

Tallinna linn, Järveotsa 45a kinnistu detailplaneering

ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI



Eskiislahenduse koostaja: DOKK Architects OÜ
reg.nr. 14436116

Arhitektid: Daria Olovyannikova, Katariina Grib, Marsel Gimnazdinov
Volitatud arhitekt: Karl Kiisel, karl@dokk.ee, +372 5511 658

Projektijuht: Veljo Varind, AleviKinnisvara OÜ, veljo@alevik.ee, +372 5345 8373

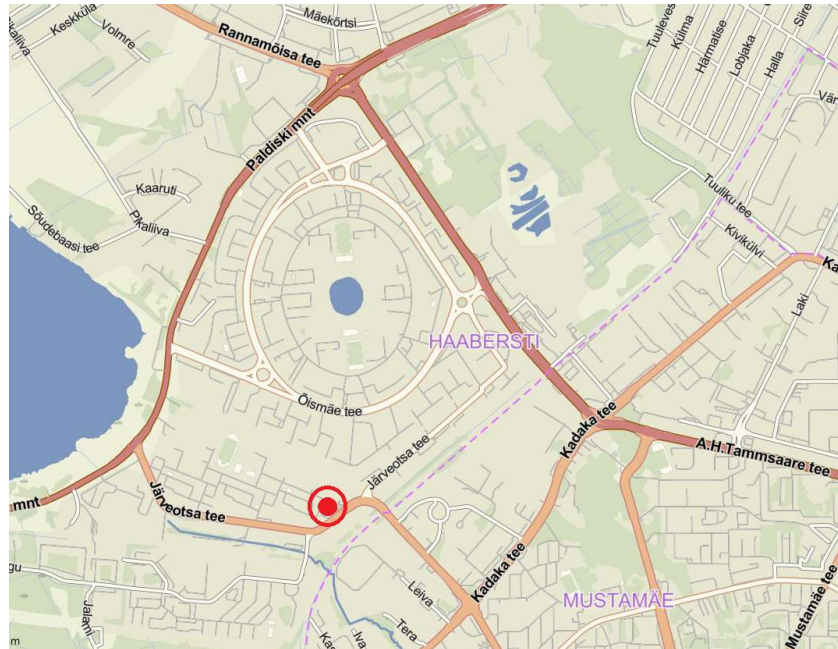
Tallinn 2024

SISUKORD

1. Planeeringu ala	3
2. Olemasolev parkla	4
3. Planeeritava kinnistu kirjeldus	5
4. Kontaktvöönd	5
5. Taotletav planeeringulahendus	7
6. Lahenduse põhjendus	8
7. Lahenduse arhitektuurne kirjeldus	9

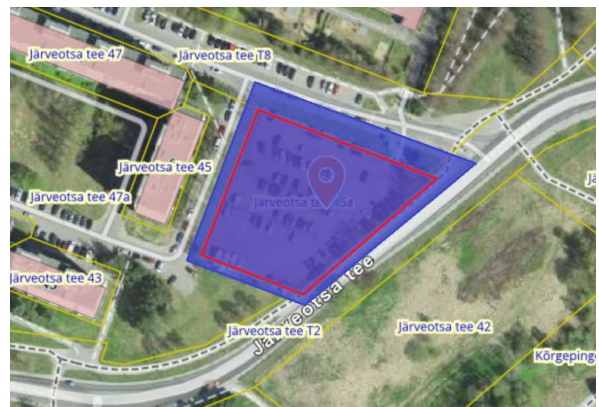
1. Planeeringu ala

Taotletav planeeringu-ala hõlmab Tallinna linnas, Haabersti linnaosas Järveotsa tee 45a kinnistut ja selle lähiala.



Järveotsa tee 45a kinnistu (tunnus 78406:603:0030, kõrvaloleval illustratsioonil tähistatud punase joonega) pindala on 4061 m², taotletav planeeringuala (kõrvaloleval illustratsioonil tähistatud sinise joonega) pindala on ~5800 m².

Alloleval fotol on vaade taotletavale planeeringualale.



2. Olemasolev parkla

Kavandatav planeeringuala on enamjaolt kaetud asfaldiga ja see töötab tasulise autoparklana.



Pärast kinnistu omandamist 2024. aasta kevadel OÜ AleviKinnisvara poolt lammutati ebaseaduslikud ehitised, paigaldati uus piirdeaed, valgustus, videovalve, tõkkepuud, elektrooniline sissepääsusüsteem ja viidi parkimiskohtade mõõtmed vastavusse kehtivate nõuetega. Parkla on jagatud kaheks osaks, millest suurem (139 autokohta) on mõeldud elanikele ja seal saab parkimiskohti üürida minimaalselt üheks kuuks. Väiksem osa (20 autokohta) on mõeldud külalistele eelkõige lühiajaliseks parkimiseks ja on kasutatav nagu tavapärane tasulise parkimise tsoon.

Kuigi parkla on täielikult kaasajastatud ja esimene parkimiskuu maksab sõiduautole ainult 15.- eurot (edaspidi 45.- eurot), on täituvus väike. Lepingulises tsoonis oli 2024. aasta novembri II-pooliks välja üüritud 59 kohta, vabu kohti oli 80 (täituvus 42%). Kuid isegi selle täituvuse saamiseks on olnud vajalik tõhus reklaam, muuhulgas suured välireklaamiplakatid (toovad kaasa reklaamimaksu), kakskeelsete flaierite trükkimine ja otsepostitused kõikidele piirkonna korteritele jne. Parkimiskohta on võimalik üürida ka ainult üheks kuuks vaid 15.- euro eest ilma täiendavate kohustusteta kuid ka seda võimalust kasutatakse loiult.

Lühiajalise parkimise tsoonis maksab 1h parkimist 0,50 ja ööpäev 3,- eurot. Näiteks oktoobrikuu jooksul teostati 131 parkimist ja parkimistasu laekus 129,10 eurot (täituvus ainult 7%).

Tasulise parkla madala täituvuse põhjus on tihe konkurents klientide pärast. Piirkonnas asuvad ka teised eraparklad (näiteks Järveotsa tee 4c, Järveotsa tee 18, Järveotsa tee 46 jne.) ja kõikidele kliente ei jätku. Loomulikult eelistatakse tasuta parkimist maja ees või linna tänaval, kui see on võimalik.

Antud täituvuse juures tänaste hindadega tasulise parkla opereerimine Väike-Õismäel ei ole majanduslikult tasuv. Saadav tulu katab jooksivad kulud kuid ei teeni tagasi kinnistu maksumust, rääkimata parkimismaja ehitamise tasuvusest.

Järveotsa tee 45a autoparklal on oma veebileht aadressil alevik.ee/parkla. Veebilehel saab reaalselt jälgida kaamerate pilte parklast ning vaadata parkla täituvust. AleviKinnisvara OÜ rajas kinnistule kaasajastatud autoparkla osaliselt ka eksperimendi eesmärgil, et hinnata reaalselt tasuliste parkimiskohtade nõudlust piirkonnas ja klientide hinnatundlikust.

3. Planeeritava kinnistu kirjeldus

Taotletavas detailplaneeringualas asuv kinnistu on tasane ja hoonestamata. Kinnistu enamjaolt kaetud asfaltiga. Kinnistu läänepoolses nurgas paikneb mägimänni (Pinus mugo) hekk, mis vastavalt Arbormare OÜ poolt koostatud Järveotsa tee 45a kinnistu haljastuse hinnangule kuulub IV-väärtusklassi (vananenud mägimänni hekk parkla ja Järveotsa tee vahel. Kuni 4m kõrge. Hekki on pügatud parkla poolt ja seoses sellega on see kaotanud dekoratiivsuse. Järveotsa tee poolt on mägimänni hekk kasvanud tee peale ning vajaks pügamist, mis on hetkel juba aastaid hiljaks jäänud. Soovitav asendada).

Kinnistut läbib kaugküttetrass, mis planeeringulahenduse realiseerumisel korral tuleks ümber tõsta.

Planeeringuala kagupoolses küljes paikneb kinnistu piiril (osaliselt planeeritaval kinnistul) Järveotsa tee äärne kergliiklustee.

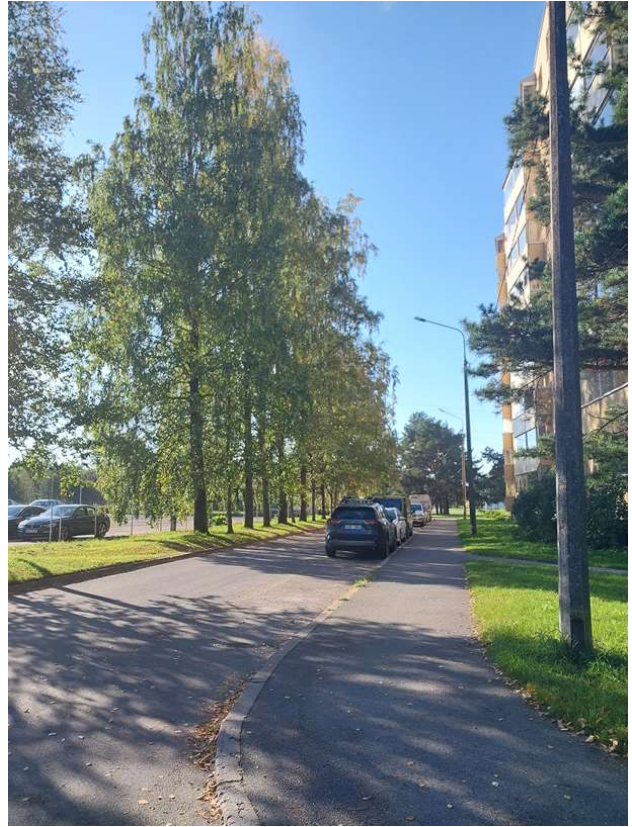
4. Kontaktvöönd

Taotletav planeeringuala asub Haabersti linnaosas Väike-Õismäe korruselamuala servas.

Kinnistust lääne- ja edelasuunas paikneb 9-kordsete korterelamute front, eemalt paistavad 14-kordsed torntüüpi korterelamud.



Taotletava planeeringuala ja olemasoleva korruselamufrondi vahel asub munitsipaalomandis olev Järveotsa tee 47a kinnistu, mille sihtotstarve on üldkasutatav maa. Nimetatud kinnistul paikneb kaskede rivi, mis loob privaatsust ja rohelist (vt kõrvalolev foto). Vastavalt Arbomare OÜ koostatud dendroloogilisele hinnangule (11.10.2024) on tegemist kuldkaskedega (*Betula x aurata*), mis kuuluvad III-väärtusklassi. Dendroloogilise hinnangu järgi asub teeäärne kaseallee 1,5m kaugusel äärekivist ja on heas seisukorras. Istutatud erinevatel aegadel. 2 peenemat puud (11cm ja maapinnalt kaheks harunev 12+20cm) on kehvas seisukorras, kuna on kasvus vanematele puudele alla jäänud ja vajavad üksikute kuivanud okste eemaldamist, aga kuna nad pole ohtlikud, siis tuleks neid säilitada, et säiliks allee tüvede ühtlane rütm. Puude säilimiseks ei tohiks kaevetöödega neile lähemale (haljasribale) minna. Samuti tuleks vältida puid ümbritsevale haljasalale materjalide ladustamist jm tegevusega pinnase tihendamist.



Kinnistust lõunas paikneb samuti munitsipaalomandis olev Järveotsa tee 47a kinnistu (üldkasutatav maa).

Viidatud kinnistuosal asub haljasala (vt. kõrvalolev foto).

Kavandatavast planeeringualast kagu- ja idasuunas paikneb Järveotsa tee (peatänav, Järveotsa tee T2 kinnistu). Teisel pool Järveotsa teed asub vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule segahoonestusala kuid käesoleval ajal on see hoonestamata (kõrgepingeliini alune).

Kavandatavast planeeringualast põhja- ja kirdesuunas paikneb Järveotsa tee kõrvaltänav (Järveotsa tee T8 kinnistu). Teisel pool Järveotsa kõrvaltänavat, kinnistust kirdesuunas asub Järveotsa tee T9 kinnistu park, kuhu rajatakse käesoleval hetkel Järveotsa promenaadi (kõrvaloleval fotol aiaga piiratud). Projektikohaselt paigaldatakse parki sportlaste treeningplats.



Teisel pool Järveotsa kõrvaltänavat, aadressil Järveotsa tee 51 (kavandatavast planeeringualast põhjasuunas) tegutseb Tallinna Lasteaed Pääsusilm. Kõnealuse lasteaia naaberkinnistutel tegutsevad veel 2 lasteaeda (Tallinna Lasteaed Sinilill ja Tallinna Lasteaed Naksitrallid). Lasteaedade naaber on omakorda Tallinna Järveotsa Gümnaasium.

5. Taotletav planeeringulahendus

Taotletava detailplaneeringu eesmärk on üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Planeeringuga soovitakse määrata Järveotsa tee 45a kinnistule ehitusõigus ja hoonestusala ühe korterelamu rajamiseks, lahendada juurdepääsud ja määrata tehnovõrkude ning puhkeala paiknemine.

Kavandatud hoone koosneb ühe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega parkimishoone mahust ning kahest torn-tüüpi mahust selle kohal. Torn-tüüpi mahud on kokku 9-korruselised ning nende esimesele korrusele on kavandatud äripinnad, ülemistele aga korterid. Parkimishoone mahu tänavapoolsesse kagunurka on samuti kavandatud äripind koos pääsuga parkimishoone katusele. Nimetatud pinda saaks kasutada kohvikuna.

Kinnistu kõige päikeselisemasse, lõunapoolsesse külge on kavandatud kompaktne haljasala koos laste mänguväljakuga ja see ala moodustab 40% kinnistu pindalast. Sellele lisanduvad väiksemad haljasalad hoone teistes külgedes.

Eskiislahendusega on kavandatud peatänavaaäärse kergliiklustee nihutamine selliselt, et sõidutee ja kergliiklustee vahele tekiks haljasriba. Haljasribale on kavandatud nii kõrg-, kui madalhaljastus. Olemasolevad mägimännid, mis jäävad nihutatud kergliiklustee alla, kuuluvad vastavalt Arbormare OÜ dendroloogilisele hinnangule IV-väärtusklassi ja on ette nähtud asendada. Täpsem asendusistutus määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Detailplaneeringu eskiislahendusega on kavandatud äralõige Järveotsa tee 45a kinnistu peatänavapoolsest küljest selliselt, et nihutatav kergliiklustee jääks täielikult äralõigatavale kinnistuosale.

Järveotsa tee T8 kinnistule (vastu Järveotsa tee 45a kinnistut) on kavandatud uus kergliiklustee koos puude alleega.

Hoone mahulisel kavandamisel oli esmaseks kriteeriumiks leida lahendus, kus uus hoonestus ei varjutaks olemasoleva korterelamu vaateid ja päikest ning ei tekiks häirivat akendest-akendesse vaadet. Teiseks oluliseks eesmärgiks oli kavandada uue hoone maht selliselt, et oleks tagatud normikohane päikesevalgus hoone kõikidel külgedel. Valminud lahendus on kaasaegne, liigendatud ja kaunistab linnapilti. Hoone torniosade pikemad küljed on paralleelsed Järveotsa teega. Selline lahendus tagab ühtlasi korteritest parimad vaated nii Harku järvele, kui vanalinnale. Rõdud on kavandatud hoone haljasala ehk edelapoolsesse külge, kus saab nautida pärastlõunast päikest. Nimetatud küljes on ühtlasi tänavamüra foon väiksem.

Taotlusele on lisatud Kajaja Acoustics OÜ poolt koostatud liiklusrüühi hinnang Järveotsa tee 45a kinnistule (töö nr. 24367-04). Hinnangus on mõõdetud nii auto-, kui lennuliikluse poolt tekitatud müra ja antud soovitusel leevendusmeetmeteks.

6. Lahenduse põhjendus

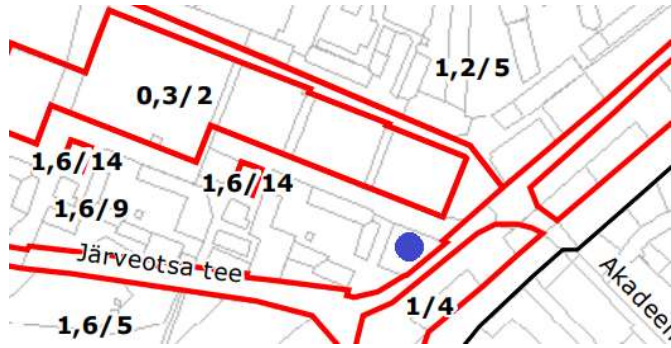
Tallinna Linnaplaneerimise Amet on väljastanud kirja nr 3-2/2351 – 2 (08.10.2024), mis sätestab, et detailplaneeringu algatamise ettepanek peab olema kooskõlas üldplaneeringuga. Kehtiva Haabersti linnaosa üldplaneeringu alusel asub kinnistu korterelamute alal.



Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringu põhikaardile 3 on planeeritava kinnistu maksimaalseks korruselisuseks 9 ja hoonestustiheduseks 1,6. Sama hoonestustiheduse näeb ette Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 3-2/2351 – 2 (08.10.2024).

Kavandatud lahendus vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringule ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kirjas nr 3-2/2351 – 2 (08.10.2024) toodule.

Nimetatud kirjas sisaldub ettepanek planeerida hoonele tänavatasapinda avatud äripinnad. Ettepanekuga on eskiislahenduses arvestatud ja äripinnad on planeeritud.



Tõenäoliselt ongi Haabersti linnaosa üldplaneeringus näidatud ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kirjas nr 3-2/2351 – 2 (08.10.2024) kirjeldatud hoonestus parim võimalik kinnistu kasutusviis. Teist liiki hoonestuse kavandamine oleks eeltooduga vastuolus. Pealegi on koht korterite rajamiseks hea – vahetus läheduses paiknevad koolid ja lasteaiad, väga lähedal on ühistranspordi peatused, teisel pool tänavat asub rajatav Järveotsa promenaad jne. Hoonesse kavandatud äripinnad täiendavad elamufunktsiooni. Äripindadel võivad asuda kohvikud või elanikele vajalikud muud ettevõtted.

Olemasolev autoparkla ei ole majanduslikult tasuv tegevus. Puudub piisav nõudlus tasuliste parkimiskohtade järele. Piirkonnas on palju tasulisi parklaid ja konkurents tihe. Seetõttu on parkla täituvus madal. Tänapäevaste turuhindadega (kuni 45.- eurot sõiduauto parkimise eest koos käibemaksuga) ei ole võimalik rajada parkimismaja. Parkimismaja ehitamise maksumus jagatuna autokohale tähendaks üürihinda vähemalt 200.- kuus. Ükski olemasolevatest klientidest ei ole valmis maksma sellist hinda.

Parkimismajas avaliku kasutusega parkimiskohti saab Väike-Õismäel rajada ainult dotatsiooni toel. Juhul, kui seda kavandada, peab olema selge, kes doteerib ja seejuures peab arvestama ka jooksvate kulude tasumise vajadusega. Alternatiiv oleks planeerida parkimismajja teatud arv kohti ümbruskaudsete elanike elektriautodele. Vastava vajaduse teada saamiseks tuleks läbi viia sellekohane uuring.

7. Lahenduse arhitektuurne kirjeldus

Planeeringulahenduse sujuvaks integreerimiseks olemasolevasse keskkonda on läbi viidud põhjalik kontaktvõõndi analüüs. Piirkonda iseloomustavad 1980. aastatel ehitatud üheksakorruselised paneelmajad, mis määratlevad linnaosa arhitektuurilist ilmet. Kavandatav hoone järgib piirkonna hoonestuse kõrgust, et säilitada naaberhoonetega ühtset joont ning hoida tänavafassaadi rütmi.

Olemasolevad jalakäijate teed Järveotsa tänava ääres säilitatakse, vaid parandades nende ühenduvust. Sõidukite juurdepääs krundile on planeeritud vaikselt põhjapoolselt kõrvaltänavalt, et vähendada manööverdamist Järveotsa peatänaval.

Taotletava planeeringuala läheduses asuvatel hoonetel on elu- ja haridusfunktsioon. Võrdluseks pakub uus projekt mitmefunktsioonilist hoone esimest korrust, mis rikastaks linnaruumi. Kavandatava hoone esimene korrus on mõeldud avalikku kasutust soodustavatele ruumidele nagu kohvikud, kauplused või kontorid, et tuua kogukonda rohkem kaasatust. Lisaks on mõeldud suurem haljastus kinnistu lõuna ja edela osadesse, mis loob looduslikku eraldumist sõiduteedest ning edendab elavat rohelist keskkonda. Lõunapoolne ala on kavandatud avaliku mänguväljakuna, mis tekitab juurde linnaosa elanike vaba aja veetmise võimalusi.

Hoone mahuline planeering toob sisse pööratud orienteerumise, joondades selle Järveotsa tänava uueks teljeks. Selline lähenemine pakub mitmeid eeliseid:

1. **Paremad sissepääsualad:** Sissepääsude ette tekib täiendavat ruumi, mis võimaldab sinna paigutada väikevorme ja mida saab kasutada puhkeotstarbeks, näiteks istumis- ja haljasala tekitamiseks.
2. **Arhitektuuriline mitmekesisus:** Pööratud asetus katkestab monotoonse tänavafassaadi, tuues esile kaasaegse disaini dünaamilise rütmi.
3. **Optimeeritud päikesevalguse ligipääs:** Päikesevalguse uuringud kinnitavad, et selline paigutus väldib naaberhoonete varjutamist ning tagab uutele korteritele optimaalse valguse.

Korterite paigutus väldib otseseid põhjapoolseid aknaid, pakkudes elanikele hommikuvalgust või õhtust päikeseloojangut. Ülekuumenemise riski vähendamiseks on edelapoolsetel korteritel avarad terrassid, mis pakuvad suvel loomulikku varju ning toimivad ka privaatsete välikohtadena, kust avanevad mitmekesised vaated.

Kavandatud hoonel on kahe parkimistasapinnaga parkimiskonstruktsioon, mille kohal asuvad kaheksa elukorrust. Alumise parkimiskorruse osaline maa-alune paigutus vähendab hoone visuaalset kõrgust tänava tasandilt ning tekitab jalakäijasõbraliku mastaabi. Parkimismaja hõlmab ka tehnilisi ja avalikke ruume, mis paiknevad tänavatasandil. Parkimismaja katus on muudetud atraktiivseks tänu selle haljastamisele ning muutmisele pool-avalikuks ruumiks. Äärmise äripinna välistrepp võimaldab üles pääseda ning tekitada väikest avalikku ruumi

kõigile külastajatele. Hoone elanikele on aga sinna loodud terrassid, mis on avalikust alast eraldatud erineva haljastuse, pinnakatte ja piirete abil, et tagada turvalisust ja privaatsust.

Projekti eesmärgiks on pakkuda läbimõeldud lahendusega integreeritud peresõbralikku elamuarendust, mis panustab Väike-Õismäe linnaosa arhitektuuri ja sotsiaalse elujõulisuse arengusse.