

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

1. Olemasolev olukord

1.1 Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas Tondi asumis, Tondi, Seebi ja Oksa tänavate vahelises kvartalis, Tondi ning Seebi tänavate nurgal. Planeeritud ala lähinaabruses paiknevad valdavalt 2- kuni 3-korruselised elu- ja ärihooned ning korterelamud. Naaberkinnistul Oksa tn 2 // Seebi tn 4 on 2020. a valmisehitatud 4-korruselise korterelamu. Seebi tänava vastasküljele (Seebi tn 1 ja 5, Tondi tn 33 ja 35 jne) jääb Tallinna kõrghoonete teemaplaneeringu järgne Tondi kõrghoonete piirkond, mille osas on Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 115 kehtestatud [Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneering](#), mille kohaselt on Seebi tänava äärde planeeritud valdavalt kuni 5-korruselised hooned ja Seebi tn 1 kinnistule üks kuni 20-korruselise hoone. Seebi tn 1 paiknev 20-korruselise äriruumidega korterelamu on valmisehitatud 2021. a. Planeeritud alale lähimad lasteaiad on Tallinna Haraka Lasteaed (aadress Haraka tn 7) ja Tallinna Kristiine Lasteaed (aadress Rästa põik 3) ning lähimad koolid on Tallinna Kristiine Gümnaasium (aadress Nõmme tee 32) ja Audentese Erakool (aadress Tondi tn 84/3). Piirkonnas on korraldatud ühistransport.

1.2 Planeeritud elamumaa sihtotstarbega Tondi tn 37 // Seebi tn 2 (praegu Seebi tn 2 // Tondi tn 37) kinnistul suurusega 1036 m² paikneb 1931. aastal püstitatud kõrge soklikorrusega puitkonstruktsioonis 5-korruselise (4 täiskorruse ja katusekorrusega) korterelamu, mille katusekorrus rekonstrueeriti 2003. aastal. Hoones on 14 korterit. Elamu esimesel korrusel paiknevad äriruumid, mille kohta on 21. novembril 2002 väljastatud kasutusluba nr 1668. Lisaks paikneb kinnistul abihoone (garaaž-kuur). Kinnistusraamatu andmeil on kinnistu jagatud korteriomanditeks, mille omanikud on füüsilised isikud ja osäühing Forcom.

1.3 Juurdepääs Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule on Tondi ja Seebi tänavatelt.

1.4 Lisaks jääb planeeritud alale osa Tallinna linnale kuuluvatest transpordimaa sihtotstarbega Tondi tänav T3 ja Seebi tänav kinnistutest.

2. Kristiine linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud [Kristiine linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt jääb planeeritud maa-ala segahoonestusala ja magistraaltänava äärse ärivööndi juhtotstarbega alale. Segahoonestuse juhtotstarbega alale võib kavandada elamuid, nende naabruses sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooned jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone ning magistraaltänavate äärsele ärivööndi juhtotstarbega alale võib kavandada põhiliselt ärifunktsioonilisi hooned nagu kaubandus-, teenindus- ja tootlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Põhjendatud juhtudel võib kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning rakendatakse ehituslikke meetmeid hoonetes magistraaltänavast tuleneva müra mõju leevendamiseks. Detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-ala kattub Seebi tänav ja Tondi tänav T3 kinnistute osas Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 115 kehtestatud [Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu](#) alaga.

3.2 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.3 Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 115 kehtestatud Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala, Seebi tänav ja Tondi tänav T3 kinnistute osa, osas. Seebi tänav ja Tondi tänav T3 kinnistutel säilib varem planeeritud tee lahendus.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamumaa sihtotstarbega Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu sihtotstarbe muutmine kuni 15% ulatuses ärimaaks ja vähemalt 85% ulatuses elamumaaks ning krundile

ehitusõiguse määramine olemasoleva kuni 5 maapealse (4 täiskorruse ja katusekorrusega) korrusega äriruumidega korterelamu rekonstrueerimiseks ning uue kuni 5 maapealse korrusega korterelamu või äriruumidega korterelamu ning 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringus lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

4.2 Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule jääb olemasolev kõrge soklikorrusega puitkonstruktsioonis 5-korruselise (4 täiskorrust ja katusekorrus) korterelamu, mille esimene korrus on muudetud äriruumideks. Äriruumides paiknevad juuksurisalong ja väikelaste riiete õmblussalong. Hoones on 14 korterit. 1931. aastal ehitatud ja 2003. aastal rekonstrueeritud katusekorrusega elamu seisukord on rahuldav, kuid vajab rekonstrueerimist. Olemasolev abihoone (garaaž-kuur) lammutatakse. Kinnistul on kasutuses 6 parkimiskohta ning planeeringus nähakse olemasolevale elamule juurde 1 parkimiskohta. Äriruumide teenindamiseks on koostöös Tallinna Transpordiametiga Tondi tn rekonstrueerimise projektis kavandatud ja välja ehitatud Tondi tn 37 hoone ette kaks parkimiskohta väikeäriruumide mugavamaks teenindamiseks. Kuna ärid tegutsevad päevasel ajal, siis on vajadusel äriruumide külastajal võimalus parkida ka hoovialale (nn parkimise ristkasutus), kui päevasel ajal on majaanikud tööl.

4.3 Uue korterelamu või äriruumidega korterelamu hoonestusala määramisel on lähtutud lähipiirkonna hoonestusest ja selle paiknemisest, kõrghaljastusest, planeeritud kinnistu kujust ja Seebi tänaval väljakujunenud ehitusjoonest. Samuti on arvestatud tuleohutus-, valgustus- jm nõudeid ning naabrusõiguseid. Uue äriruumidega korterelamu või korterelamu lubatud kõrgus maapinnast on kuni 15,5 meetrit ja hoonesse on kavandatud kuni 8 korterit. Hoone esimestele korrustele on lubatud ka äriruumide rajamine. Uue hoone teenindamiseks on kavandatud 9 parkimiskohta, sh osa planeeritava hoone konsoolse osa alla.

4.4 Kinnistu sisehoovi on planeeritud uus abihoone. Olemasolev abihoone lammutatakse ning selle asemele on kavandatud uus. Abihoone lahendatakse põhimõttel, et iga parkimiskoha otsas on väike panipaik, mis on kasutatav ainult konkreetse parkimiskoha omaniku poolt.

4.5 Lisaks kavandatakse hoovialale haljastus ja laste mänguväljak.

4.6 Kuna Tondi tänav on suure liikluskoormusega tänav, siis on tänava ja kinnistu mugavamaks kasutamiseks juurdesõit planeeritud alale Seebi tänavalt.

4.7 Parkimislahendus on koostatud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud [Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006–2014](#) toodud põhimõtetest. Planeeritud alale on ettenähtud 16 parkimiskohta. Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsuse nr 329 punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi muuhulgas parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Seega olemasoleva hoone puhul parkimisnormatiivi ei rakendata. Uuele hoonele on normikohane parkimine tagatud vastavalt arengukavale ning Kristiine linnaosa üldplaneeringule (segahoonestusalaal tuleb parkimiskohtade vajaduse arvutusel lähtuda kehtivatest Tallinna õigusaktidest ning koostatavate detailplaneeringute või projektide puhul kavandada üldjuhul iga korteri kohta sõltuvalt selle suuruselt 1–1,2 parkimiskohta ning magistraaltänavate ärivööndis lähtuda kehtivatest Tallinna õigusaktidest). Tallinna Transpordiamet on lahenduse kooskõlastanud.

4.8 Dendroloogilise ekspertiisi on Tondi tn 37 // Seebi tn 2 ja Oksa tn 2 // Seebi tn 4 kinnistute kohta 2011. aastal koostanud H. Sander. Puittaimestiku hinnang viidi läbi vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)“, mis kehtis kuni 19. juunini 2020. Alates 20. juunist 2020 reguleerib haljastuse inventeerimist Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“. Alal kasvavad peamiselt harilikud vahtrad, arukased, harilikud sarapuud ja harilik sirel, mis kuuluvad III–V väärtusklassi. Planeeringulahenduses kavandatakse likvideerida kokku 6 puud ja 1 põõsas. Asendusistutuse vajadus on arvatud detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „[Puu raieks ja hooldusloikudeks loa andmise tingimused ja kord](#)“ järgi. Alates 26. veebruarist 2021 reguleerib asendusistutuskohustust Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „[Raie- ja hooldusloikude loa andmise kord](#)“. Kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute lõplik arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa väljaandmist. Planeeringualale on kavandatud ka uushaljastuse rajamine.

4.9 Osaühingu Tulelaev koostatud radooniohtlikkuse hinnangu kohaselt kuulub Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu maa-ala pinnas normaalse radooniriskiga pinnaste kategooriasse. Detailplaneeringus on märgitud soovitud ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

4.10 Akukon OY Eesti Filiaal on 2015. aastal hinnanud liiklusrüüsti tingitud müratasemeid planeeringualal. Uuringust järeldus, et sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ kehtestatud III kategooria olemasoleva ala taotlustase on täidetud planeeritava hoone juures, arvestades märkust, mis lubab müratundlike hoonete sõidutee pooltel küljel 5 dB kõrgemaid müratasemeid. Olemasoleva rekonstrueeritava hoone juures on päevasel ajal täidetud piirtase, öisel ajal on piirtase ületatud, kriitiline tase ületatud ei ole. Alates 1. veebruarist 2017 hinnatakse müra olukorda [atmosfääriõhu kaitse seaduse](#) ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ järgi. Detailplaneeringus on määratud nõuded mürast tingitud häiringute leevendamiseks siseruumides, mida tuleb hoonete ehitusprojekti ja ehitamisel rakendada.

4.11 OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekt P. Soopere on koostanud insolatsiooni analüüsid, mille eesmärgiks oli selgitada, milliseks kujunevad Tondi tn 37 // Seebi tn 2 olemasoleva hoone ja Oksa tn 2 // Seebi tn 4 asuva hoone insolatsioonitingimused pärast detailplaneeringu realiseerimist. Analüüsides selgus, et detailplaneeringus kavandatu elluviimisel olemasoleva hoone hoovipoolsetes korterites ja Oksa tn 2 // Seebi tn 4 hoone loodepoolsetes korterites insolatsiooni kestus väheneb, kuid on ikkagi kõikides korterites vähemalt 3 tundi päevas ning tagatud on detailplaneeringu koostamise ajal, kuni 31. detsembrini 2021 kehtinud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohane piisav insolatsiooni kestus. Olemasoleva hoone tänavapoolsetes korterite ja teisel pool tänavat asuvaid Seebi tn 1 ja Seebi tn 3 elamuid insolatsiooni kestust uus kavandatav hoone ei mõjuta. Praegu tuleb detailplaneeringute koostamisel tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus. Insolatsiooni kestuse arvutamise põhimõtted on mõlemas lähtedokumendis, st nii kuni 31. detsembrini 2021 kehtinud Eesti standardis kui ka ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise juhendis, samad. Detailplaneeringus on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 3. märtsil 2015 registreeritud algatamisetpanekuga RAAM Arhitektid AI OÜ esindaja, kes soovis Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule ehitusõiguse määramist olemasoleva korterelamu rekonstrueerimiseks ning uue korterelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

5.2 Planeerimisseaduse (PlanS) § 130 kohaselt on Tallinna linn, RAAM Arhitektid AI OÜ ja R. Tomingas sõlminud 19. juunil 2015 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/134. Kuna detailplaneeringu koostaja muutus, siis 21. detsembril 2021 sõlmisid Tallinna linn, RAAM Arhitektid AI OÜ, R. Tomingas ja Projektibüroo OÜ planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/134 lisa nr 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostajaks Projektibüroo OÜ.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 26. augusti 2015 korraldusega nr 1240-k „[Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Kristiine linnaosas](#)“ eesmärgil määrata elamumaa sihtotstarbega Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule ehitusõigus olemasoleva korterelamu rekonstrueerimiseks ja uue korterelamu ning abihoone ehitamiseks. Lisaks tuli anda detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.4 Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus Tallinna veebilehel 27. augustil 2015, ajalehes Eesti Päevaleht 29. augustil 2015 ja ajalehes Pealinn 31. augustil 2015.

5.5 Kuna Tondi tn 37 // Seebi tn 3 kinnistu detailplaneering algatati 1. juulil 2015 jõustunud planeerimisseaduse kohaselt ja nimetatud seaduse järgi ei ole detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avaliku väljapaneku ning arutelu korraldamist ette nähtud, siis detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalikku väljapanekut ning arutelu ei korraldatud.

5.6 Võrreldes detailplaneeringu algatamisel olnud eskiislahendusega, kus kavandati Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule uus korterelamu (100% elamumaa) on detailplaneeringu lahenduses antud võimalus kavandada hoonesse ka äriruumid ning maakasutuse sihtotstarve on vastavalt määratud 0% kuni 15% äri- ja 85% kuni 100% elumumaaks, et anda võimalus ehitada kinnistule optimaalse funktsiooniga hoone. Kuna Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritud maa-ala segahoonestusala ja magistraaltänava äärse ärivööndi juhtotstarbega alale ning magistraaltänava ärivööndisse võib põhjendatud juhtudel kavandada ka elamuid, tingimusel et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning rakendatakse ehituslikke meetmeid hoonetes magistraaltänavast tuleneva müra mõju leevendamiseks, on äriruumidega korterelamu siinsesse linnaruumi sobiv.

5.7 Detailplaneeringu on koostanud RAAM Arhitektid AI OÜ ja alates 21. detsembrist 2021 Projektibüroo OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 26. augusti 2015 korraldusest nr 1240-k „[Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Kristiine linnaosas](#)“ ja detailplaneering on kooskõlas kuni 8. novembrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisetpaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“.

5.8 Detailplaneeringu algatamise korralduses olevate lähteseisukohtade ja lisatingimustega on arvestatud.

5.9 Detailplaneeringule on lisatud H. Sanderi koostatud dendroloogiline ekspertiis, Osaühingu Tulelaev koostatud radooniohtlikkuse hinnang, Akukon OY Eesti Filiaali koostatud Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine ja OÜ FASSAADIPROJEKT koostatud insolatsiooni analüüsid.

5.10 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembrini 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 1 ja 10 nimetatud asutustega ning kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud sama määruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt ja detailplaneering on kooskõlastatud § 15 lõikes 7 loetletud asutustega. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

5.11 Kristiine Linnaosa Valitsus, Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu korteriomandite omanikud ja nende volitatud esindaja ning detailplaneeringust huvitatud isik detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ega detailplaneeringule arvamust avaldades omapoolseid tingimusi ei esitanud.

5.12 Kristiine linnaosa halduskogu (praegu linnaosakogu) esitas detailplaneeringule lisatingimuse ja märkis, et tuleb tellida kinnistu radooniuring. Detailplaneeringus on lisatingimusega arvestatud.

5.13 Tallinna Keskkonnaamet (alates 1. juunist 2019 on Tallinna Keskkonnaameti ülesanded antud Tallinna Kommunaalameti pädevusse, va jäätmehooldusega seotud ülesanded anti Tallinna Ettevõtlusameti pädevusse (alates 1. jaanuarist 2021 Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) ja Tallinna Kommunaalamet nimetati Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiks) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määras nõude ehitusprojekti koostamiseks, et olemasolevate hoonete rekonstrueerimis- ja lammutusprojektid ning uue korterelamu või äripindadega korterelamu ja abihoone ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Detailplaneeringus on nõudega arvestatud.

5.14 Tallinna Kommunaalamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) ja Tallinna Transpordiamet esitasid detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ja detailplaneeringule arvamust avaldades lisatingimuse, et tuleb koostada teede- ja tehnoorkude skeem ning sõlmida teede- ja tehnoorkude väljaehitamise leping. Detailplaneeringus on Tallinna Kommunaalameti ja Tallinna Transpordiameti lisatingimustega arvestatud. 13. aprillil 2018 sõlmitud halduslepinguga nr TKA39 võttis R. Tomingas kohustuse tagada detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (mahasõit) ja tänavavalgustuse ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnoorkude väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

5.15 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka TLPA) esitas 6. juunil 2018 kirjaga nr 3-2/1697-2 detailplaneeringu kooskõlastamiseks Kaitseministeeriumile, Terviseameti Põhja talitusele ja Päästeameti Põhja päästkeskusele. Kuivõrd Kaitseministeerium 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates detailplaneeringu kooskõlastamisest ei keeldunud/arvamust ei avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse planeerimisseaduse § 133 lõike 2 kohaselt detailplaneering Kaitseministeeriumi poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

5.16 Terviseameti Põhja talitus detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määras nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks. Täiendavalt soovitas Terviseameti Põhja talitus, et juhul kui olemasolevas hoones korterite planeeringuid muudetakse, vältida magamistubade paigutamist Tondi tänava poolsele küljele. Detailplaneeringus on nõuetega arvestatud.

5.17 Päästeameti Põhja päästkeskus kooskõlastas detailplaneeringu tuleohutuseosa järgmise märkusega: „TP2 hoone, mille kõrgus ulatub detailplaneeringus määratud 15,5 meetri peale, tuleb varustada automaatse tulekustutussüsteemiga (AKS) ning arvestada tuleb AKS-ile vajamineva veehulgaga.“ Detailplaneeringut on vastavalt täiendatud.

5.18 AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ja AS Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks. Detailplaneeringus on nõuetega arvestatud.

5.19 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 12. septembri 2018 korraldusega nr 1280-k „[Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Kristiine linnaosas](#)“, eesmärgiga muuta elamumaa sihtotstarbega Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu sihtotstarve kuni 15% ulatuses ärimaaks ja vähemalt 85% ulatuses elamumaa ning määrata kinnistule ehitusõigus olemasoleva kuni 4 maapealse (3 täiskorruse ja katusekorrusega) ja 1 maa-aluse korrusega ärruumidega korterelamu rekonstrueerimiseks ning uue kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu või ärruumidega korterelamu ning 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Lisaks anti detailplaneeringus ala heakorrastuse ja haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.20 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus Tallinna veebilehel 14. septembril 2018, ajalehes Postimees 15. septembril 2018 ja ajalehes Pealinn 24. septembril 2018.

5.21 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 22. oktoobrist kuni 5. novembrini 2018. Sellekohane teade ilmus Tallinna veebilehel 9. oktoobril 2018, ajalehes Postimees 10. oktoobril 2018 ja ajalehes Pealinn 15. oktoobril 2018. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati puudutatud ja huvitatud isikuid tähtkirjadega 5. oktoobril 2018.

5.22 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid detailplaneeringule kirjalikud arvamused Tallinn, Tondi tn 39 korteriühistu (edaspidi Tondi 39 KÜ) ja Seebi tn 4 // Oksa tn 2 (praegu Oksa tn 2 // Seebi tn 4) kinnistu omanik osauhing Favorte (edaspidi OÜ Favorte). TLPA kaalus esitatud arvamusi ning vastas Tondi 39 KÜ-le ja OÜ-le Favorte kirjalikult 27. novembril 2018 ning teatas, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 13. detsembril 2018.

5.22.1 Tondi 39 KÜ tegi ettepaneku lisada joonisele Tondi tn 37 // Seebi tn 2 ja Tondi tn 39 vahel olemasolevad kaks kaske ning näidata need likvideeritavatena, kuna nimetatud puud on halvas seisukorras ning suure tuulega võivad murduda. Ühtlasi andis Tondi 39 KÜ teada, et kinnistu omanik on ühe kase raieloa alusel juba likvideerinud.

5.22.2 TLPA tänas tähelepanu juhtimast ja vastas, et Seebi tn 2 // Tondi tn 37 kinnistu geodeetilist alusplaani ja detailplaneeringu jooniseid korrigeeritakse. Lisaks märkis TLPA, et Kristiine Linnaosa Valitsuse keskkonnaspetsialist

(heakorra peaspetsialist) hindas allesjäänud kase elujõuliseks ning sellele kasele teostati hooldusraie ja puu tuleb säilitada.

5.22.3 Tondi 39 KÜ juhtis tähelepanu, et Tondi tn 37 // Seebi tn 2 ja Tondi tn 39 kinnistu piirile planeeritud abihooone kõrguslik näitaja ehitusõiguse ja kitsenduste tabelis ei ole selgelt mõistetav, kuna maapind on suure tõusuga. Tondi 39 KÜ tegi ettepaneku kavandada abihooone kõrgus 3,5 m planeeritud abihooone asukohal olemasoleva maapinna madalamast punktist ning siduda see maapinna absoluutkõrgusega.

5.22.4 TLPA vastas, et ettepanekuga arvestatakse ja abihooonele määratakse maksimaalne absoluutkõrgus maapinnast. TLPA selgitas, et majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määruse nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“ § 30 lõike 3 kohaselt arvestatakse maapinna kalde puhul ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. TLPA lisas, et alati võib hoone ehitada madalama kui lubatud maksimaalne absoluutkõrgus.

5.22.5 Tondi 39 KÜ tegi ettepaneku lisada detailplaneeringusse tingimus, et planeeritud abihooone katusele langevat sademeveett ega lund ei tohi juhtida Tondi tn 39 krundile ning abihooone projekt kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist Tondi 39 KÜ-ga.

5.22.6 TLPA selgitas, et detailplaneeringu seletuskirja punktis 6.2 on märgitud, et muru ala on planeeritud sellisel, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil ning ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis. TLPA märkis, et detailplaneeringu seletuskirjas täpsustatakse ka abihooone katusele tuleva vihmavee lahendust ja seletuskirja punkti 5.4 „Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus“ lisatakse Tondi 39 KÜ arvamuse saamise vajadus.

5.22.7 OÜ Favorte tegi ettepaneku näidata detailplaneeringus Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistule kavandatav hoonestus projekteeritavana, kuna rajatava hoone ehitusprojekt on esitatud TLPA-le ehitusloa väljastamiseks.

5.22.8 TLPA selgitas, et kuivõrd Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistule projekteeritav korterelamu ei ole veel saanud ehitusluba, siis näidatakse detailplaneeringu joonistel ikkagi Tallinna Linnavalitsuse 5. veebruari 2018 korraldusega nr 181-k kehtestatud Seebi 4 // Oksa 2 kinnistu detailplaneeringu lahendus. TLPA lisas, et detailplaneeringu seletuskirja punkti 4.2 täiendatakse selgitusega, et korterelamu hoone on projekteerimisel (praegu on ehitisregistri andmeil Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistule väljastatud 7. detsembril 2018 ehitusluba nr 1812271/30659 korterelamu ehitamiseks ja korterelamule on antud 14. septembril 2020 kasutusluba nr 2012371/15590 ning Seebi tn 4 // Oksa tn 2 korterelamu on kantud detailplaneeringu joonistele).

5.22.9 OÜ Favorte juhtis tähelepanu, et detailplaneeringus on Oksa tn 4 kinnistu poolses küljes näidatud likvideeritava kõrghaljastusena Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistul kasvav puu (nr 7). OÜ Favorte märkis, et nimetatud puu on plaanitud säilitada, kuna puu jääb projekteeritud mänguväljaku alasse ja ei takista Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistule projekteeritud elamu ja rajatiste väljaehitamist. OÜ Favorte palus detailplaneeringus eemaldada nimetatud puult likvideeritava kõrghaljastuse tähistus.

5.22.10 TLPA tänas tähelepanu juhtimast ja vastas, et detailplaneeringus korrigeeritakse puu nr 7 säilitatavaks.

5.22.11 OÜ Favorte juhtis tähelepanu, et detailplaneeringu põhijoonisel ja tehnovrkude koondplaaniil puuduvad hoone ja parkimisala planeeritavad kõrgusmärgid.

5.22.12 TLPA selgitas, et detailplaneeringu lisade hulgas on joonis „Seebi tänava laotis ja lõige“ (joonis nr L04), kus on näidatud hoone põhimõttelised lõiked koos tänava ning hooviala maapinna absoluutsete kõrgustega ning reljeefiga.

5.22.13 OÜ Favorte ei nõustunud, et Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu elektriliitumiskilp on kavandatud Seebi tn 4 // Oksa 2 kinnistule ja palus liitumiskilp planeerida Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule.

5.22.14 TPLA selgitas, et vastavalt tehnovrkude koondplaaniile ja seletuskirjale (seletuskiri peatükk 4.6.1) on Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu varustatud elektrienergiaga olemasoleva võrguühenduse baasil. Olemasolev elektrikilp asub Tondi tänaval. Seebi tänaval on näidatud kehtestatud Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistu detailplaneeringuga planeeritud liitumiskilp.

5.22.15 OÜ Favorte tegi ettepaneku Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistuga piirneval kõnniteel olev tänavavalgustuspost ümberpaigutada kõnnitee piirile.

5.22.16 TLPA selgitas, et Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu ülesandeks on detailplaneeringuga Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule planeeritavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovrkude võimaliku asukohta määramine. Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistuga piirneval kõnniteel oleva tänavavalgustusposti uus asukoht täpsustatakse Seebi tn 4 // Oksa tn 2 korterelamu ehitusprojektiga.

5.22.17 OÜ Favorte palus täpsustada, kuidas on ette nähtud Seebi tn 4 // Oksa tn 2 ja Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu piirile projekteeritud maa-alusesse parklasse sisenemiseks ette nähtud panduse ja tugimüüri säilimine Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule kavandatud hoone ehitustööde käigus.

5.22.18 TLPA märkis, et kuna mõlema kinnistu hoonestusalad ulatuvad kinnistu piirini, siis seetõttu soovib TLPA teha koostööd naaberkinnistu omanikuga, et tagada ehitusprojektis krundi piiri läheduses mõlema kinnistu ehitistele

sobivad ehituskonstruksioonide lahendused. Koostöö vajadust selgitatakse detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus.

5.22.19 OÜ Favorte palus esitada insolatsiooni analüüs, millest nähtuks, kuidas mõjutab detailplaneeringuga kavandatud 4-korruselise hoone rajamine Seebi tn 4 // Oksa tn 2 projekteeritava elamu insolatsioonitingimusi.

5.22.20 TLPA selgitas, et detailplaneeringuga planeeritav kinnistu asub Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistust põhja pool, seega ei mõjuta antud planeeringualal olemasolev ega ka planeeritav hoone Seebi tn 4 // Oksa tn 2 hoone insolatsioonitingimusi, kuna ei takista päikesevalguse juurdepääsu antud hoonele.

5.23 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 13. detsembril 2018. Vastav teade ilmus Tallinna veebilehel 29. novembril 2018, ajalehes Postimees 1. detsembril 2018 ja ajalehes Pealinn 3. detsembril 2018.

5.24 Detailplaneeringu avalikul arutelul osalesid detailplaneeringust huvitatud isik ja Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu kaasomanik ning kaasomanike volitatud esindaja ja Kristiine Linnaosa Valitsuse esindajad. Arvamusi esitanud Tondi 39 KÜ ja OÜ Favorte avalikul arutelul ei osalenud.

5.25 Pärast detailplaneeringu avalikku arutelu teatas OÜ Favorte 17. detsembril 2018 kirjalikult, et TLPA 27. novembri 2018 kirjas toodud selgitused on piisavad ning peale kirjas toodud korrektureid sisseviimist puuduvad OÜ-l Favorte vastuväited Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringule. Samuti kinnitas Tondi 39 KÜ 17. detsembril 2018 kirjalikult, et Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringusse sisse viidud täiendused sobivad ja detailplaneering võib minna kehtestamisele.

5.26 Teade detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus Tallinna veebilehel 17. detsembril 2018, ajalehes Postimees 18. detsembril 2018 ja ajalehes Pealinn 14. jaanuaril 2019.

5.27 Kuna detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati üleriigilise levikuga ajalehes, linnalehes ja detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel vähem kui 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust ning detailplaneeringu avalikust arutelust ei teavitatud kõiki planeerimisvõime § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, siis korraldati detailplaneeringu uus avalik väljapanek.

5.28 Detailplaneering oli teistkordselt avalikul väljapanekul 3. kuni 16. detsembrini 2019. Sellekohane teade ilmus Tallinna veebilehel 13. novembril 2019, ajalehes Eesti Päevaleht 15. novembril 2019 ja ajalehes Pealinn 18. novembril 2019. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati puudutatud ja huvitatud isikuid tähtkirjadega 14. novembril 2019. Detailplaneeringu teistkordse avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ei esitatud.

5.29 Kuna detailplaneeringu esimese avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta esitatud arvamustest on loobutud, teistkordsel avalikul väljapanekul detailplaneeringu lahenduse kohta arvamusi ei esitatud ning detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga ei olnud detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks esitamine vajalik.

5.30 Pärast detailplaneeringu avalikku väljapanekut ja arutelu tehti detailplaneeringus täiendus, mis ei muuda detailplaneeringu põhilahendust. Täpsustatud on Tondi tn 37 // Seebi tn 2 olemasoleva hoone ja kavandatava hoone korruselisust. Detailplaneeringu vastuvõtmisel oli olemasolev rekonstrueeritav hoone 4 maapealse (3 täiskorrust ja katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega ning uus hoone 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega. Kuna Majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määruse nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“ § 18 lõigete 7 ja 9 kohaselt loetakse olemasoleva kui ka planeeritud hoone soklikorruksed maapealseteks korrusteks, siis on nii olemasolev kui planeeritud hoone 5 maapealse korrusega, ilma maa-aluste korrusteta. Hoonete kõrgused maapinnast ning absoluutkõrgused muutunud ei ole.

5.31 Detailplaneeringu edasisel menetlemisel esitasid R. Kamenjuk ja Advokaadibüroo Syndicate Legal OÜ TLPA-le pöördumised, mis puudutasid peamiselt Oksa tn 2 // Seebi tn 4 asuva hoone korterite insolatsioonikestust peale detailplaneeringu elluviimist. TLPA vastas pöördumistele kirjalikult ja selgitas insolatsiooni osas, et insolatsioonianalüüsi kohaselt Oksa tn 2 // Seebi tn 4 hoone loodepoolsetes korterites insolatsiooni kestus väheneb, kuid on ikkagi kõikides korterites vähemalt 3 tundi päevas ning tagatud on detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohane piisav insolatsiooni kestus (praegu tuleb detailplaneeringute koostamisel tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus. Insolatsiooni kestuse arvutamise põhimõtted on mõlemas lähtedokumendis, st nii Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 kui ka ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise juhendis, samad).

5.32 Planeerimisvõime § 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.

5.33 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 13. aprillil 2018 sõlmitud lepingus nr TKA39 määratud tähtajaks täitnud

halduslepinguga planeerimisseaduses § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.34 Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavalikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine“ §-ga 1 delegeeriti planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu kehtestamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

5.35 Planeerimisseaduse § 139 lõike 6 punktide 1 ja 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Oksa tn 2 // Seebi tn 4, Oksa tn 4, Tondi tn 35, Seebi tn 2 // Tondi tn 37, Tondi tn 39, Tondi tn 42, Seebi tn 1 kinnistute omanikke, R. Tomingat (Tomingas), detailplaneeringu esimese avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikuid (Tondi 39 KÜ ja OÜ Favorte), R. Kamenjukki (Kamenjuk) ja Advokaadibüroo Syndicate Legal OÜ-d.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär