



KORRALDUS

20.03.2024 nr 258

Järveotsa tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 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, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringuga](#) ja tulenevalt Restate Järveotsa OÜ 5. jaanuaril 2023 registreeritud algatamisettepanekust

1. Algatada Järveotsa tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,6 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldkasutatava maa sihtotstarbega Järveotsa tee 46 kinnistu jagamine elamu- ja ärimaa ning ärimaa sihtotstarbega kruntideks. Järveotsa tee ja Akadeemia tee nurgale kavandatavale ärimaa krundile kavandatakse ehitusõiguse määramine ühe kuni kolmekorruselise ärihoone ehitamiseks. Elamu- ja ärimaa krundile kavandatakse ehitusõigus kahe maapealse mahuga kuni neljakorruselise äriruumidega korterelamu ehitamiseks. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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 ärimaa krundile kavandada tänavaruumiga, sh Putukaväilal paikneva kergliiklusteega, suhtlevad äripinnad ja ristmiku poole kavandada hajumisala/väljak. Planeeringu- ja haljastuslahendus peab toetama Putukaväila lineaarpargi eesmärke;

3.2 ärihoone 3-korruselise hooneosa kavandada ristmiku poole arhitektuurse aktsendina;

3.3 arvestada korteri kohta keskmiselt 85 m² maapealset elamumaa sihtotstarbega brutopinda ning kavandada 1- ja 2 toalisi kortereid kuni 40-50% korterite arvust;

3.4 äripindadega korterelamu krundilt kavandada läbipääsud ja ühendused Järveotsa tee ja Putukaväila - Kõrgepinge tänava kergliiklustee vahel;

3.5 planeeritavate kruntide ning Putukaväila vahelisele piirile kavandada vähemalt 8 m laiune haljaspuhver;

3.6 äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile kavandada vähemalt 30% ulatuses kompaktne kõrghaljastusega ala puhke- ja mängualadega, arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega;

3.7 Järveotsa tee äärde kujundada meeldiv tänavaruum, mh kõnniteede, tänavahaljastusega, bussipeatusega. Kõnnitee ja sõidutee vahele paigutada puistestega haljasriba;

3.8 parkimine liigendada haljastusega 4-5 kohalisteks lõikudeks, kasutada maksimaalselt vett läbilaskvaid katendeid;

- 3.9 korterelamu maa-aluse korruse katend võib ulatuda ümbritsevast maapinnast kõrgemale kuni 50 cm;
- 3.10 pandused kavandada hoone mahus;
- 3.11 kavandada planeeritava kaupluse parklasse avalik pakendipunkt;
- 3.12 piirnevatele tänavatele näha ette kergliiklusteed, tänavahaljastus, Järveotsa teele peatuste paar ning teeületustel seotud kergliiklusteede ühendamine ja ülekäigurajad;
- 3.13 parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. Parkimine tagada omal krundil;
- 3.14 parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda standardist EVS 843: 2016 „[Linnatänavad](#)“ ja muudest detailplaneeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;
- 3.15 kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimiskohti ja hoiustamiskohti hoonetes. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#)“;
- 3.16 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata;
- 3.17 hoone mahus paikneva parkla põrandavesi suunata reoveekanalisatsiooni;
- 3.18 teostada müra modelleeringud fassaadidel, mille põhjal on võimalik välja tuua nõutavad müraleevendusmeetmed. Arvestada nii olemasolevat kui ka perspektiivset müraolukorda autoliikluses päevase ja öise liiklussageduse põhjal. Töö koostamisel lähtuda Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)";
- 3.19 tagada hoones müra vastavus kehtestatud normtasemetele, sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 "[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)". Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)“;
- 3.20 piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Soovituslik on lähtuda standardist EVS 840:2023 "[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)" ja projekteerida radoonikindel hoone;
- 3.21 teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses 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. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada hinnangu teostaja poolt allkirjastatud dendroloogilise inventeerimise tervikmaterjalid;
- 3.22 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;
- 3.23 maa-alune hoonestusala kavandada selliselt, et planeeringu lahenduse realiseerimisel ei kahjustataks kõrval kinnistul kasvavaid puid;
- 3.24 kasutada maksimaalselt vett läbilaskvaid katendeid ja vältida ulatuslike kõvakatendiga alade planeerimist;
- 3.25 detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid. Asukohad tähistada põhijoonis. Tagada ligipääs teenindustranspordile (sh peatumiskoht tänaval või kinnistul) ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personalile kasuks;

3.26 planeeringus esitada rohefaktori meetodikal arvutus;

3.27 arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruse nr 14 "[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)" põhimõtetega.

4. Lisada planeeringusse järgmised ehitusprojekti koostamise nõuded:

4.1 ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus). Projekteerimistöösse kaasata 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 hoonete projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 41 "[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)";

4.5 ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga tänavalt ning trepikojaga seotud asukohta;

4.6 kavandada kõigile korteritele terrass, rõdu või veranda, mis on piisavalt suur suvemööbli paigutamiseks. 1-toolisel korteril võib olla ka prantsuse rõdu või väiksem klaasitud rõdu, alates 2-toolisest korterist eeldatakse, et üldjuhul on kõikidel korteritel rõdu või terrass, mis on klaasitud või võimalik tulevikus klaasida (klaasitud osa suurusega ligikaudu 10 m²);

4.7 klaasitud rõdude ja verandade pind peab mahtuma üldplaneeringu järgse maksimaalse maapealse brutopinna sisse. Lisaks on soovitatav kavandada (katuse)terrasse;

4.8 ärihoone kavandamiseks viia läbi koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga arhitektuurivõistlus.

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 Linnavarametil 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 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 teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär