



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

11. jaanuar 2023 nr 9

Laiakülas, kinnistute Lilleoru tee 4, Lilleoru tee 4a, Lilleoru tee 6, Lilleveere tee, osaliselt Lilleoru tee ja Orumetsa detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistute Lilleoru tee 4 (89001:001:0188), Lilleoru tee 4a (89001:001:0189), Lilleoru tee 6 (89001:001:0194), Lilleveere tee (89001:001:0193), osaliselt Lilleoru tee (89001:010:3739) ja Orumetsa (89001:001:1402) detailplaneering algatati detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Kaveks Holding OÜ (Aleksandr Školjar) esindaja Estplain OÜ (Igor Sidorenko) avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris 27.04.2021 numbriga 10-10/2343) Viimsi Vallavalitsuse 12.01.2022 korraldusega nr 10.

30.12.2021 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks ja lisaks leping, mille kohaselt kohustub huvitatud isik ehitama omal kulul detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatavad teed, koos vajaliku taristuga ning andma teemaa- ja haljasala maa krundid tasuta valla omandisse (lepingud on registreeritud valla majanduslepingute registris 03.01.2022, vastavalt numbritega 2-10.1/3 ja 2-10.1/4).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.01.2022) ja „Harju Elu“ (28.01.2022), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 09.02.2022 kirjaga nr 10-10/794.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (Bingonet OÜ, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Viimsi Vesi AS ja Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond), detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (04.10.2022 digiallkiri) ja Keskkonnaametiga (27.10.2022 kiri nr 6-2/22/19771-2). Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et ametile kooskõlastamiseks esitatud detailplaneeringu lahendust korrigeeritakse vastavalt nende kirjas toodule. Keskkonnaameti tingimused täideti ning detailplaneeringusse lisati tegevusnõuded Lilleoru tee 6 kinnistul registreeritud invasiivse võõrliigi karuputke koloonia laienemise vältimiseks ja muudeti kinnistul asuva puurkaevu sanitaarkaitseala hooldusalaks, vastavalt veeseaduse § 277 lõikes 2 sätestatule. Seega saab detailplaneeringu lugeda Keskkonnaametiga kooskõlastatuks.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Topo-geodeetilised uurimistööd“, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr TT-6139, detsember 2021; „Lilleoru tee 6 dendroloogiline hinnang“, OÜ Aktiniida töö nr 4/22.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 4,5 hektarit ja see hõlmab kinnistuid Lilleoru tee 4 (89001:001:0188), Lilleoru tee 4a (89001:001:0189), Lilleoru tee 6 (89001:001:0194), Lilleveere tee (89001:001:0193), osaliselt Lilleoru tee (89001:010:3739) ja Orumetsa (89001:001:1402).

Planeeringuala asub Laiaküla lõunaosas ning piirneb läänest teemaa kinnistuga Pärnamäe tee L5 ja Pärnamäe tee 4a, põhjast Laiamäe tee äärsete elamukruntidega, idast Väike-Käspre tee äärsete elamukruntidega ja kinnistuga Käspre haljak ning lõunast kinnistutega Lilleoru haljak ja Pärnamäe tee 4.

Planeeringuala lääneosas, kinnistul Lilleoru tee 4, asub ärihoone (Pärnamäe Keskus) koos parklaga ning selveautopesa ja alajaam, ülejäänud planeeringuala on hoonestuseta, üksikute puudega rohumaa (endine astelpajuistanduse ala). Planeeringuala lõunapoolne osa on kaetud kõrghaljastusega, kus asub ka väike klint, valdav osa planeeringuala maapinnast on ühtlaselt tasase reljeefiga ja suhteliselt korrapärase kujuga.

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm krunti: kaks ärimaa krunti (ÄK), mille suurused on 22 320 m² (pos 1) ning 15 948 m² (pos 2) ja üks loodusliku maa krunt (HL), suuruselga 3 601 m² (pos 3).

Ärimaa krundile pos 1 määratakse ehitusõigus olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamiseks, ehitisealuse pinnaga 5 000 m². Hoone suurim lubatud korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Hoonete arv krundil on 1, hoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 11,0 meetrit.

Ärimaa krundile pos 2 määratakse ehitusõigus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone püstitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 9 700 m². Hoone suurim lubatud korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Hoonete arv krundil on 3, mis annab võimaluse krunti etapiivisiliselt hoonestada, kuid krundile on soovi korral lubatud püstitada ka 1 hoone. Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist põhimahu on 9,0 meetrit, kuni 25 % ehitisealusest pinnast on lubatud 11,0 meetrit (see osa hoonestusalast on põhijoonisel tähistatud eraldi leppemärgiga).

Ärimaa krunte ei ole lubatud piirdeaiaga ümbritseda.

Loodusliku maa krunt pos 3 on roheala krunt, mille kasutamise sihtotstarvet detailplaneeringuga ei muudeta. Tegu on munitsipaalomandis oleva kinnistuga, mis jääb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohasele haljastule nr 31. Kinnistult algab Iru klindiplateo. Detailplaneeringuga on kinnistule planeeritud jalgte, mis hakkab perspektiivis ühendama planeeringuala teedevõrgustiku Narva maantee T12 ääres asuva bussipeatusega.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, viimistlusmaterjalide kasutamisele detailplaneering piiranguid ei sea, kuid detailplaneeringuga sätestatakse, et vältida tuleb suuri monotoonseid välisseina pindasid ja need tuleb liigendada kujunduselementidega või kasutada erinevaid fassaadikattematerjale.

Detailplaneeringuga on lahendatud planeeringuala teedevõrk ja liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, radooniohust tulenevad nõuded, jäätmekäitlusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded, samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse pädevusse.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeritav ala ärimaa (B) ja äri reservmaa (BR) juhtotstarvetega alal, planeeringuala lõunaserv jääb haljasmaa (H) juhtotstarbega alale. Detailplaneeringu kohaste kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavuses üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega – detailplaneeringuga moodustatud kruntide sihtotstarbed on ärimaa ja looduslik maa.

Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² antud detailplaneeringule ei kohaldu, kuivõrd detailplaneeringuga ei planeerita elamukrunte. Samas on siiski detailplaneeringu koostamisel arvestatud, et planeeringuala naaberkruntide puhul on tegu elamukruntidega ja seetõttu on planeeringu idaossa elamukruntide kõrvale planeeritud 20 meetri laiune haljasala, kuhu on ette nähtud ka kõrghaljastuse istutamine.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³. Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala lõunaosas haljastu nr 31, mille eesmärk on Narva maanteega piirneva metsaala säilitamine loodusliku mitmekesisuse tagamiseks ning teest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamiseks. Detailplaneeringus on haljastuga nr 31 kattavas krundi osas ette nähtud kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine, hoonestust sellele ei ole planeeritud, lubatud on üksnes üldplaneeringuga ettenähtud jalgteerajamine, mis ei kahjusta teemaplaneeringuga haljastu toimimiseks seatud eesmärke.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

¹ Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21): <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): https://www.viimsivald.ee/public/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Võtta vastu Laiakülas, kinnistute Lilleoru tee 4, Lilleoru tee 4a, Lilleoru tee 6, Lilleveere tee, osaliselt Lilleoru tee ja Orumetsa detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ töö nr 01-22, põhijoonise kuupäev 03.10.2022) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks ärimaa krunti (ÄK), suurustega 22 320 m² (pos 1) ja 15 948 m² (pos 2) ja üks loodusliku maa krunt (HL), suurusega 3 601 m² (pos 3).

Ärimaa krundile pos 1 määratakse ehitusõigus olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamiseks, ehitisealuse pinnaga 5 000 m². Ärihoone suurim lubatud korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Hoonete arv krundil on 1, hoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 11,0 meetrit.

Ärimaa krundile pos 2 määratakse ehitusõigus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone püstitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 9 700 m². Ärihoone(te) suurim lubatud korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Hoonete arv krundil on 3, mis annab võimaluse krunti etapiviisiliselt hoonestada, kuid krundile on soovi korral lubatud püstitada ka 1 hoone. Ärihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist põhimahus on 9,0 meetrit, kuni 25 % ehitisealusest pinnast on lubatud 11,0 meetrit (kõrgem hoone osa on põhijoonisel tähistatud eraldi leppemärgiga).

2. 30.12.2021 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga leping, mille kohaselt kohustub huvitatud isik ehitama omal kulul detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatavad teed, koos vajaliku taristuga ning andma teemaa- ja haljasala maa krundid tasuta valla omandisse (lepingud on registreeritud valla majanduslepingute registris 03.01.2022, vastavalt numbritega 2-10.1/3 ja 2-10.1/4).

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär