



## KORRALDUS

23.08.2023 nr 743

### Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringuga](#) ja tulenevalt OÜ Fund Ehitus 7. juuli 2021 algatamisettepanekust

1. Algatada Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,72 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Järveotsa tee 1c krundile ehitusõiguse määramine 4-7-korruselise korterelamu ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on esitatud korralduse lisas.
2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.
3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:
  - 3.1 kavandada maapealne hoonestusala piir, sh rõdude ala, Järveotsa tee 1a kavandatud maapealse hoonestusala põhjapoolse piirini;
  - 3.2 pandus maa-alusele korrusele kavandada vähemalt 2/3 ulatuses hoone mahus;
  - 3.3 hoonealune parkimiskorrus kavandada täielikult maa-alusena;
  - 3.4 kavandada lõunapoolne kompaktne maapinnale rajatud kõrghaljastusega õueala vähemalt 40% krundi pindalast;
  - 3.5 kavandada planeeritava juurdesõidutee äärde olemasolevaid kõnniteid ühendav vähemalt 2 m laiune kõnnitee;
  - 3.6 kavandatav Paldiski mnt 225 poolne kergliiklustee tuleb ühendada olemasolevatega;
  - 3.7 kavandada Järveotsa tee 3 kinnistu ees Järveotsa tee T7 kinnistule tänavaga risti parkimine osaliselt Järveotsa tee 1f üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistul koos kõnnitee ja puude riviga, Järveotsa tee kõnniteede suunas, kus asuvad bussipeatused ja ülekäigurada;
  - 3.8 kavandada parkimine Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 "[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)" põhimõtete kohaselt. Kavandatava korterelamu parkimise vajadus tuleb tagada omal kinnistul, sh elektriauto laadimistaristu;
  - 3.9 kavandada sõidu- ja kõnniteed, parkimiskohad ning muud liiklusrajatised vastavalt EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;
  - 3.10 kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga ning trepikojaga seotud asukohta. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata

vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud [Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#);

3.11 kinnistut läbib sademevee ühiskollektor, millele tuleb tagada vaba ruum vähemalt kaitsevööndi ulatuses;

3.12 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)" tingimustest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;

3.13 arvestada Paldiski maantee laiendusega;

3.14 hinnata kinnistu müraolukorda juhindudes keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)". Hindamise tulemusena selgitada välja vajalikud müra leevendavad meetmed ja konkreetsed juhised ala planeerimiseks;

3.15 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

3.16 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;

3.17 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

3.18 näha ette hoonesisese parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimiseks;

3.19 detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Olmejäätmete kogumiskoha suurus peab olema piisav, et korraldada liigiti kogutud jäätmete äravedu optimaalse sagedusega - kord nädalas. Jäätmemahutite teiselkorruse veokini peab olema maksimaalselt 10 meetrit pikk. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid, asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus elanike, teenindustranspordi ning -personalijuurdepääsu tagamiseks;

3.20 detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).

4. Lisada detailplaneeringusse nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

4.1 lisada planeeringu seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh uushaljastuse lahendus. Kaasata projekteametisse vastavat pädevust omav maastikuarhitekt;

4.2 vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

4.3 suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus;

4.4 korterite pinnast 10% kavandada klaasitud rõdudena ja/või terrassidena.

5. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

5.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse

elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 5.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

5.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 5.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

5.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 5.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

6. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet, Päästeamet, Maa-amet, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Haridusamet ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused.

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mihhail Kõlvart  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Evelyn Tohvri  
Osakonna juhataja linnasekretäri ülesannetes