

## **Seletuskiri**

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Järveotsa tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas” juurde

**Korraldusega algatatakse Järveotsa tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,6 ha. 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.**

### **1. Olemasolev olukord**

1.1 Järveotsa tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu maa-ala asub Tallinnas Haabersti linnaosas Väike-Õismäe asumis Akadeemia ja Järveotsa tee ristmikul.

1.2 Planeeritavale alale jääb üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu Järveotsa tee 46, mis kinnistusraamatu andmetel kuulub Restate Järveotsa OÜ-le.

1.3 Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale Tallinna linnale kuuluvad transpordimaa sihtotstarbega Järveotsa tee T3, Akadeemia tee T8 ja Kõrgepinge tänav T15 kinnistud.

1.4 Ehisregistri andmetel on Järveotsa tee 46 kinnistu hoonestamata.

1.5 Planeeritavale alale on juurdepääs avaliku kasutusega Järveotsa teelt.

### **2. Haabersti linnaosa üldplaneering**

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala, kus võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon. Segahoonestusala haljastuse osakaaluks on 20%, Järveotsa tee äärne ala ei ole tänavahaljastuse kohustusega alaks määratud. Ala hoonestustiheduse koefitsiendiks on määratud kuni 1 ning lubatavaks hoonete kõrguseks kuni 4 korrust.

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 algatamist taotles Restate Järveotsa OÜ 5. jaanuaril 2023 registreeritud algatamisettepanekuga. Detailplaneeringu koostamine sooviti algatada eesmärgiga Järveotsa tee 46 üldkasutatava maa kinnistu jagada ärimaa ning elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine ühe ühekorruselise kauplusehoone ja kuni kolmekorruselise büroohoone ehitamiseks ning ühe kuni neljakorruselise äriruumidega korterelamu ehitamiseks. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Vastavalt

detailplaneeringu algatamisettepaneku esitaja ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahelisele koostööle, on korrigeeritud detailplaneeringu algatamisettepaneku juurde esitatud eskiislahendust ja detailplaneeringu eesmärki. Viimane täiendatud eskiislahendus esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 2023. aasta oktoobris.

4.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse ja illustreeriva materjali on koostanud RUUM JA MAASTIK OÜ.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Linnavaarametilt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Haabersti Linnaosa Valitsusele ja Tallinna Strateegiakeskusele.

4.4 Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja 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 lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.6 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Restate Järveotsa OÜ ja RUUM JA MAASTIK OÜ sõlminud 30. novembril 2023 halduslepingu nr 3-6/64 detailplaneeringu koostamiseks.

4.7 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 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 algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

4.8 [Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Järveotsa tee 50c, Järveotsa tee 57 ja Järveotsa tee 53 kinnistute omanikke ja Tallinn, Järveotsa tee 55 korteriühistut.