

**VIIMSI VALD
LAIAKÜLA
KINNISTUTE LILLEORU TEE 4, LILLEORU
TEE 4A, LILLEORU TEE 6, LILLEVEERE TEE,
osaliselt LILLEORU TEE ja ORUMETSA
DETAILPLANEERING**

**Seletuskiri ja joonised
Töö nr 01-22**

Tellijaja: Kaveks Holding OÜ
Türi tn 10c
Tallinn 12313
Tel. 55566776

Viimsi Haldus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 6028863

Juuni 2023

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Töövõtja:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1.	Üldandmed.....	5
3.2.	Olemasolev maakasutus.....	5
3.3.	Kontaktvööndi analüüs	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	6
4.1.	Vastavus üldplaneeringule	6
4.2.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	7
4.3.	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.4.	Keskonnakaitselise tingimused.....	10
4.5.	Radoonihust tulenevad nõuded.....	11
4.6.	Haljastus.....	12
4.7.	Vertikaalplaneerimine.....	13
4.8.	Jäätmekäitlus.....	13
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	13
4.9.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	13
4.9.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	13
4.9.3.	Gaasitorustike kaitsevöönd.....	13
4.9.4.	Veetorustike kaitsevöönd	14
4.9.5.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	14
4.10.	Tuleohutusabinõud.....	14
5.	TEHNOVÕRGUD	14
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
5.2.	Sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine	15
5.3.	Elektrivarustus	16
5.4.	Sidevarustus	16
5.5.	Teevalgustus	17
5.6.	Gaasivarustus	17
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	17
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
8.	JOONISED	18
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	19
10.	LISAD	20
11.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	21

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Laiaküla
Kinnistute Lilleoru tee 4, Lilleoru tee 4a, Lilleoru tee 6,
Lilleveere tee, osaliselt Lilleoru tee ja Orumetsa detailplaneering

1.2. Tellija:

Kaveks Holding OÜ
Reg. kood 11665168
Türi tn 10c
Tallinn 12313
juhatuse liige Aleksandr Školjar
Tel. 55566776

1.3. Töövõtja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 56502487
Planeerija: Viire Ernesaks

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavallavalituse korraldus 12.jaanuar 2022 nr 10 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000.a)
- Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud 12.04.2011.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Tee projekteerimise normid
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseeadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest “
- Keskkonnaministri 16.jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri
- Viimsi valla heakorra ja haljastuse arengukava 2018-2028
- Viimsi valla avaliku korra eeskiri

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilised uurimistööd, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr TT-6139 dets.2021.a
- Lilleoru tee 6 dendroloogiline hinnang, OÜ Aktiniidia töö nr 4/22
- Lilleoru tee 4, 4a, 6, Lillevaere tee, osaliselt Lilleoru tee ja Orumetsa kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring, Inseneribüroo Stratum

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata planeeringuala kinnistutele Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve ja sellele vastav ehitusõigus. Kinnistu Lilleoru tee 6 katastriüksuse sihtotstarve muudetakse maatulundusmaast ärimaaks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks, ühtlasi määratakse ehitusõigus kinnistul Lilleoru tee 4 asuva ärihoone (kaubanduskeskuse) laiendamiseks kinnistule Lilleoru tee 6. Detailplaneeringuga määratakse kruntide ehitusõigus ja arhitektuurised tingimused, haljastusega alad, teedevõrgustik (sh kergliiklusteede asukohad), parkimiskorralduse põhimõtted ning kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Detailplaneeringuga määratakse kvartali arhitektuurne terviklahendus ning luuakse seosed ümbritsevate aladega.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav ala, suurusega ligikaudu 4,5 ha, asub Laiaküla lõunaosas, hõlmates kinnistuid Lilleoru tee 6, Lilleveere tee, Lilleoru tee 4, Lilleoru tee 4a, Orumetsa ja osaliselt Lilleoru tee. Planeeringuala piirneb läänest teemaa kinnistuga Pärnamäe tee L5, põhjast Laiamäe tee äärsete elamukruntidega, idast Väike-Käspre tee äärsete elamukruntidega ja kinnistuga Käspre haljak ning lõunast kinnistutega Lilleoru haljak ja Pärnamäe tee 4.

Teisele poole Pärnamäe teed jääb Pirita jõeoru maastikukaitseala Pärnamäe piiranguvöönd. Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitse-eesmärk on Pirita jõeoru, sealsete terrasside, paljandite ja taimekoosluste ning metsade kaitse. Kaitseala maa- ja veeala jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele kuueteistkümneks piiranguvööndiks.

Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitse-eeskiri vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/115122015009>
Kaitseala kuulub Natura 2000 võrgustikku Pirita loodusala (EE0010120).

Planeeringuala lääneosas asub ärihoone (Pärnamäe Keskus) koos parklaga, ülejäänud ala on hoonestuseta, üksikute puudega rohumaal (endine astelpajuistandus). Planeeringuala lõunapoolne ala on kaetud kõrghaljastusega.

Lilleoru tee 6 kinnistul paikneb olemasolev olmevee puurkaev (puurkaevu sügavus 150m).

Olemasolevad tehnovõrgud paiknevad Lilleoru tee teemaa-alal.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 28.50 – 39.00 meetrit.

3.2. Olemasolev maakasutus

Lilleoru tee 4 (89001:001:0188), suurus 5464 m², sihtotstarve ärimaa 100%

Lilleoru tee 4a (89001:001:0189), suurus 591 m², sihtotstarve transpordimaa 100%

Lilleoru tee 6 (89001:001:0194), suurus 31620 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%

Lilleveere tee (89001:001:0193), suurus 593 m², sihtotstarve transpordimaa 100%

Lilleoru tee (89001:010:3739), suurus 16383 m², sihtotstarve transpordimaa 100%

Orumetsa (89001:001:1402), suurus 3601 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%

3.3. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritavad ärimaakrundid on jätkuks Pärnamäe tee äärde ehitatud Pärnamäe Kaubanduskeskusele. Pärnamäe Kaubanduskeskus on leidnud oma kliendid ning hästi tööle hakanud, seda tõendab ka põhirentniku - Rimi toidupood - soov laieneda.

Ka Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringus on ala reserveeritud ärifunktsioonile, mitte elamu- või üldkasutatavate hoonete juhtfunktsioonile.

Rimi on lähipiirkonna ainus toidupood, kaugemale jäävad Maxima Altmetsa tee 1 // Muuga tee 110 kinnistul ning Lasnamäe linnaosas Linnamäe tee 95 kinnistul asuv Prisma Peremarket. Pärnamäe Kaubanduskeskus paikneb tiheda liiklusega sõidutee ääres, mis suurendab potentsiaalsete klientide arvu veelgi.

Kaubanduspindade laiendamise ja mitmekesistamise eesmärgiks on ka tuua rohkem tooteid ja teenuseid koduteele ja vähendada sõiduautoga läbitavaid vahemaid ning seeläbi ka ökoloogilist jalajälge.

Detailplaneeringuga luuakse juurde rohkelt parkimiskohti, mille puudus on siiani tiptundel ebamugavusi tekitanud. Mõlema planeeritava krundi parklad on ühendatud ning riskasutatavad. Planeeritud on ka jalgrattaparkla, mis parendab kergliikujate ligipääsetavust.

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

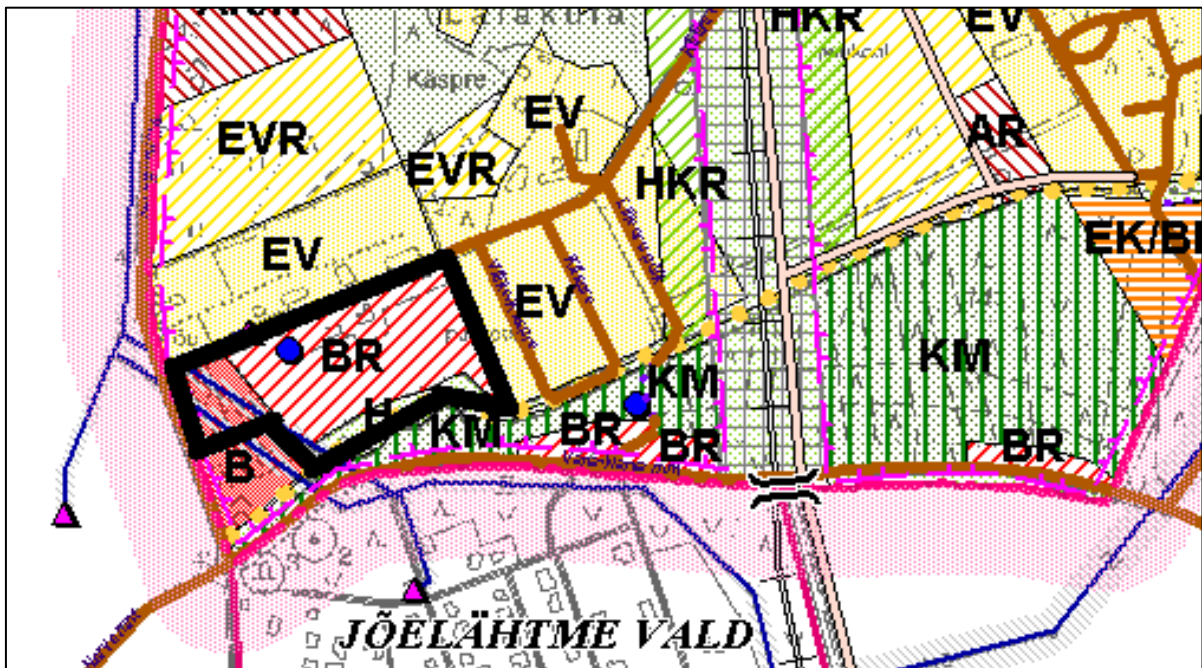
Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule 2030+ asub planeeritav ala linnalise asustusega alal. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Maakonnaplaneeringu eesmärk on koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist infrastruktuuri, ettevõtlust) ja arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktseid polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust.

Isetoimiv polüfunktsionaalne keskus eeldab, et teenuste ja töökohtade kättesaadavus kohapeal on piisav selleks, et valdav osa elanikest ei peaks igapäevaselt pendeldama suurematesse keskustesse.

Üldplaneeringutes määratakse linnalise asustusega alade piires tiheasumid (tiheasustusala Viimsi valla üldplaneeringus). Tiheasumi arendamine toimub põhimõttel, et avalik ruum ja elanikele vajalikud taristud on kavandatud terviklikena ning laienduste puhul ehitatud välja hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

4.2. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on valdavas osas äri reservmaa (BR), osaliselt ärimaa (B). Planeeritav ala asub tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

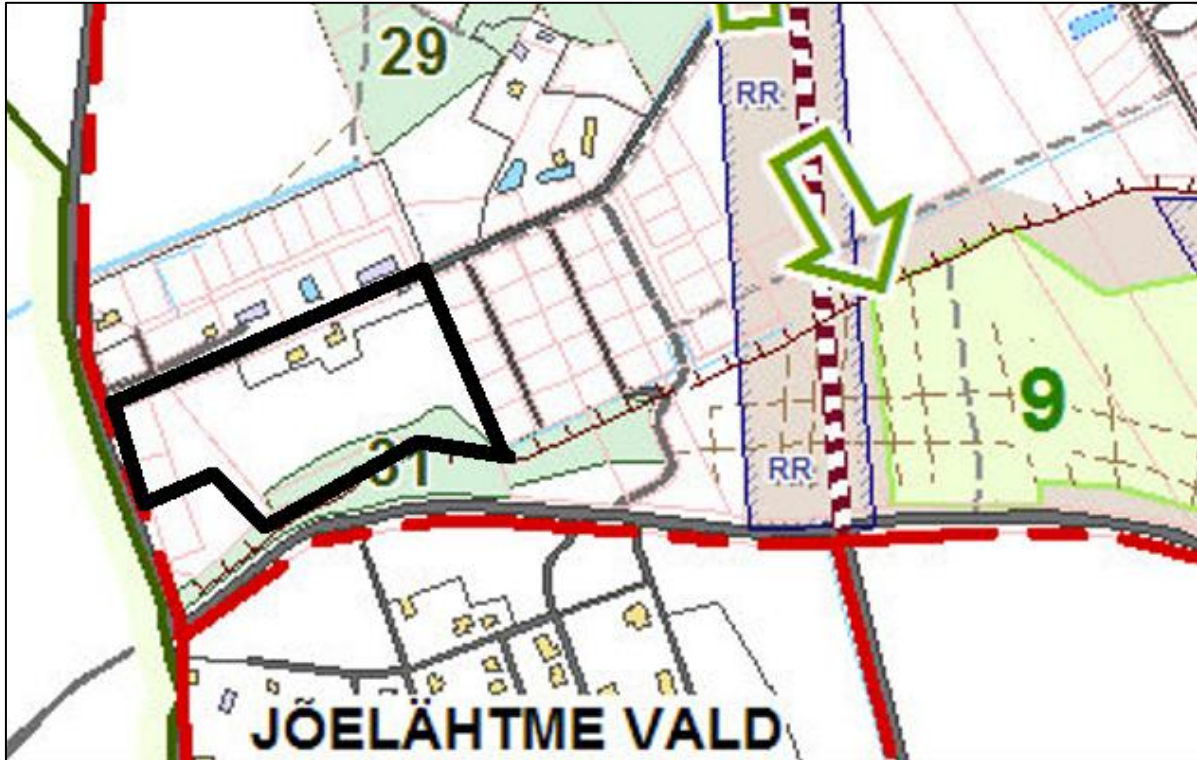


Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kui planeerimisel arvestatakse haljastu nr 31

kasutamise tingimusi ja alal säilitatakse maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

Haljastu nr 31 tähtsus: Vähendab teest tulenevaid negatiivseid mõjusid. Võimaldab siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil, sh Pirita linnaosa roheline võrgustikuga - Pirita jõeoru maastikukaitsealaga ja Jõelähtme valla rohevõrgustikuga.

Alale on lubatud detailplaneeringu alusel rajada puhkeotstarbelisi ehitisi. Alal on kohustus säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.



4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-3. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 krundi:

Krundile pos.1 on antud ehitusõigus olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamiseks.

Peale olemasoleva kaubanduskeskuse (ehr.kood 120720991) paiknevad krundil alajaam ning autopesula.

Eraldi kinnistul paiknevat tanklat (Lilleoru tee 2) käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta.

Maksimaalne lubatav ehitisealune pind krundil pos.1 on kokku 5000m², maksimaalne korruselisus 2 korrust, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Hoonete arv krundil on 1, sest tegu on olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamisega. Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on üldjuhul 9m, põhjendatud vajadusel on lubatud 11m (siiani kehtivas Pärnamäe tee 6, Pärnamäe tee 4a, Pärnamäe tee 4, Lilleoru tee 4 ja osaliselt Pärnamäe tee 2 katastriüksuste detailplaneeringus oli hoonete lubatav kõrgus 12m). Maksimaalne suletud brutopind on 6000m².

Planeeritav juurdeehitus tuleb siduda olemasoleva hoonega ühtseks tervikuks.

Välisviimistlusmaterjale piiranguid ei seata, kuid vältida tuleb suuri monotoonseid välisseina pindu. Need tuleb liigendada kujunduselementidega või kasutada erinevaid fassaadikattematerjale.

Krundile pos.2 on antud ehitusõigus kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone püstitamiseks. Maksimaalne lubatav ehitisealune pind krundil kokku on 9700 m², maksimaalne korruselisus 2 korrust, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Maksimaalne lubatav hoonete arv krundil on 3, see võimaldab krundi hoonestada etapiliselt ning ehitada mitu eraldiseisvat tulemüüri eraldatud hoonet. Krundile võib ehitada ka ühe hoone.

Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on üldjuhul 9m, kuid krundi pos.1 poolses küljes võib hoone kõrgus olla ka 11m. Kõrgus 11m on lubatud kuni 25% osas ehitisealusest pinnast ning see ala on detailplaneeringu joonisel tähistatud eraldi viirutusega. Maksimaalne suletud brutopind on 11000m².

Välisviimistlusmaterjale piiranguid ei seata, kuid vältida tuleb suuri monotoonseid välisseina pindu. Need tuleb liigendada kujunduselementidega või kasutada erinevaid fassaadikatematerjale. Kõik majandustegevus sh kaupade ladustamine ning prügi sorteerimine (nt prügipressid) peavad paiknema lubatud hoonestusalas ning hoones sees.

Krunte pos. 1 ja 2 piirdeaiaga ei ümbritseta.

Kruntidele pos 1 ja 2 planeeritavates hoonetes hakatakse osutama avalikkusele suunatud teenuseid (kaubandus, teenindus, tootlustus). Hoonete ning teede ja platside projekteerimisel tuleb arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrusega nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ ning tagada, et avalikult kasutatav ehitis on ligipääsetav ja kasutamisevõimalusega ka puudega inimestele.

Ligipääsetavuse tagamiseks ja parandamiseks lähtuda kaasava disaini põhimõtetest.

Kaasav disain on strateegia, mille eesmärgiks on muuta keskkond, tooted, kommunikatsioon, informatsioon, tehnoloogia ja teenused nii suures ulatuses kui võimalik ligipääsetavaks ning kasutatavaks kõikidele, sealhulgas puudega inimestele.

Vastavalt Riigikantselei ligipääsetavuse rakkerühma lõpparuandele on soovitatav kaubandus- ja teenindusvaldkonnas tähelepanu pöörata järgmistele aspektidele:

- Kõigile ligipääsu tagamine kaupluse infoleti või teenindajani.
- Liikumisteede laiuste miinimumnõuded, sh keeld olulisi käiguteid täita ajutiste objektidega (nt kaubaaluste või väljapanekutega).
- Täiendada nõudeid põrandal olevate takistuste kohta, sh porimatid, vaibad jm.
- Kaubariiulite sügavuse ja kõrguse parameetrite seadmine olukorras, kus ei ole võimalik sama kaupa vertikaalselt erineva ligipääsuastmega riilitele paigutada.
- Istumis- ja puhkamisevõimaluste tagamine suuremates teenindussaalides.
- Kaaluda nõustamis- ja kontrollisüsteemi ulatuslikumat rakendamist, mille kohaselt järelevalveasutused viivad läbi ligipääsetavuse nõustamist ja kontrolli hoonetes pärast nende kasutuselevõttu tagamaks, et hoone kasutuse käigus on tagatud määruse nr 28 nõuete täitmine.

Krunt pos.3 on loodusliku maa kasutamise otstarbega. Tegu on loodusliku rohealaga, mida ei kavandata muuta ega majandada tulu saamise eesmärgil.

Orumetsa kinnistu on munitsipaalomandis, kinnistu piire ega sihtotstarvet detailplaneeringuga ei muudeta. Kinnistul kasvab rohkelt kõrghaljastust, maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 33-39m. Orumetsa kinnistult algab Iru klindiplatoo.

Orumetsa kinnistu jääb täies ulatuses teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ määratud Haljastu nr 31 koosseisu, mille ülesanne on vähendada Vana-Narva

maanteelt tulenevaid negatiivseid mõjusid ning siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Käesoleva detailplaneeringuga krundile pos.3 hoonestust ei planeerita ning taristut ei rajata. Orumetsa kinnistule on näidatud vaid perspektiivne jalgtee Narva mnt-l asuva bussipeatuseni.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt

https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (kataster – ärimaa)

HL – looduslik maa (kataster – üldkasutatav maa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) „Nõuded ehitusprojektile“. Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad vastava pädevusega Viimsi Vallavalitsuse spetsialistid.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Pärnamäe tee ja Lilleoru tee ringristmik projekteeriti ja ehitati välja vastavalt

Pärnamäe tee 6, Pärnamäe tee 4a, Pärnamäe tee 4, Lilleoru tee 4 ja osaliselt Pärnamäe tee 2 kinnistute detailplaneeringus kavandatule.

Olemasolevad mahasõidud Lilleoru tee 4 ja 4a kinnistutele on Pärnamäe teelt ja Lilleoru teelt. Planeeritavad mahasõidud on Lilleoru teelt.

Detailplaneeringuga nähakse ette Lilleoru tee rekonstrueerimine planeeritava ala ulatuses. Lilleoru tee asfaltkatendi laiuks on planeeritud 6m, kergliiklustee laiuks 3,5m ning sõidutee ja kergliiklustee vahelise haljasriba laiuks 2,0m.

Krundisisesed sõiduteed on 6,0m laiused ning kergliiklusteed 3m laiused. Krunte läbivatele sõidu- ja kergliiklusteedele on määratud avaliku kasutusega servituudi vajadus. Lisaks on avaliku kasutusega servituudi vajadus määratud planeeritava ala kirdenurka kavandatud pakendipunktile ja 2 m laiune servituudi vajadus teehoolduseks Lilleoru kergliiklustee äärsele haljasribale.

Detailplaneeringu põhijoonisele ja tehnovõrkude joonisele on kantud servituutide vajadused Parkimine on lahendatud maapealsete parklatega. Kõva katttega pindade sademevete eesvooluks on Pärnamäe tee 1a kinnistul asuv kraav suubumisega Natura 2000 Pirita looduslaloolavasse Pirita jõkke. Parklatest kokku kogutav sademevesi tuleb juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri.

Mõlema ärimaa krundi parkimine on hooneesistel asfaltkatendiga parkimisplatsidel, krundil pos.1 on koos olemasolevate parkimiskohtadega 176 parkimiskohta ning krundil pos.2 141 parkimiskohta.

Olemasolev parka krundil pos.1 joonitakse ringi, tagades et parkimiskohtade mõõtmed oleksid 2,7x5,0m, vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Parklaid on ristkasutatavad. Kokku on planeeritaval alal 317 sõiduautode parkimiskohta, so

üks parkimiskoht iga 54m² brutopinna kohta. Planeeringus toodud parkimiskohtade paigutus ning arv täpsustatakse ehitusprojektiga, iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta peab olema 1 invaparkimiskoht.

Alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele kohustuslik elektriautode laadimistaristu paigaldamine.

Uute mittelelamute puhul tuleb juhtmetaristuga varustada iga viies parkimiskoht ning paigaldada tuleb vähemalt üks laadimispunkt (EhS § 65¹).

Ehitusprojektis näha ette elektriautode laadimistaristu vastavalt EhS § 65¹.

Ehitusprojektiga projekteerida jalgrattahoidjatega parkimiskohad jalgratastele, sh alad elektritõukeratastele ning näidata ära lumeladustamise alad. Jalgrattaparkla võimalik asukoht on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Elektriautodele ettenähtud parkimiskohad, laadimispunktid ning parkimiskohad jalgratastele on soovitatav katta murukiviga.

Detailplaneeringu mahus koostas liiklusuuringu Inseneribüroo Stratum (vt lisad). Töö eesmärk oli hinnata detailplaneeringuga kavandatu mõju Lilleoru tee liikluskoormusele.

Uuringu kokkuvõte (väljavõte liiklusuuringust):

Arvutused näitavad, et olemasolevat teedevõrku kasutades on võimalik teenindada kogu Lilleoru DP täiendav maht. Lilleoru tee ristmikuharul on piisav läbilaskevõime reserv, et teenindada kogu olemasolev ja täiendav liiklus.

Üldine ringristmikute teooria ütleb, et ringristmik töötab kõige paremini siis, kui kõik ringristmiku harud on enam-vähem võrdselt koormatud. See kehtib ka praktikas, kus ühe domineeriva liiklussuuna puhul on ringristmikul vähekoormatud harul pikem ooteaeg. See on tingitud sellest, et domineerival liiklussuunal puudub katkestav või nõ. „läbilõikav“ liiklusvoog. Teine aspekt on naaberristmikute läbilaskevõime. Narva mnt – Pärnamäe tee ja Pärnamäe tee – Muuga tee ristmikud on reguleeritud ja teatud kindla läbilaskevõimega. Nende ristmikute läbilaskevõime hoiab kontrolli all ka Pärnamäe tee – Lilleoru tee ringristmiku liiklussagedusi.

4.5. Keskkonnakaitselise tingimused

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Sadevete juhtimine läbi õli- ja liivapüüdjate olemasolevasse eelvoolu;
- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo korrale. Jäätmete (sh ohtlike jäätmete) kogumine konteineritesse, hoiustamine krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva ning vajalikke litsentse ja lubasid omavate firmadega;
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue istutamine
- Juurdepääsude rajamine tolmuva (asfalt) kattega.
- Ehitustööde käigus kooritav muld kasutatakse samal detailplaneeringualal haljastustöödeks.

- Hoonete välisfassaadis tuleb vältida suurte klaaspindade kasutamist kaitsmaks linde võimalike klaaspindadega kokkupõrgete eest. Juhul, kui klaaspindu siiski kasutatakse, siis tuleb kasutusele võtta meetmed, mis muudavad klaaspinnad lindudele nähtavaks.
- Detailplaneeringu alal, Lilleoru tee 6 kinnistul, on registreeritud invasiivse võõrliigi karuputke kolooniad. Tegevuse käigus tuleb vältida kolooniate laienemist. Keelatud on nt pinnase viimine mujale asukohta, töömasinate liikumisel kolooniast väljapoole tuleb rattad/roomikud puhastada, et vältida mullas olevate seemnete levikut.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
II kategooria päeval 50 dB ja öösel 40 dB
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Vältida valgustatavate objektide ülevalgustamist, suunata valgus ainult valgustatavale objektile. Kasutada valgusteid, mis ei suuna valgust taevasse. Öisel ajal vähendada valgustus miinimumini.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Vee erikasutuseks on vaja taotleda veeluba, kuna sademevesi juhitakse kraavi kaudu Pirita jõkke. Veeseaduse § 187 punkti 4 kohaselt veeluba on vajalik, kui juhitakse saasteaineid suublasse.

4.6. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf

on planeeritava ala piirkonnas kõrge radoonisisaldusega pinnas 150 – 250 kBq/m³

Enne hoonete ehitusprojekti koostamist tellida radooniuuringud lähtuvalt kavandatava hoonete konkreetsest asukohast.

Ehitamisel tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude

tihendamise, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

4.7. Haljastus

Lilleoru tee 6 dendroloogilise hinnangu koostas OÜ Aktiniidia (töö nr 4/22).
Väljavõte dendroloogilisest hinnangust:

I väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte vaadeldaval alal ei leidu. II väärtusklassi määrati kolm dendroloogilist objekti. Need on üks ebatsuuga (nr 96) ja kaks kaske (nr 60 ja 63). Need on kõik on kahara võraga heas seisundis puud.

III väärtusklassi määrati 48 dendroloogilist objekti, millest ligikaudu veerand (10 tk) on torkavad kuused. Keskmise haljastusliku väärtusega on veel 15 kaske, 4 serbia kuuske, 4 nulgu, 3 elupuud, 2 saarvahtrat, 1 harilik tamm, üks mäгимänd, 1 viirpuuhekk, 1 püramiidjas elupuu, 1 harilik jalakas, 1 harilik saar, 1 toompihlakas, 1 harilik kuusk, 1 harilik vaher ja 1 ebatsuuga. Need on kõik haljastuse seisukohast olulised puittaimed.

IV väärtusklassi kuulub 47 dendroloogilist objekti. Siia väärtusklassi kuuluvad 14 torkavat kuuske, 7 saarvahtrat, 4 harilikku elupuud, 4 harilikku kuuske, 3 kaske, 3 harilikku vahtrat, 3 harilikku toomingat, 1 raagremmelgas, 1 nulg, 1 mäгимänd, 1 harilik jalakas, 1 ebatsuuga, 1 valge mänd ja 3 kahest erinevast liigist koosnevat dendroloogilist objekti. Need on kõik haljastuse vaatevinklist väheväärtuslikud puittaimed.

V väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte oli alal viis. Need on kas täiesti või osaliselt kuivanud kolm torkavat kuuske, üks osaliselt kuivanud sookask ja üks ca 4m kõrguselt murdunud kuldskask. Need puittaimed kuuluvad likvideerimisele.

Praegune haljastuse olukord Lilleoru tee 6 kinnistul on rahuldav. Kolm kõrge ja 48 keskmise haljastusliku väärtusega dendroloogilist objekti on soovitatav võimalusel säilitada. Kuna puud kasvavad siin väga lähestikku, siis võiks jätta puud alles rühmade kaupa. Paljud okaspuud on jõudnud vanusesse kus nende tüvi on juba osaliselt laasunud ja haljastuslik väärtus hakkab kahanema.

Siin kasvab suhteliselt palju puittaimede liike - erinevaid taksoneid, millest 12 on kodumaised liigid, on kokku 25. Lehtpuudest domineerivad alal kased ja saarvahtrad, okaspuudest torkavad kuused.

Orumetsa kinnistul ning Lilleoru tee 6 kinnistu lõunaküljes kasvav kõrghaljastus säilitatakse täielikult. Lilleoru tee 6 kinnistul keskel kasvavaid üksikpuid ei ole võimalik säilitada. II väärtusklassi määratud kased kasvavad madalamas lohus ning ümbritsevat maapinda tõstes muutuvad kasvutingimused ja puud jäävad põdema. Puude mahavõtmiseks esitada raieteatis Viimsi Vallavalituse keskkonnaosakonnale. II väärtusklassi puude mahavõtmisel nähakse ette asendusistutus.

Väike-Käspre tee elamute ning planeeritavate ärihoonete vahele rajatakse kõrghaljastatud puhverala. Sinna on soovitatav istutada madalakasvulisi leht- ja okaspuud ning põõsaid, et kõrghaljastus ei hakkaks varjama Väike-Käspre tee elamuid (nt mariõunapuud, kirjude lehtedega hariliku toominga sorte). Ärimaa ning elamumaa vahele rajatava puhveralale, ei tohi istutada ka kõrget ning tihedat hekki, mis samuti varjaks elamukruntide õhtupäikest ning

valgust. Rajada tuleb mitmetasandiline haljastuslahendus, mis eelkõige sobitub kõrvalasuva elamualaga.

Lilleoru tee äärsed haljasribad tuleb samuti kõrghaljastada, eesmärgiks on täiendava haljasvööndi tekitamine olemasolevate ridaelamute ja kaubanduskeskuse parkla vahele. Planeeritava ala kagunurka on määratud servituudi vajadus rohealade ühendamiseks.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mittekaldumine naaberkinnistule.

4.9. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m ja juhul kui naabrite vahel lepatakse kokku teisiti. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.10. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatistele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse alad.

4.10.1. Elektritrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1.0 m. Seal võib töid teostada ainult Elektrilevi OÜ loal.

4.10.2. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole on sidetrassi on kaitsevöönd 1.0 m. Seal võib töid teostada ainult Elion Ettevõtte AS loal.

4.10.3. Gaasitorustike kaitsevöönd

Mõlemale poole gaasitrassi on kaitsevöönd 1,0 m, seal võib töid teostada OÜ Bingonet loal.

4.10.4. Veetorustike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada vee-ettevõtja loal.

4.10.5. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada vee-ettevõtja loal.

4.11. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritavate hoonete tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017
- Planeeritavad hooned on IV kasutusviisiga (kaubandushoone)
- Hoonete põlemiskoormus on 600...1200 MJ/m².
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 30 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkesektiooni pindala kuni 2400 m²).
- Piirkonna tulekustutusvesi saadakse Lilleoru tee 4 kinnistul paiknevatest olemasolevatest maa-alusest mahutitest 4x55m³ (20 l/sek) ning 10 l/sek on tagatud olemasolevate hüdrantidega Lilleoru tee ääres.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks 19.mai 2022.a.

Olemasolev kaubanduskeskus Lilleoru tee 4 kinnistul on liitunud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Täiendavat veevarustust AS Viimsi Vesi planeeritavale alale ei taga, kuna Viimsi vallale väljastatud veeluba seda ei võimalda.

Planeeritava ärihoone ning olemasoleva kaubanduskeskuse veega varustamine saab toimuda olemasoleva mahu ümber kavandamisega. Näiteks tualettides ning autopesulas võetakse

kasutusele sademevesi, samuti ei „raisata“ trassivett haljaspindade kastmiseks. Lisaks on võimalik kasutusele võtta ka Lilleoru tee 6 kinnistul asuv puurkaev.

Lilleoru tee 6 kinnistul asub puurkaev katastri numbriga 304 (keskkonnaregistri kood PRK0000304), mille sanitaarkaitseala ulatus oli 50 meetrit. Puurkaevust hakatakse võtma vett alla 10^3 ööpäevas ning 50m sanitaarkaitseala on muudetud 10m hooldusalaks (vt <https://otsi.eelis.ee/PRK0000304>).

2002. aastal rajatud puurkaev on 150m sügav. Puurkaevuveele tuleb teostada veeanalüüsid, et veenduda joogivee kvaliteedi vastavuses normidele (vt Sotsiaalministri määrus 24.09.2019 nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“).

Viimsi Vesi AS poolt tagatav vooluhulk Lilleoru tee 4 kinnistule on max $3,5\text{m}^3/\text{h}$ ja max $14,6\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ (olemasolev tagatav tarbimine ÜVK võrgust).

Lilleoru tee 6 max $8\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ ja vesi võetakse kinnistul paiknevast puurkaevust.

Ärajuhitav reoveekogus planeeritavalt alalt (lisaks olemasolevale kaubanduskeskuse reoveele) on $8\text{m}^3/\text{ööp}$. Maksimaalne veekogus sh puurkaev ning taaskasutatav sademevesi saab olla kuni $8\text{m}^3/\text{ööp}$.

Autopesulas kasutusel olnud vesi juhitakse läbi rasva- ja liivapüüdurite ning suunatakse reoveekanalisisatsiooni.

Alale planeeritavate kruntide kanalisatsioonide liitumine ÜK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt teenuslepingus.

Alalt sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaal-osakonna tingimustele.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringu järgsete kruntide realseks liitumiseks ÜK-ga väljastatakse liitumistingimused peale detailplaneeringu kehtestamist.

Piirkonnas tagatav välistulekustutusvesi max 10 l/sek , 3h jooksul. Olemasolevad hüdrandid paiknevad Lilleoru tee ääres. Detailplaneeringuga on ette nähtud Lilleoru tee rekonstrueerimine, sh ehitatakse sõidutee 6m laiuseks ning rajatakse $3,5\text{m}$ laiune kergliiklustee. Olemasolevad hüdrandid jäävad sõidutee alale ning tõstetakse ringi, täpne lahendus antakse Lilleoru tee rekonstrueerimise projektiga.

5.2. Sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaal-osakonna tehnilistele tingimustele nr 14-9/2036-1.

Olemasoleva kaubanduskeskuse kinnistu (Lilleoru tee 4 ja 4a) kõva kattega pindade sademevete eesvooluks on Pärnamäe tee 1a kinnistul asuv kraav suubumisega Natura 2000 Pirita loodusalaal voolavasse Pirita jõkke.

Planeeritavate kruntide pos.1 ja pos.2 sademe- ja pinnaveed juhitakse läbi eelnevalt rajatud torustike ning käesoleva detailplaneeringuga planeeritud sademeveekanalisisatsiooni Pärnamäe tee alt läbi ning mööda Pärnamäe tee 1a kinnistul olevat kraavi Pirita jõkke.

Olemasolevate torustike läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojektiga ning ebapiisava läbimõõdu korral torustikud asendatakse suurema läbimõõduga torustikega.

Parklatest kokku kogutav sademevesi tuleb juhtida läbi õli- ja liivapüüduri. Õli ja liivapüüdur peab andma kinnistu omanikule teavituse täitumise korral.

Liiva- ja õlipüüdjate täpne tüüp ja arv valitakse veeloa menetluses koostöös Keskkonnaametiga kui veeloa väljastajaga ja kui Natura 2000 Pirita loodusala ning sellel paiknevate teiste

kaitsealade valitsejaga tagamaks Pirita jões kaitstavate liikide elutingimiste mitte halvenemine ning aitamaks kaasa Pirita jõe veekvaliteedi heasse seisundiklassi jõudmisele läbi punktreostuse miinimumi viimise.

Olemasoleva tankla (käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta) sademeveett Pirita jõkke ei juhita vaid kogutakse eraldi mahutisse ning veetakse utiliseerimiskohta.

Koostöös kõrvalalade arendajatega (nt Vanavahtra DP) tuleb süvenda eesvool Pärnamäe tee 1a kinnistul ning asendada Pärnamäe tee alt läbi minev truup. Vanavahtra detailplaneeringus toodud truubi läbimõõt 2x DN1000 arvestas ka kõrvalalade võimalike planeerimislahendustega (sh Lilleoru tee 4, 4a ja 6 kinnistutele planeeritavate ärihoonetega).

Sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademeveett ei tohi otse sademeveekanalisatsiooni juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Katuste sademevesi koguda kokku ning kasutada autopesulas ning võimalusel ka tualettides loputusveena. Kuna sademevesi on pehme ja sobib ta hästi kastmisveeks, siis parklate vaheliste haljassaarte ning teiste planeeringualasse jäävatel haljaspindadel kasutada kastmisveena kokku kogutud sademeveett.

Kinnistute vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse hoone projektis või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektis.

5.3. Elektrivarustus

Kinnistutele planeeritava ärihoone ja olemasoleva hoone laienduse varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 408940, koostatud 04.05.2022.a

Hoonete elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritavast 10/0,4 kV alajaamast nr. 6415.

0,4 kV elektrivõrk on planeeritud madalpinge maakaablitega kaitsetorudes. Ärihoone kinnistu piirile parklasse on planeeritud kaks transiit- ja liitumiskilpide komplekti.

Transiitkilbid on ühendatud alajaamaga ringtoite-skeemi kohaselt. Liitumiskilpidest väljuvate fiidrite arv määratakse järgnevates projektstaadiumites. Ühenduskaablid liitumiskilpidest ärihoone peakilpideni paigaldavad tarbijad. Liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilpides tarbijate kaablite klemmidel.

Parkla välisvalgustus lahendatakse koos ärihoone ehitusprojektiga.

Peale detailplaneeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

5.4. Sidevarustus

Planeeritava ärihoone sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 36435779 06.05.2022.a.

Ärihoone sideühendus on planeeritud Narva mnt sidekanalisatsiooni kaevust nr. 8018. Sidekanalisatsiooni põhitrass on ette nähtud välja ehitada 2x100 mm plasttorudega, kasutades KKS-tüüpi r/b kaevusid. Kanalisatsiooni paigaldussügavus haljasalal on 0,7 m, teekatete all 1,0 m. Lilleoru tee rekonstrueerimisega sõidutee alla jääva olemasoleva sidekaabli ümbertõstmise või kaitsmine plasttoruga lahendada Lilleoru tee rekonstrueerimise projektiga.

Ehitusprojekti koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused.

5.5. Teevalgustus

Rekonstrueeritava Lilleoru tee valgustus on lahendatud vastavalt Viimsi valla teevalgustuse tehnilistele tingimustele nr. 2022-7/14-9/2037-1, väljastatud 27 aprill 2022.

Teevalgustuse elektritoiteks on olemasoleva alajaama nr. 6415 kõrval eraldi teevalgustuse juhtimiskilp. Seoses Lilleoru tee sõidu- ja kõnniteede rekonstrueerimisega tuleb olemasolevad valgustuse mastid koos valgustitega ümber tõsta või vajadusel asendada uutega. Valgustite ühendamiseks juhtimiskilbiga tuleb planeerida uued maakaablid kaitsetorudes.

Lilleoru tee valgustuse lahendada koos Lilleoru tee rekonstrueerimise projektiga.

5.6. Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Bingonet tehnilistele tingimustele nr.8.06.2022.a/T-90

Olemasolev madalsurve gaasitorustik tõstetakse ringi kuna detailplaneeringuga laiendatakse.

Lilleoru tee 4 kinnistul paiknevat kaubanduskeskust (kr.pos.1).

Krundile pos. 2 ettenähtud uue ärihoone tarbeks rajatakse gaasivarustuse liitumispunkt Lilleoru tee krundipiirile. Gaasipaigaldis on planeeritud maa-alusena.

Täpne lahendus antakse järgnevates projektstaadiumites.

Kõik gaasivõrguga seotud ümberehitustööd ja load, teostab ja tasub tellija.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).
-

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Seatakse servituudid
- Koostatakse ehitusprojektid ning ehitatakse välja hooned koos taristuga
- Väljastatakse kasutusload

8. JOONISED

8.1	Kontaktvöönd	AP-1
8.2	Tugiplaan M 1:1000	AP-2
8.3	Detailplaneeringu põhijoonis M 1:1000	AP-3
8.4	Tehnovõrgud M 1:1000	AP-4
8.5	Illustratsioon	

9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

- 9.1 Viimsi Vallavalitsuse korraldus 12.jaanuar 2022 nr 10 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- 9.2 Teade ajalehes „Viimsi Teataja“ detailplaneeringu algatamine.
- 9.3 Teade ajalehes „Harju Elu“ detailplaneeringu algatamine.
- 9.4 OÜ Westate pöördumine 22.03.2022
- 9.5 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll 30.03.2022
- 9.6 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll 21.09.2022
- 9.7 Viimsi Vallavalitsuse kiri 06.10.2022 nr 10-10/4725 Keskkonnaametile
- 9.8 Viimsi Vallavalitsuse kiri 06.10.2022 nr 10-10/4728 Tallinna Linnavalitsusele
- 9.9 Viimsi Vallavalitsuse korraldus 11.jaanuar 2023 nr 9 - detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine
- 9.10 Teade avalikust väljapanekust
- 9.11 Teade ajalehes „Viimsi Teataja“ avalik väljapanek
- 9.12 Teade ajalehes „Harju Elu“ avalik väljapanek

10. LISAD

- 10.1 Lilleoru tee 6 dendroloogiline hinnang, OÜ Aktiniidia töö nr 4/22
- 10.2 Liiklusuuring (Inseneribüroo Stratum)
- 10.3 Tehnilised tingimused
- 10.4 Puurkaevu andmed

11. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Kaveks Holding OÜ	01.02.2023	Aleksandr Školjar	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
2	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	04.07.2022	Kooskõlastan Siim Reinla kommunikatsioonide vanemspetsialist	Vt e-kiri
3	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	1.august 2022	Nüüd on parem jah, eks täpse lahenduse vaatame siis üle projekteerimise faasis.. Margus Sööt taristu vanemspetsialist	Vt e-kiri
4	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr.36619597 04.juuli 2022	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia 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. Tiina Ojamaa Telia Eesti AS volitatud esindaja /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
5	Elektrilevi OÜ	11.02.2022	Projekti kooskõlastus nr 7674696425 Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
6	Bingonet OÜ	04.juuli 2022	Bingonet OÜ kooskõlastatud Indrek Lillepuu /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
7	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	22.08.2022	Projekt 01-22 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kõik torustikega ümbertõstmise ja Lilleoru tee 6 tarbeks rajatud liitumispunktide likvideerimisega seonduvad kulud kannab arendaja. 2. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused ja seada notariaalne IKÕ servituut vee-ettevõtja kasuks. 3. Detailplaneering kooskõlastada ka MTÜ-ga Käspre Vesi. 4. Sademevee lahendus kooskõlastada valla konnaametiga. 5. Arvamus kehtib 1 aasta, kui selleks ajaks ei ole planeeringut kehtestatud tuleb võtta uued tehnilised tingimused ja kooskõlastus. /allkirjastatud digitaalselt/ Ilona Pärkna Võrkude- ja arendusosakonna juht ilona@viimsivesi.ee	VT eraldi kiri
8	MTÜ Käspre Vesi	23.august 2022	Kooskõlastuste loetelus MTÜ Käspre Vesi puudub. Ka sisuliselt puudub meil kokkupuude.Seega ei näe vajadust kooskõlastamiseks Reio Riisna Juhatusel liige MTÜ Käspre Vesi	VT e-kiri

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
9	Westate OÜ	30.08.2022	Täname nii sobib, kinnitame. Henri Rüüsak Westate OÜ	VT e-kiri
10	Päästeamet	7.2-3.15903-2 04.10.2022	Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
11	Keskkonnaamet	27.10.2022 nr.6-2/2219771-2	Keskkonnaamet, tutvunud esitatud materjalidega, on seisukohal, et detailplaneeringu lahendus on vastuolus veeseaduse (VeeS) § 151 lg 2-ga. Keskkonnaamet kooskõlastab detailplaneeringu tingimusel, et detailplaneeringu lahendust korrigeeritakse vastavalt käesoleva kirja punktis 2 toodule ning detailplaneeringu lahendus viiakse vastavusse VeeS-es sätestatuga. Samuti esitame märkused detailplaneeringu kohta. Märkused vt lisad (allkirjastatud digitaalselt) Irma Pakkonen peaspetsialist juhataja ülesannetes keskkonnakorralduse büroo	Vt digitaalallkirja kinnitusleht

Ärakiri õige
 Viire Ernesaks