

SISUKORD

LISA 1. TEAVE MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

LISA 2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA

LISA 3. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

LISA 4. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

- 4.1 AS Utilitas Tallinn 21.04.2022 tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 22TT-01135
- 4.2 AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 10.05.2022 tehnilised tingimused nr PR/2217123-2 ja 28.06.2023 PR/2334440-1
- 4.3 Elektrilevi OÜ 18.11.2021 tehnilised tingimused nr 392500
- 4.4 Enefit AS (endise nimega Enefit Connect OÜ) 20.06.2023 tehnilised tingimused nr 72
- 4.5 Telia Eesti AS 06.07.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38057761

LISA 5. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

- 5.1 Järveotsa 1c maa-ala puittaimestiku hinnang, Dendro SJ OÜ, 19.07.2024
- 5.2 Järveotsa tee 1c detailplaneeringu liiklusehalduse hinnang, töö nr 23310, Kajaja Acoustics OÜ, 28.10.2024
 - 5.2.1 Lennumäe mõõtmised, töö nr 23310-03, Kajaja Acoustics OÜ, 01.07.2024,
- 5.3 Liiklusanalüüs, töö nr 21055, K-Projekt Aktsiaselts, september 2021

LISA 6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

LISA 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VAJALIKUD KOKKULEPPED

LISA 8. OLEMASOLEV OLUKORD

- 8.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 8.2 Tugiplaan

LISA 9. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜSI JÄRELDUSED

- 9.1 Ruumilise keskkonna analüüsi joonis
- 9.2 Ruumilise keskkonna analüüs

LISA 10. ILLUSTRATSIOONID

- 10.1 Illustratsioon

LISA 11. PÕHILAHENDUSE VARIANDID

LISA 1. TEAVE MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

- 1.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 15.09.2024 nr 3-2/23/1053 – 10 Terviseametile
- 1.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27.02.2024 kiri nr 3-2/23/1053-5 K-Projekt Aktsiaseltsile
- 1.3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 25.08.2023 kiri nr 3-2/22/1053-3 naaberkindistumise detailplaneeringu algatamise kohta
- 1.4 Tallinna Linnavalitsuse 23.08.2023 korraldus nr 743 detailplaneeringu algatamise kohta
- 1.5 Haldusleping nr 3-6/36, 26.05.2023
- 1.6 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 05.04.2023 kiri nr 3-2/22/1053-2 K-Projekt Aktsiaseltsile algatamisettepaneku taotluse kohta
- 1.7 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28.03.2022 kiri nr 3-2/1053-1 K-Projekt Aktsiaseltsile algatamisettepaneku taotluse kohta
- 1.8 Detailplaneeringu algatamisettepanek, 08.07.2021
 - 1.8.1 Algatamisettepaneku taotlus
 - 1.8.2 Seletuskiri
 - 1.8.3 Asukohaskeem
 - 1.8.4 Algatamisettepaneku joonis
 - 1.8.5 Ruumilise keskkonna analüüs
 - 1.8.6 Illustratsioonid

LISA 2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOHTA

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
2.1	Elektrilevi OÜ	07.11.2023 Nr 2531511327	Kooskõlastatud tingimustel: • Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/ Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonis DP-2 ja DP-3	Tingimused lisatud seletuskirja punkti 6.3.5.
2.2	Telia Eesti AS	09.11.2023 Nr 38384963	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telja sideehitiste kaitsevööndis tegevuste Planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telja sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telja Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Sepp/ Telja Eesti AS volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-2 ja DP-3	Tingimused lisatud seletuskirja punkti 6.3.5.

2.3	Enefit AS (endise nimega Enefit Connect OÜ)	09.11.2023 Nr 607	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga. 2. Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused. 3. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. 4. Kooskõlastatus kehtib 1 aasta. Allkirjastatud digitaalselt /Piret Vulla/ tänavavalgustuse peaspetsialist	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonis DP-3	Tingimused lisatud seletuskirja punkti 6.3.5.
2.4	AS Utilitas Tallinn	08.12.2023 Nr DP23/25	AS Utilitas Tallinn (edaspidi UTL) on üle vaadanud Järveotsa tee 1c kinnistu detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 21055) kaugküttevarustuse lahenduse ja esitab selle osas oma arvamuse. 1. Planeering on koostatud vastavalt UTL poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. 2. Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus. 3. Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused. 4. Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL konkreetsed tehnilised tingimused. Allkirjastatud digitaalselt /Elis Fels/ võrgujuht	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-2 ja DP-3	Tingimused lisatud seletuskirja punkti 6.3.5.
2.5	AKTSIASELTS TALLINNA VESI	02.02.2024 PR/2373310-3	Vastavalt planeerimisseadus § 133 esitab AKTSIASELTS TALLINNA VESI pädevale asutusele arvamuse detailplaneeringu kohta.	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri	Tingimused lisatud seletuskirja punkti 6.3.5.

			Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: – Järveotsa tee 1c kinnistu kanaliseerimiseks peavad olema eelnevalt väljaehitatud kanalisatsioonitorustikud vastavalt Altren Projekt OÜ poolt koostatud tööle nr VK21137, mille mahus lahendatakse olemasolevate Järveotsa tee 1a kinnistut läbivate ühisorustike ümbertõstmise avaliku kasutusega maa-alale. Järveotsa tee 1c reovee kanaliseerimiseks peab olema väljaehitatud reoveekanalisatsioonitorustik kuni Järveotsa tee DN250 mm reoveetorustikuni Järveotsa tee 15 kinnistu juures (joonisel näidatud kaevuni K-3). – Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. – Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikele määrata servituudi (IKÕ) vajadusega alad torustike kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja (AKTSIASELTS TALLINNA VESI) kasuks. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57. – Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.	Joonised DP-2 ja DP-3	
--	--	--	---	-----------------------	--

			AKTSIASELTS-i TALLINNA VESI arvamus kehtib 2 aastat. Allkirjastatud digitaalselt /Marina Suls/ tehniline konsultant		
2.6	Haabersti Linnaosa Valitsus	10.12.2023	Ei pea õigeks koormata niigi kitsast sõiduteed Järveotsa tee 1 ja 3 vahel täiendavate autodega. Peaks leidma teise juurdepääsu, samas korterite vähendamine, hoone mahu vähendamine, oleks samuti võimalus autokoormuse vähendamiseks antud teelõigul. /Tiina Jaska/ Arhitekt	e-kiri	Erinevaid juurdepääsuasukohti kaaluti enne planeeringu algatamist pikalt ja kuna alale koostatud liiklusanalüüs tõi välja, et piirkonda lisanduvad maksimaalset 67 autot ei muuda liiklust kehvemaks, siis ei ole mõistlik haljasala vähendades uut juurdepääsu teiselt poolt Järveotsa tee 1 kinnistut Järveotsa teele kavandada. Peale seda on detailplaneeringus veel kavandatud hoone mahtu, korterite ja parkimiskohtade arve veel vähendatud 44-le, et seega on mõju veelgi väiksem kui liiklusuuringu koostamisel oli. Täiendavalt on

					arendaja kohustuseks määratud ka Järveotsa tee 3 majaesine parklaala korrastad aja sinna normidele vastav parkla rajada Järveotsa tee 3 elanike tarbeks.
2.7	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	04.12.2023	Märkusteta. /Inna Teras/	e-kiri	
2.8	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet	08.11.2023	Lisada koostööks esitatud materjalid. Koostööks esitatud materjalid lisatud. /Eneli Rim/ vanemspetsialist	TPR	Täiendavalt esitatakse detailplaneeringu materjalid arvamuse saamiseks peale TLPA komisjoni otsust läbi TPR-i.
2.9	Tallinna Strateegiakeskus Ruumiloomet osakond	11.12.2023	Ettepanekuid ei ole. /Olari Kärmas/	TPR	
2.10	Tallinna Strateegiakeskus Ringmajanduse osakond	14.11.2023	Palume korraldada Strateegiakeskuse arvamuse küsimine DPde kohta linnaplaneerimisameti kaudu, kes on detailplaneeringute teenuse juht, et vältida võimaliku vastukäiva tagasiside laekumist eri linnaametitelt (on oluline, et LPA koordineeriks tagaside ja esitaks planeerijale tasakaalustatud tagasiside. /Kaidi Põldoja/ osakonna juht	TPR	Planeering esitatakse arvamuste ringil TLPA poolt läbi TPRI Tallinna Strateegiakeskusele peale seda, kui TLPA planeeringute komisjonist on läbi käinud.
2.11	Tallinna Haridusamet	07.11.2023	haridusamet@tallinnlv.ee Tere K-Projekt AS koostab Tallinnas Järveotsa tee 1c kinnistu detailplaneeringut ning sellega seoses palume arvamust planeeringu lahendusele.	TPR	Esitatud kirjale tagasisidet ei ole laekunud, seega esitatakse Haridusametile

			Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Järveotsa tee 1c krundile ehitusõiguse määramine 4-7-korruselise korterelamu ehitamiseks. Planeeringu materjalidega on võimalik tutvuda lingil: Järveotsa tee 1c DP Küsimuste korral palun pöörduge projektijuhi Jüri Mirme poole, tel 501 2295, e-post Jyri.Mirme@kprojekt.ee. /Laura Põllu/ K-Projekt Aktsiaseltsi projektijuhi abi		täiendavalt planeering arvamuse saamiseks TLPA poolt läbi TPR-i kui planeering on TLPA komisjonist läbi käinud, st arvamuste ringil.
2.12	Tallinna Linnavaaramet	22.11.2023	Olete esitanud koostöö tegemise eesmärgil Linnavaarametile Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid. Detailplaneering on algatatud 23.08.2023 linnavalitsuse korraldusega nr 743. Korralduse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk Järveotsa tee 1c krundile ehitusõiguse määramine 4-7-korruselise korterelamu ehitamiseks. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on Järveotsa tee 1c sihtotstarbeta maa sihtotstarbega kinnistu. Lisaks jääb planeeritavale alale osalisel transpordimaa sihtotstarbega Järveotsa tee T1 ja T7 kinnistud, mis kuuluvad Tallinna linnale. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole olemasolevate krundipiiride muutmist ette nähtud. Järveotsa tee 1c krundi sihtotstarve muudetakse elamumaaks ning määratakse ehitusõigus 4-7 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Krundile juurdepääs on kavandatud Järveotsa teelt üle avalikult kasutatava transpordimaa kinnistu (Järveotsa tee T7).	TPR	

			Seletuskirja ptk 3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted kohaselt on planeeringuala avalikuks ruumiks Järveotsa tee ning planeeritud krundi ja Paldiski mnt 225 kinnistu vaheline ala. Käesolevas planeeringus on kavandatud korrastada Järveotsa tee liikluskorraldus ning sellest lähtuval on kavandatud ka täiendavate parkimiskohtade rajamine Järveotsa tee 3 maja ette, mis on liigendatud ja ääristatud haljastusega. Planeeritud krundi ja Paldiski mnt 225 kinnistu vahelisele alale on ette nähtud rajada uus kergliiklustee, mis ühendab Paldiski maantee äärset kergliiklusteed planeeringuala kirdenurgas oleva avaliku haljasalaga, kust pääseb ka Õismäe tee 107 krundi olemasolevasse kauplusesse ning Väike-Õismäe bussipeatusesse. Tutvunud koostööks esitatud materjalidega Linnavaraametil märkusi või ettepanekuid töö täiendamiseks ei ole. Tehnilise märkusena palume lisada ptk-s 1 nimetatud osaliselt planeeringualal asuvate kinnistute loetellu ka linnale kuuluv üldkasutatava maa sihtotstarbega Järveotsa tee 1f kinnistu, sest põhijoonise kohaselt hõlmab planeeritav ala nimetatud kinnistut. Planeeringualas osaliselt asuvate Järveotsa tee T1 ja T7 kinnistute valitseja on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Järveotsa tee 1f kinnistu valitseja on Haabersti Linnaosa Valitsus. Linna maadele planeeritud auto- ja kergliiklusalad,		Lisatud vastav täiendus seletuskirja p. 1 kinnistute loetellu.
--	--	--	---	--	---

			parkimiskohad, haljastus jms tuleb kooskõlastada maa valitsejatega. /Maris Koert/ maatoimingute osakonna peaspetsialist		
--	--	--	--	--	--

LISA 3 Planeeringu kohta Tallinna Planeeringute registrisse esitatud arvamused

Jrk nr	Arvamuse andnud organisatsioon/isik	Esitamise kuupäev/ arvamuse kuupäev ja nr	Arvamuse täielik ära kiri	Arvamuse originaali asukoht	Märkus
3.1	Päästeamet	17.05.2024 nr 7.2-3.1/2317- 2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Arvo Kuuse K-Projekt Aktsiaselts poolt koostatud „Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ tuleohutusosa. Arvo Kuuse Ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästekeskus	TPR	
3.2	Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet	30.04.2024	Detailplaneeringuga kaasnevate teede, hoonete jt ehitiste projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest 28. Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele. JAKO STEIN vanemspetsialist	TPR	Vastav tingimus on kajastatud dp seletuskirja p.6.3 nõuete all ehitusprojektide koostamiseks.
3.3	Tallinna Kultuuri- ja Spordiamet	06.05.2024	Kuna detailplaneeringu järgi võib Järveotsa tee 1c kinnistule tulla kuni 9-korruseline korterelamu, võib see tähendada enam kui 100 elaniku lisandumist antud piirkonda. Vahetus läheduses asub Tallinna Järveotsa gümnaasium oma sportimise väljakutega. Kuna kortermaja valmimisega lisandub eeldatavalt ka spordiväljakute kasutajaid, võiks kaasrahastamise võimalust kaaluda, värskendamaks olemasolevate spordiväljakute seisukorda. IVAR JURTSËNKO	TPR	Kaasrahastamise leping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.
3.4	Tallinna Strateegiakeskus	28.05.2024	Läbi vaadatud. OLARI KÄRMAS (ametnik - Tallinna Strateegiakeskus)	TPR	

	Ruumilooime osakond				
3.5	Haabersti Linnaosa Valitsus	08.05.2024	Detailplaneering kooskõlastati 07.05.2024 Linnaosakogu koosolekul. Kirjad koostan. TIINA JASKA arhitekt	TPR	
3.6	Haabersti Linnaosa Valitsus	09.05.2024 nr 1-11/148 - 1	Haabersti Linnaosa Valitsus kooskõlastab Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu märkusega: „Planeeringus näha ette parkimiskohti Järveotsa tee 1c elamule vastavalt normile omal kinnistul. Vajalikud lisaparkimiskohad Järveotsa tee 1 elamule kavandada normatiivsetele parkimiskohtade arvule lisaks“. Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt AS töö nr 21055. Haabersti linnaosakogu kooskõlastas detailplaneeringu oma koosolekul 07. mail 2024. Otsus on nähtav Teeles. (allkirjastatud digitaalselt) Merike Peterson jurist linnaosa vanema ülesannetes	TPR	Planeeringus on kavandatud täiendavalt 8 kohta Järveotsa tee äärde Järveotsa tee 1 ja 3 majade vahelisele alale, et leevendada Järveotse tee 1 elamu autoomanike parkimisvajadust. Samuti on ette nähtud korrastada Järveotsa tee 3 maja ette kavandatud 12 parkimise kohta.
3.7	Tallinna Linnavaaramet	10.01.2025	Põhijooniselt ei nähtu, et krundile pos 1 oleks planeeritud avalikku kasutust või et linna maad kavatsetakse kitsendada. Palun ülesande määramisel täpsustada, mis küsimuses ameti arvamust soovitakse. Kas planeeringus kavandatu elluviimiseks on vajalik sõlmida muid linnavaarametit puudutavaid kokkuleppeid? MARIS KOERT (planeeringute spetsialist - Tallinna Linnavaaramet)	TPR	Avalikku kasutust ei ole kavandatud ning arvamust küsitakse kaasfinantseerimise kohta.

		23.04.2024	1. Planeeringu materjalidest puudub TT-lepingu skeem. <i>TT-skeem lisatud TPR-i.</i> 2. Seletuskirja ptk-s 5.1.2 Kavandatud kitsendused puudub põhijoonisel krundile pos 1 tähistatud parkisservituudi vajadus Järveotsa tee 1 elanike kasuks (5 kohta). Palume viia seletuskiri ja joonis kooskõlla. <i>Kitsendus lisatud.</i> MARIS KOERT (peaspetsialist - Tallinna Linnavaaramet)	TPR	Vastavalt esitatud märkustele planeeringu materjale täiendatud ja sisseviidud täiendused kajastatud märkuste järel kaldkirjas ära.
3.8	Tallinna Strateegiakeskus Ringmajanduse osakond	15.05.2024	1. Käsitleda ehitamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, 08.09.2011 määrus nr 28) nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Betooni, asfalt ning muud ehitus- ja lammutusjäätmed sh pakend tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine#karjrist-katendi-v) või üle anda Vao ja Harku karjääride heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal	TPR	Vastavalt täiendatud dp seletuskirja p. 3.6.

			ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine. 2. Planeerida järgnevad mahutid jäätmete liigiti kogumiseks: biojäätmek, paber+kartong, plast+metallpakend, klaaspakend ja segaolme. Mahutite suurused ja äraveosagedused saab JHE lisast 3. 3. Mahutite paigutamisel järgida JHE § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teiselaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded. LIINA KANARBIK (peaspetsialist - Tallinna Strateegiakeskus)		
3.9	Tallinna Transpordiamet	10.01.2025	Detailplaneeringuga parkimisservituudi vajaduse määramiseks olemasolevatele kortermajadele ei ole toimivat praktikat. Parkimisservituudi leping on omanike vahelise kokkuleppe alusel tasuline ning lepingut parkimiskoha (-de) kasutamiseks on võimalik sõlmida ka parkimisservituudi vajadust määramata. Järveotsa tee 1c hoonevälised parkimiskohad (kas kõik või osaliselt) kavandada korteriomandiga sidumata parkimiskohtadena, et tagada korterite parkimisvajadus, kas ristkasutusega või võimaldada lühiajalist kellaajaliselt piiratud parkimiskohad külalistele; peatuskohad taksodele, kulleritele. Parkimiskohtade kasutuskord täpsustatakse kortermaja edasise kasutuskorraga ja tingimustega. Inna Teras	TPR TPR	Parkimiskorraldus muudetud vastavalt TLPA töötoa arvamusele ja planeeritud krundile kavandaud ainult planeeritud hoone parkimisvajaduse ning täiendavalt 8 kohta avalikuks kasutuseks Järveotsa tee äärde.

	29.04.2024	Kinnistule (servituudiga tähistatud kohtade asemele) kavandada korteriomandiga sidumata lühiajalised kellaajaliselt piiravad parkimiskohad külalistele; peatuskohad taksodele, kulleritele. <i>TLPA nõudel need 5 kohta tähistatud Järveotsa 1 elanikele ja maja sissepääsule kõige lähemale tähistatud 1 koht korteriomandiga sidumata lühiajalise kellaajaliselt piiratava parkimiskohana külalisele/taksodele/kulleritele.</i> Detailplaneeringu materjalidele lisada Liiklusskeem ja Teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu skeem. <i>Liikluskorraldusjoonis ja TT-skeem lisatud.</i> Inna Teras Tallinna Transpordiamet Liiklusosakond	TPR	Vastavalt esitatud märkustele planeeringu materjale täiendatud ja sisseviidud täiendused kajastatud märkuste järel kaldkirjas ära.
	09.10.2024	Kavandatud 44 parkimiskohta on „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ normatiivile vastav minimaalne nõutav parkimiskohtade arv. Olemasolevale Järveotsa tee 1 kortermajale parkimiskohtadele servituudivajaduse määramiseks puuduvad normatiivi ületavad lisakohad. Detailplaneeringuga parkimisservituudi vajaduse määramiseks olemasolevatele kortermajadele ei ole toimivat praktikat.		Suurendatud parkimiskohtade arvu 49-le et oleks tagatud Järveotsa tee 1 olemasolevale majale lisaks normijärgsele parkimisele täiendavad 5 parkimiskohta. Läbisõidutee kavandatud 5,5m ja

			Parkimisservituudi leping on omanike vahelise kokkuleppe alusel tasuline ning lepingut parkimiskoha (-de) kasutamiseks on võimalik sõlmida ka parkimisservituudi vajadust määramata. Kõik Järveotsa tee 1 poolsed skeemil näidatud servituudiga ja lühiajalised parkimiskohad kavandada korteriomandiga sidumata parkimiskohtadena, et tagada korterite parkimisvajadus, kas ristkasutusega või võimaldada lühiajalist kellaajaliselt piirata parkimiskohad külalistele; peatuskohad taksodele, kulleritele. Parkimiskohtade kasutuskord täpsustatakse kortermaja edasise kasutuskorraga ja tingimustega. Läbisõidetav kahe-suunalise tee laius, mille kõrval asuvad piki-parkimiskohad saab olla minimaalselt 5,5m laiune. Juurdepääsuservituudi vajadusega tähistatud ala koosseisu tuleb lisada ka kõnnitee. Inna Teras Tallinna Transpordiamet		juurdepääsuservituut lisatud ka kõnniteele.
3.10	Tallinna Haridusamet	18.04.2024	Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga näha, ette uute korterite rajamine. Lisanduvate elanike (laste) jaoks on vaja nii lasteaia- kui koolikohti. Haabersti linnaosas on vajadus täiendavate lasteaiakohtade rajamiseks ja olemasolevate lasteaedade rekonstrueerimiseks. Järveotsa tee 1c kinnistule haridusasutusi ei ole kavandatud, seega peaks arendaja toetama mõne seda piirkonda teenindava munitsipaallasteaia	TPR	Kaasrahastamise leping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

			rekonstrueerimist, laiendamist või uue lasteaia ehitamist.		
3.11	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet	28.01.2025	EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (avalikud rajatised) 22.01.2025 Jana Kopezina 1. Välja selgitada kaasrahastamise lepingu sõlmimise vajadus. <i>Ok, see niikuinii sõlmitakse peale dp vastuvõtmist ja enne kehtestamist.</i> 2. Haljastuse rajamine TT-lepingu skeemil tähistada huvitatud isiku poolt valmis ehitatavana (punane nool). <i>Kajastatud.</i> 3. Haljastus TT-skeemile tähistada olemasolevana. <i>Selle viirutusega tingmärgi selgitus on – „Olemasolev haljasala“.</i> EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (haljastus) 27.01.2025 Riina Öpik Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida. Asendiplaani kohaselt on puu pos nr 30 lähedale planeeritud XW1.1 kaabel ning planeeringualast väljas üle Paldiski mnt 1f kinnistule jääva	TPR	Vastavalt esitatud märkustele planeeringu materjale täiendatud ja sisseviidud täiendused kajastatud märkuste järel <i>kaldkirjas</i> ära.

		04.11.2024	inventeerimata puu on näidatud perspektiivne võimalik juurdepääs Paldiski mnt 225 kinnistule. <i>Kaabel nihutatud puust kaugemale ja juurdepääs sealt ära jäetud.</i> KESKKONNAHOIU OSAKOND 22.01.2025 Kärt Talimaa-Eelmaa (välisõhk) Kooskõlastan, täiendavad märkused puuduvad. EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (avalikud rajatised) 18.10.2024 Jana Kopezina 1.Lisas 6 Planeeringu elluviimise tegevuskava viidata järgnevale: Enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb sõlmida PlanS § 130 lg 2 kohane haldusleping. <i>Lisatud Lisa 6 tegevuskava kolmandasse lõiku.</i> 2.Hinnata kaasrahastamise lepingu sõlmimise vajadust. <i>Kaasrahastamise vajadust on kaalutud ja kajastatud käesoleva tabeli lahtris 3.10.</i> 3.Eemaldada TT-skeemilt tingmärgid, mis ei ole lepinguga seotud. TT-skeemil peavad olema ainult sõlmitava halduslepinguga seotud asjad: planeeritud sõidutee, kõnnitee, tänavavalgustus, haljastus. <i>TT-skeemil kajastatud vastava ruudutatud tingmärgiga huvitatud isiku poolt valmisehitatavad objektid.</i>	TPR	Vastavalt esitatud märkustele planeeringu materjale täiendatud ja sisseviidud täiendused kajastatud märkuste järel <i>kaldkirjas</i> ära.
--	--	------------	--	-----	--

			4.Korrigeerida märkus: Esitatud teede, tehnovõrkude ja haljastuse lahendus on põhimõtteline ning lõplikud avalike rajatiste valmisehitamise mahud täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. <i>Vastav märkus kajastatud TT-skeemil märkuse alla.</i> EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (teed ja teerajatised) 01.11.2024 Maksim Belov Märkused puuduvad EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (keskkonnakorraldus) 14.10.2024 Triinu Maandi Kadri-Piibe Järve Välisõhu juhtivspetsialisti (Kärt Talimaa-Eelmaa) eelnev märkus lahendamata - mürauuringusse pole märkust sisse viidud. <i>Mürauuringut täiendatud ja lisatud Mürauuringu p.8 soovitude alla ka rõdud klaasida.</i> EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (haljastus) 04.11.2024 Riina Öpik 1.Näidata dendroloogilisest inventeerimisest tulenevad puude pos nr ka tehnovõrkude koondplaanil.		
--	--	--	--	--	--

			<i>Tehnovõrkude koondplaanil puude numbrid kajastatud.</i> 2.Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine, vajadusel muuta planeeringulahendust. <i>I väärtusklassi puid alal ei ole ja kõik II väärtusklassi puud on säilitatud ning valdavalt säilitatud ka III väärtusklassi puud ning III väärtusklassist on määratud asendusistutused kolmele puule.</i> 3.Linnale kuuluval maal tagada kõrghaljastuse maksimaalne säilimine. <i>Linnamaal tagatud haljastuse maksimaalne võimalik säilitamine ja tehnovõrgud on nii kavandatud, et haljastus säiliks.</i> 4.Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida. <i>Tingimusega arvestatud ja lisatud vastav tingimus ka ehitusprojektide koostamiseks p.6.3.1 alla.</i> LINNAKESKKONNA KAVANDAMISE OSAKOND 28.09.2024 Kalle Pint Läbi vaadatud, eelnevad märkused lahendatud. PROJEKTIDE JA PLANEERINGUTE MENETLEMISE OSAKOND (tehnovõrgud) 14.05.2024 Arnold Knuut Märkusega arvestatud.		
		27.06.2024		TPR	Vastavalt esitatud märkustele planeeringu materjale täiendatud ja sisseviidud täiendused kajastatud

			PROJEKTIDE JA PLANEERINGUTE MENETLEMISE OSAKOND (avalikud rajatised) 06.05.2024 Jana Kopezina Detailplaneeringu materjalidele lisada TT-lepingu skeem. <i>TT-skeem lisatud.</i> PROJEKTIDE JA PLANEERINGUTE MENETLEMISE OSAKOND (teed ja teerajatised) 19.06.2024 Maksim Belov 1. Planeerida haljasala ning viia lahendus Järveotsa tee 14b planeeringuga kooskõlla. <i>Järveotsa tee kajastatud Järveotsa 14b DP lahenduse alusel.</i> 2. Olemasolev ja planeeritud kõnniteed mõistlik ühendada. <i>Kõnnitee ühendus näidatud.</i> 3. Jalakäijate suunamise lahendus tuleb täpsustada. Planeeritud ja ol.olevad (sh varemprojekteeritud) kõnniteed ei ole omavahel ühendatud. Lisaks tuleb arvestada Järveotsa tee 1a hoone ehitusloa saanud lahendusega. Ehitusprojektiga on ette nähtud prügimajaga ja selle tühendamisega.		märkuste järel <i>kaldkirjas ära.</i>
--	--	--	--	--	--

			<i>Kõnnitee ühendus näidatud teiselt poolt ja selles nurgas kajastatud ehitusprojektijärgne lahendus.</i> 4. Järveotsa tee 1 kinnistu parkimine tuleb täpsustada. <i>Järveotsa tee 1 kinnistul parkimiskohi ei ole. Maja kasutab linnamaal majaesiseid parkimiskohti ja lisaks on uues planeeringus nende tarbeks ette nähtud 5 kohta.</i> LINNAKESKKONNA JA TARISTU KAVANDAMISE OSAKOND 19.04.2024 Kalle Pint 1. SK p 1 tuua ära, et planeeringulast põhja jääb vee-ettevõtjale kuuluv reoveepumpla ja purgimissõlm; <i>Lisatud p.1 kolmandasse lõiku.</i> 2. SK p 3.7 esitada parkimiskohtade kontrollarvutuse tabelis elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv (alus EhS § 651); <i>Lisatud p. 3.7 tabelisse.</i> 3. SK p 4.1.1 üldosas tuua ära, et üvk torude sh sademevee kanalisatsiooniga liitumine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimuste kohaselt ja liitumistasu eest. <i>Lisatud 4.1.1 teise lõiku.</i> 4. SK p 4.1.4 esitada sademevee tekkimise, käitlemise ja/või ärajuhtimise bilanss planeeringualasse jäävate kinnistute ja nende		
--	--	--	--	--	--

			pinnaerimite kaupa. Bilanss esitada tabeli kujul. Lähtudes keskkonnatingimustest planeerida sademeveekäitlus maksimaalselt kinnistul. Avalikelt sõiduteedelt ja parklatest sademeveed kanaliseerida või immutada haljasaladele. <i>Lisatud tabel p.4.1.1 alla.</i> 5. SK p 4.2 jagada kaheks eraldiolevaks punktiks, kuna tänavavalgustus ei ole elektrivarustuse osa. Vaadata üle punktide numeratsioon. <i>Pandud 4.2 ja 4.2.3</i> 6. Elektrivarustuse osas käsitleda lokaalse elektritootmise (päikesepaneelid jmss) asjaolusid ja tingimusi. Lisatud p.4.2 viimasesse lõiku. 7. Tänavavalgustuse punkt nimetada ümber välisvalgustuseks ja käsitleda alapunktides avalike alade ja Järveotsa tee 1c välisvalgustuse lahendusi eraldi. Esitada nõuded valgusreostuse vältimiseks ja energiasäästu tagamiseks. Avalike alde puhul tuua välja valgustusrajatise vajalik ehitusmaht liinimeetrina. Järveotsa tee T7 paiknevate ja planeeritavate teede ja parklate valgustusrajatis ja selle toiteliin planeerida nimetatud kinnistule. Näha ette Järveotsa tee 1 paikneva valgustusrajatise likvideerimine. <i>Vastavalt täiendatud p. 4.2.3.</i> 8. Esitada hoone jahutuse plaanitud lahendus. Soositud on passiivsed ja taastuvatel energiakandjatele põhinevad jahutussüsteemid. <i>Lisatud p. 4.5 alla.</i>		
--	--	--	--	--	--

			9. Kõik hoone energiavarustusega (soojus-, jahutus- ja elektrienergia) lahendused ja seadmed peavad võimaldama tagada hoone energiatõhususe miinimumnõuete täitmise. <i>Vastav tingimus lisatu dp. 6.3 esimese nõude alla.</i> 10. SK p 5.1.2 esitada vajalike IKÕ'de seadmise vajalikkus planeeringualasse jäävatele kinnistutele kõikide tehnovõrkude ja juurdepääsude osas; <i>Lisatud 5.1.2 alla.</i> 11. SK p 6.1 esitada nõuded võimalike päikesepaneelide paigaldamiseks, eemaldada viide kehtetule õigusaktile (VV määrus nr 285) ja esitada kehtiv, esitada nõuded tehnoseadmete välisosade paigutamiseks; <i>Täiendatud vastavalt p. 6.1 kolm viimast nõuet.</i> 12. SK p 6.2 esitada nõuded jäätmekonteinerite paigaldamiseks (p 3.6 esitatust tulenevalt); <i>P.6.2 alla lisatud kaks täiendavat vastavat nõuet.</i> 13. SK p 6.3.5 esitada nõuded sh viited riigi ja linna asjakohastele õigusaktidele, standarditel, ametkondlikele, erialaliitude ja tehnovõrgu valdajate juhenditele ja juhiste, millest projekteerija peab lähtuma. Esitada nõuded sademevee käitlemise projekteerimiseks. Esitada nõuded haisuhäiringu vältimiseks (reoveepumpla ja puhastussõlme ventilatsioonile, puhastussõlme hoonele). <i>Täiendatud vastavate nõuetega p. 6.3.5.</i> 14. SK on esitamata nõuded uuringute teostamiseks. Vajalikeks uuringuteks kavandada 14.1. Topo-geodeetiline;		
--	--	--	---	--	--

			14.2. Ehitusgeoloogiline sh selgitada välja põhjavee tase ja pinnaste filtratsiooniomadused; 14.3. Paldiski mnt 225 tulenev haisuhäiring; 14.4. Radooni leviku uuring 14.5. Jne <i>Lisatud p. 6.3.5 alla.</i> 15. Standarditele viitamisel mitte kasutada dateeringut. Lähtuda juhendist. Dateeringut kasutada standardite puhul, mis on tehtud õigusaktiga normiks. Suunise andmisel kasutada standardit ja näiteks Soome RYL`e tuleb arvestada, et sellega võidakse luua vastuolu, kuna viidatud dokumentide juhised võivad olla vastuolus. <i>Dateeringud ära jäetud.</i> HALJASTUS- JA KESKKONNAOSAKOND 14.05.2024 Triinu Maandi Kärt Talimaa-Eelmaa (välisõhu juhtivspetsialist) Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule jääb planeeringuala korterelamute juhtotstarbega alale. Seega tulenevalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) kehtivad alal II kategooria müra piir- ja sihtväärtused. Seega vastavalt määru nr 71 välja toodud müra normtasemetele on II kategooria aladel liikluse müra päevane (Ld) piirväärtus 60/65 dB (müraundliku hoone teepoolsel küljel) ja sihtväärtus 55 dB ning öine (Ln) piirväärtus 55/60 dB ja sihtväärtus 50 dB. Eelnevast tulenevalt vaadata üle		
--	--	--	--	--	--

			detailplaneeringu seletuskiri ja liiklusrüüra hinnang ning seejuures arvestada Haabersti linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet, planeeringuga kavandatavat tegevust kui ka määrukses nr 71 toodud liiklusrüüra normtasemeid. <i>Kajaja poolt on koostatud täiendavad liiklusrüüra hinnang 09.07.2024 ja lennumüüra mõõtmised 01.07.2024 mis on lisatud DP lisade 5.2 ja 5.2.1 alla ja tulemused ja soovitusel kajastatud dp seletuskirja p. 6.3.2 all.</i> Silver Riige Kooskõlastatud HALJASTUS- JA KESKKONNAOSAKOND 23.04.2024 Viivian Veski 1. Täiendada dendroloogilise inventeerimise materjale, hinnata haljastus kogu planeeringuala ulatuses, sh need puud, mis jäävad servituudivajadusega alade sisse. Korrigeerida lahendust sellisel, et oleks tagatud linnale kuuluval maal olevate puude säilimine. <i>Dendo täiendatud 19.07.2024 ja lisatud Lisa p. 5.1 alla.</i> 2. Tehnovõrgud kavandada maksimaalses ulatuses kõvakatendite alla. <i>Maksimaalselt arvestatud.</i> 3. Lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt (hetkel		
--	--	--	---	--	--

			lisatud maastikuarhitekt). Juhime tähelepanu, et lahendusega kujundatakse ümber ka tänavaruumi (järveotsa tee 3 ees). <i>Lisatud p. 6.3.1 alla.</i>		
3.12	Terviseamet	16.05.2024 nr 9.3-1/24/4301-2 14.10.2024 nr 9.3-1/24/4301-4	Vt. kiri Seega peab amet vajalikuks selgitada planeeringualal välja ka lennuliiklusest tulenevad maksimaalsed müratasemed, et saaks vajadusel planeerida leevendavaid meetmeid. Liiklusemüra (sh lennuliiklusest tingitud) maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3). Liis Korp vaneminspektor Põhja regionaalosakond Vt. tervikkiri. Detailplaneeringu materjalid sisaldasid Kajaja Acoustics OÜ poolt koostatud ja täiendatud liiklusemüra hinnangut (töö nr 23310-01; 09.07.2024). Järveotsa tee 1c planeeringuala olemasoleva keskkonnamüra olukorra hindamiseks teostati vahetud helirõhutasemete mõõtmised. Mõõtmised teostati kahes mõõtmispunktis päevasel ajal kuupäeval 15.09.2023 vahemikus 08:05-09:05. Teede ja tänavate liiklusemüra andmed saadi Stratum OÜ poolt koostatud Tallinna linna liiklusköormuse uuringutest aastate 2022 ja 2045 aasta kohta. Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa	TPR TPR	Uuendatud liiklusemürahinnang ja lennumüra mõõdistused lisatud Lisa 5.2 ja 5.2.1 alla ning kajastatud dp seletuskirja p. 6.3.2 all. TPR-i lisatud 28.10.2024 Kajaja täiendatud mürauurimise. KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II kategooria liiklusemüra piirväärtused, mis on päevasel ajal 60 dB (hoone teepoolisel küljel 65 dB) ja öisel ajal 55 dB (hoone teepoolisel küljel 60 dB). Seega, kuna hoone piirneb

			üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamute ala. Planeeritavale alale rakenduvad keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud II kategooria liiklusrumade piirväärtused, mis on päeval ajal 60 dB (hoone teepoolisel küljel 65 dB) ja öisel ajal 55 dB (hoone teepoolisel küljel 60 dB). Mürahinnangu tulemustest selgus, et planeeringualal levib olemasolevas olukorras (2022 aasta liiklustrumad) päeval ajal liiklusrumade tase kuni 64 dB ja öisel ajal kuni 54 dB ehk päeval ajal on planeeringualal KeM määrus nr 71 lisas toodud maa-ala piirväärtus ületatud. Mürakaartidelt, kus on näidatud müratasemed fassaadil, on näha, et olemasolevas olukorras ületab müratase päeval ajal mitte-teepoolisel küljel KeM määruses nr 71 toodud normtaseme. Liis Korp vaneminspektor Põhja regionaalosakond		fassaadidega nii Järveotsa tee kui ka Paldiski maanteea, siis rakenduvad määruses toodud teepoolsete külgede normid, ehk päeval 65 dB ja öisel 60 dB ning seega on normtasemed täidetud. Täiendavalt on mänguväljaku asukoht määratud krundi idapoolsemasse külge, kus müratase on madalam ning see jääb olemasoleva Järveotsa tee 1 maja ning ehituses oleva Järveotsa tn 1a ning käesoleva planeeringuga planeeritud majade vahelisele alale. Samuti paikneb planeeritud hoone ja Paldiski mnt vahelisel alal olemasolev kõrghaljastuse ala
--	--	--	--	--	---

					ning kuhu on kavandatud ka puid veel juurde, et kuna mürauuringus kõrghaljastust ei arvestata, siis reaalne müratase seal veelgi väiksem. Samuti paikneb ala olemasolevate elamute kõrval, planeering on kooskõlas üldplaneeringuga ja planeeringu alast ca 50 m kaugusel paikneb ka lasteaed, et seega on ala sobilik elamu ehitamiseks.
--	--	--	--	--	---

LISA 6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Detailplaneeringus planeeritud krundi sisest ja väliste rajatiste välja ehitamine on arendaja kohustus ning toimub arendaja poolt.

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb sõlmida PlanS § 130 lg 2 kohane haldusleping.

LISA 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VAJALIKUD KOKKULEPPED

Kokkulepete etapid:

- TTV leping;
- TTV lepingu järgsete teede ja tehnovõrkude välja ehitamine.

LISA 8.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Olemasoleva olukorra kirjeldus

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

Planeeritavale alal jäävad järgmised kinnistud:

- Planeeritavale alale jääb sihtotstarbeta maa sihtotstarbega Järveotsa tee 1c kinnistu, mis
- kinnistusraamatu andmetel on OÜ Fund Ehitus omandis.
- Ehisregistri andmetel asub Järveotsa tee 1c kinnistul kauplus-paviljon, mis on käesolevaks ajaks lammutatud ja ala kasutatakse parkimisplatsina.
- Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale Tallinna linna omandis olevad transpordimaa sihtotstarbega Järveotsa tee T1 ja Järveotsa tee T7 kinnistud.

Tänavaruum, liiklus- ja parkimise korraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt transpordimaa kinnistult Järveotsa tee T7. Planeeringualal ümbrusesse jäävad teed on valgustatud ja rahuldavas seisukorras.

Haljastus ja maapinnareljeef

Planeeritud maa-ala olemasoleva maapinna reljeef on tasane.

Järveotsa tee 1c maa-ala puittaimestiku hinnangu on koostanud Sulev Järve 2023 aastal ja see on lisatud Lisa 5.1 alla.

Avaliku ruumi kvaliteet

Planeeritud ala avaliku ruumi osaks on planeeritud krundi ja Paldiski mnt vaheline ala ning planeeritud krundi ja Paldiski mnt 225 ning Järveotsa tee 15a vaheline ala millele on kavandatud uue kergliiklustee rajamine.

Tehnovõrkudega varustatus

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud.

Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” kohaselt jääb planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

Kehtivad kitsendused

Planeeritud krundil puuduvad kinnistusraamatusse kantud kitsendused.

Planeeritud krunti läbib olemasolev sademeveekollektor millele on määratud servituudi ala.

LISA 9.2 RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Piirkond on:

- Naabruses paiknevad valdavalt 9-14-korruselised korterelamud,
- Piirkonnas on ka sotsiaal- ja ärihooneid;
- lähimad bussipeatused asuvad Järveotsa teel ja Õismäe teel.

Planeeritav maa-ala piirneb lõuna poolt 14-korruselise korterelamuga, ida pool asub ehitamisel olev 9korruseline korterelamu, kirde pool üldkasutatav roheala, põhja pool 2-korruseline ärihoone ning lääne poole jääb Paldiski maantee.

Kuna Paldiski maantee ääres olevatel hoonetel ühtne ehitusjoon puudub, siis on planeeritud hoone paigutatud Järveotsa tee 1a krundile rajatava hoone põhjapoolse fassaadiga nii, et uus hoone asuks ka Järveotsa tee 1 hoonest võimalikult kaugel ja et hoonete vahelisele alale saaks kavandada haljastatud hooviala mis järgib Väike-Õismäe asumis olemasolevate korterelamute lahendust. Planeeritud hoone korruselisuse määramisel on arvestatud, et uus hoone jääks madalamaks naaberkrundidel olevatest hoonetest ning oleks ka astmeliselt liigendatud ning sellest lähtuvalt on hoone kavandatud 4-7-korruselisena nii, et Paldiski maantee poolt on madalam osa 4korruseline ja Järveotsa tee 1a rajatava 9korruselise korterelamu poolt 6korruseline.

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu 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. Detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

Detailplaneeringus tagatud järgnevad põhiprintsiibid:

- Kavandada piirkonda logistiliselt heasse asukohta kaasaegne eluhoone.
- Lahendada liikluskorraldus nii, et oleks tagatud optimaalne parkimine ning turvalised liikumistingimused jalakäijatele ning oleks tagatud perspektiivne juurdepääs ka Paldiski mnt 225 kinnistule.
- Kavandada planeeritava hoone kõrguslikult nii, et need sobituksid Järveotsa tee 1 olemasoleva 14korruselise korterelamuga ning rajamisel oleva 9korruselise korterelamuga Järveotsa tee 1a krundil.
- Uue ja kaasaegse korterelamu ehitamine, mis võimaldab pakkuda paremaid ning kvaliteetsemaid elamispindu elanikele ning loob täiendavaid eluruume Haabersti linnaossa.

Arvestades analüüsi järeldusi on planeeritud hoonestus piirkonda rikastav ning sobilik.