



Majandustegevuse registri
majandustegevusteated nr

EEP002309, EPE001096, EEP003399, EEO003543, EPE000728, EEO002677, EEH005991,
EEP003313, EPE001021, ELK000017, EEG000274, EEK000863, TEL001831, TGP000255

K-Projekt Aktsiaselts rg-kood. 12203754 Ahtri tn 6a, 10151 TALLINN tel 626 4100 fax 626 4101 e-mail: kprojekt@kprojekt.ee

TÖÖ nr: 12146

TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK: Rein Annusver

TELLIJA ADDRESS: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001

**HUVITATUD ISIKU
ADDRESS:** Rohuneeme tee 61a, Viimsi vald, 74001
Tel 5035311

ASUKOHT: HARJUMAA, VIIMSI VALD, PRINGI KÜLA

ROHUNEEME TEE 59D JA ROHUNEEME TEE 61A DETAILPLANEERING

Tegevjuht

Siim Rõõmus

Konsultant

Ülle Kadak

Projektijuht

Jüri Mirme

Arhitekt

Inga Orav

TALLINN 2021

KÖITE SISUKORD

I OSA - PLANEERING

SELETUSKIRI.....	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	2
3.1 KEHTIVAD KITSENDUSED	4
3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	4
4 PLANEERINGUS KAVANDATU JA SELLE ANALÜÜS	4
4.1.1 Detailplaneeringusse tehtud muudatused võrreldes eskiislahendusega	6
4.1.2 Vastavus üldplaneeringule	7
4.1.3 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused	8
4.1.4 Üldised arhitektuurinõuded	9
4.1.5 Rannaalale kehtiva looduskaitseadusega sätestatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepank ja selle põhjendus	9
4.2 ERINÕUDED	10
4.3 TÄNAVAVÕRK	10
4.4 HALJASTUS, HEAKORD JA MÕJU KESKKONNALE	11
4.4.1 Jäätmekäitlus	12
4.4.2 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju keskkonnale.....	12
4.4.3 Soojavarustuse põhimõtted	13
4.5 TULEOHUTUSNÕUDED	13
4.6 KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	14
5 TEHNOVÕRGUD	14

II JOONISED

1 Asukohaskeem	DP-1
2 Tugiplaan	DP-2
3 Põhijoonis	DP-3
4 Illustratsioon	

II OSA – PLANEERINGU LISAD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Viimsi Vallavolikogu 16.02.2021 otsus nr 10 detailplaneeringu kehtestamise kohta
- 2 Rahandusministeeriumi 28.09.2020 kiri nr 14-11/2780-6, kiri heakskiidu andmisest detailplaneeringule
- 3 Rahandusministeeriumi 10.08.2020 kiri nr 14-11/2780-4, kutse detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelule
- 4 Rein Annusveri vastuskiri Arle Möldre ettepanekule, 26.02.2020

- 5 Arle Möldre kompromisettepanek Rohuneeme tee 59d, 61a detailplaneeringule, 17.02.2020
- 6 Maanteeameti kiri, kooskõlastuse uuendamine, 23.01.2020 nr 15-2/19/59361-3
- 7 Avaliku arutelu protokoll, 6.01.2020
- 8 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu kohta (Viimsi Teataja, 20.12.2019)
- 9 Viimsi Vallavalitsuse 19.12.2019 kiri nr 10-10/2204-7 Kadri Käärt'ile
- 10 Viimsi Vallavalitsuse 19.12.2019 kiri nr 10-10/2204-8 Jaan Lajal'ile
- 11 Viimsi Vallavalitsuse 19.12.2019 kiri nr 10-10/2967-1 AB Sorainen vandeadvokaat Garri Ginter'ile, Arle Mölder'i esindaja
- 12 Viimsi Vallavalitsuse 19.12.2019 kiri nr 10-10/2204-9 Eero Nigumann'ile
- 13 Viimsi Vallavalitsuse 19.12.2019 kiri nr 10-10/2204-6 Tarmo Hansson'ile
- 14 Pringi külavanema Kadri Käärt'i pöördumine nr 20190710-01 Viimsi Vallavalitsuse poole 10.07.2019
- 15 Jaan Lajal'i, Rohuneeme tee 59a ja 59b omanik, märkused avalikult väljapanekul olevale detailplaneeringule Pringi küla, kinnistud Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a, 10.07.2019
- 16 Arle Mölder'i vastuväited Pringi külas, Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a detailplaneeringule, 09.07.2019. Garri Ginteri, Advokaadibüroo SORAINEN AS e-kiri
- 17 Eero Nigumann'i, Rohuneeme tee 59c üks omanikest, märkused avalikul väljapanekul olevale detailplaneeringule 09.07.2019
- 18 Tarmo Hansson'i, Rohuneeme tee 61d omanik ja Nikita Kiritsenko, Rohuneeme tee 61c omanik, märkused avalikul väljapanekul olevale detailplaneeringule Pringi küla, Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a, 09.07.2019
- 19 Tallinna Halduskohtu 09.07.2019 kohtumäärus haldusasjas number 3-19-1237
- 20 Viimsi Vallavolikogu 19.06.2019 otsus nr 49
- 21 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Viimsi Teataja, 24.05.2019)
- 22 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Harju Elu, 24.05.2019)
- 23 Viimsi Vallavalitsuse 23.05.2019 teade nr 10-10/2204 puudutatud isikutele/planeeritava ala naaberkinnisasja omanikele
- 24 Lepingu lõpetamise kokkulepe, 20.05.2019
- 25 Keskkonnaameti 06.05.2019 kiri nr 7-13/19/7320 Viimsi Vallavalitsusele ehituskeeluvööndi vähendamisest
- 26 Naabri vaie, 16.01.2019
- 27 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Viimsi Teataja, 11.01.2019)
- 28 Viimsi Vallavolikogu 18.12.2018 otsus nr 88 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta
- 29 Rahandusministeeriumi 08.06.2018 kiri nr 14-11/3972-2 Viimsi Vallavalitsusele
- 30 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll nr 09, 11.04.2018
- 31 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll nr 02, 17.01.2018
- 32 Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Viimsi Vallavolikogu otsus nr 102, 13.12.2017)
- 33 Arvamus rannakaitse rajatuste rajamiseks, Arvo Käär, Tarmo Soomere, 26.01.2017
- 34 Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 05.08.2016 kiri nr 6-2/16/5181-5 KSH vajalikkuse kohta
- 35 Maanteeameti 06.06.2016 kiri nr 15-2/16-00035/272 K-Projekt Aktsiaseltsile

- 36 Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 27.05.2016 kiri nr 6-2/16/5181-3 Viimsi Vallavalitsusele KSH vajalikkuse kohta
- 37 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harju Elu, 18.09.2015)
- 38 Advokaadibüroo SORAINEN AS vastuväited ja ettepanekud Rohuneeme tee 61A ja Laigari ning sellega piirneva mere-ala detailplaneeringule, 24.08.2015
- 39 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava teise avaliku arutelu kohta (Viimsi Teataja, 07.08.2015)
- 40 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava teise avaliku arutelu kohta (Harju Elu, 07.08.2015)
- 41 Detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 2053, 26.06.2015)
 - 41.1 Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- 42 Omaniku täiendav DP algatamise taotlus Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a kinnistutele, 17.04.2015
- 43 Advokaadibüroo SORAINEN AS-i märgukiri Viimsi Vallavalitsusele, 12.03.2015
- 44 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu toimumise kohta (Viimsi Teataja, 16.01.2015)
- 45 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu toimumise kohta (Harju Elu, 16.01.2015)
- 46 Viimsi Vallavalitsuse istungi protokoll väljavõte, 20.09.2013
- 47 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll nr 16 väljavõte, 11.09.2013
- 48 Advokaadibüroo SORAINEN AS märgukiri Viimsi Vallavalitsusele, 10.09.2013
- 49 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Viimsi Teataja, 16.08.2013)
- 50 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harju Elu, 09.08.2013)
- 51 Haldusleping Detailplaneeringu koostamise õiguste üleandmiseks, 27.06.2013
- 52 Detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 742, 21.06.2013)
 - 52.1 Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
 - 52.2 Viimsi vallas Pringi külas Laigari kinnistu ja sellega piirnev mere-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang
 - 52.3 Detailplaneeringu algatamise avaldus, 10.08.2012

II KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Viimsi valla ehitusmäärus

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Viimsi Vallavalitsuse korraldused nr 742, 21.06.2013 ja 2053, 26.06.2015
- Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja standardid

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, K-Projekt Aktsiaselts töö nr 10061, mõõdistatud 2014
- Laigari MÜ ja Rohuneeme tee 57d DP ala keskkonnaseisundi hinnang, Mihkel Vaarik aktsiaselts ENTEC, 28.02.2005
- Ekspertarvamus Laigari maaüksuse ja Rohuneeme tee 57d detailplaneeringu keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse kohta, Toomas Liiv OÜ Corson, mai 2007
- Rannakindlustuse rajamisest Pringi küla randa, OÜ Altakon analüüs, töö nr AT 100901, september 2010

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a krundid, anda ehitusõigused olemasoleva elamu laiendamiseks ja uute abihoonete rajamiseks. Samuti määrata ehitusõigused paatide ohutuks merrelaskmiseks ja hoidmiseks vajalike tingimuste loomiseks ning rannakaitse rajatiste väljaehitamiseks (erakasutuses oleva väikesadama rajamine).

Detailplaneeringuga on ette nähtud liita Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a kinnistud. Ette on nähtud suurendada olemasoleva ridaelamu sektsioonile ehitusõigust ning anda ehitusõigus kuni viie abihoonete juurde ehitamiseks nii, et elamu ja abihoonete hoonealune pind ei ületaks kokku rohkem kui 1500 m² (millest 1200 m² üksikelamu ja 300 m² abihooned). Kruntide sihtotstarbeid ei muudeta.

Paatide ohutuks merrelaskmiseks nähakse planeeringus ette tingimused rannakindlustusrajatise ehitamiseks mille koosseisu kuulub ka lainekaitse muulide rajamine, meres asuva faarvaatri ja paadihoiukoha süvendamine ja tasandamine sügavuseni kuni 1,2 meetrit, olemasoleva slipi teiselaldamine uude lainete mõju eest kaitstud asukohta ja paatide hoidmise kai rajamiseks.

Käesolevas planeeringus ei ole hooneid kavandatud ranna ehituskeeluvööndisse. Vastavalt Looduskaitseseadusele kuulub käsitletav ala Läänemere ranna 200 m piirangu ja 50 m ehituskeeluvööndi alale. Samas aga asub krunt mereäärsel alal kus on ka varasemalt tegeletud kalapaatide merre laskmisega ning kõrval asub ka olemasolev muul. Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ala heakorrastusest ja paatide hoidmisest tingituna põhjendatud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Pringi külas Rohuneeme tee ja Tallinna lahe vahelisel alal.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgi on planeeritud ala väikeelamute maa ja haljasmaa (looduslik rohumaa) tiheasustuspiirkonnas. Üldplaneeringu kohaselt on antud asukohta ette nähtud ka sadama rajamise võimalus.

Planeeritud maa-ala merepoolne osa on hoonestamata rohumaa, kus kasvavad üksikud sanglepad ja Rohuneeme teepoolses osas paikneb olemasolev elamu, millele on lubatud ka juurdeehitis alal kehtiva detailplaneeringu alusel. Olemasolev mere kallas on osaliselt kindlustatud rannakindlustusega. Osa rannakindlustuse rajamine on ette nähtud Rohuneeme tee 57d ja Laigari maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 51 26.06.2012.a.). Planeeritava maa-ala looduslik reljeef on suhteliselt tasane.

Kaitstavaid loodusobjekte alal ei leidu. Planeeritava maa-ala suurus on 1,66 hektarit.



Vaade Rohuneeme tee 59d krundilt naaberkinnistu (Lehise MÜ) suunas.



Vaade planeeritavale alale maismaa poolt.



Vaade planeeritavale alale mere poolt.

3.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Läänemere kallasrada (10 m), mille ulatuses tuleb tagada jalakäijate liikumise tingimused, Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38;
- Ranna veekaitsevöönd (20 m), Veeseadus § 29;
- Tallinna lahe (ranna) ehituskeeluvöönd (50 m), Looduskaitse seadus § 34-§ 36, § 38;
- Läänemere kalda ja ranna piiranguvöönd (200 m), Looduskaitse seadus § 37;
- Riigitee kaitsevöönd, Ehitusseadustik § 71 lg 2.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritava maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Rohuneeme tee 59d (endine Laigari kinnistu)	10730	4206402	89001:001:0272	elamumaa	Rein Annusver Helve Urva
2	Rohuneeme tee 61a	1134	19823	89001:003:5080	elamumaa	Rein Annusver Helve Urva

4 PLANEERINGUS KAVANDATU JA SELLE ANALÜÜS

Detailplaneeringus on liidetud Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a krundid. Planeeringus on määratud täiendav ehitusõigus olemasoleva elamu laiendamiseks ja kuni viie abihoone juurde ehitamiseks nii, et elamu ja abihoonete hoonealune pind kinnistul kokku ei ületaks rohkem kui 1500 m² (millest 1200 m² üksiklamu ja 300 m² abihooned). Kruntide sihtotstarbeid ei ole muudetud. Alale ei ole kavandatud tasulist teenust.

Paatide ohutuks merrelaskmiseks on planeeringus ette nähtud rannakindlustusrajatiste rajamine, mille koosseisu kuulub ka lainekaitse muulide rajamine, meres asuva faarvaatri ja paadihoiukoha süvendamine ja tasandamine sügavuseni kuni 1,2 meetrit. Olemasolev slipi teiseldatakse uude lainete mõju eest kaitstud asukohta. Nimetatud ehitiste rajamine on mõeldud ainult veeliiklusrajatise teenindamiseks ning tuginedes LKS § 38 lg 5 p 2 ei oleks nende rajamisel ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik kui tegemist oleks „sadamaga“. Kuna aga „sadama“ rajamine eeldab ka sadamateenuste pakkumist, sadamahoone rajamist ning eskiis avalikul arutelul avaldas naaber sellele suurt vastuseisu, siis on planeeringus kavandatud paatide hoidmise kai ainult oma tarbeks ja äriiliste tegevust ega sadama sihtotstarvet ei ole kavandatud ning sadamahoone samuti ei rajata. Sellest tingituna sisaldab detailplaneering tulenevalt LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt üldplaneeringu muutmise ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuna alale kavandatakse ka paadihoiukoha ja rannakindlustuse juurde kuuluvad välisvalgustus, paadisilla äärne piirdeaed, trepp, kaldtee, lainekaitseparapett, lainetõke ning lainetagastusrajatis.

Detailplaneeringu maakasutuse juhtotstarbelt vastab detailplaneering üldplaneeringu järgsele maakasutuse juhtotstarbele.

Detailplaneeringus on ette nähtud luua tingimused paatide ohutuks merrelaskmiseks. Planeeringus kavandatud lainekaitse muuli asukoha valikul on arvestatud alal olemasolevate tingimustega ning alal kasutuses olevast olemasolevast faarvaatrist lähtuvalt, et oleks tagatud minimaalne süvistamisvajadus ning maksimaalne kaitse rannikule ja paatidele. Nende tingimuste täitmiseks on planeeringus ette nähtud rannakindlustusrajatiste rajamine järgmiste tööde osas:

- lainekaitse muulide rajamine kogupikkusega ca 130 m, keskmise laiusena ca 6 m ja keskmise kõrgusega ca 3,5 m merepõhjast arvestatuna (vee sügavus kuni 1,2 m).
- paatide hoidmise kai rajamine (paatide hoidmine on kavandatud ainult oma tarbeks ning ärilist tegevust kavandatud ei ole).
- faarvaatri, paatide merrelaskmise- ja hoiukoha süvendamine ja tasandamine (süvendamise all on mõeldud eelkõige olemasolevate kivide teisaldamist muuli asukohta). Faarvaatri sügavus on kuni 1,2 meetrit.
- olemasoleva slipi teisaldamine uude lainete mõju eest kaitstud asukohta.
- lainetõkke ja lainetagastus rajatise rajamine
- detailplaneeringus on ette nähtud avaliku veekogu täitmisega kaasneva kaldakinnisomandile juurde liidetav osa.

Paatide merrelaskmise koht on kavandatud juba olemasolevate paatide ja uute veesõidukite (tulevikus võimalik ka näiteks jahi soetamine) hooajaliseks kasutamiseks.

Looduslikud tingimused paatide merrelaskmiseks on antud asukohas head, kuna juurdepääsuks vajaliku faarvaatri sügavus on üle 1,5 meetri.

Paatide merrelaskmiskoha rajamise eeltingimuseks on lainekaitsemuuli rajamine, mis takistab igapäevaselt kiirlaevade lainete mõju paatide ohutuks merrelaskmiseks ja hoidmiseks.

Planeeringu alusel on ette nähtud olemasoleva slipi viimine uude asukohta. Olemasoleva slipi kasutamine tänasel asukohal on raskendatud, kuna sellele avaldavad otsest ja tihedat mõju kiirlaevade poolt tekitatavad lained. Uus slipi asukoht on valitud lainetuse eest kaitsva lainekaitse muuli taha, mis tagab paatide ohutu merrelaskmise, väljasõidu ja saabumise.

Paatide merrelaskmise ja hoiukoha ala on ette nähtud piirata võrkpiirdega. Rajatav võrkpiire ei takista kallasraja kasutamist. Paatide merrelaskmise ja hoiualaga piirnev kallasraja osa on planeeritud korrastada nii, et see oleks selle kasutajatele mugav ja ohutu ning selleks on kavandatud antud alale ka välisvalgustus.

Planeeringus on ette nähtud faarvaatri, lainekaitse muuli ja rannakindlustuse vahelise ala merepõhja süvendamine (süvendamise all on mõeldud valdavalt olemasolevate kivide teisaldamist muuli alale), tasandamine ja puhastamine seal olevatest kividest, tagamaks paatide ohutu jõudmise slipini ja hoiukohani. Planeeritud sügavuseks on kavandatud kuni 1,2 meetrit.

Koos uue slipi ja paatide merrelaskmise kohaga ehitatakse välja ka kehtiva detailplaneeringu alusel ette nähtud rannakindlustusrajatised.

Paatide hoiukohad ja merrelaskmise kohad on planeeritud valgustada ja varustada videovalve süsteemiga. Ette on nähtud paigaldada ka valgustus ja muu seadustes ettenähtud tähistus (meremärgid) paatide ohutuks jõudmiseks merrelaskmise ja hoiukohale.

Lisaks kehtiva planeeringu alusel ette nähtud lainekaitse parapetile on ette nähtud lainetagastusrajatise tegemine, mille kaudu saab kõrge veetasemega tormide ajal üle lainekaitse parapeti tuleva vee tagasi juhtida merre ilma, et sellega kaasneks rannaala jätkuvat erosiooni.

Juurdepääs planeeritud rajatistele on ette nähtud olemasoleva killustikkattega juurdepääsutee kaudu.

Ülaltoodust lähtuvalt saab järeldada, et planeeringus kavandatud paadihoiukoha rajamine on põhjendatud, sest see tagab olemasolevate paatide merrelaskmise koha turvalisemaks muutmise. Samuti on Viimsi piirkonnas kalastamine ja purjetamine olnud aastakümneid olulisel kohal ja ka erakasutuses oleva turvalise paadihoiukoha rajamist saab lugeda avalikus huviks kuna sellega rikastatakse kohalikku merekultuuri ja tagatakse Läänemere kallasraja avalik ning turvaline avalik kasutus.

4.1.1 Detailplaneeringusse tehtud muudatused võrreldes eskiislahendusega

Naaberkindist omanike esindaja poolt vallavalitsusele tehtud ettepanekutega seoses on võrreldes eskiislahendusega tehtud muudatused alljärgnevad:

- On ära jäetud algselt planeeritud paadikuur ja paadihoiukoha hoone.
- On nihutatud planeeritavat muuli naaberkindistu piirist 7,5 m kaugusele ning sellega vähendatud ka planeeritava muuli ehitusmahtu.
- On täiendatud planeeringu seletuskirja kavandatud mahtude osas ning lisatud, et detailplaneeringu mahus kavandatud lainekaitse muulide rajamise, merepõhja süvendamise ja tasandamise kavandatav maht on orienteeruvalt 5700 m³ mis jääb oluliselt alla KSH koostamiseks kohustuslikust mahust 10 000 m³. Planeeringu alusel ettenähtud tööde mahud meres on järgmised:

Lainekaitse muulide rajamine. Lainekaitse muulide kogupikkus on maksimaalselt 130 m, keskmine laius on maksimaalselt 6 m ja maksimaalne kõrgus on 3,5 m. Tööde maht seoses lainekaitse muuli rajamisega on (130 x 6 x 3,5) maksimaalselt 2730 m³.

Merepõhja süvendamine ja tasandamine. Planeeritav süvendatava ja tasandatava ala suurus on maksimaalselt 55 x 45 meetrit. Keskmine süvendamise vajadus on kuni 1,2 meetrit. Tööde maht süvendus ja tasandustöödel on (55 x 45 x 1,2) maksimaalselt 2970 m³. Süvendamisel, tasandamisel ja faarvaatri puhastamisel leiduvad kivid kasutatakse ära lainekaitsemuulide ja rannakindlustuse rajamisel. Arvestades, et põhijoonisel on kajastatud ka merepõhja geodeesia koos kõrgusmärkidega, millest nähtub, et paadihoiukoha olemasolev vee sügavus on juba vahemikus 0,75-1,5 m, siis on reaalselt teostatavate tööde mahud veelgi väiksemad ülaltoodud arvutustes toodud maksimaalsetest võimalikest mahtudest.

- Detailplaneeringule on lisatud täiendav ekspertarvamus rajatavate rannakaitserajatiste mõjust.
- Ära on jäetud paadihoiuplats.
- Ära on jäetud juurdepääsutee rajamine algselt planeeritud paadihoiuplatsile.
- Täiendavalt on peale detailplaneeringu avalikku arutelu lisatud detailplaneeringu põhijoonisele planeeritud muuli lõige, et oleks aru saada, et muul on planeeritud koonusekujulisena ning veest välja ulatuva osa kõrgus on 1,5m ja muuli tipuosa laius 2m.

4.1.2 Vastavus üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgi on planeeritud ala väikeelamute maa ja haljasmaa (looduslik rohumaa).

Üldplaneeringus on antud asukohta näidatud väikesadama rajamise võimalus. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga on planeeritava ala asukohas ette nähtud veesõidukite randumiskoht (märgitud seal kui lautrikoht). 1999. aastal koostatud üldplaneeringus on kõikide väikesadamate/randumiskohtade asukohad tähistatud ankrujukulise märgiga (sinised on olemasolevad, punased perspektiivsed), mis leppemärkide loetelus on täiendatud selgitusega „lautrikoht“. Kuivõrd tegu on 20-aasta vanuse üldplaneeringuga, siis selle koostamise ajal neid rajatise terminoloogiliselt ei liigitatud ega üksteisest ei eristatud ja nii said kõik sadamakohad, välja arvatud Muuga tööstussadam, sarnaselt planeeringualal olevaga, planeeringu kaardil tähistatud. Analoogselt on tähistatud ka näiteks Miiduranna sadam (kus toimub mh kauba- ja kütusevedu), Rohuneeme sadam (lootsiteenused, merepääste), Kelvingi sadam (külaelanike kasutuses), Leppneeme sadam (reisijatevedu põhiliselt Prangli liinil, aga ka ajalooline kalasadam) ja Tammneeme sadam (kohalikele elanikele paatide hoidmiseks), mis kõik liigituvad väikesadamateks. Seega on see paatide randumiskoht (või ka paadisadam) üldplaneeringuga määratud ja selles osas detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut ei sisalda.

Samuti on Viimsi Valla arengukava ja eelarvestrateegia 2020-2024 „Merenduse ja sadamate“ osas käsitletud, et merenduse valdkonnas jätkatakse valla väikesadamate võrgustiku arendamist, lautrikohtade korrastamist ja rannakalanduse toetamist.

Viimsi vald on paljude saartega mereäärne omavalitsus, kus on soositud merekultuuri arendamine ja mere aktiivse kasutamisega seotud tegevused, mistõttu toetab vald lautrikohtade, veesõidukite randumiskohtade ja väikesadamate rajamist, sõltumata nende omandivormist.

Randumisvõimaluste rohkus on oluline ka merepääste ja mereohutuse seisukohalt, et võimaldada tormi korral hätta sattunud alustel ohutult randuda ja seega on detailplaneeringuga kavandatud põhjendatud ja teenib ka laiemat avalikku huvi.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu järgsele maakasutuse juhtotstarbele, kuid sisaldab tulenevalt LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt üldplaneeringu muutmise ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamise tõttu.

Antud juhul on üldplaneeringu muutmise ettepanek põhjendatud kuna detailplaneeringus on tehtud ala heakorrastatusest lähtuvalt, paadihoiukoha turvaliseks kasutamiseks ning rannaala kaitseks põhjendatud ettepanek ehituskeeluvööndit vähendamiseks.

Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a kinnistute sihtotstarvet ei muudeta ning üldplaneeringus on antud asukohta näidatud väikesadama rajamise võimalus. Samuti on maakasutuse juhtotstarve alusel on tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga kuna üldplaneeringus on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve määratud väikeelamute maaks ja looduslikuks rohumaks ning planeeringus ongi kavandatud üksikelamu Rohuneeme tee äärsele elamute alale ning üksikelamu ja mere vaheline 50 meetrine Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse ei ole uusi hooneid kavandatud ja seega vastab elamu ja mere vaheline ala üldplaneeringu kohasele loodusliku rohumaa maakasutuse juhtotstarbele. Samuti on planeeringuga tagatud avaliku kallasraja vaba kasutamine.

Planeeringus on näidatud planeeritud muulidest pos 1b avaliku veekogu täitmisega kaasneva kaldakinnisomandile juurde liidetav osa mis on kavandatud liidetavaks Rohuneeme tee 59d kinnistuga selle kinnistu tarbeks. Vastavalt maakatastriseaduse (MaaKatS) § 2 punktile 7 on katastriüksus katastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk. Sama paragrahvi punkt 8 sätestab, et maatükk on maa või veeala piiritletud osa. MaaKatS § 17 1 sätestab, et seaduses sätestatud juhtudel ja alusel avaliku veekogu täitmisega kaasnenud kaldakinnisomandi muutused mõõdistatakse ja lisatakse kaldakinnisasja koosseisu ning kinnisasja piiride ja pindala muudatus kantakse maakatastrisse kaldakinnisasja omaniku avalduse alusel. Eeltoodud sätte kohaselt kantakse kinnisasja piiride ja pindala muutused maakatastrisse seaduses sätestatud juhtudel. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 105 lõike 1 kohaselt annab avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitise projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kelle haldusterritooriumil asub ehitise ehitamise aluseks olev kaldakinnisasi. EhS § 111 lõike 1 kohaselt on avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise kasutusloa andmiseks pädev asutus kohaliku omavalitsuse üksus. EhS § 113 lõige 3 sätestab, kui avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitise ehitamisel muutus kaldajoon ja suurenes kaldakinnisasja pindala, antakse kasutusloa üksnes pärast seda, kui kaldajoone muutumine ja kaldakinnisasja pindala suurenemine on kantud maakatastrisse ja kinnistusraamatusse ning vastavalt veeseadusele on tasutud avaliku veekogu ehitisega koormamise tasu. VeeS § 22³ lõige 1 sätestab, et avaliku veekogu koormamisel kaldaga püsivalt ühendatud ehitisega, kui sellega kaasneb kaldajoone muutumine ja kaldakinnisasja pindala suurenemine, peab kaldakinnisasja omanik maksma riigile ühekordset tasu, mille suurus on 1/2 juurde tekkinud maismaa maksustamishinnast. Juurde tekkinud maismaa maksustamishinna arvutamise aluseks on kaldakinnisasja maksustamishind. Seega, kaldaga püsivalt ühendatud ehitisele kasutusloa andmise eeldusteks on kaldajoone muutmise ja kaldakinnisasja pindala suurenemise kanded maakatastris ja kinnistusraamatus ning kinnitus avaliku veekogu ehitisega koormamise eest tasu maksmise kohta.

Eeltoodust lähtuvalt ning juhul, kui rajatakse detailplaneeringuga ettenähtud muulid, mille puhul täidetakse avalikku veekogu pinnasega ja tekib juurde maismaad, muutub kaldakinnisajaga piirneva veekogu kaldajoon. Sellest tulenevalt kantakse nii Rohuneeme tee 59d kinnisasjaga ühenduses olevad muulid maakatastrisse kaldakinnisasja koosseisu. Seega muulide rajamisel suureneb kaldakinnisasi, millega on kavandatavad ehitised püsivalt ühendatud ning kaldakinnisasja pindala muutmisel veekogu täitmisel eraldi katastriüksuseid ei moodustata.

4.1.3 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+8 (elamu + abihooned)
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1500 m ² (millest 1200 m ² üksikelamu ja 300 m ² abihooned)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	8,1 m (abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus kuni 5m), 1-korruselise hooneosa kõrgus on kuni 5,5 meetrit.
Juurdepääs krundile on Rohuneeme teelt ja paatide hoiualale ning slipile olemasolevalt Suurevälja teelt.	

4.1.4 Üldised arhitektuurinõuded

Planeeritud hoonete arhitektuurse lahenduse koostamisel lähtuda järgmistest nõuetest:

- **Katuse kalle ja harja suund:** 0-45° (ühe- või kahepoolse katusekaldega), katuse harjajoon on vaba.
- **Nõuded välisviimistlusele:** Fassaadide välisviimistluses võib kasutada betooni, tellist, klaasi, keraamilist plaati, puitu, naturaalsel kivi. Keelatud on fassaadide katmine pleki või plastikuga.
- **Katusekatte materjalid:** Katusekatte materjaliks võib kasutada katusekivi, plekki või rullmaterjali.
- **Piirded:** Piirde rajamine on planeeritud paadihoiukoha osale metallpostidel võrkpiire tagamaks avaliku kallasraja turvaline kasutamine. Rohuneeme tee äärde rajada soovitatavalt puitaied metallpostidel või kiviaed.
- **Rajatised:** Lainekaitse muul rajatakse nähtavas veepealses osas maakividest. Veealuses osas kasutatakse lisaks maakividele ka paekivi. Paadisild on puurvaiadele toetuv puit või betoon konstruktsioon. Valgustite ja videovalve postid planeeritakse piirkonda sobivatena.
- Keelatud on palkhoonete püstitamine.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Projekt peab vastama Majandus-ja kommunikatsiooniministri 27.12.2003 määrusele nr 70 ja Viimsi valla ehitusmäärusele § 15.
- Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel lähtuda Viimsi valla üldplaneeringust ning arvestada detailplaneeringus esitatud tingimuste ja Viimsi vallavalitsuse nõuetega.
- Rannakindlustuse rajamine toimub Rohuneeme tee 57D ja Laigari maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 51 26.06.2012.a.) ette nähtud tingimuste alusel. Muuli, kai ja rannakindlustuse rajamiseks, akvatooriumi ja sissesõidutee süvendamiseks ning slipi ümberpaigutamiseks taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.

4.1.5 Rannaalale kehtiva looduskaitseadusega sätestatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepank ja selle põhjendus

Käesolevas planeeringus ei ole hooneid kavandatud ranna ehituskeeluvööndisse.

Vastavalt Looduskaitseadusele kuulub käsitletav ala Läänemere ranna 200 m piirangu ja 50 m ehituskeeluvööndi alale. Samas aga asub krunt mereäärsel alal kus on ka varasemalt tegeletud kalapaatide merre laskmisega ning kõrval asub ka olemasolev muul. Käesolevas detailplaneeringus on tehtud kalda kaitsest, ala heakorrastatusest ja paadihoiukoha turvaliseks kasutamiseks tingituna põhjendatud ettepanek ehituskeeluvööndit vähendada lainekaitseparapeti, lainetõkke, lainetagastusrajatise, välisvalgustuse, paadisilla äärse piirdeaia, trepi ja kaldtee rajamiseks.

Planeeringus ranna kaitseks kavandatud rannakindlustusrajatistele lisaks on kavandatud ka välisvalgustite paigaldamine mere äärde, et oleks ka pimedal ajal tagatud avaliku kallasraja ja paadihoiukoha valgustatus, sest see suurendab veelgi selle kasutamise turvalisust ja mugavust. Samuti on Viimsi piirkonnas kalastamine ja purjetamine olnud aastakümneid olulisel kohal ja ka erakasutuses oleva turvalise paadihoiukoha rajamist saab lugeda avalikus huviks kuna sellega

rikastatakse kohalikku merekultuuri ja tagatakse Läänemere kallasraja avalik ning turvaline avalik kasutus. Planeeringus kavandatu aitab kaasa kalda püsivuse tagamisele, kuna olemasoleva slipi kasutamine tänasel asukohal on raskendatud, sest sellele avaldavad otsest ja tihedat mõju kiirlaevade poolt tekitatavad lained mis samuti ohustavad kalda püsivust ning lõhuvad seda. Kuna planeeringuga on tagatud kalda kaitse, inimeste vaba ja turvaline liikumine kallasrajal siis on planeeringus kavandatu põhjendatud.

Lähtudes kalda kaitsmise eesmärgist, et kõrge veetasemega tormide ajal ja kiirlaevade poolt tekitatavate lainete mõjul oleks rannaala kaitstud ning nendest tingituna ei kaasneks rannaala jätkuvat erosiooni ning kinnistu maismaa osa vähenemist, on ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringus kavandatu realiseerimiseks põhjendatud.

4.2 ERINÕUDED

- Rannakindlustuse ja kallasraja rajamiseks koostada eraldi projekt.
- Kaevetööd meres teostada ulatuses, mis on vajalikud faarvaatri, lainekaitse muuli ja rannakindlustuse vahelise ala merepõhja süvendamine, tasandamine ja puhastamine seal olevatest kividest, tagamaks paatide ohutu jõudmise slipini ja hoiukohani.
- Paatide merrelaskmise koha piirdeaia juures peab olema tagatud kallasraja kasutamine.
- Lainekaitse muuli ja paatide merrelaskmise koha meres toimuvate tööde teostamiseks tuleb taotleda vee erikasutusluba.
- Enne ehitustöid vees teostada allveearheoloogilised uuringud.
- Paadihoiukoha ehitiste ja süvendustööde projektid tuleb enne tööde algust kooskõlastada Veeteede Ametiga, vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas".
- Navigatsioonimärgistuse projekteerimisel lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 18 "Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord".

4.3 TÄNAVAVÕRK

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Pringi külas.

Detailplaneeringuga on ette nähtud liita Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a krundid. Planeeringuga nähakse ette täiendav ehitusõigus olemasoleva elamu laiendamiseks ja kuni viie abihoone juurde ehitamiseks nii, et elamu ja abihoonete hoonealune pind kinnistul kokku ei ületaks kokku rohkem kui 1500 m² (üksikramu 1200 m² ja abihooned 300 m²). Kruntide sihtotstarbeid ei muudeta.

Täiendavaid mahasõite maanteelt ei ole planeeritud. Planeeringu põhijoonisel on kajastatud ka Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 51, 26.06.2012 kehtestatud detailplaneeringujärgne hoone laiendus koos varem planeeritud juurepääsuga krundile, mis on tähistatud eraldi tingmärgiga, sest peab olema tagatud igale kinnistule juurepääs (Rohuneeme tee 59d kui ka Rohuneeme tee 61a). See on alale kehtiva planeeringuga ka ette nähtud kuigi reaalselt liikluskoormuse kasvu ega autode arvu suurenemist ei ole ette näha, sest elanike arv ei suurene ning seega ei lisandu ka täiendavat liikluskoormust riigimaanteele.

Planeeringuala paikneb riigimaantee nr 11251 kaitsevööndis (50 m). Vastavalt Maanteeameti kirjale 27.01.2015 nr 15-2/15-00028/031 on Maanteeamet teavitanud, et maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, õhusaaste, vibratsioon) ei lasu Maanteeametil kohustusi ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks käsitletaval alal ning võimalike leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Detailplaneeringuga nähakse ette ka paatide merrelaskmise koha (slipi) teisaldamine uude asukohta koos sellega kaasnevate lainekaitsemuulide rajamisega. Juurdepääs slipile ja paadihoiukohale on tagatud olemasoleva Suurevälja tee kaudu ja olemasoleva kinnistusisese kruusatee kaudu. Paadihoiukoht on kavandatud paatide hooajaliseks hoidmiseks ning sellega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu riigimaanteele.

Vastavalt Maanteeameti esitatud nõudele on põhijoonisele kantud paadivedamise haagise pöörderaadius Rohuneeme teelt Suurevälja teele. Alalist autode parkimist paadihoiukoha juures ette nähtud ei ole.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks, ristumiskoha puhul küsida EhS §99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded. Kohaliku omavalitsuse projekteerimistingimuste puhul kaasata Maanteeamet EhS §31 lg 2 alusel menetlusse.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Maanteeameti poolt 06.06.16 kirjaga nr 15-2/16-00035/272 ristumiskoha projektile antud kooskõlastus on aegunud (kehtib 2 aastat). Enne ristumiskoha rajamist palume esitada ristumiskoha projekt Maanteeametile kooskõlastuse uuendamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi, palume kaasata Maanteeamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

4.4 HALJASTUS, HEAKORD JA MÕJU KESKKONNALE

Planeeritav maa-ala on hoonestatud ridaelamu sektsiooniga ning nelja abihoonega. Planeeritav ala on heakorrastatud ja haljastatud. Planeeritaval alal on kolm heakorrastatud tiiki. Alale on rajatud kuivendus- ja kastmissüsteem. Katustelt tulevad sademeveed ja kuivendussüsteemi torustik on juhitud tiikidesse.

Planeeritavate hoonete ja abihoonete sademeveed juhitakse olemasolevate ja rajatavate torustike kaudu tiikidesse või immutatakse pinnasesse.

Planeeringualale täiendava haljastuse ning aiakujunduse rajamiseks võib kasutada erinevaid aiakujunduselemente näiteks: sillakesed tiikidel ja veesilmadel, aia valgustus, erinevad lillepeenrad, taimelavad, istepingid, erinevad kompositsioonid krundil leiduvatest kividest, käiguteed, lehtlad, kamina ja küttepuude hoiualad (stiliseeritud puuriidad), kujukesed jm kujunduselemendid.

Täiendava kõrghaljastuse rajamiseks alale sobivad niiskuslembesed liigid, nagu näiteks lepp (Alnus), sookask (Betula pubescens), pihlakas (Sorbus), kontpuu (Cornus), harilik põisenelas (Physocarpus opulifolius), lumimari (Symphoricarpos) jt. Täiendava haljastuse lisamine ja heakorratööde teostamise ettenägemine lahendatakse järgnevates projekteerimise staadiumites.

4.4.1 Jäätmekäitlus

Viimsi valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Viimsi Vallavolikogu 19.03.1996 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri.

Jäätmete äravedu toimub regulaarselt kord nädalas RAGN-SELLS ASiga sõlmitud lepingu alusel.

4.4.2 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju keskkonnale

Ala detailplaneering ei käsitle keskkonnamohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole. Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 742, 21. juunist 2013 ei algatatud detailplaneeringu alale keskkonnamõju strateegilist hindamist. Viimsi Vallavalitsuse poolt on koostatud Laigari kinnistu ja sellega piirneva mere-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang ja hindamistulemuse kokkuvõtteks leiti, et kavandatav tegevus ei avalda olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu mahus kavandatud lainekaitse muulide rajamise, merepõhja süvendamise ja tasandamise kavandatav maht on maksimaalselt 5700 m³ ja jääb oluliselt alla KSH koostamiseks kohustuslikust mahust 10 000 m³.

Planeeringu alusel ettenähtud tööde mahud meres on järgmised:

Lainekaitse muulide rajamine.

Lainekaitse muulide kogupikkus on ca 130 m, keskmine laius on maksimaalselt 6 m ja keskmine kõrgus on maksimaalselt 3,5 m. Tööde maht seoses lainekaitse muuli rajamisega on seega maksimaalselt (130 x 6 x 3,5) ca 2730 m³.

Merepõhja süvendamine ja tasandamine.

Planeeritav süvendatava ja tasandatava ala suurus on maksimaalselt 55 x 45 meetrit. Keskmine süvendamise vajadus on kuni 1,2 meetrit (olemasolev sügavus jääb alla vahemikku 0,75-1,5m). Tööde maht süvendus ja tasandustöödel on maksimaalselt (55 x 45 x 1,2) ca 2970 m³.

Süvendamisel, tasandamisel ja faarvaatri puhastamisel leiduvad kivid kasutatakse ära lainekaitsemuulide ja rannakindlustuse rajamisel. Arvestades, et põhijoonisel on kajastatud ka merepõhja geodeesia koos kõrgusmärkidega, millest nähtub, et paadihoiukoha olemasolev vee sügavus on juba vahemikus 0,75-1,25 m, siis on realselt teostatavate tööde mahud veelgi väiksemad ülaltoodud arvutustes toodud maksimaalsetest võimalikest mahtudest ning valdav osa nn süvendustöödest ongi olemasolevate kivide teisaldamine muuli alale.

Tulenevalt eeltoodust ei avalda kavandatav tegevus olulist keskkonnamõju, sest taotletav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 200 võrgustiku alasid, kuna

planeeringuala piirkonnas ja selle lähikümbruses vastavad ala puuduvad; taotletava tegevuse tulemusel ei teki olulist mõju veekeskkonnale; puudub kumulatiivne mõju ja seega puudub oluline keskkonnamõju.

Veeseaduse § 8 lg 2 p-i 6 kohaselt on vee erikasutusluba vajalik, kui toimub veekogu, mille veepeegli pindala on üks hektar ja suurem, süvendamine või sellise veekogu põhja pinnase paigaldamine ja p-i 7 kohaselt, kui uputatakse tahkeid aineid veekogusse, siis on käesoleva planeeringu alusel rajatavate rajatiste ehitamiseks vajalik taotleda vee erikasutusluba, mille väljastab Veeseaduse § 9 lg-st 5 tulenevalt Keskkonnaamet. Veeseaduse § 9¹ lg 1 kohaselt avaldab vee erikasutusloa andja vee erikasutusloa taotluse saamisest alates 21 päeva jooksul pärast vee erikasutusloa taotluse menetluse võtmist sellekohase teate ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Vastavalt HMS § 48 lg-le 1 pannakse õigusakti eelnõu koos seletuskirjaga avalikkusele tutvumiseks välja, tagades avalikkusele dokumentidega tutvumise võimaluse ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks mis vastavalt HMS § 49 lg-le 2 ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates.

Kuna ülaltoodud arvutustest tulenevalt on detailplaneeringu mahus kavandatud lainekaitse muulide rajamise, merepõhja süvendamise ja tasandamise kavandatav maht orienteeruvalt 5700 m³ mis jääb oluliselt alla KSH koostamiseks kohustuslikust mahust 10 000 m³, puudub oluline mõju keskkonnale ning tingimused vee erikasutusloa taotlemiseks on lisatud nõueteks ehitusprojektide koostamisel, siis on käesolevas planeeringus põhjendatud ka keskkonnamõju strateegilist hindamise mittealgatamine.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tagada, et muulide rajamise, merepõhja süvendamise ja tasandamise ning kivide teisaldamise maht jääks alla KSH kohustusega ettenähtud mahust 10 000 m³ ning vastaks detailplaneeringule.
- Lainekaitse muuli ja paatide merrelaskmise koha meres toimuvate tööde teostamiseks tuleb taotleda vee erikasutusluba.

4.4.3 Soojavarustuse põhimõtted

Olemasoleva elamu soojavarustus on lahendatud kütteõlil töötava katlamajaga. Lisanduvate ehitusmahtude kütmine on planeeritud lahendada, kas olemasoleva küttesüsteemi baasil, elektriküttega või mõne muu elektri baasil töötava küttesüsteemi abil (maaküte, õhkkütte jne). Soojaveevarustuseks võib kasutada ka päikeseenergiat.

4.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tule leviku tõkestamiseks on hoone planeeritud naaberkrundil olevatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele. Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri määrusele nr 17; 07.04.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuletõrjevesi saadakse planeeritud kuivhüdrandist veetoitega olemasolevast tiigist, planeeritud tuletõrje veetoru läbimõõt on DN200.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeritud hooned võib projekteerida TP-3 tuleohutusklassile vastavana.

4.6 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeritavale alale (sealhulgas ka paadihoiualale) näha ette videovalve süsteem, millega väheneb oluliselt varguse risk.
- Planeeritavale slipile ja paadihoiualale rajada piire ja valgustus.

5 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringust tulenevalt ei lisandu alale uusi elanikke ning sellest lähtuvalt ei kavandata ka täiendavaid tehnovõrke väljapoole krundipiire ning tehnovõrkudega varustamine tagatakse olemasolevast elamust.

Perspektiivselt on planeeritud ühinemine Viimsi Veele kuuluvate veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustikega.

Hoonele on planeeritud paigaldada päikesepaneelid hoone varustamiseks elektrienergiaga, soojusega ja sooja veega.

II KINNISTU LAIGARI JA SELLEGA PIIRNEVA MERE-ALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Vesiehitusinsener H. Parmasto	19.06.2013	Arvestades looduslikke tingimusi on asukoht ja põhimõtteline plaanilahendus sobivad paatide sildumiseks ja hooajaliseks hoidmiseks. Vesiehitusinsener H. Parmasto	Joonis - Laigari väikesadama eskiis, Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	
2	Päästeamet Põhja Päästekeskus	29.08.2013 nr K-KG/26-2	Kooskõlastatud Allkiri /Karmo Gudinas/ juhtivinspektor	Joonis DP-3 ja seletuskiri lk 7 Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	
3	Lennuamet	18.09.2013 nr 4.6-8/13/2717	Lähtuvalt Planeerimisseaduse § 17 lõike 2 punktist 6 kooskõlastab Lennuamet Harjumaal Viimsi vallas Pringi küla, kinnistu Laigari ja sellega piirneva mereala detailplaneeringu (töö nr 12146) vastavalt esitatud tingimustele. Kõnealune detailplaneering ei sea piiranguid lennuväljade käitamistingimustele. Allkirjastatud digitaalselt/Kristjan Telve/ lennuliiklusteeninduse ja lennuväljade osakonna juhataja	Kiri Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	
4	Maa-amet	04.10.2013 nr 6.2-3/11916	Kuna planeeritav ala ei piirne riigi omandis olevate kinnistutega, mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ega maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maaga, puudub Maa-ametil õiguslik alus kooskõlastada Laigari ja sellega piirneva mereala	Kiri Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringu põhijoonisele on tähistatud mere piir vastavalt põhikaardile, aga piiranguvööndid on joonisele kantud 1,5m

			detailplaneeringu lahendust. Samas soovime juhtida tähelepanu asjaolule, et planeeringu põhijoonisele kantud <i>mere piir vastavalt põhikaardile</i> ei ühti Maa-ameti kaardirakenduses Eesti põhikaardile kantud veepiiriga. Looduskaitseaduse § 35 lõike 2 kohaselt on ranna või kalda piiranguvööndi, -ehituskeeluvöönd ja -veekaitsevööndi laiuse arvestamise lähtejoon põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir). Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 16¹ ehitise kavandamise lubamine lõike 1 kohaselt on avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu käesoleva seaduse § 18 kohaseks vastuvõtmiseks vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti eelnev luba. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et kõik avalikku veekogusse ehitist kavandavale planeeringule PlanS § 17 kohaselt antud kooskõlastused saadetakse käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud loa andmise otsustamiseks ka Tehnilise Järelevalve Ametile. Enne loa andmise otsustamist on Tehnilise Järelevalve Ametil õigus küsida Keskkonnaministeeriumilt, Kaitseministeeriumilt, Siseministeeriumilt, Muinsuskaitseametilt, Veeteede Ametilt ja Lennuametilt täiendavat seisukohta. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja		kõrgusest samakõrgusjoonest. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks on Tehnilise Järelevalve Amet loa andnud.
--	--	--	--	--	--

5	Muinsuskaitseamet	07.10.2013 nr 1.1-7/2112	Tutvunud Pringi küla, Laigari kinnistu ja sellega piirneva mere-ala detailplaneeringuga, kooskõlastab Muinsuskaitseamet detailplaneeringu järgmiste tingimustega : Muinsuskaitseameti andmetel asub planeeritava ehitusala mõjusfääris laevavrakk (koordinaatidel x=6599106; y=544786). Laevavraki võimaliku kultuuriväärtuse kindlakstegemiseks tuleb enne ehitustöid teostada allveearheoloogilised uuringud vastavalt Muinsuskaitseaduse § 40 lõikele 5. Allveearheoloogilise uuringu eesmärk on veealuste kultuuriväärtusega asjade ja kultuurikihi otsimine ja tuvastamine, lokaliseerimine, dokumenteerimine ja nende seisundi ja säilimise ulatuse väljaselgitamine. Allveearheoloogiliste uuringute programmi kooskõlastab ja loa uuringuteks väljastab Muinsuskaitseamet. Juhul, kui laevavrakk omab kultuuriväärtust ning selle säilimine tuleb tagada, on vajalik hinnata ehitustööde (kaasa arvatud merepõhja puhastamine kividest) mõju laevavrakile. Vajadusel palume täpsema teabe saamiseks pöörduda Muinsuskaitseameti veealuse pärandi vaneminspektor Maili Roio poole (maili.roio@muinas.ee, tel 6403013). Detailplaneering esitada Muinsuskaitseametile arhiveerimiseks digitaalselt <i>pdf</i>-failiformaadis. Muinsuskaitseameti kooskõlastus 07.10.2013 nr 21313. Allkiri /Silja Konsa/ Harjumaa vaneminspektor	Kiri ja joonis DP-3 Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus lisatud p. 4.2 alla.
---	-------------------	-----------------------------	---	--	-------------------------------

6	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	10.10.2013 nr 1.10-17/13-00633/055	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kooskõlastab Pringi küla, kinnistu Laigari ja sellega piirneva mereala detailplaneeringu, mida on korrigeeritud ja täiendatud vastavalt meie 25.09.2013. a kirjale nr 1.10-17/13-00633/041. Allkirjastatud digitaalselt /Marika Priske/ kantsler	Kiri Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	
7	Maanteeamet	27.10.2015 Nr 15-2/15-00028/730	Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame K-Projekt AS töö nr 12146 „Rohuneeme tee 59a ja Rohuneeme tee 61a kinnistute detailplaneering“. Kooskõlastus kehtib 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast. Terviktekst vt. kiri Allkirjastatud digitaalselt /Marten Leiten/ planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kiri Joonis DP-3 (saadud digitaalselt) Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja p 4.3 alla ja riigitee kaitsevööndi kitsendus lisatud seletuskirja p. 3.1 alla ning põhijoonisele.
8	Veeteede Amet	06.11.2015 Nr 6-3-1/3301	Esitasite Veeteede Ametile kooskõlastamiseks Viimsi vallas Pringi külas asuva Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a kinnistute ning sellega piirneva mereala detailplaneeringu (AS K-Projekt töö nr 12146). Veeteede Amet on esitatud planeeringu läbi vaadanud veeliikluse ohutuse tagamise seisukohast ja kooskõlastab selle. Juhime tähelepanu, et sadamaehitiste ja süvendustööde projektid tuleb enne tööde algust kooskõlastada Veeteede Ametiga, vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või	Kiri (saadud digitaalselt) Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused lisatud seletuskirja p.4.2 alla.

			mõjupiirkonnas". Samuti tuleb sadama navigatsioonimärgistuse projekteerimisel lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 18 "Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord". Allkirjastatud digitaalselt /Taivo Kivimäe/ hüdrogeograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja-peadirektori asetäitja		
9	Keskkonnaministeerium	21.01.2016 nr 7-15/16/385-3	Detailplaneeringu kooskõlastamine Austatud härra Vest Keskkonnaministeerium vaatas läbi Teie 13.01.2016 kirjaga nr 10-10/230 edastatud Viimsi vallas Pringi külas Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a kinnistute detailplaneeringu (K-Projekt töö 12146). Detailplaneeringu kohaselt on kavandatud koormata avalik veekogu ehitise (rajatakse muul, kai ja kaldakindlustused, süvendatakse akvatoorium ja sissesõidutee ning olemasoleva slipi ümberpaigutamine). Keskkonnaministeerium kooskõlastab Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a kinnistute detailplaneeringu osas, millega kavandatakse avaliku veekogu koormamist ehitistega. Juhime Teie tähelepanu veeseaduse § 8 lõike 2 punktidele 6 ja 7 tulenevalt on vajalik kõnesolevas planeeringus ette nähtud tegevuse elluviimiseks (muuli, kai ja kaldakindlustuse rajamiseks, akvatooriumi ja sissesõidutee süvendamiseks ning slipi ümberpaigutamiseks) taotleda Keskkonnaametilt vee	Kiri (saadud digitaalselt) Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus, et muuli, kai ja rannakindlustuse rajamiseks, akvatooriumi ja sissesõidutee süvendamiseks ning slipi ümberpaigutamiseks taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba, on lisatud seletuskirja p.4.1.3 alla.

			erikasutusluba. allkirjastatud digitaalselt/Andres Talijärv/kantsler		
10	Tehnilise Järelevalve Amet	27.01.2016 Nr 16-3/15- 1887-005	Olles tutvunud üldplaneeringuga, sellele antud kooskõlastustega ning arvestades ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §-ga 1, mille kohaselt menetletakse enne 01.07.2015 algatatud planeeringud lõpuni lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest, annab TJA kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 16 ¹ kohaselt Harjumaal Viimsi vallas Pringi külas kinnistute Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a (endise nimega Laigari) detailplaneeringu kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 18 kohaseks vastuvõtmiseks loa. Terviktekst, vt kiri Allkirjastatud digitaalselt /Raigo Uukkivi/ peadirektor	Kiri (saadud digitaalselt) Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	
11	Maa-amet	05.04.2018 nr 6-3/18/4830- 2	Pöördusite Maa-ameti poole 15.03.2018 kirjaga nr 2-6/010, milles palute Maa-ametilt vastavalt Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 17.01.2018 koosoleku protokoll punktile nr 3.1 täiendavalt arvamust Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a detailplaneeringule. Tutvunud edastatud materjalidega, märgime järgmist. Maa-amet on varasemalt esitanud omapoolsed märkused 04.10.2013 kirjaga nr 6.2-3/11916, millistega on planeeringu koostamisel arvestatud. Kuna planeeringuga kavandatakse avalikku veekogusse ehitist, siis selleks moodustatakse ajutine liidetav krunt Pos 1b suurusega 1134 m ² . Planeeringus on see tähistatud reformimata riigimaana. Läänemeri on veeseaduse	Kiri (saadud digitaalselt) Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringut on täiendatud ja kasutatud mõistet „avaliku veekogu täitmisega kaasneva kaldakinnisomandile juurde liidetav osa“.

			kohaselt riigi omandis, mistõttu pole korrektne antud veekogu alust maad nimetada reformimata maaks või jätkuvalt riigi omandis olevaks maaks. Soovitame kasutada sõnastust avaliku veekogu täitmisega kaasnev kaldakinnisomandile juurde liidetav osa. Maa-ametil puuduvad vastuväited Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a detailplaneeringu osas. Pärast detailplaneeringu kehtestamist palume edastada Maa-ametile planeeringu dokumendid vastavalt 16.01.2017 kirjaga nr 6-3/17/973 kohalikele omavalitsustele edastatud juhendile. Allkirjastatud digitaalselt /Kristi Kivimaa/ planeeringute ja ehitusprojektide osakonna nõunik juhataja ülesannetes		
12	Kaitseministeerium	25.07.2018 Nr 12-3/18/3142	Planeerimisseaduse § 4 lg 4 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2105 korralduse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ alusel kooskõlastab Kaitseministeerium Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a detailplaneeringu. Terviktekst vt kiri Allkirjastatud digitaalselt /Katri Raudsepp/ Kaitseinvesteeringute osakonna juhataja asetäitja osakonna juhataja ülesannetes	Kiri (saadud digitaalselt) Viimis Vallavalitsuse arhiiv	
13	Keskkonnaamet	07.11.2018 Nr 6- 2/18/16523-2	Keskkonnaameti kooskõlastab detailplaneeringu lahenduse tingimusel, et planeeringu joonisele kantakse konkreetne kavandatud ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Jaak Jürgenson/	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-2 Joonis DP-3 Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	Vastavalt esitatud ettepanekule on detailplaneeringu põhijoonisele peale kantud täiendavalt ehituskeeluvööndi

			juhataja		vähendamise ettepaneku ala tingmärk.
14	Maanteeamet	23.01.2020 Nr 15- 2/19/59361-3	Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame K-Projekt AS töö nr 12146 „Rohuneeme tee 59a ja Rohuneeme tee 61a kinnistute detailplaneering“ (07.01.2020 versioon). Kooskõlastus kehtib 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast. Terviktekst vt. kiri Allkirjastatud digitaalselt /Mark Lind/ juhtivspetsialist	Kiri Põhijoonis, seletuskiri (saadud digitaalselt) Viimsi Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja p. 4.3 alla.

Koostas projektijuht

Jüri Mirme