

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala 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 korralduse lisas.

1. Olemasolev olukord

1.1 Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) maa-ala asub Haabersti linnaosas, Väike-Õismäe asumis, Järveotsa piirkonnas, Järveotsa tee ja Paldiski maantee vahelisel alal.

1.2 Planeeritavale alale jääb sihtotstarbega maa sihtotstarbega Järveotsa tee 1c kinnistu, mis kinnistusraamatu andmetel on OÜ Fund Ehitus omandis.

1.3 Ehitisregistri andmetel asub Järveotsa tee 1c kinnistul kauplus-paviljon, mis on käesolevaks ajaks lammutatud ja ala kasutatakse parkimisplatsina.

1.4 Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale Tallinna linna omandis olevad transpordimaa sihtotstarbega Järveotsa tee T1 ja Järveotsa tee T7 kinnistud.

1.5 Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt transpordimaa kinnistult Järveotsa tee T7 .

2. Haabersti linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamute ala, kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väiksemad lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Lubatav hoonestustihedus on kuni 1,6, lubatud korruselisus kuni 9 korrust ning haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40% krundi pindalast.

2.2 Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi OÜ Fund Ehitus 7. juulil 2021 registreeritud avaldusega.

4.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse on koostanud K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Arhitektibüroo Raivo Puusepp koostatud korterelamu eskiis.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Haabersti Linnaosa Valitsusele, Tallinna Strateegiakeskusele, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ja Kaitseministeeriumile.

4.4 Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.5 Kaitseministeerium andis teada, et tal puuduvad ettepanekud ja märkused algatamisettepanekule.

4.6 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis täiendavalt, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatata, sest detailplaneeringuga ei kavandata [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (KeHJS) § 33 lõigetes 1 ja 2 nimetatud tegevusi. Samuti ei nimeta Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrus nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ korterelamu kavandamist eelhinnatava tegevusena.

4.7 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *amet*) esitas 5. aprilli 2023 kirjaga nr 3-2/22/1053-2 OÜle Fund Ehitus ning K-Projekt Aktsiaseltsile teabekirja, millega edastas detailplaneeringu algatamisele määratavad lisatingimused.

4.8 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt on Tallinna linn, OÜ Fund Ehitus ja K-Projekt Aktsiaselts sõlminud 26. mail 2023 halduslepingu nr 3-6/36.

4.9 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavalikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamine Tallinna Linnavalitsuse pädevuses.

4.10 [Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Tallinn, Järveotsa tee 1 korteriühistut, Tallinn, Järveotsa tee 3 korteriühistut ning Järveotsa tee 1a kinnistu omanikku.