

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7
15198 Tallinn

Tallinnas, 16.09.2020

Kaaskiri Sõjakooli tn 11//Tondi tn 53 ja Tondi tn 53a projekteerimistingimuste taotluse juurde

Käesoleva projekteerimistingimuste taotluse eesmärk on Tallinna Linnavolikogu 20.03.2000 a otsusega nr 102 kehtestatud Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala **detailplaneeringu realiseerimise jätkamine Sõjakooli tn 11 //Tondi 53 ja Tondi 53a kinnistute osas** sh renoveerida olemasolev lagunev arhitektuurimälestis - Tondi 53, endine kasarmuhoone. Kehtiv detailplaneering vajab aga projekteerimiseks ja ehituslubade taotlemiseks täpsustamist.

Ehitusseadustik § 27 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ehitusseadustik § 27 lg 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- 1) kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;
- 2) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- 3) kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- 4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
- 5) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta;
- 6) ehitusuuringu tegemise vajadust;
- 7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;
- 8) planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringujärgset kasutamise otstarvete osakaalu, arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi ja krundijaotust (seoses ehituslike komplekside ehitamisega).

Tallinna Linnavolikogu 20.03.2000 a otsusega nr 102 kehtestatud Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala **detailplaneering Sõjakooli tn 11 //Tondi 53 ja Tondi 53a kinnistute osas näeb ette 2 krunti: pos 10 (20% elamumaa 80% ärimaa) ja pos 11 (100% ärimaa).**

Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse muuta krundijaotust ja kruntide kasutamise otstarvete osakaale ja moodustada 4 krunti (krunt 1: 95% elamumaa 5% ärimaa, krunt 2: 95% elamumaa 5% ärimaa, krunt 3: 95%

elamumaa 5% ärimaa, krunt 4: 100% ärimaa). Taotletud muudatuste võrdlus kehtiva detailplaneeringu- ja Kristiine linnaosa üldplaneeringuga on toodud kaaskirja lisa 1.

Vastavalt Kristiine linnaosa üldplaneeringule võib alale kavandada elamuid, nende naabrusse sobivad äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Lähtudes väljakujunenud tingimustest, kus piirkonnas on olemas elukondlik infrastruktuur sh head tingimused sportimiseks, hästi korraldatud ühitransport, söögikohad jne, on mõistlik restaureerida olemasolev kasarmu valdavalt elamufunktsiooniga hooneks ning ehitada alale peamiselt elamufunktsiooniga uusi hooneid. Samas säilib ka detailplaneeringuga ettenähtud 100% ärimaa sihtotstarbega krunt. Kasarmuhoone ja uushoonestuse kruntide osas on kavandatud sihtotstarveteks 95% elamumaa ja 5% ärimaa. Täisehituse protsent jääb visiooni kohaselt detailplaneeringuga kavandatud 50% täisehituse protsendi raamesse, olles osaliselt sellest ka madalam (krunt 4 35%).

Käesoleva hoonestusettepaneku eesmärk on luua selgelt piiritletud ja identifitseeritav linnakvartal lähtudes põhimõttest, et kujuneks välja regulaarne hoonestus, mis oma olemuselt sobiks endise sõjaväelinnaku ja käesolevaks hetkeks välja arendatud uushoonestuse struktuuriga. Uushoonestus sarnaneb ka detailplaneeringu alas Talli tn 5 krundile rajatava uushoonestusega. Kavandatava hoonestuse ja kvartali ehitusajaloolise dominandi –endise kasarmuhoone- vahele on jäetud visuaalseks puhvriks puhke- ja haljasalad, mis jätavad hästi vaadeldavaks mälestise muinsuskaitsealused fassaadid. Uushoonestus on kavandatud kolme eraldi hoonekompleksina. Iga kompleks on liigendatud mahuliste tagasi- ja väljaastetega väiksemateks ühikuteks, vältimaks monotoonseid pikki fassaade, kuid samas on uushoonestuse igal kompleksil oma parkimiskorrus. Vaadeldavale alale iseloomulik nõlv võimaldab hoonemahtude vertikaalsel liigendusel jälgida maapinna reljeefi ja tekitada katuseterrasse ja rõdusid vaatega kasarmuhoonele ja hoonete vahelistele haljasaladele.

Kasarmuhoonet teenindav parkimine on ette nähtud sarnaselt kõrvaloleva restaureeritud Tondi 51 kasarmuga, Tondi tänava poole, hoone ette. Parkimine on haljastusega liigendatud. Uushoonestuse valdav osa parkimist on viidud maa-alusele soklikorrusele, mille katusele on võimalik luua elanike kasutuses olevaid ühiseid avalikke puhkealaseid ja privaatseid terrasse. Pääsud parklatesse on kavandatud hajutatult kvartali perimeetrile.

Haljastuse planeerimise osas on lähtutud linnaosa rikkalikult haljastatud üldmuljest ning lisaks tänavahaljastusele on ettenähtud hoonete vahele aedlinlikud minipargid. Kvartali tänavaäärsetele kõnniteedele lisaks on planeeritud kvartalisisesed jalgteede sihid, mis ühendavad hoonete vahel olevaid miniparke ja ühiskasutuses olevaid puhkealaseid ning võimaldavad otseteid piirkonna elanikele näiteks ühistranspordi peatustesse liikumiseks.

Lisatud hoonestusvisiooni realiseerimine loob piirkonda oluliselt parema elukvaliteedi võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega (detailplaneeringujärgne uushoonestus on oma struktuurilt ühe suure platoo peal paiknev hoonete maht, milline ei ole arendaja hinnangul sobilik ajaloolise kasarmuhoone vahetusse lähedusse). Samas ei muuda hoonestusvisioon planeeringulahendust olemuslikult.

Vajalikud detailplaneeringu täpsustused mahuvad Ehitusseadustiku § 27 antud võimaluste piiresse.

Lugupidamisega

Paolo Vittorio Michelozzi

AS Tondi Kvartal

Juhatuse liige /allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1: Võrdlus kehtiva detailplaneeringu- ja Kristiine linnaosa üldplaneeringuga

Lisa 2: Linnaruumiline lahendus

Lisa 3: Krundijaotuse ettepanek