tagatud normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt arengukavale. Pos 2 ja pos 4 kruntidele pole võimalik normikohast parkimiskohtade arvu tagada. Kruntidel pos 2 ja pos 4 on olemasolevad hooned, millele juurdeehitust ei kavandata.

Täpne parkimiskohtade lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Pos 1 planeeritavad hooned saavad kõik tehnovõrkudega ühendused (vee- ja kanalisatsioonivarustus, elektrivarustus, sidevarustus ja küte) olemasoleva Tondi tennisekeskuse hoone kaudu. Täiendavaid tehnovõrke planeeritud hoonestusele ei ole vaja ehitada.

Sõjakooli tänava äärse kõrghaljastuse säilitamiseks ning uue haljastuse planeerimiseks on puude alused kaabelliinid ette nähtud likvideerida ning planeeritud on uus kaablikoridor. Lahendust täpsustatakse järgnevates projekteerimise staadiumites. Elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 09.01.2019 välja antud tehnilised tingimused nr 32045.

Sõjakooli tänava äärde planeeritud parkimiskohtadelt suunatakse sademevesi Sõjakooli tänava olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Elektrilevi OÜ:

- * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- * Elektrivõrgu umberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

AS Eesti Telekom (nüüd Telia Eesti AS):

- * Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjadest.
- * Töid võib teostada ainult volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

4.1.1 Tuletõrje veevarustus

Planeeritud ala välise tuletõrjevee vajadus on tagatud olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest, millest kaks asuvad Sõjakooli ja Marsi tänava ristmikul (üks on maa-alune), üks Seebi tn 40a kinnistul ja üks (maa-alune) Marsi tänaval.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid

Planeeringualal asub riiklik arhitektuurimälestis:

- Sõjakooli tn 3 – Tondi sõjaväelinnaku kasarm Tondi t. 55, 57, 1915-1916 [reg nr 8663, kultuuriministri 18.08.1997 määrus nr 50]

Vastavalt ministri määruale on piikonnas olevatele mälestistele määratud ühine kaitsevöönd: Tondi 51 – Tondi 53 – Tondi 53a – Tondi 53c – krundi Tondi 53b / Seebi 24a edelapoolne jätk (lõigatud tervikust mõttelise joonega, mis pikendab ühist piiri kruntidega Seebi 24, 26, 28, 30, 32) – Tondi 55 – Tondi 55a – Tondi 55b – Seebi 36a – Tondi 57 – Tondi 57a – Tammsaare tee 56, 58 – Tammsaare tee 64 vaheline ala.

Kogu planeeritud ala asub mälestise kaitsevööndis.

5.1.2 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused

Planeeritud alale ulatub nii kinnistusraamatu kannetest tulenevaid tehnovõrkude kitsendusi kui ka kehtivatest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses. Allpool on loetelu kinnistusraamatusse kantud kitsendustest, mis ulatuvad planeeritud alale.

Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa:

- Marsi tn 2a (registriosa number 25574101):

- Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 18.08.1997 määrus nr 55.
 - Kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud reaalservituut: läbipääsuservituut kinnistule registrinumbriga 25574401 (Tondi tn 55).
- Marsi tn 8 kinnisasjale (registriosa number 24253601) on seatud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat OÜ Tondi Tennisekeskus kasuks. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa nr 24256501, mille III jakku on kantud tingimused kinnistu omaniku õiguste tagamiseks. Hoonestusõiguse registriosa (24256501) III jakku on kantud:
 - Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 24253601 igakordse omaniku kasuks
 - Tingimused kinnistu omaniku õiguste kaitseks ning reaalkoormatise rahaline väärtus.
 - Marsi tn 10 kinnisasjale (registriosa number 24253701) on seatud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Marsi 10 OÜ kasuks. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa nr 24256601, mille III jakku on kantud tingimused kinnistu omaniku õiguste tagamiseks. Hoonestusõiguse registriosa (24256601) III jakku on kantud:
 - Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 24253701 igakordse omaniku kasuks
 - Tingimused kinnistu omaniku õiguste kaitseks ning reaalkoormatise rahaline väärtus.
 - Läbipääsuservituut kinnistu nr 15050301 (Sõjakooli tn 10) igakordse omaniku kasuks.
 - Sõjakooli tn 3 kinnisasjale (registriosa number 25574201) on seatud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Kristiine Judokeskus OÜ kasuks. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa nr 25574601, mille III jakku on kantud tingimused kinnistu omaniku õiguste tagamiseks.
 - registriosa III jakku on kantud eelmärge muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 18.08.1997 määrus nr 55.
 - Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat on seatud kinnistuga püsivalt ühendatud tehnoarajatise (soojustorustikud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
 Hoonestusõiguse registriosa (25574601) III jakku on kantud:
 - tingimused kinnistu omaniku õiguste tagamiseks.
 - Juurdepääsuservituut kinnistu nr 113001 (Tondi tn 55a) igakordse omaniku kasuks
 - Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat on seatud kinnistuga püsivalt ühendatud tehnoarajatise (soojustorustikud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
 - Sõjakooli tänav 10 kinnisasjale (registriosa number 158101) on seatud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat OÜ Tondi Tennisekeskus kasuks. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa nr 15050301, mille III jakku on kantud
 - tingimused kinnistu omaniku õiguste tagamiseks.
 - Isiklik kasutusõigus Fortum Termest AS (nüüd Adven Eesti AS) kasuks.
 - Läbipääsuservituut tähtajaga 50 aastat Marsi tn 6 korteriomandite igakordsete omanike kasuks.
 Hoonestusõiguse registriosa (nr 15050301) III jakku on kantud:

- Tingimused kinnistu omaniku õiguste kaitseks ning reaalkoormatise rahaline väärtus.
 - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 28.11.2053 Fortum Termest AS (nüüd Adven Eesti AS) kasuks.
 - Läbipääsuservituut Marsi tn 6 korteromandite igakordsete omanike kasuks.
- Sõjakooli tänav T1 (registriosa number 277001 katastritunnus 78407:702:0086) III jakku kantud kitsendustest ulatuvad planeeritud alale:
 - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 03.02.2010.a. lepingus.
 - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 01.04.2014.a. lepingus.
 - Isiklik kasutusõigus tehnovõrkude või rajatise seadmiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat veetorustike ja sademeveetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal. 01.02.2017

Seebi tn 34a// Marsi tn T2 (registriosa number 277001 katastritunnus 78407:702:0087)

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Fortum Termest AS (nüüd Adven Eesti AS) kasuks soojustorustiku (kaugküttevõrguga liitumiseks) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 03.02.2010.a. lepingus.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 22.03.2011.a. lepingus.

5.2 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kitsenduste seadmiseks:

Pos 1

- Isiklik kasutusõigus Fortum Termest AS kasuks, suurusega 343 m².

Pos 2

- Isiklik kasutusõigus Fortum Termest AS kasuks, suurusega 201 m².

Sõjakooli tänav T1

- Planeeritud madalpinge ja keskpinge kaablitele, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Seebi tn 34a//Marsi tänav T2

- Isikliku kasutusõiguse ala olemasolevale kaugküttetorustikule Sõjakooli tn 10 kinnistu kasuks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Pos 1 (Sõjakooli tn 10)

Krundil paikneb tennisekeskuse hoone ja park.

- juurdeehitised peavad oma laadilt sobima Tondi tennisekeskuse põhihoonega.
- Hoone kujundada mitte kuubilise massina, vaid liigendatuna nii plaaniliselt kui korrusesti. Arvestada hoone asukohaga mälestiste kaitsevööndis ja sobivusega naaberhoonetega.
- Hoone maksimaalne lubatud harjakõrgus maapinnast on 17,0 m ning arhitektuurimälestise Tondi tn 55b poolsest küljest lähtuvalt arhitektuurimälestise katuseharja kõrgusest maksimaalselt 15,0 m.
- Katusekalded: 0...15°
- Välisviimistlus: puit, tellis krohv, klaas, betoon jt naturaalsed ja väärivad materjalid. Imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud.

Pos 3 (Marsi tn 2a) asuvad tenniseväljakud. Väljakute ala on piiratud võrkpaneelpiirdega. Täiendavaid piirdeaedu ei ole kavandatud.

6.1.1 Tuleohutusnõuded

- Kruntidel pos 1 ja pos 2 paiknevad hooned vastavad TP-2 tuleohutusklassile. Pos 4 ehitatud ühiselamu vastab tuleohutusklassile TP-1.
- Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

6.1.2 Muud nõuded

- Marsi tn 8 kinnistul asuvat tamponeeritud puurkaevu ei tohi vigastada. Ehitusprojektide koostamisel ja ehitustööde teostamisel tuleb vältida puurkaevu konstruktsiooni ja tamponeeritud osa vigastamist.
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastusprojekt, mis koostatakse maastikuarhitekti poolt.
- 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 planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.1.3 Täiendavate kooskõlastamise hankimise ja koostöö vajadus

- Elektrivarustuse tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Elektrivõrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

- Olemasolevate hoonete ja rajatiste laiendamise ja rekonstrueerimise ning heakorra ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalmetiga.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Määratud on ehitusõiguse ulatus spordihalli laiendamiseks olemasolevate ajutiste ehitiste mahus.
- Sõjakooli tn 10 ja Marsi tn 8 krundid on ette nähtud liita, sellisel juhul jääb juurdeehitise alune maa teise spordihalliga samale krundile (Sõjakooli tn 10 krundile).
- Sõjakooli tänava äärde on leitud võimalus 14 parkimiskoha rajamiseks.
- Detailplaneeringus on lahendatud kogu spordilinnaku maa-ala.

7.2 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Planeeritud ala jääb Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi segahoonestusalale, planeeringuala lõunaosa parkide ja üldkasutatavate haljakute ala piirkonda. Segahoonestusalale võib kavandada elamuid, nende naabruses sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid ning muid linnalikku elukeskkonda teenindavad funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid. Olemasolevate korterelamute kvartalite üldkasutatavaid hoovialasid ei ole ette nähtud hoonestada. Parkide ja üldkasutatavate haljakute alale võib kavandada haljasala teenindamise või puhkefunktsiooniga seonduvaid väiksemaid ehitisi.

Üldised maakasutustingimused:

Lubatud kasutusfunktsioonid

Üksikute ehituslünkade täitmiseks ja planeeringus tähistatud arengupiirkondade väljaarendamiseks on alale lubatud detailplaneeringuga kavandada ja rajada uusi elamuid ja muid elamute naabruses sobivaid äri- või ühiskondlikke hooneid, tehnohitisi jt, kui nendest tulenev häiring ei kahjusta märkimisväärselt naabruses paiknevaid elamuid. Olemasolevate korterelamute kvartalite üldkasutatavaid hoovialasid ei ole ette nähtud hoonestada.

Detailplaneeringus on kavandatud juurdeehitised olemasolevale tennisehallile.

Korruselisus ja/või kõrgus

Üldjuhul kuni 18 m, täpsustatakse detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid (sh nt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatesektorist, riigikaitseobjektide lähedusest jms tulenevaid kõrgusepiiranguid). *Olemasolevate ja planeeritud hoonete kõrgus on kuni 17 meetrit.*

Piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus

Üldjuhul kuni 1,2; täpsustatakse detailplaneeringuga.

Planeeritud alal on kavandatud hoonestustihedus 0,62.

Haljasmaa osatähtsus krundist

Üldjuhul 20%. Selle hulka ei kuulu nt katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Planeeritud haljastuse osakaal on ca 28 %.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

7.3 Kehtivate detailplaneeringute kehtetuks muutumine

Detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtetuks:

- Tallinna Linnavalitsuse 25.06.2008 korraldusega nr 1215-k kehtestatud Tondi tn 55a, 55b ja Seebi tn 36a kruntide detailplaneering (DP026740), osaliselt kehtetuks Sõjakooli tn 10 ja Marsi tn 8 kinnistute osas.

Detailplaneeringus kavandatu on osaliselt ellu viidud. Detailplaneeringu kohased krundid on moodustatud ning kruntidele on määratud sihtotstarbed ja uued aadressid. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on alale ehitatud ärihooned.

- Tallinna Linnavolikogu 25.03.2010 otsusega nr 72 kehtestatud Tondi tn 55 kinnistu detailplaneering (DP032320) osaliselt kehtetuks Sõjakooli tn 3, Marsi tn 2a ja Marsi tänav T1 // Sammu tänav // Sõjakooli tänav T1 kinnistu osas.

Detailplaneeringus kavandatu on ellu viidud. Detailplaneeringu kohased krundid on moodustatud ning määratud on detailplaneeringu kohased sihtotstarbed. Uut hoonestust detailplaneering ei kavandanud, küll aga on vastavalt planeeringule rajatud tenniseväljakud.

Kehtivate detailplaneeringute muutmise tingisid järgmised asjaolud:

- Sõjakooli tn 10 kinnistul oleva parkla kohale laste tenniseväljakutega halli rajamise vajadus;
- Marsi tn 8 kinnistul paikneva ajutise spordihalli kavandamine püsihalliks, pargi rajamine, kinnistu liitmine ja sihtotstarbe muutmise äri- ja üldkasutatavaks maaks.
- Uute spordihallide ja väljakute rajamise vajaduse tingis suurenenud sportlaste kui ka harrastajate huvi sportimisvõimaluste kasutamise osas, mida aga olemasolev hoonestus ja avaväljakud enam ei võimaldanud, mistõttu alal olevatele ehitistele ja rajatistele oli vajalik ette näha laiendusi.

Põhimõtted, mida ei ole võrreldes kehtivate planeeringutega muudetud:

- Kavandatud hoonestus on mõeldud täiskasvanute ja laste sportimisvõimaluste laiendamiseks, seega on avaliku huviga.
- Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistutest moodustatud Marsi tn 10 krundile jääb avalik haljasala, mille on Tennisehalli operaator juba oma vahenditest korrastanud.

Planeeringulahenduse eelised kehtivate planeeringulahenduste ees:

- Planeeringu realiseerimise järel avanevad nii lastele kui täiskasvanutele paremad võimalused tennisepordi harrastamiseks.
- Käesoleva detailplaneeringuga on parandatud Sõjakooli tänava äärset parkimisala. Planeeritud on 14 uut avalikku parkimiskohta.
- Sõjakooli tn 10 oleva spordikomplekti sissepääsude juurde rajatakse täiendavaid parkimiskohti. Sissepääsude lähedal olevad parkimiskohad on mugavamad kasutada ja vähendavad tänavatele või kõnniteedele parkimise soovi.

7.4 Vastavus tuleohutusnõuetele

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-6:2012+A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2008 „Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Tuleohutusnõuded on määratud seletuskirja punktis 6.1.1.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded: 1.1 üldkasutatava maa sihtotstarbega Marsi tn 8 kinnistu jagada, kavandades eraldi krundid spordihallile ja üldkasutatava maa osale, mis tuleb jätta pargialaks. Juhul, kui Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 ehitised moodustavad funktsionaalse terviku, näha ette kavandatava püsiva halli maa liitmine Sõjakooli tn 10 kinnisasjaga .

Detailplaneering ei vasta esitatud tingimusele. Tennisehalli laiendus on kavandatud funktsionaalse tervikuna, seetõttu oli detailplaneeringus kavandatud ka kruntide vahelise piiri muutmine nii, et kavandatud hoonestus jää ühele, Sõjakooli tn 10 krundile, ning pargiala üldmaa sihtotstarbega Marsi tn 8 krundile. Lahendust muudeti vastavalt Tallinna Linnavarameti 26.09.2019 märkusele ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 09.10.2019 kirjale nr 3-2/2998-1, milles palutakse Tallinna Linnavarametil ja detailplaneeringu huvitatud isikul saada kokkuleppele kinnistu piiride muutmise osas. Huvitatud isik nõustus piiride muutmisega ning Marsi tn 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistud on ette nähtud liita ja krundile on määratud äri-ja üldkasutatava maa sihtotstarve vastavalt Tallinna Linnavarameti ettepanekule.

1.2 Sõjakooli tänava maa-ala kuju mitte muuta.

Täidetud. Sõjakooli tänava maa-ala kuju ei ole muudetud.

1.3 parkimislahenduse kavandamisel kaaluda võimalust lahendada parkimine osaliselt servituutidega naaberkiinnistutel vastava kokkuleppe saamisel.

Planeeritud alal on tagatud normatiivne parkimiskohtade arv. Kuna tegelik parkimiskohtade vajadus on aeg-ajalt suurem, kui normidekohane, on kavandatud täiendavaid avalikult kasutatavaid parkimiskohti Sõjakooli tänava äärde. Suuremate ürituste toimumise korral on võimalik kasutada ka Tondi tänava äärset avalikku parklat. Tondi piirkonnas on aktiivselt ehitatud korterelamuid, mille elanikel, kes tennisehalli kasutama hakkavad, on võimalik treeningule tulla jalgsi.

1.4 haljastuse osakaal planeeritaval alal peab olema vähemalt 20%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Täidetud, planeeritud haljastuse osakaal on ca 28%.

7.6 Muudatused võrreldes algatamisettepanekuga

TLPA ettepanekul on loobutud Sõjakooli tänava maa-ala kuju muutmisest ning sellest tulenevalt ei kavandata uusi tenniseväljakuid positsioonidele 2 ja 3.

Marsi 6 kinnistu asus *Tondi 55a, 55b ja Seebi 36a detailplaneeringuga* (kehtestatud 25.06.2008 korraldusega nr 1215-k) hõlmatud alal, mis tunnistati 5.05.2016 volikogu otsusega nr 76 osaliselt kehtetuks Marsi tn 6 kinnistu (detailplaneeringus pos 2) osas. Marsi tn 6 hoone kasutusotstarve

muudeti ärihoonest korterelamuks 2017.a koostatud ümberehitusprojektiga ja hoonetele on antud kasutusluba 2017.a, seetõttu ei ole Marsi tn 6 kinnistul detailplaneeringu koostamine enam vajalik ja kinnistu arvati koostatava detailplaneeringu alast välja. Algamise korralduses oli planeeritava ala suurus 5,09 ha. Ala uueks suuruseks jääb 4,73 ha.

Vastavalt Tallinna Linnavarameti 26.09.2019 märkusele on muudetud piiriettepanekut ning Marsi tänav 8 ja Sõjakooli tn 10 kinnistud on ette nähtud liita ning krundile on määratud äri- ja üldkasutatava maa sihtotstarve.

7.7 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiisi avalik arutelu toimus 5. septembril 2014. aastal.

OÜ Tondi Tennisekeskuse esindaja selgitas, et üheks planeeringu taotlemise eesmärkidest oli anda Sõjakooli tänavale uus lahendus, mis võimaldaks rajada Tondi tn 55 kinnistule (praegu aadress Marsi tn 2a) kaks uut tenniseväljakut. Nõudlus lahtiste mänguväljakute järgi on suur ja mängida tahtjaid lisandub seoses uute korterelamute rajamisega endise sõjaväeosa territooriumile. Sõjakooli tänava kuju muutmine oleks ka liiklust rahustava eesmärgiga.

Kristiine Linnaosa Valitsus toetas Sõjakooli tänava kuju muutmist ja palus Tallinna Linnaplaneerimise Ametil Sõjakooli tänava ümberplaneerimine uuesti üle vaadata. Tallinna Linnaplaneerimise Amet jäi 24. septembril 2014 kirjaga nr 3-2/1208 algatamise korralduses oleva sisukoha juurde – Sõjakooli tänava maa-ala piire mitte muuta.

Projektijuht

Kätlin Saar