

**SELETUSKIRI HEINA TEE 1, 3, 8, 10, 12 JA HEINA TEE (transpordimaa)  
KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIISI JUURDE**

**0 ÜLDANDMED**

**0.1. Planeeringu asukoht:** Viimsi vald  
Pringi küla  
Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee (transpordimaa) kinnistu

**0.2. Tellija:** Margit Ollik  
Isikukood: 47009190273  
Elukoht: Vabaõhukooli tee 3A, Tallinn  
12013 Harjumaa  
Telefon: 502 2685  
E-Post: [margitollik@gmail.com](mailto:margitollik@gmail.com)

**0.3. Omanikud:** Margit Ollik, Heina tee 12, Heina tee 8 ja Heina tee 10  
kinnistute omanik:  
Margit Ollik Isikukood: 47009190273  
Elukoht: Vabaõhukooli tee 3, Tallinn  
12013 Harjumaa  
Telefon: 502 2685  
E-Post: [margitollik@gmail.com](mailto:margitollik@gmail.com)

Ando Aron, Heina tee 1, Heina tee 3  
kinnistute omanik:  
Ando Aron Isikukood: 36311070321  
Elukoht: Vabaõhukooli tee 3, Tallinn  
12013 Harjumaa  
Telefon: 501 0521  
E-Post: [ando.aron@mecro.ee](mailto:ando.aron@mecro.ee)

Viimsi vald, Heina tee (transpordimaa)  
kinnistu omanik:  
Viimsi vald Siim Kallas  
Vallavanem, Viimsi Vallavalitus,  
Nelgi tee 1, Viimsi alevik,  
74001 Harjumaa  
Telefon: 602 8801  
E-Post: [info@viimsivv.ee](mailto:info@viimsivv.ee)

**0.4. Projekteerija:** Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ  
Reg. kood 11904035, reg. nr EEP001917  
Pärnu mnt 139C, Tallinn 11317  
Tel. +372 5340 6087  
Raivo Tabri, Volitatud arhitekt, tase 7  
Siim Sepp, Arhitekt

### 0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid:

0.5.1. Viimsi Vallavalituse korraldus nr 859, 05. mai 2017, Pringi külas, kinnistute Heina tee 1, Heina tee 3, Heina tee 8, Heina tee 10, Heina tee 12 ja Heina tee detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

LISA Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks .

0.5.2. Viimsi Vallavalituse korraldus 20. juuni 2017 nr 437. Viimsi vallavalituse 12.07.2016 korralduse nr 473 „Volituste andmine lepingu sõlmimiseks Viimsi vallas heina tee kinnistu osas” muutmine.

0.5.3. Tallinna Notar Robert Kimmel (Notari ametitegevuse raamatu registri number.....) sõlmitud Haldusleping projektikohase tee koos tänavavalgustusega rekonstrueerimiseks ; Hüpoteeği seadmise leping ja asjaõigusleping.

0.5.4. Viimsi Vallavolikogu otsusega nr. 138, 13. juuni 2000.a. kehtestatud „Rohuneeme mnt 89 ja Neeme talu detailplaneering”, Pringi küla, Viimsi vald.

0.5.5. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust

0.5.6. Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad

0.5.7. Heina tee kinnistute topo-geodeetiline alusplaan, M 1: 500, koostatud GePoint, töö nr 15 - G323, 16.09.2015

### 1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Heina tee 1, 3, 8,10,12 ja Heina tee kinnistute detailplaneering, suurusega 16 167m<sup>2</sup> asub Pringi külas, Viimsi vallas, Harju Maakonnas.

Viie (5) planeeringualale jääva kinnistu omanikud on Margit Ollik, Ando Aron ja Heina tee osas Viimsi vald. Ehituskruunid koos hoonete ja varedega on omandatud aastatel 1996 - 2005.

Planeeringualale on väljastatud kolm (3) järgnevat ehitusluba:

1. Elektrivarustuse lahendamiseks on Heina tee kinnistule väljaehitatud uus elektrikaabelliin viie liitumis- ja jaotuskilbiga. Kaabeliini ehitamiseks on Viimsi Vallavalitus väljastanud ehitusloa Heina tee 8 kinnistule, ehitusregistri kood 220288009;
  2. Planeeringualal asuvale Heina tee 10/12 kinnistule on koostatud olemasoleva lautri taastamise ehitusprojekt, millele on väljastatud Viimsi Vallavalituse poolt ehitusluba koos kasutusloaga ning Keskkonnaameti poolt vee-erikasutusluba.
  3. Heina tee 3 kinnistule projekteeritud elamu ehitusprojektile on samuti väljastatud ehitusluba.
- Vaata olemasolev olukord detailplaneeringu eskiislahenduse graafiline osa, joonis DP-01 Tugiplaan.

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE PÕHJENDUSED JA SELGITUSED

Käesoleva Heina tee 1, 3, 8,10,12 ja Heina tee kinnistute detailplaneeringu eskiislahendusega tehakse ettepanek ümber planeerida 13. juuli 2000. a. Viimsi Vallavolikogu otsusega nr. 138 kehtestatud Rohuneeme mnt 89 ja Neeme talu kinnistute detailplaneeringuga määratud viie ehituskruunide piirid. Detailplaneering osaliselt ellu viidud, on moodustatud Heina tee 1, 3, 8,10,12 elamumaa kruunid.

Käesoleva detailplaneeringu eskiis ei käsitle Viimsi Vallavolikogu otsusega nr. 138 kehtestatud Rohuneeme mnt 89 ja Neeme talu kinnistute detailplaneeringuga moodustatud Heina tee 5 kinnistu ümberprojekteerimist, kuna antud kinnistu omanikule on välja mõõdistatud ning moodustatud kinnistu aadressiga Heina tee 5.

Seega jäävad Heina tee 5 kinnistule kehtima 13. juuli 2000. a. Viimsi Vallavolikogu otsusega nr. 138 kehtestatud Rohuneeme mnt 89 ja Neeme talu kinnistute detailplaneeringu järgsed hoonestuse

### Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistute

#### Detailplaneeringu eskiis

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistud,  
Pringi küla, Viimsi vald, Harjumaa  
Töö nr. 2015-09-08 DP  
Viimsi valda esitamise kuupäev 16.11.2018

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ  
Registri kood 11904035  
MTR reg. nr. EEP001917  
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn  
tel +372 5340 6078  
info@tabri.ee



RAIVO  
TABRI  
ARCHITEKTUURI  
BÜROO

tingimused, arhitektuursed tingimused, ning samuti samad juurepääsu tingimused (Heina tee 5 kinnistu omaniku kasuks on sõlmitud juurdesõidutee servituut läbi Heina tee 3 kinnistu). Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 kinnistute detailplaneeringu eskiislahendus on kooskõlastatud Heina tee 5 kinnistu omanikuga ja seega on antud kinnistu omanik teadlik sellest, et käesolev detailplaneeringu eskiis ei muuda esialgselt kehtestatud detailplaneeringut Heina tee 5 kinnistu osas. (DP-03 Põhijoonise lahendus on kooskõlastatud Heina tee 5 kinnistu omanikuga).

Koostatud Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 detailplaneeringu eskiislahendusega on moodustatud uued, kaasaegsemad ja funktsionaalselt loodusesse paremini sobituvad ehituskruunid, mis arvestavad olemasoleva kauni loodus- ja elukeskkonnaga, ning samuti arvestavad juba väljakujunenud Pringi rannakülas paiknevate kinnistute funktsionaalsete printsiipidega - merepoole avanevad pikad kitsad kinnistud / kruunid.

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 kinnistute detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette ümber projekteerida 5 (viie) olemasoleva kinnistu piirid nii, et moodustuks sama kogus viis (5) ehituskruunti, küll aga hoonestus- ja arhitektuursed tingimused oleksid uued. Seega käesoleva detailplaneeringu eskiisprojekti eesmärgiks on ümber korraldada Heina tee 1, 3 ja 5, 8,10 ja 12 kruntidest moodustatud elamukvartal ning kogu Heina tee sellises mahus, mis moodustaks/looks Pringi küla rannaalal paiknevale väikeelamumaale tänapäevaselt kaasaegse elukeskkonna koos lautri ja rannaga.

Detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette ümber planeerida olemasoleva viie (5) kinnistu piirid samas mahus viieks (5) uute piiridega elamumaa krundiks, millele proportsioonid on kruntide omanikele kasutussõbralikumad ning tagavad samas ka võimaluse kaasaegsete elamute projekteerimise (moodustatavate ehituskruuntide suurused on planeeritud 1700m<sup>2</sup> -3000m<sup>2</sup>). Samuti teeb käesolev DP eskiislahendus ettepaneku ümber projekteerida olemasoleva Heina tee kinnistu tupiktee osa juba vastavalt antud detailplaneeringu eskiislahendusele nii, et kogu Heina tee kaudu tagatakse normaalne ligipaas kõigile viiele moodustatud elamumaa krundile ja samuti juba väljakujunenud Heina teelt juurde sõidetavatele elamumaa kruntidele.

Käesolev detailplaneeringu eskiislahenduse näeb ette võimaluse olemasoleva riigimaal asuva lautri liitmise avaliku veekogu kaldajoone muutuste järgselt Heina tee 10 elamumaa kinnistu juurde. Vt. detailplaneeringu eskiislahendus joonis DP-01, Tugiplaan, mis kajastab, et ehitusregistri andmete järgi paikneb lauter Heina tee 10 kinnistul (lautri ehitusregistri kood 220257352).

### 3. PLANEERIMISE ETTEPANEK

DETAILPLANEERINGU ESKIIS LAHENDUS, ARVESTAB „VIIMSI VALLA MANDRIOSA ÜLDPLANEERINGUGA" JA TEEMAPLANEERINGUGA „VIIMSI VALLA ÜLDISTE EHITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE, ELAMUEHITUSE PÕHIMÕTTED".

3.1. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt peab hoonestusala/ehituskeeluvöönd jääma 50m kaugusele topo-geodeetilisel plaanil kajastatud tavalisest veepiirist (maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist). üldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi muutmise põhjenduseks on see, et käesolev detailplaneeringuala arvestab olemasolevate hoonete, ehitusregistrisse ning inventariseerimisjoonistes kajastatud hoonetega. Seega olemasolevatest ja ajaloolistest hoonetest on moodustunud rannaalal planeeringule uus ehitusjoon, mis on võetud aluseks käesoleva detailplaneeringule määratud ehituskeeluala jooneks, lubatud ehitusjoone kauguse rannast. DP eskiisprojektiiga antud ehitusjoon rannast hakkab olema 18m kuni 47m. Heina tee detailplaneeringu eskiislahenduses planeeritud ehitusjoon ranna- ja kalda alast on samuti sama, mis on Viimsi Vallavolikogu poolt kehtestatud Rohuneeme mnt 89 ja Neeme talu detailplaneeringul, kuna lubatud ehitusjoone määramine rannal- ja kaldal tuginenud samadel reeglitel, kui see toimus 2000.a. kehtestatud detailplaneeringus. Detailplaneeringu PÕHIJONISELE LEHT nr. DP-03 on kantud 50.0 m

**Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistute**

**Detailplaneeringu eskiis**

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistud,

Pringi küla, Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2015-09-08 DP

Viimsi valda esitamise kuupäev 16.11.2018

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ  
Registri kood 11904035  
MTR reg. nr. EEP001917  
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn  
tel +372 5340 6078  
info@tabri.ee



**RAIVO  
TABRI  
ARHITEKTUURI-  
BÜROO**

laiune ranna-ja kaldakaitse ehituskeeluvöönd; 2017 aasta seisuga Eesti Vabariigi põhikaardi järgne rannajoon (mille alusel saab juurde liita planeeritud kinnistutele need maaalad, mis on muutunud veekogu piiri muutustega); 10m laiune kallasraja joon /avaliku kasutusega ala, mida saab kasutada kinnistu omaniku loata ööpäeva-ringselt. Detailplaneeringu eskiislahenduse kaustas OSA 3 alla on toodud:

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee topograafiline plaan, M 1: 500, koostatud 16.09.2015; - Heina tee 10/12 kinnistule koostatud Lautri ehitusprojekt, koos ehitusloaga nr 5206, mis on väljastatud Viimsi vallavalituse poolt 27.09.2005; -

Vee Erikasutusluba nr 93, välja antud 30.10.2003, Pringi küla Heina tee 12 paadilautri taastamiseks; - Viimsi Vallavalituse poolt Lautrile väljastatud Kasutusluba Nr. 5206, 27.09.2005.a. ja Ehituse Ülevaatuse Akt 08.09.2005 ja pildid olemasolevast lautrist. -

ning kõigi detailplaneeringualale jäävate kasutusel olevate (nii ütleb ehitusregistri dokument EHITISE SEISUND alla) hoonete ehitusregistri andmed koos samale kinnistule väljastatud inventariseerimise joonistega. Olemasolevate ja ajalooliselt oleva hoonestuse kohta on samuti antud ülevaade detailplaneeringu eskiislahenduse joonisel DP-01, TUGIPLAAN.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek, et 1,5 samakõrgusjoonele projekteeritud kallasrada oleks graafiliselt sirgema kujuga siis selleks omanikud täidavad maapinda selles osas, kus soovitakse kallasraja joont muuta laugemaks. Tugiplaani joonisel DP-01 on kajastatud olemasolev olukord, kus on näha kallasraja selline keeruline kulgemise joon ja DP -03 joonisele on samuti ol. ol. kallasraja joon ning uus projekteeritud 1,5m kõrgusest samakõrgusjoonest kujunev laugem 4,0m laiune kallasraja joon. (Projekteeritud 1,5m kõrgusest samakõrgusjoonest idapoole jääb joonisele markeeritud 4,0m laiune kallasraja joon).

3.2. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 16.12.2015 koosoleku protokoll nr 36 näeb ette, et detailplaneeringu eskiis peab toetuma/järgima teemaplaneeringut „ Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine, elamuehituse põhimõtted“, mis näeb ette, et kruntide hoonete/elamute vaheliseks kujaks tuleb tagada 15 meetrit. Arvestades eelpool tooduga näeb käesolev detailplaneeringu eskiislahenduse põhijoonis DP-03 ette kaks (2) erinevat hoonestuse ala kujunemist: Esimene (1) hoonestusala tagab 15 meetri laiuse ehituskeeluala naaberhoonestuse üksikelamust ja abihoonest. Hoonestusala 1 teeb ettepaneku 7,5m laiuse ehituskeeluala vähendamise 7,5 meetri pealt 7,0 meetri peale, nii et 0,5 meetrit viiakse üle naaberkinnistu ehituskeelualale ja seega kujuneb naaberkinnistu ühele krundi piirile 8,0 m laiune ehituskeeluala. Käesolev detailplaneeringu eskiis teeb ettepaneku 15,0 meetri laiuse ehituskeelualal jaotamise kahe naaberkrundi vahel nii, et ühe krundi ehituskeeluala naaberkrundi piirist on 7,0 meetrit ja teise krundi (naaberkrundi) ehituskeeluala naaberkrundist on 8,0 meetrit. Esitatud lahendusega tagatakse Viimsi valla teemaplaneeringus määratud 15,0 meetri laiune kahe elamukrundi hoonestuse (elamute) vahelise kauguse säilimine. Antud kujul projekteeritud esimese (1) hoonestusala muudatuse ettepanek on kajastatud DP-03 joonise leppemärkide osas, kus elamu ja abihoonete hoonestusala on märgitud oranži tiheda ruudulise rastriga;

Teine (2) hoonestusala tagab 8 meetri laiuse ehituskeeluala naaberhoonestusest, küll aga antud alale, kuni naaberkinnistu piirini tohib projekteerida/planeerida ainult abihooned. Esitaud lahendusega tagatakse 8 meetri laiune ehituskeeluala naaberkinnistu hoonestusalast (Viimsi valla elamuehituse teemaplaneering näeb ette vähemalt 7,5m laiuse ehituskeeluala /kuja, mida meie käesoleva detailplaneeringu eskiisiga suurendame 0,5 meetri võõra). Antud mudatuse pluss on ka see, et nii kujuneb antud krundile 8,0 meetri laiune tuleohutuse kuja, mis tagab naaberkinnistule abihoonete ehitamise vahetult kinnistu piirile. Teine (2) hoonestusala DP-03 joonise leppemärkide osas on märgitud oranži hõreda ruudulise rastriga.

### Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistute

#### Detailplaneeringu eskiis

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistud,  
Pringi küla, Viimsi vald, Harjumaa  
Töö nr. 2015-09-08 DP  
Viimsi valda esitamise kuupäev 16.11.2018

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ  
Registri kood 11904035  
MTR reg. nr. EEP001917  
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn  
tel +372 5340 6078  
info@tabri.ee



**RAIVO  
TABRI  
ARHITEKTUURI  
BÜROO**

3.2.1. Naaberkiinnistu piiridest 8,0 m laiuse hoonestusala lahendusega tagatakse samuti vastavus Majandus- ja Taristuministri, 02. juuni 2015.a määrusele nr.54 „Ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele”. Antud tingimusi arvestades ei ole vaja kiinnistu piirile rajada tulemüüri.

3.2.2. Liidetavate kruntide puhul on kasutatud samuti 7,0m ja 8,0m laiuseid ehituskeelualade jaotust nagu seda on põhijoonise eskiisi plaanil DP-03, küll aga antud lahenduses ei ole määratud elamu ja abihoonete jaoks eraldi hoonestusalasid.

3.2.3. Naaberkiinnistu piirile abihoonete ehitamise võimaluse peab eelnevalt naaberkiinnistu omanik kooskõlastama.

3.3. DP hoonestuse lahendus - kruntide ehitusõiguse tabel näeb ette igale krundi lubatud ehitusaluse pinna, mis jääb 330 m<sup>2</sup> - kuni 400m<sup>2</sup>, mille sisse on arvestatud ka kuni 20m<sup>2</sup> suurused väikeehitused/abihooned; ühele krundile võib projekteerida kuni 3 hoonet, üks elamu ja kuni kaks abihoonet; elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,5 m (koos -1 keldrikorrusega) maapinna absoluutkõrgusest (mis on arvestatud ehitusala läänepoolsest piirist ning lubatud hoonestuse absoluutkõrgus on kantud põhihoone soovitusliku asukoha peale). Abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5m maapinna absoluutkõrgusest. Maksimaalne lubatud elamu korruselisus on kuni kaks korrust ja -1 korrus (keldrikorrus), abihoone lubatud korruselisus on üks (1). Planeeringu eskiisilahendusega moodustatud ehituskruntidel tagatakse Pringi küla rannaalal väljakujunenud /antud alale iseloomuliku vabalt kujunenud niinimetatud orgaaniline hoonestuse lahendust, mis ei järgi selgeid 7,0 ja 8,0 meetri (kahe krundi puhul 15.0m) laiuseid elamute vahelisi kauguseid kruntide kirde- ja edelapiiridest. Kruntide kagu- ja loodepiiridele tagatakse 7,5m laiused ja sellest suuremad kujad. Planeeringuala ja planeeringualast lõunapoolse jääva kogu rannaküla orgaanilist/vabalt kujunenud hoonestust kajastab hästi detailplaneeringu OSA 2. GRAAFILISES MATERJALIS esitatud joonis „KONTAKTALA VISUALISEERING” ning samuti joonis „KONTAKTALA SKEEM” joonise nr. DP-2, mis kajastab selgelt koos piltidega, et kruntide põhja- ja lõunapoolsete kiinnistute piiride hoonestusalade vahelised kaugused ei ole kõikjal 15,0 m. Eelpool toodud joonised näitavad veenvalt, et antud alale iseloomulik hoonestuse/elamute avatud vaated ja kaugused tagatakse kiinnistute läänepoolse jääva ranna ja kaldakaitse 25-50 m laiuse vööndiga ning samuti tagatakse igal juhul hoonestuse 8,0 meetrised kaugused ja vaated kiinnistute edelapoolsetest piiridest. Kõik need mõtted ja ettepanekud on kujunenud just olemasolevat elukeskkonda analüüsivate kontaktala skeemide koostamise käigus.

3.4. Detailplaneeringu eskiisilahenduses planeeritud kruntidele moodustatavad hoonestusalade lahendustega (elamu hoonestusala ja abihoonete hoonestusalad) tagatakse kiinnistute omanikele ja arhitektidele võimaluse luua kaasaegset ja unikaalset arhitektuuri ning koos sellega kindlasti väärtustatakse planeeritud elamukvartali ilmet, nii nagu seda soovitakse ka Viimsi valla teemaplaneeringu punkt 3.2. „Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nende sobivust olemasoleva arhitektuurse ruumi ja Viimsis väljakujunenud ehitustraditsioonidega. Kaasaegsed ja arhitektuurset väärtust omavad uusehitised tõstavad valla mainet”.

3.5. Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kiinnistute detailplaneeringu eskiisilahendus näeb ette õiguse liita kaks kõrvuti külgnevat, või kogu planeeringualale planeeritud 5 krunti üheks elamumaakrundiks. Detailplaneeringu lahendust ümber kruntimist kajastab DP-03 põhijoonise Leppemärkide osas punane kriips punkt joon. Täpsustatud kruntide võimaliku jaotuse kohta on lisatud DP juurde joonis DP-05, mis kajastab võimalike kruntide liitmise lahendusi. Detailplaneeringu eskiisi joonis DP-05 „Kruntide liitmise võimalused” annab 3 (kolm) varianti, variant üks on pos. 1 ja pos. 2 liidetuna; variant kaks pos. 2 ja pos. 3 liidetuna ja variant kolm, pos. 1 kuni pos. 5 liidetuna. Liitmise variandid tuginevad „Põhijoonise eskiisile” joonisele DP-03. See, et detailplaneeringu eskiisilahendus näeb ette võimaluse kuni kahe moodustatud elamukrunti liitmise üheks elamukrundiks ei riku olemasolevat elu ja looduskeskkonda,

kuna antud hoonestuse lahendus planeeringuala ei tihenda. Juhul kui ostes liidetakse kaks krunti, siis antud juhul väljastab Viimsi Vallavalitus projekteerimistingimused ning määrab ära ka kahele ühendatud krundile planeeritava hoonestuse ala ja hoonestuse maksimaalse ehitusaluse pinna arvestades DP-05 joonist. Nii saab kahele liidetavale ehituskrundile projekteerida ühe üksikelamu koos kahe abihoonega. Juhul kui soovitakse osta kõik viis krunti, millest moodustatakse liitmise teel üks suur krunt (vastavalt DP-05 joonisele) siis antud liidetud elamumaa kruntidele väljastab Viimsi Vallavalitsus projekteerimistingimused, mille mahus määratakse ära uue moodustatud elamumaakrundi hoonestusala. Viimsi Vallavalitsus peab liidetud krundi hoonestusala määramisel arvestama käesoleva detailplaneeringuga seatud hoonestusala moodustamise printsiipidega.

#### 4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSED

Heina tee 1, 3, 8,10,12 ja Heina tee elamumaa sihtotstarbega kinnistud asuvad kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt väikeelamute maal EV - Pringi küla rannaalale jäävas elumupiirkonnas (väljavõtte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust, mis asub DP projekt Graafiline osa, loetelu järgi joonis nr 03).

Kogu planeeringuala rannaküla orgaanilist/vabalt kujunenud hoonestust kajastab detailplaneeringu GRAAFILISES MATERJALIS esitatud joonis 02 „KONTAKTALA VISUALISEERING" ning samuti joonis DP-2, „KONTAKTALA SKEEM".

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega uute moodustatud ehituskruuntide ja Heina tee krundi moodustamist kajastab joonis DP-04, „Kruuntide moodustamise skeem"

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistute suurus kokku on 16 167 m<sup>2</sup>, planeeringuala suurus on ca 18 000 m<sup>2</sup>. Planeeringuala kirjeldus: Heina tee 1, 3, 8,10,12 kinnistud asuvad juba väljakujunenud tiheasustusala elamukvartalis. Planeeringu alast põhja poole jäävad moodsamas võtmes funktsionalistlikus stiilis elamud, lõuna poole jäävad samuti moodsamad elamud koos klassikalises rahvusromantilisest stiilist viilkatusega väikeelamud. Juurdepääs planeeringualale toimub olemasolevalt Heina teelt.

4.1. Viimsi Vallavalitsuse korraldus 5. detsember 2017, nr. 859 Heina tee kinnistutele detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine näeb ette detailplaneeringu lahenduses ära määrata avalik juurdepääs kallasrajale, et tagada liikumine rannas.

Kinnistute omanikud ja Viimsi Vallavalituse ametnikud on ühiselt mõelnud ja arutanud avaliku juurdepääsu rajamist rannaalale läbi Heina kinnistute planeeringuala ning on jõudnud järgmistele seisukohtadele ning mis on samuti esitatud vastuskirjas Viimsi Vallavalituse planeerimiskomisjoni seisukohtadele. Alljärgnevalt toome välja viis (5) argumenti (tekstis A) , mis toetavad/räägivad selle kasuks, et avalikku juurdepääsuteed rannaalale läbi Heina kinnistute planeeringuala ei ole mõistlik rajada:

A. 1 Käesolev detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette, et 10,0 m laiusele kallasrajale (avalikult rannaalal) on projekteeritud kinnistu omanikule kohustus paigaldada infotahvlid planeeringuala põhja- ja lõunapiirile, mis annavad kallasrajalt viibijale teavet, kui kaugemale jäävad kallasrajalt väljapääsud. Antud planeeringulahenduse põhjapoolsele kallasrajale ulatuvale kinnistu piirile nähakse ette infotahvel, kus on antud kallasrajalt põhjapoolseks väljapääsu kauguseks 50m ja lõunapoolseks väljapääsu kauguseks 750m. Sama tahvel, mis paigaldatakse planeeringuala kallasraja lõunapoolsele kinnistu piirile, on antud kallasrajalt põhjapoolseks väljapääsu kauguseks 250m ja lõunapoolseks väljapääsu kauguseks 550m. Viited eelpool toodud infotahvlite kohta on kajastatud detailplaneeringu joonistel: joonis 01, „Asukohaskeem", joonisel DP-02, „Kontaktala skeem" ja joonisel DP-03, „Põhijoonise eskiis" DP-3".

#### Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistute

##### Detailplaneeringu eskiis

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistud,  
Pringi küla, Viimsi vald, Harjumaa  
Töö nr. 2015-09-08 DP  
Viimsi valda esitamise kuupäev 16.11.2018

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ  
Registri kood 11904035  
MTR reg. nr. EEP001917  
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn  
tel +372 5340 6078  
info@tabri.ee



RAIVO  
TABRI  
ARHITEKTUURI-  
BÜROO

A. 2 Lisasime käesolevale detailplaneeringu eskiislahenduse joonisele 01 „Asukohaskeem”, joonisele DP-02 „Kontaktala skeem” ja joonisele DP-03 „Põhijoonise eskiis” olemasoleva olukorra selgituse, kus joonised kajastavad võimalikke avalikke juurdepääsusi rannaalale, mis jäävad ca 530 m kaugusele Heina detailplaneeringu alast lõuna poole ja ca 200 m kaugusele põhja poole, mille kaudu tagatakse avalik juurdepääs ja väljapääs Pringi küla 10m laiusele kallasrajale /avalikule rannaalale. Võib lisada veel seda, et mööda Rohuneeme teed jääb Heina detailplaneeringu ala projektsioonilt Rohuneeme teele kahe avaliku rannaalale mineva avaliku juurdepääsutee vahekauguseks kuni randa jõudmiseks ca 900m – 1000m

A. 3 Samuti argument kolm, mis räägib avaliku juurdepääsutee mitte rajamise poolt on see, et kui hakata käesolevale detailplaneeringu lahendusele juurde projekteerima/ette nägema 4-6m laiust ja ca 110m pikkust kallasrajale (rannaalale) viivat teed (550m<sup>2</sup>) siis see ei hakka olema valla elanikele nii nimetatud kutsuv avalik ruum, kuna antud käigutee kujuneks sellele mereäärde soovivale liikujale selliseks kahe krundi vahele surutud 110 m pikkuseks jalutuskäiguks mööda suletud/krundi piiretega ääristatud koridori võib ka nimetada torus kulgemist, kus ei ole lihtsalt mugav liikuda. Ja veel rikuks see ca 110 m pikkune koridor-käigutee ära projekteeritud väikeelamu kruntide privaatsuse, mis on samuti oluline uuele Viimsi valda tulevale perele. Jah käesolev planeeringu lahendus ei toeta avaliku juurdepääsutee rajamist 10m laiusele kallasrajale/rannaalale, mis on eramaa ja kus võib liikuda ööpäeva-ringselt.

A. 4 Veel ei toeta detailplaneeringu lahendus avalikku juurdepääsutee rajamist kallasrajale sellepärast, et antud tiheasustusalaale projekteeritud Heina tee koos teemaa-alaga ei saanud projekteerida nii suureks ja laiaks (planeeringu lahendus näegi ette uue Heina tee krundi moodustamise nii, et oleks võrdselt tagatud Valla omand ja eraomand). Sellest tingitult ei olnud ka Heina tee teemaale võimalik planeerida avaliku kasutusega parklat, mis tagaks kõigile valla elanikele avalik juurdepääsu kallasrajale (rannaalale) läbi antud Heina tee kinnistute planeeringu lahenduse;

A. 5 Viimsi Vallavalikogu otsusega nr 138, 13. juuni 2000.a. kehtestatud Rohuneeme mnt. 89 ja Neeme talu detailplaneering ei näinud ette avalikku juurdepääsuteed rannaalale/kinnistu omanikke ei ole koormatud (kinnistusraamatu väljavõtete järgi) juurdesõidutee rajamisega ja sellest tingitult ei ole ka antud planeeringuala eskiislahendusele projekteeritud avalikku juurdepääsuteed 10m laiusele kallasrajale (rannaalale).

Olemasolev looduskeskkond on osaliselt võssa kasvanud ranna rohumaa, kus vähesel määral asub ka väärtuslikku kõrghaljastust. Heina tee 3 krundil asub korrastatud muruga looduskeskkond. Planeeringuala looduskeskkonna paremaks hindamiseks on soovitatav koostada olemasolevale kõrghaljastusele dendroloogiline hinnang. Planeeringualal paiknevad 2 elamut, 1 aiamaa ja vastavalt ehitusregistri ja inventariseerimise jooniseid aluseks võttes asuvad planeeringualal veel 9 kasutusel olevat hoonet ning kaks rajatist - lauter ja maakaabel elektrivarustuse tarvis. (DP eskiisprojektile on lisatud väljavõtted ehitusregistrist ja hoonete inventariseerimise joonistest, mis asuvad detailplaneeringu eskiislahenduse joonis DP-01, Tugiplaan all. Olemasoleva Heina tee tupiktee osa tuleb ümber projekteerida nii, et ta arvestaks ol.ol. Heina teega. Planeeringu alale uut juurdepääsuteed ei ole vaja planeerida

## 5. HOONESTUSE ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 kinnistute detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette kruntide hoonestamist moodsas ja kaasaegses arhitektuuristilis (soovituslik katuse kalle 0°–5°), kus projekteeritud üksikelamud ja abihooned moodustavad terviklahenduse. Selleks, et planeeringualale saaks

**Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistute  
Detailplaneeringu eskiis**  
Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistud,  
Pringi küla, Viimsi vald, Harjumaa  
Töö nr. 2015-09-08 DP  
Viimsi valda esitamise kuupäev 16.11.2018

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ  
Registri kood 11904035  
MTR reg. nr. EEP001917  
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn  
tel +372 5340 6078  
info@tabri.ee



**RAIVO  
TABRI  
ARHITEKTUURI-  
BÜROO**

kaasaegseid hooneid projekteerida, tuleb eelnevalt kruntidele välja ehitada insenervarustus ja sademevee drenaaž, millega tagatakse o-katusega hoonetelt sademevee ärajuhtimine. Võib kaaluda ka sademevee immutamist pinnasesse, kuna krundid on suured. Planeeritud on viie (5) kuni kahe korruselise üksikelamu ehitus ning ühekorruselise abihoone ehitus ühele moodustatud krundile. Vaata joonis DP-03, Põhijoonise eskiis. Detailplaneeringu lahendus arvestab antud piirkonna võimaliku üleujutusala, mis näeb ette hoonestusalade paiknemise looduskeskonna, kus maapinna absoluutkõrgus on +2,10m merepinnast kõrgemal. Võib kaaluda ka võimalust, et projekteeritud elamute sokli kõrgused võiksid olla 0,4-0,6m kõrgemal projekteeritud maapinna absoluut kõrgusest. Täpsed projekteeritud maapinna absoluut kõrgused antakse juba elamut projekteeriva arhitekti poolt.

5.1 Hoonestuse ja arhitektuursete tingimuste ettepanek viiele moodustatud pereelamumaa krundile:

- Moodustatud pereelamumaa krundile kavandatakse üks (1) üksikelamu ja kuni 2 abihoone;
- Üksikelamud rajada maksimaalselt kahekorruselised, kõrvalhooned ühekordsed;
- Planeeritavate üksikelamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, mis vastab kehtivale Viimsi valla üldplaneeringule ja kõrvalhoonete kõrgus maapinnast kuni 5 m;
- Üksikelamu tuleb siduda detailplaneeringuga määratud krundi planeeritavale hoonestusalale nii, et hoonestuse kaugus naaberkinnistu hoonestusest oleks 15,0m (vt.P.3 Esimene 1 hoonestusala)
- Abihooneid võib siduda planeeritava abihoone hoonestusalale. Abihoone hoonestus alasse võib ulatuda ka üksikelamu osa (näiteks garaaž, varikatus, väliköök vms.), mis vastab abihoonele esitatud ehitusõiguste nõuetele. Abihoonete omavaheline kaugus naaberhoonestusest võib olla kuni 8m või otse omal kinnistu piiril, vastavalt vt. P.3 (teine 2 hoonestusala)
- Katuse harjajoon kas risti või paralleelne Heina teega;
- Üksikelamute ja abihoonete katusekalle hoonestusele on 0-5°;
- Üksikelamute ja abihoonete ± 0.00 I korruse põrandapinnad on seotud maapinna absoluutkõrgusest + 2.10 m 0,4 – 0,6 m kõrgemale. Antud hoonestuse kõrguslik sidumine on soovituslik;
- Hoonete välisviimistlusel kasutada kaasaegseid materjale, näiteks puit, termopuit, klaas, hea kvaliteediga ja teostusega krohvipinnad (Näiteks kirjukivi krohv Caparoli toode). Samuti võib kasutada modernsete majade projekteerimisel fassaadide välisviimistluseks veel peale eelpooltoodud materjalide näiteks teraspindu, komposiit-materjalist pindu ja tsementkiud materjalidest pindu jne.;
- Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada palki, ümar- ja freespalki;
- Piirdeaiad võib kavandada max 1,5 m kõrgusega ning õhulise lahendusega terasest paneel või puidust lippaia lahendusega. Massiivseid kinniseid kivist- ja sepisaedasid ei ole soovitatav rajada. Kinnistu sisepiirdeaiad võivad olla klassikalised võrkpiirdeaiad, mis ulatuvad kuni kallasarani, mis jääb 1,5m kõrguse samakõrgusjoonest 4,0m kaugusele. Võib ka piirde rajada kallasraja piirile, mis tagab kallasraja kasutatavus ka üleujutuse ajal. Kruntide Heina tee poolsetele kinnistu piiridele näha ette õhulise lahendusega terasest paneel või puidust lippaied piirded.
- Hoonetealuse pinna sisse arvestatakse ka kuni 20m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga hooned;
- Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest ning samas peab see sobituma planeeritava elamualaga ning moodustuks antud rannaala põhjapoolse jääva elamupiirkonnaga ühtne arhitektuurne terviklahendus.



## 6. HALJASTUS JA HEAKORD

Detailplaneeringu lahendus näeb ette planeeringualale jääva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamist. Soovitatav võimalusel säilitada väärtuslik kõrghaljastus samuti moodustatud kruntide hoonestusaladel. Detailplaneering näeb ette nende puude likvideerimise, mis jäävad Heina tee teemaale, küll aga lõpliku likvideeritavate puude otsus tuleb teeprojekti käigus, mis koostatakse eelprojekti ja põhiprojekti mahus ehitusloa saamiseks.

Hoonestusalale jäävate puude likvideerimine otsustatakse peale seda, kui on planeeringualale koostatud dendroloogiline uuring. Ja lõplikud otsused väärtusliku kõrghaljastuse säilimise kohta teevad veel omanikud koos arhitektiga siis, kui hakatakse elamuid projekteerima.

Iga krundi omanik peab arvestama koostatud dendroloogiaga ning otsustama, kuidas oma krunti nii hoonestada, et oleks võimalik säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

Kuna sellist Detailplaneeringu juurde koostatud puistu hinnang annab hea ülevaate kogu ol.ol. ja soovituslikult säilitatavast kõrghaljastusest.

## 7. RADOONI UURING, DENDROLOGIA JA EHTUSGEOLOGIA

Radooni uuring, dendroloogia ja ehitusgeoloogia koostatakse peale seda, kui Viimsi vallavalitsus on esitanud käesoleva detailplaneeringu eskiisi avalikule tutvustusele, et siis oleks selged lõplikult täpsustatud detailplaneeringu lahendused.

## 8. INSENERVÕRGUD

Heina tee 1, 3, 8,10,12 kinnistutele on välja ehitatud kaabliin elektrivarustuse tarvis. Viimsi vallavalitsus on väljastanud kaablitrassi väljaehitamiseks ehitusloa nr. 5119,14.09.2005.

Viimsi Valla ühisvee- ja ühiskanalisatsiooni trasside põhjal tagatakse planeeringualale ehitatavatele elamutele vee- ja kanalisatsiooni varustus, mis projekteeritakse ning ehitatakse välja vastavalt Viimsi Vee poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis vajavad tänase seisuga uuendamist.

Planeeringualale nähakse ette elamute (hoonete) kütte lahenduseks maagaasivarustus. AS Adveni on esitatud tehniliste tingimuste taotlus.

Planeeringualale tuletõrje veevõtukohta väljaehitamine lahendatakse vastavalt kehtivale seadusandlusele.

## 9. SELGITUS DETAILPLANEERINGU ESKIISPROJEKTI JUURDE.

Käesoleva Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistute detailplaneeringu eskiislahendus on esitatud Viimsi Vallavalitusele avalikuks tutvustamiseks. Antud DP eskiisi mahus ei ole veel projekteeritud insenervõrkude poolt tehnovõrkude koondplaani ja teede eriosa (teede- ja platside projekt; vesi-, kanal-, side-, elekter-, tänavavalgustus- ja gaasivarustuse projekt), kuna kinnistu omanikud soovisid eelnevalt detailplaneeringu eskiislahendust tutvustada Viimsi Vallavalitusele ning samuti tutvustada detailplaneeringu eskiisi avalikul väljapanekul, et siis saada selgus lõplikule detailplaneeringu lahendusele (planeeringu avalikul väljapanekul võib veel lisanduda märkusi, mida tuleb planeeringus arvestada). Seega peale detailplaneeringu eskiisi tutvustamist ning Viimsi Vallavalituse kooskõlastust alustatakse järgneva projekteerimise etapiga, kus projekteeritakse detailplaneeringu tarvis vajalikud insenertehnilised lahendused koos teedeosa projektiga.

Seletuskirja koostas Raivo Tabri.

---

**Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistute**

**Detailplaneeringu eskiis**

Heina tee 1, 3, 8, 10, 12 ja Heina tee kinnistud,

Pringi küla, Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2015-09-08 DP

Viimsi valda esitamise kuupäev 16.11.2018

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ  
 Registri kood 11904035  
 MTR reg. nr. EEP001917  
 Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn  
 tel +372 5340 6078  
 info@tabri.ee



**RAIVO  
 TABRI  
 ARHITEKTUURI-  
 BÜROO**