



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

17. jaanuar 2024 nr 16

Laiakülas, kinnistute Lilleoru tee 4, Lilleoru tee 4a, Lilleoru tee 6, Lilleveere tee, osaliselt Lilleoru tee ja Orumetsa detailplaneeringu kehtestamine

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 (edaspidi arendaja) 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 arendajaga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks ja leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (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 lisati detailplaneeringusse 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.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 11.01.2023 korraldusega nr 9 ning ajavahemikul 6.02.2023 kuni 19.02.2023 oli detailplaneering avalikul väljapanekul. Detailplaneeringu avalik arutelu korraldati 21.02.2023.

Teated detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.01.2023) ja „Harju Elu“ (20.01.2023), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 19.01.2023 kirjaga nr 10-10/383. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta avaldati lisaks valla kodulehel:

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>.

19.02.2023 laekus detailplaneeringu kohta kirjalik arvamus. 21.02.2023 toimunud avalikule arutelule arvamuse esitaja ei tulnud. Vald täiendas detailplaneeringut esitatud arvamusest lähtudes ja Viimsi Vallavalitsuse 20.03.2023 kirjaga nr 10-10/383-2 andis arvamuse esitajale oma põhjendatud seisukoha. Vallavalitsuse kirjas paluti mh arvamuse esitajal anda vallale teada, kas ta nõustub antud selgitustega ja täiendatud detailplaneeringu kehtestamisega. Arvamuse esitaja teatas 29.03.2023 e-kirjas, et ei loobu detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamusest ning palus vähendada detailplaneeringus mürataset, teostada liikluskoormuse hinnang ning sellest teda teavitada.

Inseneribüroo Stratum koostas detailplaneeringule liiklusuuringu (töö nr 2023-T061) ning Viimsi Vallavalitsuse 26.05.2023 kirjaga nr 10-10/383-6 edastati see arvamuse esitajale tutvumiseks. Vald palus arvamuse esitajal teavitada, kas ta on liiklusuuringu tulemustega tutvumise järgselt nõus avalikul väljapanekul esitatud arvamusest loobuma. Arvamuse esitaja vallale ei vastanud.

Planeerimisseaduse § 138 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Koos detailplaneeringuga esitatakse avalikul väljapanekul kirjalikud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukoht nende arvestamata jätmise kohta. Viimsi Vallavalitsuse 13.06.2023 kirjaga nr 10-10/2670 edastati detailplaneering valdkonna eest vastutavale ministrile, kes kontrollis detailplaneeringu vastavust õigusaktidele ja kuulas ära detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja, ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 09.08.2023 kirjaga nr 14-3/1354-1 anti heakskiit detailplaneeringule (kiri registreeritud valla dokumendiregistris 14.08.2023 numbriga 10-10-/2671-2).

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 22.12.2023 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos leping „Kokkulepped detailplaneeringuga ettenähtud taristu rajamiseks isiklike kasutusõigustega seadmise leping, võlaõiguslik isiklike kasutusõiguste seadmise leping, avaldused eelmärgete kinnistamiseks ühishüpeteegi seadmise leping ning asjaõiguslepingud“ (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 3315, registreeritud valla notariaallempingute registris 29.12.2023 numbriga 2-10.2/610, edaspidi leping).

Lepingu kohaselt kohustub arendaja muuhulgas rajama omal kulul detailplaneeringu kohase taristu, sh Lilleoru tee rekonstrueerimise planeeringualaga piirnevas lõigus, detailplaneeringuala parkla ja teetaristu, detailplaneeringu kohase jalgratta- ja jalgteepikenduse kuni Vana-Narva maanteeeni, valgustuse, sademeveesüsteemid, istutama ja rajama detailplaneeringu põhijoonisel positsiooniga 1 ja 2 tähistatud maa-alade põhjapoolsele servale, mis piirneb Lilleoru tee jalgratta- ja jalgteega, vähemalt 50-puuga allee ja haljasriba alates Lilleoru tee 2 kinnistu mahasõidust kuni Väike-Käspre tee 2 kinnistuni jpm. Lisaks kohustub arendaja seadma isikliku kasutusõiguse (edaspidi IKÕ) kinnistule Lilleoru tee 6 haljasala avaliku kasutuse tagamiseks ja jalgratta- ja jalgteepikenduse avaliku kasutuse tagamiseks ning kinnistutele Lilleoru tee 4 ja Lilleoru tee 6 teehoiutööde teostamiseks ja teetaristu paigaldamiseks ja kinnistule Lilleoru tee 4 sõidutee ning jalgratta- ja

jalgteee avaliku kasutuse tagamiseks. Lepingu kohaselt kohustub arendaja seadma IKÕ Lilleoru tee 6 kinnistule pakendikonteineri alale ligipääsu tagamiseks ja pakendikonteineri paigaldamise, rajamise, hooldamise, ümberehitamise jm haldamistööde teostamiseks.

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 Aktiiniida töö nr 4/22; „Viimsi vald, Lilleoru tee 4, 4a, 6, Lilleveere tee, osaliselt Lilleoru tee ja Orumetsa kinnistu detailplaneering liiklusuuring“, Inseneribüroo Stratum, töö nr 2023-T061.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 4,2 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 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 selveautopesula ja alajaam, ülejäänud planeeringuala on hoonestuseta, üksikute puudega rohumaad, endine astelpajuistanduse ala. Planeeringuala lõunapoolne osa on kaetud kõrghaljastusega, seal asub ka väike klint, kuid valdav osa planeeringuala maapinnast on ühtlaselt tasase reljeefiga ning suhteliselt korrapärase kujuga.

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

Ärikrundile 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.

Ärikrundile 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, see annab võimaluse krundi etapiviisiliselt hoonestada, kuid soovi korral on lubatud krundile püstitada ka 1 hoone. Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on põhimahus 9,0 meetrit, kuid 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 saab alguse Iru klindiplateo. Detailplaneeringuga on kinnistule planeeritud jalgteee, mis ühendab 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, radoonihust tulenevad nõuded, jäätmekäitlusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded, samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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 menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) 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 kasutamise sihtotstarbed on ärimaa ja looduslik maa.

Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ antud detailplaneeringule ei kohaldu, kuivõrd detailplaneeringuga ei ole elamukrunte planeeritud. Samas on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, et planeeringuala naabriteks on elamukrundid ja seetõttu on planeeringuala idaossa elamukruntide kõrvale planeeritud puhvervööndina 20 meetri laiune haljasala, kuhu on ette nähtud kõrghaljastuse istutamine.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. 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 kattivas krundi osas ette nähtud kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine, hoonestust sellele alale planeeritud ei ole. Lubatud on üldplaneeringuga ettenähtud jalgteerajamine, mis ei kahjusta teemaplaneeringuga haljastu toimimiseks seatud eesmärke.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitas planeeringuala naabruses elav isik (edaspidi arvamuse esitaja) kirjaliku arvamuse järgmistele küsimustele: kas detailplaneeringule on koostatud müratasemete analüüs, kuivõrd kauba ladustamine ja sellega eeldatavalt seonduv müratase on üks peamistest küsimustest; kas teostati liikluskoormuse hinnang, kuna kahe kaubanduskeskuse külaliste arv on kindlasti suurem kui praegu ning juba praegu on tiptundidel raskendatud väljasõit liikluskoormuse tõttu. Valla vastuskirjale vastuseks palus arvamuse esitaja lisaks vähendada lubatud mürataseme piire vähemalt ööseks max 35 dB ja liikluskoormuse osas märkis arvamuse esitaja täiendavalt, et peamine mure on tiptundidel väljasõit Lilleoru teel Pärnamäe teele ning et ka 2023. aastal mõõdeti liikluskoormust, kuid arvamuse esitaja hinnangul vales kohas, st seal, kus enamik rajooni elanikest sõidavad läbi. Mõõtmata peaks arvamuse esitaja

hinnangul ringliiklustest tänavale sisse- ja väljasõidu kohtades. Arvamuse esitaja leidis, et teostada tuleb liikluskoormuse hinnang.

Vald on müratasemete analüüsi suhtes seisukohal, et detailplaneeringu staadiumis ei ole müratasemete hindamine eraldi tööna põhjendatud, kuivõrd olemasoleva kaubanduskeskuse laiendusega müratase suure tõenäosusega ei kasva, sest tegevused jäävad senisega võrreldes samaks. Laiendatakse vaid olemasoleva kaupluse pinda. Teise ärikrundi tegeliku kasutusotstarbe kohta puudub detailplaneeringu staadiumis täpne teave, mistõttu ei ole võimalik müratasemeid konkreetsetest tegevustest lähtuvalt hinnata. Avalikul väljapanekul esitatud arvamusest lähtuvalt ja avaliku arutelu tulemusel täiendati detailplaneeringu seletuskirja peatükki 4.5, kuhu lisati järgmised nõuded:

„- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest (märkus: siin on silmas peetud elamuid) võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 (Keskkonnaministri määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, edaspidi määrus) 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 määruse nr 71 lisa 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. 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.

Lisaks täiendati detailplaneeringu seletuskirja peatükki 4.3 järgmise nõudega: „Kõik majandustegevus, sh kaupade ladustamine ning prügi sorteerimine (nt prügipressid) peavad paiknema lubatud hoonestusallas ning hoones sees.“

Liiklust puudutava arvamuse suhtes märgib vald, et suurt külastajate arvu kasvu ja sellega seonduvat liikluskoormuse kasvu olemasoleva ärihoone laiendamisega ei prognoosita, kuivõrd enamuse külastajatest on Pärnamäe teed juba olemasolevas olukorras kasutavad inimesed. Detailplaneeringu kohasel ärikrundil pos 1 olev kaubanduskeskus ja selle planeeritud laiendus on mõeldud eeskätt juba tegutseva Rimi kaupluse jaoks kaupluse mugavamaks kasutamiseks ja kaubavaliku mitmekülgsemaks muutmiseks. Detailplaneeringu kohasele ärikrundile pos 2 määratud ehitusõigus võimaldab krundile ehitada ühe või kuni kolm ärihoonet, hoonete täpne kasutus ei ole detailplaneeringu koostamise staadiumis teada.

Vald tellib iga 4 aasta järel valla teede liiklusuuringu, et analüüsida liikluskoormust valla teedel. Uuringust lähtuvalt oli Lilleoru tee aasta keskmine liiklussagedus 2014. aastal 207 autot, 2018. aastal 238 autot ning 2022. aastal 263 autot. Prognoos aastaks 2032 on 355 autot. Lilleoru teelt väljasõitu mõjutab eelkõige liikluskoormuse kasv Pärnamäe teel. Pärnamäe tee on Pirita-Merivälja tee kõrval teine põhiline ühendus Viimsi poolsaarega. Ringristmik, mis on ka Lilleoru tee ja Pärnamäe tee ristumiskoha lahenduseks, on ristmike lahendustest parima läbilaskevõimega. Kui kõik ringristmiku harud on võrdsetl koormatud on ka läbilaskevõime parem. Autoliikluse vähendamist enim mõjutavad meetmed on aga jätkuvalt ühistranspordi ja kergliiklusvahendite kasutamine ning kodulähedased töökohad. Seda võimalust suurendab ka käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering, määrates avalikes huvides ehitusõiguse

uute ärihoonete ehitamiseks, mis võimaldab lisada uusi kodulähedasi töökohti, ja uute jalg- ja jalgrattateede ehitamiseks.

Detailplaneeringuga on määratud avalikult kasutatava tee servituudi vajadus ärikrunte pos 1 ja pos 2 läbivale sõidu- ja kergliiklusteele, tagades sellega alternatiivse pääsu ümber kaubanduskeskuse krundi Lilleoru tee. Sellega avarduvad krundile pealesõidu ja krundilt väljasõidu võimalused. Rohkem alternatiivseid juurdepääse ei ole ruumiliselt võimalik ette näha ja selleks puudub ka põhjendatud vajadus.

Detailplaneeringule koostati arvamuse esitaja ettepanekul liiklusuuring. Liiklusuuringu kohaselt näitavad arvutused, et olemasolevat teedevõrku kasutades on võimalik teenindada kogu Lilleoru detailplaneeringu täiendavat mahtu, kuivõrd Lilleoru tee ristmikuharul on piisav läbilaskevõime reserv, et teenindada kogu olemasolevat ja täiendavat liiklust.

Vald on detailplaneeringu koostamisel võtnud arvesse arvamuse esitaja ettepanekut ja täiendanud detailplaneeringu nõudeid müra puudutavas osas, et tagada naabruskonnale võimalike häiringute minimaalne mõju. Lubatud müratasemete öise piirväärtuse 35 dB tagamise nõue detailplaneeringus ei ole põhjendatud, müratasemed jäävad määrusega sätestatu piiresse.

Lisaks telliti detailplaneeringule liiklusuuring, millest selgub, et töö raames teostati liiklusloendus Pärnamäe tee–Lilleoru tee ristmikul, 20.04.2023. Liiklusloendus teostati koolivaheajale eelneval nädalal. Lilleoru tee liiklussagedus tipptundidel on 92 a/h hommikusel ja 172 a/h õhtusel tiptunnil. Kaubanduskeskuse küllastajate arv hommikusel tiptunnil on väike. Õhtusel tiptunnil on küllastatavus suurem ehk tavapärane, kuid saabuv liiklusvoog ei kasuta ringristmikku, vaid pöörab parklasse otse Pärnamäe teelt. Peamine küllastajate hulk saabub kaubanduskeskusesse Narva mnt poolt, Viimsi poolt saabuvate küllastajate hulk on väike. Uuringu kohaselt näitavad arvutused, et olemasolevat teedevõrku kasutades on võimalik teenindada kogu Lilleoru detailplaneeringu täiendavat mahtu, kuivõrd Lilleoru tee ristmikuharul on piisav läbilaskevõime reserv, et teenindada kogu olemasolevat ja täiendavat liiklust.

Eeltoodust tulenevalt on vald seisukohal, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamusi on detailplaneeringus piisavalt arvestatud ja erinevate osapoolte huve tasakaalustatud. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja detailplaneeringu avalik huvi on eeskätt kodulähedaste teenuste ja töökohtade loomiseks vajalike tingimuste, sh planeeringute olemasolu tagamine. Käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering loob selleks sobiva eelduse.

Detailplaneering arvestab valla arengueesmärkidega 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.

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimisseaduse § 4¹ lõikele 6. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada 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 12.07.2023). Detailplaneeringuga moodustatakse kaks ärikrunti (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).

Ärikrundile 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.

Ärikrundile 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 lubatud püstitada ka 1 hoone. Ärihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on põhimahus 9,0 meetrit, kuni 25 % ehitisealusest pinnast on lubatud püstitada kõrgem hooneosa 11,0 meetrit (tähistatud eraldi leppemärgiga). Detailplaneering kehtestatakse järgmiste kõrvaltingimustega:

1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 22.12.2023 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3315;

1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 22.12.2023 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3315, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 22.12.2023 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos leping „Kokkulepped detailplaneeringuga ettenähtud taristu rajamiseks isiklike kasutusõigustega seadmise leping, võlaõiguslik isiklike kasutusõiguste seadmise leping, avaldused eelmärgete kinnistamiseks ühishüpoteeegi seadmise leping ning asjaõiguslepingud“ (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 3315).

Lepingu kohaselt kohustub arendaja muuhulgas rajama omal kulul detailplaneeringu kohase taristu, sh Lilleoru tee rekonstrueerimise planeeringualaga piirnevas lõigus, detailplaneeringuala parkla ja teetaristu, detailplaneeringu kohase jalgratta- ja jalgteede pikenduse kuni Vana-Narva maanteeeni, valgustuse, sademeveesüsteemid, istutama ja rajama detailplaneeringu põhijoonisel positsiooniga 1 ja 2 tähistatud maa-alade põhjapoolsele servale, mis piirneb Lilleoru tee jalgratta- ja jalgteega, vähemalt 50-puuga allee ja haljasriba alates Lilleoru tee 2 kinnistu mahasõidust kuni Väike-Käspre tee 2 kinnistuni jpm. Lisaks kohustub arendaja seadma isikliku kasutusõiguse (edaspidi IKÕ) kinnistule Lilleoru tee 6 haljasala avaliku kasutuse tagamiseks ja jalgratta- ja jalgteede avaliku kasutuse tagamiseks ning kinnistutele Lilleoru tee 4 ja Lilleoru tee 6 teehoiutööde teostamiseks ja teetaristu paigaldamiseks ja kinnistule Lilleoru tee 4 sõidutee ning jalgratta- ja jalgteede avaliku kasutuse tagamiseks. Lepingu kohaselt kohustub arendaja seadma IKÕ Lilleoru tee 6 kinnistule pakendikonteineri alale ligipääsu tagamiseks ja pakendikonteineri paigaldamise, rajamise, hooldamise, ümberehitamise jm haldamistööde teostamiseks.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes