

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

11. juuli 2017 nr 494

Rohuneeme külas, kinnistute Sadama tee 11, Sadama tee 11a ja Sadama tee detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, laiendada Rohuneeme väikesadama territooriumi, määrata planeeringuala kinnistute, s.h sadamakrundi piirid ja ehitusõigus ning lahendada juurdepääsude, liikluskorralduse ja krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Rajatavate muulide, kaide ja sildade täpsed asukohad ning prognoositavate tööde mahud selgitatakse detailplaneeringu koostamise käigus, muuhulgas määratakse detailplaneeringuga avalik juurdepääs kallasrajale ja kallasraja asukoht, et tagada vaba liikumine rannas.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritavas asukohas on tootmismaa (sadam) ja transpordimaa, detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljövärtuslikud alad ja rohevõrgustik*, kuivõrd detailplaneeringu alal ei paikne rohevõrgustiku alasid. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel asjaolude täpsustumisel täieneda.

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.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 4 punktist 2 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Tallinna Veespordi Klubi MTÜ esindaja Raul Rink' i 08.04.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris 17.04.2017 numbriga 10-10/1786):

1. Algatada detailplaneering Rohuneeme külas, kinnistutel Sadama tee 11, Sadama tee 11a ja Sadama tee ning kinnistutega piirneval vee-alal, olemasoleva väikesadama laiendamiseks ja sadamakrundi ehitusõiguse määramiseks sadamat teenindavate hoonete ja sadamarajatiste (kaitse- ja sildumisrajatiste) ehitamiseks, sadamaakvatooriumi ulatuse määramiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, krundile juurdepääsu lahendamiseks, liikluskorralduslike tingimuste määramiseks, kallasraja asukoha ja kallasrajale avaliku juurdepääsu määramiseks, vajadusel rannakindlustusrajatise ehitamiseks, krundipiiride

korrigeerimiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
4. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Rein Loik  
Vallavanem

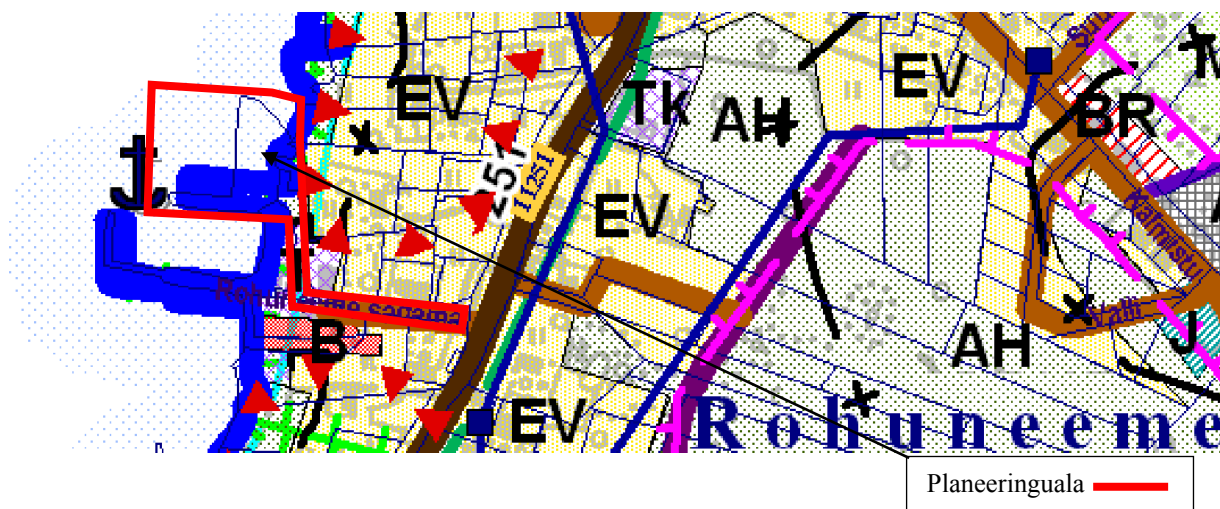
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nele Kilk  
Personalijuht vallasekretäri  
ülesannetes

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Viimsi poolsaare läänerannikul, Rohuneeme külas ja hõlmab maapealse alana 6 923 m<sup>2</sup> suurust ala, s.h kinnistuid Sadama tee 11, Sadama tee 11a ja Sadama tee ning sellega piirnevat vee-ala. Planeeringuala piir täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus, kui on selge täpne hõlmatava mere-ala ulatus. Planeeringuala külgneb Rohuneeme sadamaga (lootsisadam). Juurdepääs planeeringualale on olemas Rohuneeme teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



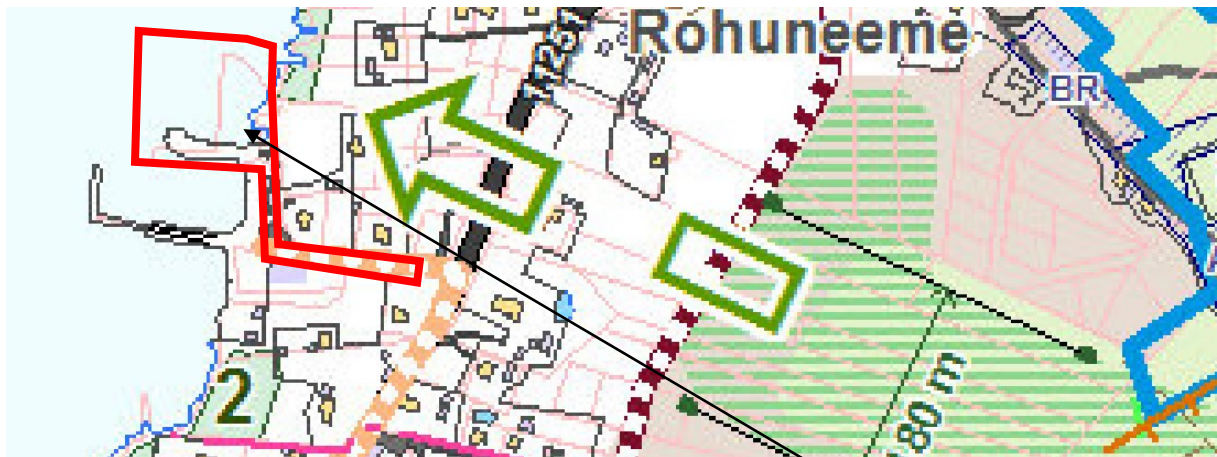
### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rohuneeme sadama maa-ala krundipiiride korrigeerimine, sadama laiendamine, ehitusõiguse määramine sadamarajatistele ja -hoonetele ning juurdepääsude, liikluskorralduse ja krundi tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

### 3. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, kuivõrd tegemist on nii ajaloolise kui ka perspektiivse arendatava sadamakohaga ja üldplaneeringus on maa-alale ettenähtud tootmismaa (sadamamaa) juhtotstarve.

Planeeringualal ei paikne üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* kohaseid rohevõrgustiku alasid, kuid piirneb haljastuga nr 2, mille eesmärk on tugevdada rohelise võrgustiku sidusust ranna-alal ja võimaldada detailplaneeringu alusel ranna-alale puhkeotstarbeliste ehitiste kavandamist.



Planeeringuala

#### 4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

4.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamöödufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamöödufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

4.2 Detailplaneeringu koostamisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljövärtuslikud alad ja rohevõrgustik*.

4.3 Planeeringualasse kuulub Sadama tee 11 (89001:001:0544), Sadama tee 11a (89001:003:1952) ja Sadama tee (89001:001:0860) ning planeeringualaga piirnev mereala. Planeeringuala piir võib täpsustuda detailplaneeringu koostamise käigus.

4.4 Detailplaneeringus määrata hoonestusalade ja rajatavate muulide, sildade ning kaide asukoht ja anda prognoositavad süvendustööde mahud.

4.5 Piirete kavandamisel sadama-alale tuleb planeeringuga määrata nende täpne asukoht ja kõrgused. Kallasraja läbimiseks tuleb tagada inimeste vaba liikumine.

4.6 Parkimine lahendada krundisisesealt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

4.7 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

4.8 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel), vajadusel vertikaalplaneerimise joonis.

4.9 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

4.10 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

4.11 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

## **5. Vajalikud uuringud:**

5.1 Topo-geodeetiline uuring

## **6. Vajalikud kooskõlastused:**

6.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

6.2 Maa-amet

6.3 Kaitseministeerium

6.4 Veeteede Amet

6.5 Tehnilise Järelevalve Amet

6.6 Politsei- ja Piirivalveamet

6.7 Muinsuskaitseamet

## **7. Kirjalikud seisukohad:**

7.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

7.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## **8. Kaasatavad isikud:**

8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

8.3 Naaberkinnisasjade omanikud