

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

12. märts 2019 nr 140

Pringi külas Rohuneeme tee 51b kinnistu  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rohuneeme tee 51b kinnistule ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks.

Rohuneeme tee 51b kinnistu asub Pringi külas, kinnistu suurus on 10 431 m<sup>2</sup>. Alal asuvad endised piirivalve hooned (elamud, majandus- ja abihooned), mis ei ole enam kasutuses, ka krundi kasutamise sihtotstarve on 100% riigikaitsemaa.

Planeeritaval alal kehtib Pringi küla (poolsaare) osaline detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.11.1997. a otsusega nr 253). Detailplaneeringuga on Rohuneeme tee 51b kinnistule planeeritud korterelamute maa ja ridaelamute maa sihtotstarbed, hoonete korruselisus maksimaalselt 3 korrust. Kehtiv detailplaneering määrab maa-ala (laiusega 13-15m) ühe ridaelamu planeerimiseks kinnistu merepoolse külge. Ülejäänud ala on korterelamute maa, kus planeeringuga nähakse ette olemasolevate hoonete ümberehitamine. Kuna olemasolevad hooned on amortiseerunud ja nende ümberehitamine ei ole mõttekas, samuti ei võimalda suhteliselt kitsas ridaelamule ette nähtud ala piisavalt laia puhvertsooni merepoolsete naaberkinnistute (Kimsi tee 14 ja 16) ja planeeritava uue hoonestuse vahel, siis parima tulemi saavutamiseks tuleb Rohuneeme tee 51b koostada uus ruumiline terviklahendus. Rohuneeme tee 51b kinnistule planeeritakse kuni 3-korruselised elamud. Tiheasustusosal on üldplaneeringu kohaselt ehitamise aluseks detailplaneering.

Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva detailplaneeringuga on kinnistul juba ehitusõigus elamute ehitamiseks, samuti Advokaadibüroo TGC Baltic 02.08.2017 poolt koostatud õiguslikust arvamusest ei käsitleta algatavat detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 51b maakasutuse juhtotstarve riigikaitse maa. Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10 ja § 128 lõikest 1 ning arvestades Rohuneeme Arenduse OÜ 12.11.2018. a taotlust (reg nr 10-10/6132):

1. Algatada detailplaneering Pringi külas Rohuneeme tee 51b kinnistule ehitusõiguse määramiseks elamute ehitamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
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 üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Laine Randjärv  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

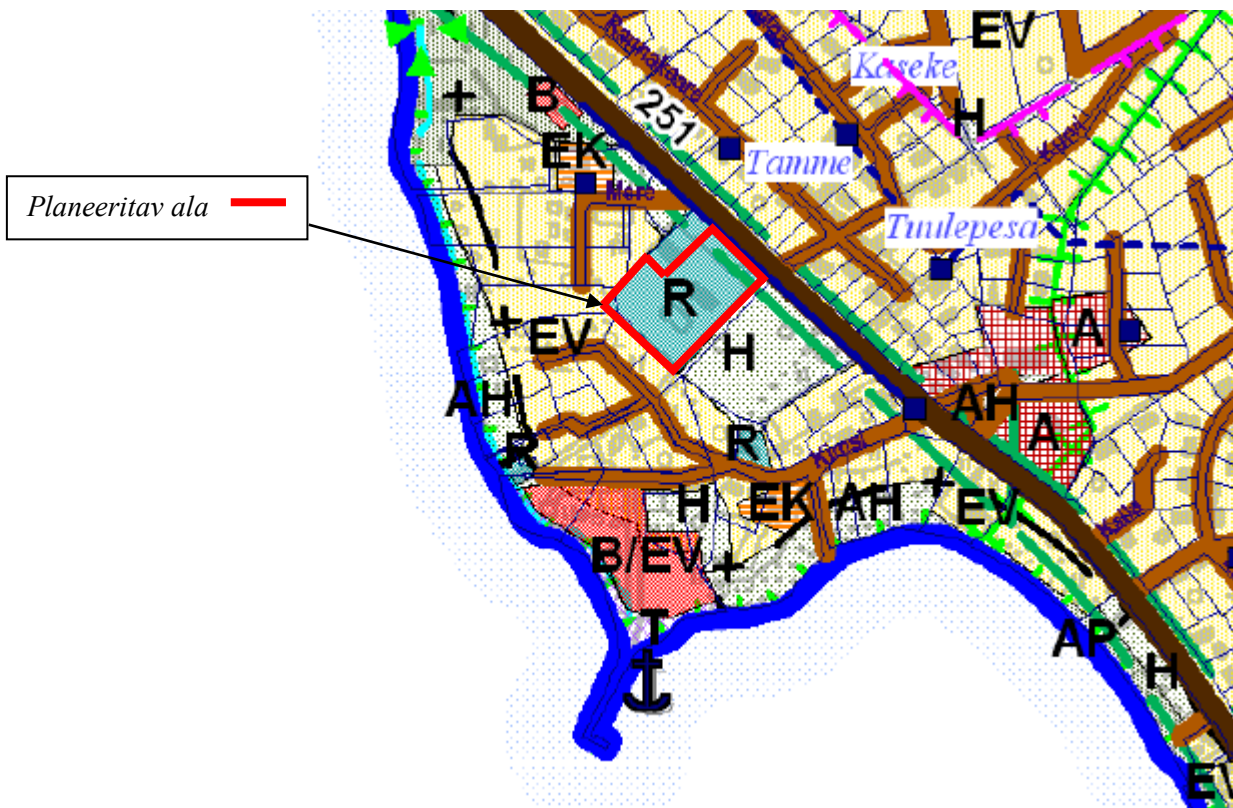
Helen Rives  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Rohuneeme tee 51b kinnistu asub Pringi külas, kinnistu suurus on 10431 m<sup>2</sup> ja see asub Viimsi valla idarannikul. Planeeritav ala hõlmab riigikaitsemaa 100% sihtotstarbega Rohuneeme tee 51b kinnistut. Planeeritav ala piirneb põhjas Rohuneeme tee 51a kinnistuga (korterelamu), loodes Mere tee 11 kinnistuga (üksikelamu), läänes Mere tee 5 kinnistuga (üksikelamu), edelas Kimsi tee 16 kinnistuga (üksikelamu) ja Kimsi tee 14 kinnistuga (hoonestamata elumumaa) ja kagus haljasalaga (üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt ala nr 12 ranna-äärne metsatukk). Juurdepääs Rohuneeme tee 51b kinnistule on Rohuneeme teelt.

Alal asuvad endised piirivalve hooned (elamud, majandus- ja abihooned), mis ei ole enam kasutuses. Üks samasse kompleksi kuulunud hoonetest, Rohuneeme tee 51a kinnistul asuv maja on ümber ehitatud korterelamuks. Planeeritava ala asukoht Rohuneeme tee 51b kinnistu on näidatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



R – riigikaitse maa  
H – haljasmaa  
EV – väikeelamute maa  
EK – korruselamute maa

## **2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:**

Detailplaneeringu eesmärk on krundile ehitusõiguse määramine (EK – korterelamu maa, ER – ridaelamu maa), täpne sihtotstarvete osakaal antakse detailplaneeringuga.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingib ka asjaolu, et alal kehtiva Pringi küla (poolsaare) osalise detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.11.1997 a otsusega nr 253) määratud lahendus ei ole hetkeolukorras enam sobiv.

## **3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:**

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

## **4. Vastavus üldplaneeringule:**

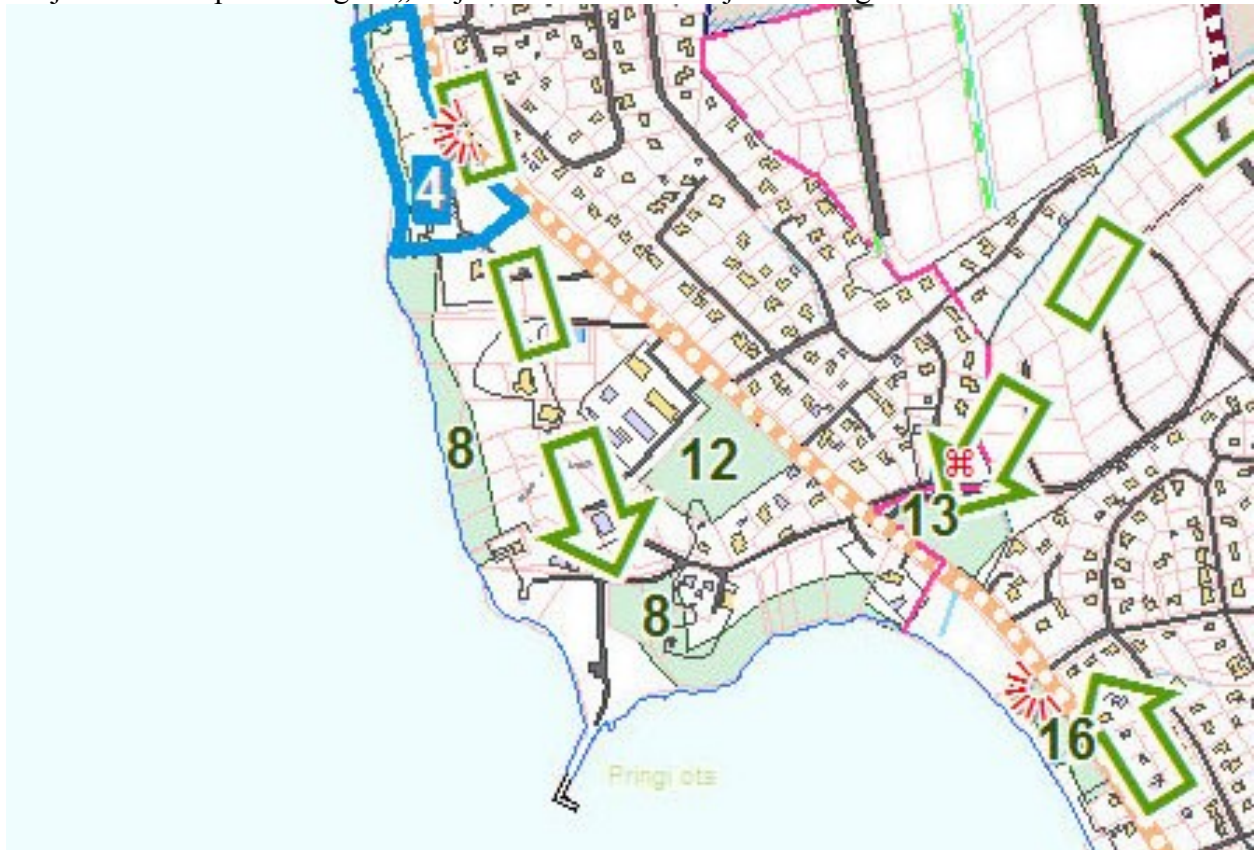
Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 51b maakasutuse juhtotstarve riigikaitse maa. Alal asuvad endised piirivalve hooned (elamud, majandus- ja abihooned), mis ei ole enam kasutuses. Üks samasse kompleksi kuulunud hoonetest, Rohuneeme tee 51a kinnistul asuv maja on ümber ehitatud korterelamuks.

Planeeritaval alal kehtib Pringi küla (poolsaare) osaline detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.11.1997 a otsusega nr 253). Detailplaneeringuga on Rohuneeme tee 51b kinnistule planeeritud korterelamute maa ja ridaelamute maa sihtotstarbed, hoonete korruselisus maksimaalselt 3 korrust, krundi lubatud täisehitatus ridaelamualal 35%, korterelamualal 15%.

Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva detailplaneeringuga on kinnistul juba ehitusõigus elamute ehitamiseks, samuti Advokaadibüroo TGC Baltic 2.08.2017 poolt koostatud õiguslikust arvamusest ei käsitleta algatatavat detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Puutumust rohevõrgustiku teemaplaneeringuga on nii palju, kuivõrd rohevõrgustiku teemaplaneeringus määratletud haljasala (ala nr 12 ranna-äärne metsatukk) paikneb kagupoolisel naaberkinnistul ja rohevõrgustiku koridori arengusuund on näidatud kulgema mööda Rohuneeme tee 51b kinnistu merepoolsest küljest.

Väljavõtte teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“:



## 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1 Vastuvõtmiseks esitav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. 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. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. 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 planeerimisosakonnale toimikuna ja digitaalsel andmekandjal. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- 5.2 Planeeringualasse kuulub Rohuneeme tee 51b kinnistu (katastritunnus 89001:001:0509).
- 5.3 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus elamutele. Elamute arv lahendada detailplaneeringuga. Krundi täisehitatus (kõikide hoonete ehitisealune pind kokku) planeerida maksimaalselt 30 % kinnistu pindalast.
- 5.4 Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus on 3 maapealset korrust. Viimane, 3. korrus tuleb kavandada tagasiastega (väiksema pindalaga kui 2. korrus, võimalik rajada nt katuseterrassid).
- 5.5 Planeeritavad maakasutussihotstarbed: EK – korterelamu maa, ER – ridaelamu maa. Täpne sihotstarvete osakaal määrata detailplaneeringuga.
- 5.6 Haljastatud ala suurus peab olema vähemalt 30% kinnistu pindalast. Säilitada maksimaalselt krundil olevast kõrghaljastusest. Rohuneeme tee ääres olevasoleva juurdepääsu juures asuvatest kuuskede rividest säilitada vähemalt üks rivi, võimalusel mõlemad.
- 5.7 Kinnistule tuleb ette näha laste mänguväljaku rajamine.

- 5.8 Kinnistule võib planeerida piirde, piirde lubatud kõrgus on maksimaalselt 1,5m. Rohuneeme tee ääres tuleb piire kavandada taandega. Soovitavalt istutada samuti hekk nagu naaberkinnistul, Rohuneeme tee 51a.
- 5.9 Lubatud on rajada ainult üks mahasõit Rohuneeme teele. Võimalusel planeerida mahasõit olemasolevas asukohas, sissepääsuga kuuskede vahelt. Kaaluda võiks ka varianti nihutada mahasõit loodesuunas, jättes olemasoleva pääsu kuuskede vahelt jalakäijatele.
- 5.10 Näha ette 2m laiune servituudiala kinnistu Rohuneeme tee poolses küljes tänavavalgustusele.
- 5.11 Parkimine lahendada krundisiseseelt.
- 5.12 Lahendada sademevee ärajuhtimine ja muude tehnokommunikatsioonidega varustamine.
- 5.13 Vastavalt Harjumaa radoonikaardile [https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf) on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.
- 5.14 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.
- 5.15 Detailplaneeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.
- 5.16 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

## **6. Vajalikud uuringud:**

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring

## **7. Vajalikud koostöölastused**

- 7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus  
7.2 Maanteeamet

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik  
8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud:**

- 9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik  
9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad  
9.3 Naaberkinnisasjade omanikud