



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

12. jaanuar 2022 nr 10

Laiakülas, kinnistute Lilleoru tee 4, Lilleoru tee 4a, Lilleoru tee 6, Lilleveere tee, osaliselt Lilleoru tee ja Orumetsa detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist määrata planeeringuala kinnistutele Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu (Üldplaneering) 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 arhitektuursed tingimused, haljastusega alad, teedevõrgustik (sh kergliiklusteede asukohad), parkimiskorralduse põhimõtted ning kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Detailplaneeringuga määratakse kvartali arhitektuurne terviklahendus ning luuakse seosed ümbritsevate aladega.

Detailplaneering vastab Üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on valdavas osas äri reservmaa, osaliselt ärimaa. 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. Planeeritav ala asub tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on Üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 19 ja 20 määratud ülesanded, nende loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnmisel täiendada. Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

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 (registreeritud valla majanduslepingute registris 03.01.2022 numbriga 2-10.1/4), ja kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 03.01.2022 numbriga 2-10.1/3).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 4 ja lõikest 2, §

128 lõikest 1 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Kaveks Holding OÜ (Aleksandr Školjar) esindaja Estplain OÜ (Igor Sidorenko) avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 27.04.2021 numbriga 10-10/2343):

1. Algatada detailplaneering Laiakülas, kinnistutel Lilleoru tee 6, Lilleveere tee, Lilleoru tee 4, Lilleoru tee 4a, Orumetsa ja osaliselt Lilleoru tee, planeeringualale ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse kvartali ruumiline terviklahendus, planeeritakse sidus teedevõrgustik, sh määratakse kergliiklusteede ja üldplaneeringu kohase matkaraja asukohad, juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, avaliku haljasala asukoht ning muud ülesanded, vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 22 sätestatule.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

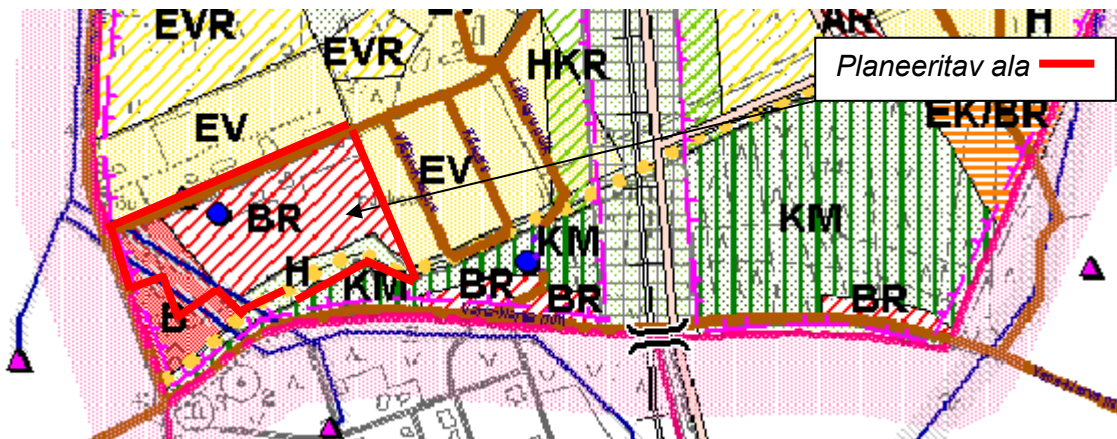
Leevi Laever  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala, suurusega ligikaudu 4,5 ha, asub Laiaküla lõunaosas, hõlmates kinnistuid Lilleoru tee 6 (89001:001:0194, maatulundusmaa), Lilleveere tee (89001:001:0193, transpordimaa), Lilleoru tee 4 (89001:001:0188, ärimaa), Lilleoru tee 4a (89001:001:0189, transpordimaa), Orumetsa (89001:001:1402, üldkasutatav maa) ja osaliselt Lilleoru tee (89001:010:3739, transpordimaa). 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.

Planeeringuala lääneosas asub ärihoone (kaubanduskeskus) koos parklaga, ülejäänud ala on hoonestuseta, üksikute puudega rohumaa (endine astelpajuistandus). Planeeringuala lõunapoolne ala on kaetud kõrghaljastusega. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kaardil piiritletuna punase kontuuriga:



*BR – äri reservmaa*

*B – ärimaa (kaubandus- ja teenindushoone maa)*

*H – haljasala maa*

### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa kruntide planeerimine ja ehitusõiguse määramine ärihoonetele, et koos haljastuse- ja teedevõrgustikuga luua kvartali arhitektuurne ja funktsionaalne tervik. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadusega alad. Sujuvamaks üleminekuks elamukvartalilt ärihoonestusele on soovitatav planeerida planeeringuala idapoolsele alale avaliku kasutusega ja kõrghaljastusega roheala.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

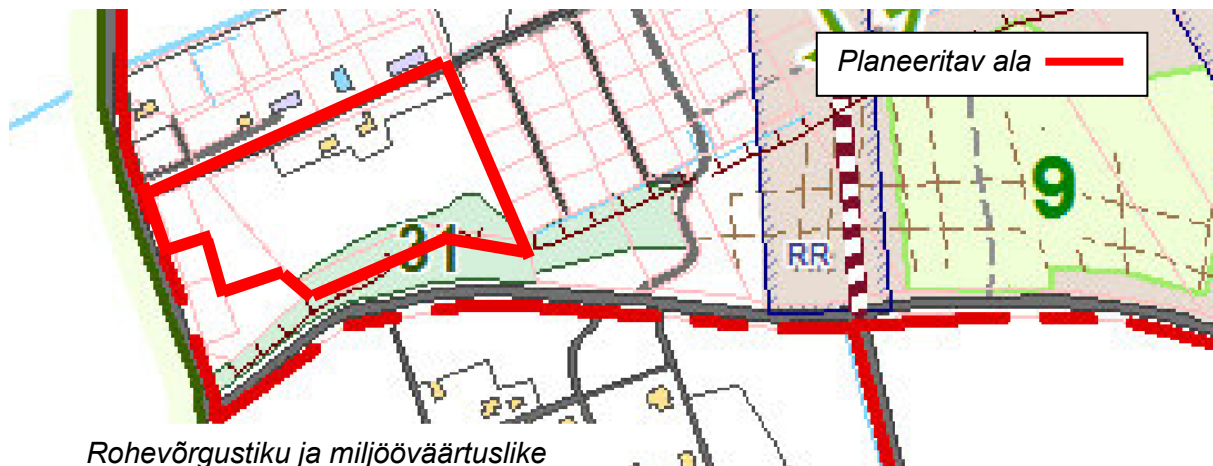
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasetele maakasutuse juhtotstarvetele, mis valdaval osal planeeringualast on ärimaa (B) ja äri reservmaa (BR) ning planeeringuala lõunaservas haljasala maa (H).

Haljasala maa juhtotstarbega ala jääb ühtlasi teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohasele haljastule nr 31. Haljastu nr 31 eesmärk on Narva maanteega piirneva metsaala säilitamine loodusliku mitmekesisuse tagamiseks ning teest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamiseks. Detailplaneeringus tuleb haljastuga nr 31 kattuvast krundi osas ette näha kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine, hoonestusala sinna kavandada ei ole lubatud.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringuga ega üldplaneeringu teemaplaneeringuga.



*Rohevõrgustiku ja miljöövärtuslike alade teemaplaneering*

### 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni üks aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna ja see peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele

esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

- 5.2. Planeerimisel arvestada Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu nõudeid (leitav valla kodulehelt <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- 5.3. Planeeringualasse kuuluvad järgmised kinnistud: Lilleoru tee 6 (89001:001:0194), Lilleveere tee (89001:001:0193), Lilleoru tee 4 (89001:001:0188), Lilleoru tee 4a (89001:001:0189), Orumetsa (89001:001:1402) ja osaliselt Lilleoru tee (89001:010:3739).
- 5.4. Üldplaneeringu kohasele ärimaa juhtotstarbega maa-alale on lubatud moodustada kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), kontori- ja büroohoone maa (ÄB), väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV), majutushoone maa (ÄM) krundid ning tee ja tänava maa (LT) krundid.
- 5.5. Ärimaa kruntidele on lubatud määrata ehitusõigus kahekorruseliste ärihoonete ehitamiseks. Olemasoleva kaubanduskeskuse ja selle laienduse suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on põhjendatud vajadusel kuni 11,0 meetrit, ülejäänud ärimaale kavandatavatel hoonetel 9,0 meetrit. Ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada planeeritava ala kontaktvööndisse jäävate hoonetega ning välistada tuleb insolatsiooni halvenemist, vaadete piiramist ja arhitektuurselt suuri kontraste erinevate hoonetüüpide vahel.
- 5.6. Hoonestusmahtude kavandamisel ja ehitusõiguse määramisel kaubanduskeskuse laiendamiseks arvestada, et detailplaneeringuga ei ole lubatud ette näha olulise ruumilise mõjuga ehitist PlanS § 95 lg 2 tähenduses, seega hoone brutopind peab jääma alla 20 000 m<sup>2</sup> (maa-alune ja maapealne brutopind kokku). Samad nõuded kehtivad ülejäänud ärimaa hoonestamisele ning ehitusõiguse määramisel järgida kvaliteetse linnaruumi planeerimise põhimõtteid, kus hoonemahud on üksteisest eraldatud või liigendatud ning vahelduvad haljastatud rohealade ja haljasterrassidega. Laohoone tüüpi hoonete ehitamine ei ole lubatud. Avaliku ruumi rikastamiseks ärikvartalis kaaluda kunstitaiesele asukoha reserveerimist.
- 5.7. Moodustatavatele kruntidele lahendada juurdepääsud Lilleoru teelt, kuhu planeerida ka sõiduteest ca 1,5 meetri laiuse eraldusribaga eraldatud kergliiklustee (äärekivi ei ole lubatud). Planeeritavate kvartalisestest sõiduteede katte laius on 6,0 meetrit, kergliiklusteede laius 3,5 meetrit. Kvartalisisesed kergliiklusteed ühendada omavahel, lisaks ühendada need Vana-Narva maanteele suunduva kergliiklusteedega (võib haakuda üldplaneeringus näidatud matkaraja asukohaga).
- 5.8. Ärihoonete parkimine on soovitatav lahendada (vähemalt osaliselt) hoone maa-alusel korrusel, maapealse parkla kavandamisel arvestada parkimisalade liigendamist haljastusega. Ette näha erinevaid liiklust rahustavaid võtteid, kergliiklusteed eraldada parkimisalast kõrg- ja madalhaljastusega ja varustada sõiduteega ristuvad kohad liikluse rahustamiseks liikumiskiirust piiravate võtetega. Planeerida parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt varjualusega ja hoone juurdepääsude läheduses.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate ärihoonete ja olemasolevate elamute vahele kavandada avalikult kasutatav haljastu krunt kvaliteetse avaliku ruumi kujundamiseks, kus võiks olla lubatud laste ka mänguväljaku ja puhkeala rajamine.

- 5.10. Teemaplaneeringuga määratud haljastu nr 31 alale hooneid kavandada ei ole lubatud ning tagada tuleb maksimaalselt väärtusliku kõrghaljastuse säilimine. Lubatud on planeerida avalik tee (üldplaneeringu kohane matkarada) ja pinkide ning prügikastide asukohad.
- 5.11. Lahendada sademevee ärajuhtimine. Sademevee lahenduse kavandamisel arvestada olemasolevate sademevee ärajuhtimiseks mõeldud kraavide kõrgust ning pinnavee üldist kõrgust maapinnas. Sademevee ärajuhtimise lahendamiseks taotleda valla ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused.
- 5.12. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.13. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne ärihoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.
- 5.14. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 5.15. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.16. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs (M 1:1000), tugiplaan, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, kruntimise skeem, liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus (M 1:500). Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks kogu detailplaneeringu ala mahulist lahendust illustreeriv 3D joonis.
- 5.17. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn ja avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.18. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.19. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt [https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp\\_leppemargid.pdf](https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf).

## **6. Vajalikud uuringud:**

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring
- 6.2. Dendroloogiline hinnang
- 6.3. Liiklusuuring

## **7. Vajalikud kooskõlastused:**

- 7.1. Päästeamet

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

- 8.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud

8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

**9. Kaasatavad isikud:**

9.1. Naaberkinnisasjade omanikud

9.2. Tallinna Linnavalitsus

9.3. Keskkonnaamet