

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse
„Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a,
Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala
detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas”
juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Kesklinnas asuva 1,18 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneering, K Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05442. Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada seitse krunti (kolm ärimaa sihtotstarbega krunti, üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti), määrata kruntide kasutamise tingimused, ehitusõigus ärimaa kruntidele kokku kahe kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ning ühe kuni 6 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning ehitusõigus Tondi tn 8a krundil asuva ühiskondliku hoone rekonstrueerimiseks.

Detailplaneeringus planeeritud ala ulatuses muudetakse Tallinna üldplaneeringu kohane korruselamute ala maakasutuse juhtotstarve kesklinna segahoonestusalaks ning Lõunaväila ehitamiseks mõeldud koridori.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud ala asub Kesklinnas Kitseküla asumis Marta ja Magdaleena tänava, Pärnu maantee ja Tondi tänava vahelises kvartalis.

Planeeritud maa-alal asuvad järgmised kinnistud ja maaüksused:

- 80% elamu- ja 20% ärimaa sihtotstarbega Tondi tn 6 ning 50% äri- ja 50% elumumaa sihtotstarbega Tondi tn 8 katastriüksustest koosnev kinnistu, mille omanik on aktsiaselts AQUA MARINA;
- Tondi tn 8a ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu, mille omanik on Põhja-Eesti Pimedate Ühing;
- Tondi tn 10 ärimaa sihtotstarbega kinnistu, mille omanik on SRV Real Estate OÜ;
- Tondi tn 6 katastriüksuse ja Pärnu mnt 106 kinnistu vahele jääv maatükk ning Tondi tn 10 kinnistu ja Tondi tänav T1 kinnistu vahele jääv maatükk, mis mõlemad on jätkuvalt riigi omandis;
- transpordimaa sihtotstarbega Tondi tänav T1 ja Pärnu mnt 110a kinnistud, mis on Tallinna linna omandis.

Lisaks jäävad planeeritud maa-alale Tallinna linna omandis olevate transpordimaa sihtotstarbega Pärnu maantee T6 ja Pärnu mnt 146a // Kiisa tänav // Pärnu maantee T7 kinnistute osad.

Tondi tn 6 ja 8 katastriüksustel asub bensiinitankla ja kasiino. Tondi tn 8a kinnistul asub 3-korruseline ühiskondlik hoone (ehitisregistri andmetel tööstushoone, kuna selles asus varem Pimedate ühingu tööstuskombinaat) ja 1-korruseline väravavalve hoone. 2013. a kinnitatud ehitusprojektis on ühiskondlik hoone ette nähtud rekonstrueerida ja ehitada välja katusekorrus, st hoone on kavandatud 4-korruseline. Väravavalve hoone on ette nähtud lammutada. Tondi tn 10 kinnistu ja jätkuvalt riigi omandis olevad maatükid on hoonestamata. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistutel asuvad tänavarajatised.

Planeeritud alal kasvab 24 puud, millest üks kuulub II väärtusklassi ja üksteist III väärtusklassi. Ülejäänute väärtusklass on madalam.

Planeeritud maa-ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne. Seal asuvad korterelamud, kaks lasteaeda, kaubandusettevõttes ja mõned bürood. Kontaktvööndi poolitab Tondi tänav. Planeeritud alast läände jäävad valdavalt 2-4-korruselised elamud. Tondi tn 16 kinnistul asub kõrge sokliga ja viilkatusega 3-korruseline korterelamu. Planeeritud alast teisel pool Tondi tänavat asuvad valdavalt elu- ja ärihooned. Pärnu maantee ja Tondi tänava nurgal Pärnu mnt 110 kinnistul asub kontaktvööndi linnaehituslik dominant, 15-korruseline külaliskorteritega ärihoone. Hooned pärinevad mitmest erinevast ajastust. Tondi tänavast loodesse jääv ala on Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringus „Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ määratud miljööväertuslikuks alaks – Kitseküla miljööväertuslik ehituspiirkond. Miljööväertuslikul alal on põhiliselt 2-korruselised puitelamud.

Planeeritud maa-ala vahetus läheduses, Marta tn 6a krundil, asub kultuuri- ja haridusministri 19. juuli 1995 määrusega nr 19/2 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ kunstimälestiseks tunnistatud Blasius Hochgrewe monument, mille kaitsevöönd on 50 meetrit. Osa kaitsevööndist ulatub planeeritud maa-alale.

Lisaks paikneb planeeritud maa-ala kontaktvööndis Tondi tn 3 kinnistul asuv kinnismälestis nr 27852 (puitelamu) ja Pärnu mnt 123 kinnistul paiknev kinnismälestis nr 27915 (puithoone, kunagine Diakonisside lasteaed). Kummagi kaitsevöönd planeeritud alale ei ulatu.

Planeeritud maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „Tallinna riskianalüüsi 2016“ (edaspidi ka: riskianalüüs) kohasesse Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualasse. Riskianalüüsis on märgitud võimaliku riski tekkepõhjuseks kloori vabanemine veepuhastusjaama kloorilaost, tehniliste süsteemide rikked või amortisatsioon, mahutite lekkimine või purunemine, tulekahju kloorilaos, inimlik eksimus, hooletus, vandalism, süütamine, ilmastikunähtused, terroriakt. Riskianalüüsis on märgitud, et AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilaos ei ole toimunud õnnetusi. Kloorilattu on paigaldatud andurid ning kaitstesüsteemid lekke avastamiseks ning tagajärgede leevendamiseks (veekardin). Riski tõenäosust on hinnatud väga väikeseks. Riski ennetavate ja tagajärgi leevendavate meetmetena on märgitud muuhulgas erinevate ohutusnõuete täitmine ja järelevalve tõhustamine, riskidega arvestamine ruumilisel planeerimisel, AKTSIASELTSI TALLINNA VESI poolt hädaolukorra riskianalüüsi ja hädaolukorra lahendamise plaani koostamine ning varajase hoiatuse süsteemi ehk sireenide kasutamine, tuleohutunõuete täitmine, tuleohutusala järelevalve ja tehniliste süsteemide seisundi järelevalve tõhustamine, kõrvalistele isikutele juurdepääsu tõkestamine. Kemikaaliseaduse § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel. Detailplaneering esitati Päästeametile, kes kooskõlastas detailplaneeringu märkusteta.

Lisaks jääb planeeritud maa-ala Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „Tallinna riskianalüüsi 2016“ kohasesse Tallinna lennuvälja läänepoolse õhukoridori algusosasse. Riskianalüüsis on välja toodud riskiks õhusõiduki kukkumine hoonele või maapinnale, õhusõidukiõnnetus lennuväljal või õhusõiduki kukkumine või hädamaandumine Ülemiste järve. Võimaliku riski tekkepõhjuseks on välja toodud õhusõiduki tehniline rike, jäätumine, õhusõiduki sattumine rändlindude parve, inimlik eksimus, terviserike, hooletus, rasked ilmastikutingimused, sabotaaž, terroriakt või tulekahju. Tõenäosust, et õhusõiduk kukub hoonele, maapinnale või juhtub õhusõidukiõnnetus lennuväljal on hinnatud väga väikeseks, samuti õhusõiduki kukkumist või hädamaandumist Ülemiste järve. Lennundusseaduse § 35 lõike 2 kohaselt peab kohalik omavalitsus kooskõlastama lennuvälja, kopteriväljakut, selle lähiümbrust ja maapinnast üle 45 m kõrgust ehitist hõlmavad detailplaneeringud Lennuametiga. Lennuametil on õigus enne detailplaneeringu kooskõlastamist teha detailplaneeringule aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi. Antud detailplaneeringu puhul ei olnud Lennuameti kooskõlastuse küsimine vajalik, kuna ehitiste maksimaalne kõrgus jääb kuni 23,4 m.

Planeeritud ala asub madala/normaalse radooniriski alal, kus radooni sisaldus pinnaseõhus jääb piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse.

Müra tase planeeritud ala Tondi tänava alguse poolses osas tänava ääres ületab piirtaset nii päeval kui öösel ja hoonete ehitamisel on vaja rakendada müraleevendusmeetmeid.

Hüdrogeoloogilised tingimused võimaldavad õige ehitustehnoloogia rakendamisel ehitada kolme maa-aluse korrusega hooneid naaberhoonetele kahjustusi tekitamata.

2. Tallinna üldplaneering

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on korruselamute ala mis on põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korruselamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindustevõtted, garaaži-kooperatiivid jm ning paneelalamupiirkondades ka bürood jm. keskkonnaohutud ettevõtted.

Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringus, edaspidi *detailplaneering* või *planeering*, on tehtud ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane korruselamute ala maakasutuse juhtotstarve planeeritud maa-ala piires kesklinna segahoonestusalaks, kuhu võib ehitada kõiki hooneid v.a. keskkonda saastavaid ettevõtteid. Pärnu maantee ja Tondi tänaval on intensiivne liiklus ning planeeritud alal ei ole võimalik tagada elamutele sobivat keskkonda. Hea juurdepääsetavuse tõttu sobib planeeritud maa-ala hästi ärihoonete ehitamiseks. Praegugi on lähialal, Pärnu maantee ääres, vähemalt elamute esimesel korrusel äriruumid ning kavandatud ärihooned on sobiv jätk olemasolevatele, elavdades tänavaruumi.

Tallinna üldplaneeringus on ette nähtud rajada Lõunaväil üle Pärnu maantee Tondi tänavale. Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 algatatud üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” koostamisel kaaluti Lõunaväila trassi muudatusettepanekuid. Asuti seisukohale, et ei ole otstarbekas rajada Trammidepoo juurest pikka kõrget estakaadi üle raudtee ja Kitseküla elukvartali ning Pärnu maantee Tondi tänavani. Estakaad hõlmaks umbes 2 ha hoonestatud kinnistuid. Arvestades eelnevat sisaldab detailplaneering ettepanekut muuta Lõunaväila ehitamiseks mõeldud koridori jättes kavandamata Tondi tänava sihilise viadukti üle Pärnu maantee. Lõunaväila ehitamiseks mõeldud koridori on varem juba muudetud Tallinna Linnavolikogu 19. septembri 2013 otsusega nr 148 kehtestatud Marta tn 2 // Tondi tn 14 kinnistu detailplaneeringuga ja Tallinna Linnavolikogu 25. jaanuari 2018 otsusega nr 9 kehtestatud Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 9 lõike 7 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on vastava maa ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

3. Kehtiv detailplaneering

Valdava osa kohta planeeritud alast kehtib Tallinna Linnavolikogu 20. septembri 2001 otsusega nr 268 „Tondi tn, Marta tn, Magdaleena tn ja Pärnu mnt vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ kehtestatud detailplaneering, milles oli määratud ehitusõigus Tondi tn 6 ja Tondi tn 8 katastriüksustele kuni 1-korruselise tanklahoone ehitamiseks. Kavandatu on ellu viidud.

Tondi tn 10 kinnistu, kinnistuga külgneva jätkuvalt riigiomandis oleva maa, Tondi tänav T1 kinnistu, Pärnu mnt 110a kinnistu, Pärnu maantee T6 kinnistu osa ja Pärnu mnt 146a // Kiisa tänav // Pärnu maantee T7 kinnistu osa kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 2. mai 2002 otsusega nr 196 „Pärnu mnt ja Tondi tn vahelise kvartaliosa detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ kehtestatud detailplaneering, milles on määratud ehitusõigus Tondi tn 10 kinnistule maapealse ja maa-aluse parkla rajamiseks, mille maa-alune osa ulatuks ka kinnistuga külgnevale jätkuvalt riigi omandis olevale maatükile, Tondi tänav T1 kinnistule, Pärnu mnt 110a kinnistule ja oleks ühiselt kasutatav Pärnu mnt 110 hoone maa-alusel korrusel oleva parklaga. Parkla on jäänud ehitamata,

kuna suur osa sellest oli kavandatud Tondi tänava alla ja ehitamiseks oleks tulnud pikemaks ajaks Tondi tänav sulgeda, samuti majandusliku ebaotstarbekuse tõttu.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõike 6 kohaselt muutub planeeringu kehtestamisel kehtetuks sama maa ala kohta varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavolikogu 20. septembri 2001 otsusega nr 268 kehtestatud Tondi tn, Marta tn, Magdaleena tn ja Pärnu mnt vahelise kvartali detailplaneering ja 2. mai 2002 otsusega nr 196 kehtestatud Pärnu mnt ja Tondi tn vahelise kvartaliosa detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneering on koostatud eesmärgil määrata planeeritud seitsme krundi (kolm ärimaa sihtotstarbega krundi, üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krundi) kasutamise tingimused, ehitusõigus ärimaa kruntidele kokku kahe kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ning ühe kuni 6 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ja ehitusõigus Tondi tn 8a krundil asuva ühiskondliku hoone rekonstrueerimiseks 2013. a kinnitatud rekonstrueerimisprojekti järgi.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud muudatused, arvestades eskiislahenduse avalikul väljapanekul tehtud ettepanekuid. Eskiislahenduses oli kavandatud Tondi 8a kinnistu jagada kaheks krundiks ning määrata ehitusõigus moodustatavale hoonestamata krundile kuni 8 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Kooskõlastamisel ei leidnud ettepanek kinnistu omaniku toetust ning krundil on ette nähtud säilitada olemasolev olukord arvestades ehitusprojekti ette nähtut.

Juurdepääs kruntidele oli eskiislahenduses kavandatud läbi Tondi tn 8a kinnistu. Kuna juurdepääsu osas ei jõutud kokkuleppele kinnistu omanikuga, siis kavandati juurdepääsud kruntidele Tondi tänavalt. Täpsustatud on ka planeeritud ala piire planeeringu koostamisel esitatud arvamuste järgi. Detailplaneeringu koostamise ajal on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega Tondi tänav T1 kinnistu. Seda on arvestatud.

Eskiislahenduses oli kavandatud krundile positsioon (edaspidi *pos*) 2 ja pos 3 maapealsed parkimiskohad hoone esimesele korrusele. Detailplaneeringu koostamisel loobuti maapealsete parkimiskohtade kavandamisest. Parkimiskohtade arvu vähenemisest tulenevalt vähendati hoonete kavandatud suletud brutopinda.

Maa-alustele parkimiskorrustele on kavandatud ka Pärnu mnt ja Tondi tn kvartaliosa detailplaneeringus Pärnu mnt 110 kasutajate tarbeks kavandatud parkimiskohad.

Krundile pos 1 (aadressi ettepanek Tondi tn 2), Tondi tn 4 ja Pärnu mnt 106 kinnistute vahele jäävale reformimata riigimaale, on kavandatud kuni 7 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega ärihoone. Hoone suurim lubatud kõrgus on 23,4 m. Maa-alusele korrusele kavandatud parklasse pääs on ette nähtud läbi krundi pos 2. Juurdepääsuks on vaja seada krundile pos 2 servituut. Servituudi vajadus on planeeringus määratud. Maapinnale rajatava haljastuse kavandatud osakaal on 22,7% ja krundi kujunev hoonestustihedus on 2,65.

Krundile pos 2 (aadressi ettepanek Tondi tn 4) on kavandatud kuni 7 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega ärihoone. Hoone suurim lubatud kõrgus on 23,4 m. Läbi krundi on juurdepääs krundile pos 1, milleks on vaja seda servituut krundi pos 1 kasuks. Servituudi vajadus on planeeringus määratud. Maapinnale rajatava haljastuse kavandatud osakaal on 10,8% ja krundi kujunev hoonestustihedus on 3,45.

Krundile pos 3 (Tondi tn 10), Tondi tn 10 kinnistuga piirnevast reformimata maast on moodustatud nn ajutine ärimaa sihtotstarbega krunt pos 3b, mis liidetakse Tondi tn 10 kinnistust moodustatud ajutise krundiga pos 3a. Ajutiste kruntide pos 3a ja pos 3b liitmise moodustatakse ärimaa sihtotstarbega krunt pos 3, kuhu on kavandatud kuni 6 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega ärihoone. Hoone suurim lubatud kõrgus on 19,5 m. Hoone on ette nähtud plokistada

Marta tn 2 // Tondi tn 14 kinnistule kavandatud hoonega, et kujuneks kesklinnale iseloomulik kinnise hoonestusviisiga tänavasein. Maapinnale rajatava haljastuse kavandatud osakaal on 9,4% ja krundi kujunev hoonestustihedus on 3,12. Krundile on kavandatud püstitada trammiootekoda. Põhijoonisel on näidatud ootekoja (paviljoni) võimalik asukoht ja isikliku kasutusõiguse ala.

Krundile pos 4 (Tondi tn 8a) on ehitusõigus määratud krundil asuva ühiskondliku hoone 2013. a kinnitatud rekonstrueerimisprojekti järgi. Hoone suurim lubatud korruselisus on 4 korrust ja kõrgus 17 m. Haljastuse olemasolev osakaal on 3,0%. Krundi kujunev hoonestustihedus on 0,96.

Kruntidel pos 5, pos 6 ja pos 7 (transpordimaa sihtotstarbega krundid) asuvad tänavarajatised. Krundid pos 6 ja pos 7 on Tallinna linna omandis. Krunt pos 5 on ette nähtud moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast maast ja määratakse avalikult kasutatavaks. Krundil on olemasoleva kõnnitee ja sõidutee osa. Krunt kavandatakse taotlema munitsipaalomandisse.

Hooned on kavandatud Tondi tänava väljakujunenud ehitusjooneni.

Juurdepääs hoonetele on Tondi tänavalt. Tondi tänaval asuva trammipeatuse asukohta ei ole ette nähtud muuta.

Kruntidele pos 1, pos 2 ja pos 3 planeeritav ja olemasolev kergliiklustee jääb erateeks.

Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006–2014” toodud põhimõtetest. Planeeritud maa-ala asub vahevööndis. Osale planeeritud alast ulatub Marta tn 6a kinnistul asuva Blasius Hochgrewe monumendi kaitsevöönd. Arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis. Kuna riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndi ulatuses on parkimiskohad kavandatud ainult maa-alustele korrustele, siis ei ole arengukavas lubatud leevendust rakendatud. Planeeritud maa-alale on planeeritud kokku 186 parkimiskohta. Kehtivas Pärnu mnt ja Tondi tn vahelise kvartaliosa detailplaneeringus oli ette nähtud Tondi tn 10 kinnistule (pos 3) rajada maapealse ja maa-aluse korrusega parkla Pärnu mnt 110 kinnistu omanike tarbeks. Kuna parkla on ehitamata, siis on kavandatud krundile pos 3 Pärnu mnt 110 kinnistute omanike tarbeks 50 parkimiskohta.

Planeeritud ala haljastuse hinnangu on koostanud maastikuarhitekt P. Kümmel. Uuritud alal registreeriti 39 puud, mis kuuluvad II, III, IV ja V väärtusklassi. Planeeritud alal on haljastus üksikpuudena ja põõsastena ning on nii isekülvset kui ka istutatud kõrghaljastust. Detailplaneeringu koostamise ajal on likvideeritud Magdaleena tn 11 kinnistul kasvanud IV väärtusklassi kuuluv puu ja üks III väärtusklassi kuuluv puude grupp. Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord”. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemisel.

OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekt P. Soopere on koostanud insolatsiooni kestuse muutumise analüüsi Pärnu mnt 110 asuvate külaliskorterite, Tondi tn 8a hoones asuvate Pimedate ühingu ruumide ja Magdaleena tn 11 lasteaia mänguväljaku kohta. Insolatsiooni kestus külaliskorterites jääb vastavaks Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” eluruumidele ja lasteaia mänguväljakul lasteasutuste mänguväljakutele esitatud nõuetele. Insolatsiooni kestus ühiskondliku ehitise tööruumides ei ole standardis normitud.

Osühing Tulelaev on koostanud uuringu „Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10, Tallinn asuvatel kinnistutel radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang“. Uuringu järgi on radoonitase antud alal madal ning erilisi meetmeid radooni tõkestamiseks pole vaja rakendada. Nõuded, mida tuleb hoone projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamiseks rakendada, on planeeringus määratud.

Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal (praeguse nimega Akukon OY Eesti Filiaal) on koostanud „Tondi tn 6, 8, 8a, 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu liiklusräst põhjustatud müratasemete hinnangu“. Planeeritud ala on keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kohane III kategooria ala, s.o keskuse maa-ala. Planeeritud hoonete Tondi tänava alguse

poolsele territooriumile ulatub müra, mille tasemed ületavad nimetatud määruses toodud piirväärtusi 4dB ulatuses. Nõuded, mida tuleb rakendada hoone projekteerimisel ja ehitamisel, et müra tase siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kohaseid normtasemeid, on planeeringus määratud. Äriruume öösel valdavalt ei kasutata. Eluruume ei ole planeeritud hoonetesse ette nähtud.

„Tondi tn 6, 8, 8a, 10 detailplaneeringus kavandatud hoone rajamisel tekkivate hüdroloogiliste mõjude prognoosi“ on koostanud aktsiaselts Maves (praeguse nimega Maves OÜ). Uuringu kohaselt ei jõua kolme maa-aluse korruse rajamiseks vajalikust kaevisest väljapumbatava vee põhjustatud depressioonilehter, mis võiks naaberhoonetele ohtu kujutada, lähimate olemasolevate hooneteni. Mudelarvutused näitavad, et uuringualal lühiajaline veetaseme alandamine kolme keldrikorruse ehitamiseks (kasutades sulundseina) ei mõjuta ka lähima O-C põhjaveevaru piirkonna Nõmme põhjaveeressurssi.

Detailplaneeringus on määratud nõue teha lammutatava tankla ümbruses lammutamise käigus reostusuuringud.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 25. juunil 2008 registreeritud avaldusega Holdlander OÜ (praegu SRV Real Estate OÜ) esindaja T. Tamm, kes soovis ehitusõiguse ja kruntide kasutamise tingimuste määramist Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a ja Tondi tn 10 kinnistule 9-korruselise ärihoone ehitamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *amet*), K-Projekt Aktsiaselts ja Holdlander OÜ on 28. veebruaril 2011 sõlminud planeeringu koostamise tellimise ja koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/31. Tulenevalt asjaolust, et Holdlander OÜ on ühinenud SRV Real Estate OÜga jätkab halduslepingu nr 3-6/31 täitmist SRV Real Estate OÜ. Vastav lepingu lisa nr 1 on sõlmitud 14. jaanuaril 2019.

Detailplaneeringu koostamine algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 22. juuni 2011 korraldusega nr 1117-k „Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”. Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil moodustada planeeritavale maa-alale kuus krunti (neli ärimaa sihtotstarbega krunti, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ja üks transpordimaa krunt) ning määrata kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus kahe kuni 8 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ning kahe kuni 6 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning Tondi tn 8a krundil asuvate hoonete säilitamiseks.

Tulenevalt kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 12 lõikest 1 peab kohalik omavalitsus, kes planeeringu koostamist korraldab, teatama planeeringu algatamisest, andma informatsiooni planeeritava maa-ala asukoha ja suuruse kohta ning tutvustama algatatud planeeringu eesmäärke vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist. Vastav ajaleht seaduse tähenduses on detailplaneeringu puhul vähemalt üks kord kuus ilmuv valla- või linnaleht ja linnaosadega linnade puhul regulaarselt ilmuv linnaosa leht, samuti regulaarselt ilmuv maakonnaleht või üleriigilise levikuga päevaleht, mille on kohalik omavalitsus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks.

Detailplaneeringu koostamise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 30. juunil 2011 ja nähtavalt detailplaneeringualal oleval teatel ning ajalehes Kesklinna Sõnumid 30. septembril 2011, kuna suveperioodil ajaleht ei ilmunud. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 22. augustist kuni 29. augustini 2011 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 30. augustil 2011, vastav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 6. augustil 2011 ja ajalehes Pealinn 15. augustil 2011.

Detailplaneeringu eskiisi materjalidega käis tutvumas kuus inimest. Avalikust arutelust võtsid osa SRV Kinnisvara AS-i (praegu AS Pontos Baltic), K-Projekt Aktsiaseltsi, Pärnu mnt 110

korteriomandite omanike esindajad (endine Korteriühistu Osten Tor) ja Põhja-Eesti Pimedate Ühingu esindajad ning Tallinna Kesklinna Valitsuse ametnikud.

Avalikul arutelul andsid Põhja-Eesti Pimedate Ühingu esindajad teada, et ei nõustu eskiislahendusega, kus kõik juurdepääsud planeeritavale alale on ette nähtud läbi Tondi tn 8a kinnistu. Ühtlasi avaldasid ühingu esindajad kartust, et planeeritavate 8-korruseliste hoonete rajamisel võidakse kahjustada Tondi tn 8a olemasoleva hoone konstruktsioone. Linnaosa esindaja palus lisada planeeringusse tingimuse, et enne ehitustööde algust tuleb teha Tondi tn 8a hoonele ekspertiis. Hoone olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid, et naaberkrundil ehitamise mõju oleks võimalik operatiivselt jälgida. Rammvaui mitte kasutada. Põhja-Eesti Pimedate Ühingu liikmed rõhutasid, et olemasolevate trammipeatuste asukohti muuta ei tohi.

Ühingu liikmete ettepanekuid on planeeringus arvestatud.

Pärnu mnt 110 korteriomandite omanike esindajad tundsid muret planeeritava hoone võimaliku mõju osas Magdaleena tn 11 kinnistul asuvale lasteaiale ja laste turvalisusele, suureneva liikluskoormuse ning valgustingimuste halvenemise üle Pärnu mnt 110 hoones. Elanikud olid arvamusel, et alale tuleks kavandada madalamad hooned. Korteriühistu Osten Tor (praegu Tallinn, Pärnu mnt 110 korteriühistu) esimees soovis, et korraldataks uus eskiisi avalik arutelu, kus tutvustatakse juba muudetud planeeringulahendust.

Linnaosa esindaja palus detailplaneeringu koostajatel arvestada arutelul esitatud puudutatud isikute ettepanekuid ja märkuseid ning teha koostööd Tondi tn 8a kinnistu omanikega, et jõuda lahenduseni, mis Põhja-Eesti Pimedate Ühingule sobib.

Insolatsiooni analüüsid on planeeringule lisatud. Planeering on Eesti standardiga EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kooskõlas.

Detailplaneeringu koostamise ajal esitas lahenduse kohta vastuväited Põhja-Eesti Pimedate Ühingu 20. septembri 2011 kirjaga. Vastuväites viidati juba varem väljendatud seisukohtadele, et ei nõustuta Tondi tn 8a kinnistule hoonete kavandamisega ega juurdepääsu planeerimisega kõrvalkruntidele. Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas vastuväitele 21. oktoobri 2011 kirjaga nr 3-2/1044, et kaalub seisukohti, kui kõigi vajalike kooskõlastustega detailplaneering on ametile läbivaatamiseks esitatud. Samuti arvestatakse vajadusega tagada vaegnägijatele turvalised liikumisvõimalused.

Võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega on detailplaneeringus juurdepääsud kavandatud Tondi tänavalt, täpsustatud planeeritud ala ulatust, loobunud kruntidel pos 2 ja 3 maapealsetest parkimiskohtadest ning sellest tulenevalt täpsustatud kavandatud hoonete brutopinda. Tondi tn 8a kinnistule on määratud ehitusõigus 2013. a kooskõlastatud ehitusprojekti alusel ja vähendatud hoonete kahe hoone korruste arvu 8-lt 7-le.

Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 9. detsembri 2015 korraldusest nr 1831-k „Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega“.

Detailplaneeringu algatamise korralduses olevaid lähteseisukohti ja lisanõudeid on arvestatud.

Detailplaneeringule on lisatud maastikuarhitekti P. Kummeli haljastuslik hinnang, OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekt P. Soopere koostatud insolatsiooni analüüs, Osahingu Tulelaev tehtud radooniuring, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali (praegune nimi Akukon OY Eesti Filiaal) koostatud müratasemete hinnang ja aktsiaseltsi Maves (praegune nimi Maves OÜ) koostatud hüdroloogiliste mõjude prognoos.

„Tallinna linna ehitusmääruse“ §-s 15 nimetatud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tallinna Kommunaalamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Kaitseministeerium, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kesklinna Halduskogu (praegu Tallinna Kesklinna linnaosakogu), Päästeameti Põhja päästekeskus, Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Osühing DIMINE GRUPP, Magdaleena tn 3 Korterühistu, praegu Tallinn, Magdaleena tn 3 korteriühistu (korteriomandite omanike esindaja), Eesti Evangeelne Luterlik Kirik (Magdaleena tn 9 kinnistu omanik), Maa-amet ja aktsiaselts AQUA MARINA kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimusi esitamata.

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet (praegu osaliselt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond) kooskõlastas detailplaneeringu, kuid esitas tingimuse, et kuna detailplaneering jääb Blasius Hochgrewe monumendi 1560 (paas) kaitsevööndisse (50m) tuleks detailplaneeringu seletuskirja lisada lõik kultuurimälestisest ja tema kaitsevööndist. Kaitsevöönd kanda põhijoonisele. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule pole antud juhul vajalikud, kuna uushoonestus monumenti või tema vaadeldavust ei mõjuta. Antud tingimusega on detailplaneeringus arvestatud.

Terviseameti Põhja talitus kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste lisatingimustega:

1. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.1.7 „Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele“ punktis 7 on märgitud: „kooskõlastada detailplaneering Terviseameti Põhja talitusega. Tingimus täidetud, vt seletuskirja kooskõlastuste ja koostöö koondtabelit“. Terviseamet juhib tähelepanu, et ei ole väljastanud kooskõlastusotsust, vaid on esitanud ettepaneku detailplaneeringu täiendamiseks.
2. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuses tekitatav müratase ei tohi ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.
3. Ärihoonete siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
4. Siseruumides tagada radooniohutu keskkond rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.

Terviseameti Põhja talituse esitatud lisatingimustega on detailplaneeringus arvestatud ning tingimused on detailplaneeringu seletuskirja lisatud.

SRV Real Estate OÜ (Tondi tn 10 kinnistu omanik ja detailplaneeringust huvitatud isik) soovis planeeringu kehtestamise järgselt reformimata riigimaa erastada ning palus maatükki riigi maareservi mitte arvata.

Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi elektritranspordi taristu osakond kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega.

1. Detailplaneeringuga haaratud alal paikneb Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi betoonalusel trammitee koos kontaktvõrguga.
2. Detailplaneeringu täitmisel arvestada teede ja tehnovõrkude nõuetega.
3. Kaevetööd lähemal kui 1 m trammitee äärmisest rööpast on keelatud. Trammitee betoonaluse pinnase tiheduse vähenemise ja äravarisemise vältimiseks tuleb kaevendi serv vajadusel toetada.

Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi elektritranspordi taristu osakonna tingimustega on detailplaneeringus arvestatud.

Pärnu mnt 106 Korterühistu (praegu Tallinn, Pärnu mnt 6 korteriühistu (korteriomandite omanike esindaja)) ei nõustunud ettepanekuga detailplaneeringuala sadevete juhtimisega neile kuuluvasse sadeveetorustikku, sest nad ei soovi võtta täiendavaid koormisi ja kohustusi trassi hoolduse osas.

Lisaks pole piisav ka olemasoleva toru läbimõõt. Sadeveed oleks mõistlik suunata läbi detailplaneeringu ala otse AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI kuuluvasse trassi.

Lahendust muudeti ning kruntide pos 1 ja pos 2 sademevete ärajuhtimine on kavandatud Pärnu mnt olevasse AKTSIASELTSI LETALLINNA VESI kuuluvasse torustikku.

Põhja-Eesti Pimedate Ühing esitas detailplaneeringu kohta järgmised märkused.

1. Kavandatav liikluslahendus ei taga liiklejate ohutust.
2. Kavandatava lahenduse korral jääb Tondi tn 8a kinnistul asuv hoone Tondi tn-le kavandatavate hoonete taha sisehoovi, puudub avatud ligipääs hoonele.
3. Detailplaneeringu krundil pos 3 on hetkel Tondi 8a kinnistu ainuke juurdepääs avalikult teelt. Põhja-Eesti Pimedate Ühing ei ole huvitatud oma hoonele ligipääsust servituudiga.
4. Detailplaneeringu pos 3 on hetkel lahendatud Tondi tn 8a kinnistu parkimine.
5. Põhja-Eesti Pimedate Ühing ei soovi praeguse liikluslahenduse säilimise korral Tondi 8a kinnistu piire muuta, ning nõuab Tondi 6,8 ja 10 kinnistute hoonestamisel seaduses ettenähtud kujadega arvestamist.

Põhja-Eesti Pimedate Ühing soovitas kaaluda järgmisi võimalusi.

1. Tondi tn 6 ja Tondi tn 10 kinnistute hoonestamise ning maa-aluse parkla rajamise korral
2. lahendada juurdepääs parklasse samuti maa alt (eraldi sõidurada kõnnitee all Pärnu mnt-lt parklasse pääsemiseks). Ainult Tondi tn 10 kinnistu hoonestamisel lahendada juurdepääs nimetatud kinnistule nii, et mahasõit Tondi tn-lt oleks peale trammipeatust (kesklinna poolt tülles).
3. Kaaluda Tondi tn 8a kinnistule juurdepääsu rajamist detailplaneeringu pos 1 kaudu (võimalusega hoonestada pos 3).

Põhja-Eesti Pimedate Ühing juhtis tähelepanu alljärgnevale.

1. Kavandatud hoonestuse rajamisel Tondi tn äärde puudub hiljem võimalus ristmiku laiendamiseks.
2. Lahendamata on vasakpööre Tondi tn 6 ja Tondi tn 10 kinnistutelt Tondi tn-le.
3. Detailplaneeringus ei ole näidatud, kuidas on lahendatud Pärnu mnt 106 kinnistule kavandatud 6-korruselisse parkimismajja juurdepääs.

K-Projekt Aktsiaselts andis Põhja-Eesti Pimedate ühingu poolt kirjas esitatud märkustele alljärgnevad selgitused.

1. Liiklusskeemi koostamisel on arvestatud vaegnägijate ohutusega (Tondi tn trammipeatuse ulatuses tõstetud sõidutee tasapind, täiendav juurdepääs läbi krundi pos 1). Lahendus on heakskiidu saanud Tallinna Transpordiametilt.
2. Tondi tn 8a kinnistul paiknevale hoonele on tagatud olemasolev juurdepääs Tondi tänavalt. Lisaks on kavandatud detailplaneeringus hoonele juurdepääs läbi krundi pos 1.
3. Ettepanekut ei saanud arvestada. Tallinna Linnavalitsuse 21. veebruari 2001 korralduse nr 545-k Tondi tn 8a ehitiste teenindamiseks vajaliku maa määramine ostueesõiguse erastamiseks punkti 1.3 kohaselt tuleb krundil tagada juurdepääs olemasolevatele maapealsetele ja maa-alustele tehnovõrkudele ja punkti 1.4 kohaselt tagada juurdepääsutee laiusena 5m kinnistutele Pärnu mnt 106a, Tondi tn 8b ja Tondi tn 8c.
4. ettepanekut on arvestatud. Korrigeeritud lahenduse kohaselt ei toimu läbi Tondi tn 8a kinnistu juurdepääse kavandatud kruntide parkimiskohtadele.
5. ettepanekut on arvestatud. Tondi tn 8a kinnistu piire ei ole muudetud. Hoonete vaheliste kujadega on arvestatud. Tondi tn 8a kinnistu lähim hoone on planeeritud hoonetest enam kui 8 meetri kaugusel.

K-Projekt Aktsiaselts andis Põhja-Eesti Pimedate ühingu poolt kaalumiseks esitatud seisukohtadele alljärgnevad selgitused.

1. koostöös Tallinna Transpordiametiga on Tondi tn 6 ja Tondi tn 10 kavandatud maaalustele korrustele juurdepääs Tondi tänavalt. Ühtlasi jätab eraldi juurdepääsude kavandamine võimaluse detailplaneeringut etapiviisiliselt ellu viia.

2. ettepanekut on arvestatud. Krundile pos 3 on kavandatud juurdepääs Tondi tänavalt peale trammipeatust.
3. läbi krundi pos 1 on kavandatud jalakäijate juurdepääs Tondi tn 8a kinnistul paiknevatele hoonetele.

K-Projekt Aktsiaselts andis Põhja-Eesti Pimedate Ühingu poolt tähelepanu juhitud seisukohtadele alljärgnevad selgitused.

1. detailplaneeringu liiklusskeem on välja töötatud koostöös Tallinna Transpordiametiga, kes ei näe vajadust detailplaneeringu koostamisel muuta Pärnu maantee ja Tondi tänava ristmiku lahendust.
2. seoses Tondi tänava rekonstrueerimisega ei ole võimalik antud ettepanekut arvestada, kuna rekonstrueerimisel plaanitakse trammitee tõsta sõiduteest kõrgemale.
3. Pärnu mnt 106 kinnistule kavandatud parkimishoonele on juurdepääs kavandatud Magdaleena tänavalt.

22. detsembril 2017 on Põhja-Eesti Pimedate Ühing andnud detailplaneeringule oma kooskõlastuse.

Tallinna Linnvaraamet esitas tingimuse, et planeeringulahenduse kohaselt moodustatakse reformimata maast ajutine krunt pos 3b, mis liidetakse Tondi tn 10 kinnistuga. Reformimata maale (pos 3b) on kavandatud ehitada kõnnitee, rajada tänavahaljastus ja trammiootekoda. Maaomand tekib pärast maa erastamist (maareformi seaduse § 22 lõigete 1² ja 1³ alusel), maareform on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu kehtestamist. Tallinna Linnvaraamet palus lisada detailplaneeringu kehtestamise otsusesse tingimuse, et trammiootekoja avaliku kasutamise tagamiseks peab Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise leping olema sõlmitud enne krundile pos 3 planeeritud hoone kasutusloa taotlemist ja enne Tondi tn 10 kinnistu korteriomanditeks jagamist.

Detailplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõusse on lisatud tingimus, et Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise leping peab olema sõlmitud enne krundile pos 3 planeeritud hoone ehitusloa taotlemist ja enne Tondi tn 10 kinnistu korteriomanditeks jagamist, kuna vastasel juhul ei saa Tallinna linn tingimuse täitmist mõjutada enne kui hoone on juba valmishitatud ning taotletakse kasutusluba.

Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn), AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja AS Gaasivõrgud (praegu AS Gaasivõrk) kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja arvestamiseks ehitus- ja tööprojektide koostamisel.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas 21. novembri 2018 kirjaga nr 3-2/17/539 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile täiendava koostöö vajaduse määramiseks. Rahandusministeerium ei määranud 27. detsembri 2018 kirjaga nr 14-13/8764-2 täiendavaid kooskõlastusi muude asutustega, kuna planeeringu materjalidest nähtuvalt on detailplaneeringu koostamisse kaasatud Maa-amet, Terviseamet, Keskkonnaamet ja Päästeamet.

Tallinna linnaga 20. augustil 2018 sõlmitud lepinguga nr TKA158 võttis SRV Real Estate OÜ kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede st sõidu-, kõnni- ja kergliiklusteed, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise valmishitamise.

Planeerimisseaduse § 131 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et 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 20. augustil 2018 sõlmitud halduslepingus nr TKA158 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.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 5. juuni 2019 korraldusega nr 766-k „Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas”.

Vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 11. juunil 2019, ajalehes Pealinn 24. juunil 2019 ja Tallinna veebilehel.

Avalik väljapanek

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 28. juunist kuni 25. juulini 2019. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 12. juunil 2019, ajalehes Pealinn 17. juunil 2019, ajalehes Kesklinna Sõnumid 19. juunil 2019 ja Tallinna veebilehel.

Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati huvitatud ja puudutatud isikuid 11. juuni 2019 kirjaga nr 4-15/2478-2.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringule vastuväiteid ega ettepanekuid.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 2 punkt 1 sätestas, et detailplaneeringu üle ei teostata maavanema järelevalvet, kui detailplaneering on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud. Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneering esitati 16. septembril 2019 esmakordselt Rahandusministeeriumile järelevalveks.

Rahandusministeerium märkis 25. oktoobri 2019 kirjas nr 14-11/5793-2, et esitatud planeeringu menetlusedokumentidest ei nähtu, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajast ja kohast oleks teavitatud planeeritava alaga (Pärnu mnt 110a) piirneva kinnistu Tondi tn 1 omanikke. Sellest tulenevalt tehti kohalikule omavalitsusele ettepanek kaasata Tondi tn 1 kinnistu omanikud detailplaneeringu menetlusse, edastades neile tähtkirjaga informatsiooni detailplaneeringu lahenduse kohta ning viite, kus on võimalik detailplaneeringu materjalidega tutvuda ning neid teavitada võimalusest esitada 4 nädala (PlanS v.r § 19 punkti 2 kohane planeeringu avaliku väljapaneku kestus) jooksul oma ettepanekuid ja vastuväited detailplaneeringu lahenduse kohta.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 21 lõike 4 kohaselt teeb kohalik omavalitsus avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning esitab planeeringu järelevalve teostajale koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta. Heakskiiduks esitatud detailplaneeringu 16. septembri 2019 kaaskirjast nr LV-1/2102 ei selgu üheselt, kas detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati arvamusi või vastuväiteid. Selguse huvides paluti kohalikul omavalitsusel täpsustada teavet planeeringu avalikustamise ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ka juhul, kui viimaseid ei esitatud.

Rahandusministeeriumi ettepanekut on arvestatud. K-Projekt Aktsiaselts esitas 8. novembril 2019 Tondi tn 1 kinnistu omanikele Tallinna Tuletõrjehingule ja OSAÜHINGULE KUSTUTAJA detailplaneeringu tutvumiseks e-kirja teel. Kinnistu omanikud 23. novembri 2019 (OSAÜHING KUSTUTAJA) ja 28. novembri 2019 (Tallinna Tuletõrjehing) vastustes ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitanud.

Detailplaneering esitati 3. jaanuaril 2020 teistkordselt Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks koos selgitusega, et avaliku väljapaneku ajal ajavahemikul 28. juuni 2019 – 25. juuli 2019 ei käinud detailplaneeringuga tutvumas ükski isik. Lisaks ei esitatud avaliku väljapaneku ajal ühtegi vastuväiteid või ettepanekuid sisaldavat märgukirja.

Rahandusministeerium andis 30. jaanuari 2020 kirjaga nr 14-11/5793-5 heakskiidu detailplaneeringule ning tagastas planeeringu edasiseks menetlemiseks.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lõike 7 punkti 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul Tondi tn 1, Tondi tn 10, Tondi tn 6 ja Tondi tn 8 kinnistute omanikke, Põhja-Eesti Pimedate Ühingut, Maa-ametit, Tallinna Haridusametit, Tallinna Kullatera Lasteaeda, Tondi tn 8b kinnistu omanikku, Magdaleena tn 9 kinnistu omanikku, Tallinn, Magdaleena tn 3 korteriühistut (Magdaleena tn 3 korteriomandite omanike esindaja), Tondi tn 8c kinnistu omanikku, Tallinn, Pärnu mnt 106 korteriühistut (Pärnu mnt 106 korteriomandite omanike esindaja), Tallinn, Pärnu mnt 110 korteriühistut (Pärnu mnt 110 korteriomandite omanike esindaja) ja Marta tn 2 // Tondi tn 14 kinnistu omanikke.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

Tallinna linna ehitusmääruse § 20 lõike 4 alusel kehtestab linnavolikogu detailplaneeringud juhul kui planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks. Muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega. Kuna Tondi tn 6, Tondi tn 8, Tondi tn 8a, Tondi tn 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga muudetakse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringut, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu pädevusse.

Tiit Terik
Tallinna Linnavolikogu esimees