

KORRALDUS

Viimsi

08. juuli 2025 nr 285

Randvere küla, reformimata riigimaaks oleva
Roostiku rand, Randvere rand 1 ja osaliselt
Kirikaia tee 24 katastriüksuste detailplaneeringu
algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja
detailplaneeringu koostamiseks lepingu
sõlmimine

Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Randvere küla, Roostiku rand (katastritunnus 89001:001:1662, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 9863 m²), Randvere rand 1 (katastritunnus 89001:001:1022, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 15 465 m²) ja osaliselt Kirikaia tee 24 (katastritunnus 89001:010:3010, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 12 180 m²) katastriüksuste detailplaneeringu algatamise eesmärk on tagada kallasraja läbitavus ja avalik kasutus Kirikaia tee 24 katastriüksusel läbi jalakäijate silla planeerimise vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 5 lõikele 1, selgitada välja tingimused Roostiku rand katastriüksuse munitsipaliseerimiseks ning ühtlasi lahendada üldplaneeringukohane supelranna ala ja määrata vajadusel supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised arvestades looduslikke tingimusi. Detailplaneeringuga ei kavandata hooneid. Planeeringuala pindala on kokku ligikaudu 28 637 m² (planeeringuala ulatus – Lisa 1).

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus planeeringualal olevat kallasrada lõikab Kirikaia tee 24 katastriüksusel paiknev lai kraav, mis on maaparandussüsteemi (kood 4031270400030) ehitise (Kivirinna, TT-330) avatud eesvool ning takistab kallasraja läbitavust ja avalikku kasutust. Ühtlasi on otstarbekas lahendada samuti kallasraja osaks oleva Randvere rand 1 ja Roostiku rand (reformimata riigimaa) katastriüksuste maakasutus ja võimalik ehitusõigus ning vajadusel muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Detailplaneeringu elluviimisel on kallasrada Kirikaia tee 24 katastriüksusel jalakäija jaoks läbitav ning planeeringualast kujundatud terviklik rannaäärne avalikult kasutatav looduslik puhkeala.

Planeeringuala asub Randvere kiriku lähedasel ranna-alal. Tegemist on osaliselt roostunud rannamaastikuga, mida läbib kallasrada. Kirikaia tee 24 katastriüksuse läänepoolne osa on hoonestatud. Katastriüksuse idapoolne osa piirneb merega ning seal paikneb ca 100 m ulatuses maaparandussüsteemi eesvool. Kirikaia tee 24 on kuni merepiirini eraomandis. Kallasrada lõikab Kirikaia tee 24 katastriüksusel paiknev 6–7 m laiune kraav.

Planeeringualale ulatub looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 1 kohane ranna piiranguvöönd 200 m, § 38 lg 1 p 3 kohane ranna ehituskeeluvöönd, veeseaduse § 118 lg 2 kohane ranna

veekaitsevöönd. Määruse "Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" kohaselt on maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 12 m.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Kirikaia tee 24, Randvere rand 1 ja Roostiku rand katastriüksuste piirkonnas maakasutuse juhtotstarbed haljasmaa, puhkeotstarbeline maa ja supelrandade ala. Kirikaia tee 24 katastriüksuse idapoolse osa maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa. Planeeringuala põhjapoolne osa jääb peamiselt tihehoonestusalale. Planeeringuala läbib Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane perspektiivne jalgratta ja jalakäigutee, mis kulgeb rannaga paralleelselt (analoogselt kallasrajale). Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (väljavõte vt lisa 3) näeb planeeringualal ette rohevõrgustiku koridori arengusuuna, mis tähendab, et planeeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada rohekoridori loomise vajadusega. Maa-alale on kavas näha ette üksikud puhkeotstarbelised rajatised, mis on kooskõlas rohekoridori olemusega ja vajalikud supelranna teenindamiseks (nt pink, rannakabiin, rannavalvetorn, puhkekoha infostend vms) ning kujundada maa-ala loodust arvestavate avaliku ruumi väikevormidega, kavandada jalgratta- ja jalgteed ning jalgsi kallasraja läbimist võimaldav väike sild, mis muuhulgas on oluline keskkonnanõude täitmiseks, mis seisneb kallasraja läbitavuse tagamises. Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ (väljavõte vt lisa 4) näeb planeeritaval maa-alal samuti ette jalakäigu ja/või jalgrattatee.

Koostamisel oleva Viimsi valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on Kirikaia tee 24 katastriüksuse piirkonnas maakasutuse juhtotstarbed väikeelamuala, väärtusliku avamaastiku ala ning supelranna ala. Randvere rand 1 ja Roostiku rand katastriüksuste piirkonnas on maakasutuse juhtotstarveteks supelranna ala ja väärtusliku avamaastiku ala.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 4 kohaselt peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada. Kirikaia tee 24 omanik ei ole keelanud kallasraja kasutamist, kuid maaparandussüsteemi paiknemise tõttu on kallasrada antud asukohas läbitatu. Katastriüksuse omanikul puudub aktiivne kohustus teha pingutusi või kulutusi kallasraja taastamiseks. Kuna Viimsi vallal on kohustus tagada avalik huvi ja ehitada välja võimalus kallasraja kasutamiseks, on vajalik silla rajamine.

Kallasraja, mis osalt kattub üldplaneeringus näidatud jalgteega, avaliku kasutuse tagamiseks on vajalik kraavi ületavas kohas paigaldada sild. Vastavalt Keskkonnaameti 03.06.2024 selgitusele kirjas nr 7-9/24/9374-2 võiks vähimas vajalikus jalgsi liikumist võimaldavas ulatuses (kitsa silla või purdena) ja kallasraja läbitavuse tagamise eesmärgil ülepääsu rajada ka ilma detailplaneeringut koostamata, kuid Kirikaia tee 24 omanik silla rajamisega oma kinnistule ei nõustunud. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 1 on kallasraja avalik kasutus seadusest tulenev keskkonnanõue ja vastavalt sama sätte lõikele 4 peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada. Antud juhul kaldaomanik ei ole otseselt kallasraja kasutamist keelanud, aga tal puudub aktiivne kohustus teha pingutusi või kulutusi kallasraja taastamiseks, kui kallasraja katkemine ei ole toimunud tema süül, s.t rajada silda hõlmav jalgteed.

Lähtudes põhimõttest, et detailplaneeringu üldine eesmärk on viia ellu üldplaneering ning luua ruumiline terviklahendus, on ühtlasi otstarbekas lahendada Randvere rand 1 ja Roostiku rand (reformimata riigimaa) maakasutus ja ehitusõigus ning vajadusel muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded. Kehtiva üldplaneeringu (väljavõte vt lisa 2) kohaselt läbib planeeringuala perspektiivne jalgratta- ja jalakäigu tee ning kalda piirile jäävate kinnisasjade ulatuses alates Randvere rand 1 kuni Randvere rand 3 on ette nähtud supelkoha ala. Kehtiva

üldplaneeringu elluviimiseks ning terviklahenduse loomiseks, sh supelranna teenindamiseks vajalike rajatiste kavandamiseks, on vajalik hõlmata planeeringualasse munitsipaalomandis olev Randvere rand 1 katastriüksus ning Roostiku rand (reformimata riigimaa) katastriüksus. Roostiku rand katastriüksus on kujunenud avaliku veekogu taandumise tagajärjel ja on hetkel reformimata riigimaa. Selle hõlmamine planeeringualasse on otstarbekas, et kujundada sidus avaliku ruumi lahendus, mis ühildub 21.01.2014 kehtestatud Kaevuaia tee 23 kinnistu detailplaneeringuga. Eelviidatud detailplaneeringu alusel on Kaevuaia põik 3a osas seatud Viimsi valla kasuks terves ulatuses servituut kinnistul asuva rannaala avalikuks kasutamiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks, mida üldplaneeringu kohaselt samuti läbib eelviidatud perspektiivne jalgratta- ja jalakäigutee. Seega oli kavandatud veekogu ääres paikneva ala (rannaala) avalik kasutus, mis veekogu taandumise tõttu ei asu enam veekogu ääres. Samuti on üldplaneeringukohane kavandada Randvere rand 1 ja Roostiku rand katastriüksusele puhkeotstarbelised ja/või supelranna rajatised (nt pingid, riietuskabiin, rannavalvetorn, infostend vms) ning luua ühtselt toimiv avalikult kasutatav ruum, mis soodustaks inimeste liikumist looduses, pakuks vabaaja veetmise võimalust rannaalal. Ligipääs avalikule rannaalale toimuks Kibuvitsa tee ja Kaevuaia tee kaudu, mis oleks kalda ääres omavahel ühendatud kallasrada mööda, sh Kirikaia tee 24 kinnistu kallasrajale ette nähtava kraavi ületamist võimaldava silla kaudu.

Kuigi detailplaneeringu algatamise eesmärgid on üldplaneeringukohased ja üksikult vaadates ei näe iseenesest ette detailplaneeringu koostamise kohustust (PlanS § 125), sh ei nõua kavandatavad rajatised ehituskeeluvööndi vähendamist, kuna ehituskeeld ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele (LKS § 38 lg 4 p 3), avalikult kasutatavale teele ja sillale (LKS § 38 lg 5 p 9 ja 10), mis on seejuures tee osana vajalik kraavist ülepääsuks, on otstarbekas koostada detailplaneering lahendamaks erinevad maakasutus- ja ehitustingimused ruumilahenduse terviklikkuse põhimõttel (PlanS § 124 lg 2). Detailplaneeringu koostamisel võetakse arvesse planeeringuala ning selle lähiala tervikuna. Detailplaneeringu alusel tehakse põhimõtteline otsus, milliseks kujuneb planeeringuala lähiaastate kasutus ning milliseid ehitusõiguslikke objekte võib tulevikus planeeringualale rajada.

Planeeringualaga piirnevad katastriüksused: Randvere rand 2, Kibuvitsa tee 12, Kibuvitsa tee L2, Kibuvitsa tee 10, Kibuvitsa põik 1a, Kibuvitsa põik 3, Kibuvitsa põik 5, Kaevuaia tee L2, Kaevuaia tee 27, Kaevuaia tee 26, Kaevuaia põik 3a, Sadula tee 1.

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering. Roostiku rand katastriüksusest läänes kehtib Randvere küla, Muuga lahe äärse ranna-ala osaline maa-ala detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 19.04.2013 korraldusega nr 467), millega planeeriti Kaevuaia tee 27 katastriüksusele õhuseirejaam ning transpordimaa krunt Kaevuaia tee L2. Samuti kehtib Roostiku rand katastriüksusest läänes Viimsi Vallavolikogu 21.01.2014 otsusega kehtestatud Kaevuaia tee 23 kinnistu detailplaneering, millega planeeriti kaks elamukrunti, aga muuhulgas nähti ette ranna äärse üldmaa avalik kasutus (planeeriti jalgrada). Randvere rand 1 katastriüksusest läänes kehtib AÜ Juura-Mere detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 19.08.1997 otsusega nr 188), millega planeeriti aiamajade piirkond ümber elamualaks.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus (maakasutuse ja ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtemissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust ega KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering, s.t on küll kavandatud puhkeala (KeHJS § 6 lg 2 p 19), aga samal ajal ei vasta kavandatu detailplaneeringu sisu ja eesmärgi arvestades mahult KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevusvaldkondadele ega ole nendega võrreldav. Kavandatav

tegevus ei kuulu Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Näiteks kõige enam planeeringuga kavandatavale tegevusele sarnane valdkond loetelust on „väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine“. Isegi arvestades, et osaliselt jääb planeeringuala hajaasustusalele ei kavandata nn puhkeküla või -laagrit ja nendega seotud vaba aja veetmise rajatisi. Seega pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes ka KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Seetõttu ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust kaaluda ega anda selle kohta eelhindangut. Vastavalt KeHJS § 2² on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Eelnevast lähtuvalt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringuga ei nähta ette mere süvendamist või mere põhja tahkete ainete uputamist ning keskkonnamõju hindamise kohustust kavandatud tegevusele ei tulene üldplaneeringust.

Detailplaneering koostatakse avalikes huvides, mis lisaks kallasraja läbitavuse tagamisele seisneb avalikult kasutatava jalgte ja liikumisradade planeerimises ning üldplaneeringus ette nähtud supelrannaala kujundamises avalikult kasutatavaks looduslikuks puhkealaks. Viimsi valla arengustrateegia aastani 2045 näeb muuhulgas ette rannaäärsete tegevuste soodustamist ning avalikus kasutuses olevate rannalade kujundamist ja hooldamist, sh tuleb tagada ligipääs mereranda ja kallasraja läbitavus kogu valla merepiiri ulatuses, milline eesmärk samuti toetab antud detailplaneeringu algatamist. Sellest tulenevalt on põhjendatud ka detailplaneeringu koostamise ja selles ettenähtavate rajatiste rajamise kulu kanda Viimsi Vallavalitsusel.

Viimsi Vallavalitsus on küsinud hinnapakkumise osaühingult Viimsi Haldus (registrikood 10618178), milline on valla ainuomandis olev äriühing, mis omab spetsialiste, kellel on detailplaneeringu koostamiseks vastav haridus ja varasem kogemus ning tehing osaühinguga Viimsi Haldus oleks käsitletav sisetehinguna riigihangete seaduse § 12 lõike 2 mõistes. Lähtudes riigihangete seaduse § 12 lõikest 1 ei ole avaliku sektori hankija kohustatud rakendama riigihangete seadusest tulenevat regulatsiooni sisetehingutele. Osaühingu Viimsi Haldus poolt on 25.06.2025 esitatud hinnapakkumine (reg-nr 10-6/2232) detailplaneeringu koostamiseks maksumusega 10 600 eurot, millele lisandub käibemaks. Pakkumuse maksumus vastab turu tingimustele.

Detailplaneeringu koostamine on mahukas töö ja teostatav etapiti lähtudes vajalikest eel- ja menetlustegevustest. 2025. aasta eelarves on kavandatud vahendid Randvere kallasraja läbitavuse tagamiseks – detailplaneeringu koostamise kulud kantakse Viimsi valla eelarve sademeveekäitluse tegevusalalt nr 0520011. Muuhulgas on pooltel lepingus võimalik kokku leppida toimimisviis juhaks, kui mingis töö etapis ilmneb töö koostamise ebaotstarbekus või vajadus lähteseisukohtade muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

Detailplaneeringu koostamisel arvestada:

- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topogeodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande

tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

- Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüsi joonis, väljavõtte üldplaneeringust, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus kajastada põhijoonisel.
- Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kallasrajal paikneva jalakäijate silla püstitamiseks Kirikaia tee 24 katastriüksusele ning ühtlasi lahendatakse üldplaneeringukohane supelranna ala ja määratakse vajadusel supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised arvestades looduslikke tingimusi.
- Detailplaneeringuga ei kavandata hooneid.
- Detailplaneeringuga anda planeeritava jalakäijate silla arhitektuursed tingimused (laius, kõrgus, materjalid jm).
- Detailplaneeringuga määrata planeeringuala haljastuse põhimõtteline lahendus.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
- PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üle antava/sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav/võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõiguseta ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.
 - Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
 - Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb vajadusel näha ette eraldi servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
 - Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhjalõuna suunaline (s.t õigetpidi).
 - Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
 - Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb lisadena PLANK-i kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid koondab detailplaneeringu koostaja).

Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring ja dendroloogiline uuring (juhul, kui kõrghaljastuse lähedusse kavandatakse rajatisi).

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastada planeering Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Detailplaneeringu koostamisse kaasata Kirikaia tee 24 katastriüksuse omanik, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude omanikud ning naaberkinnisasjade omanikud.

Eeltoodust tulenevalt ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124 lõike 1, 2, 10 ja § 128 lõike 1, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2³:

1. Algatada detailplaneering Randvere külas Kirikaia tee 24, Randvere rand 1 ja Roostiku rand katastriüksustel eesmärgiga tagada kallasraja läbitavus ja avalik kasutus Kirikaia tee 24 katastriüksusel läbi jalakäijate silla planeerimise vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 5 lõikele 1, selgitada välja tingimused Roostiku rand kinnistu munitsipaliseerimiseks ning ühtlasi lahendada üldplaneeringukohane supelranna ala ja määrata vajadusel supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised arvestades looduslikke tingimusi.

2. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs.

3. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.

4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7, 8 ja 9 kohaselt.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

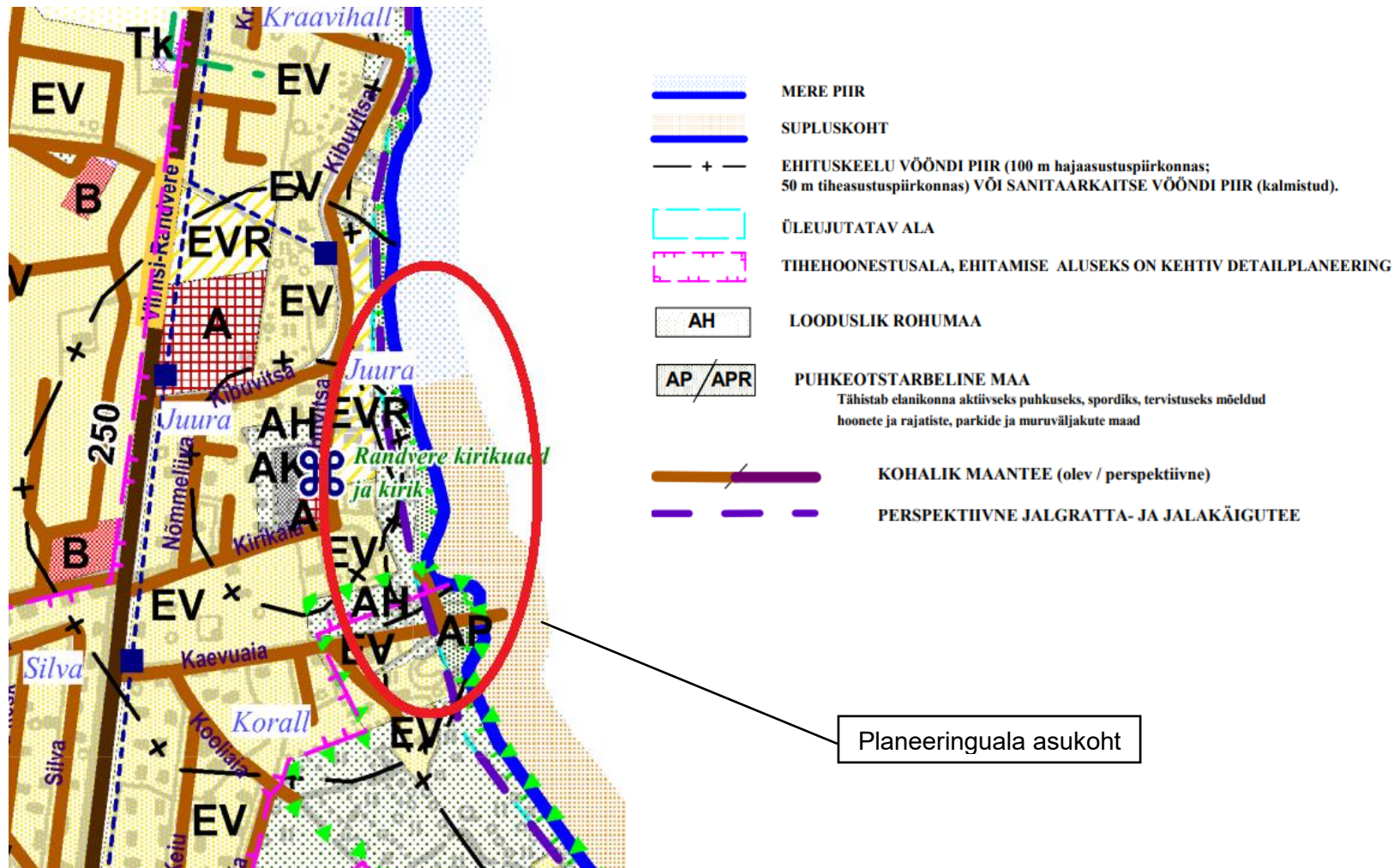
Aslan Liivak
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes

Planeeringuala piirid

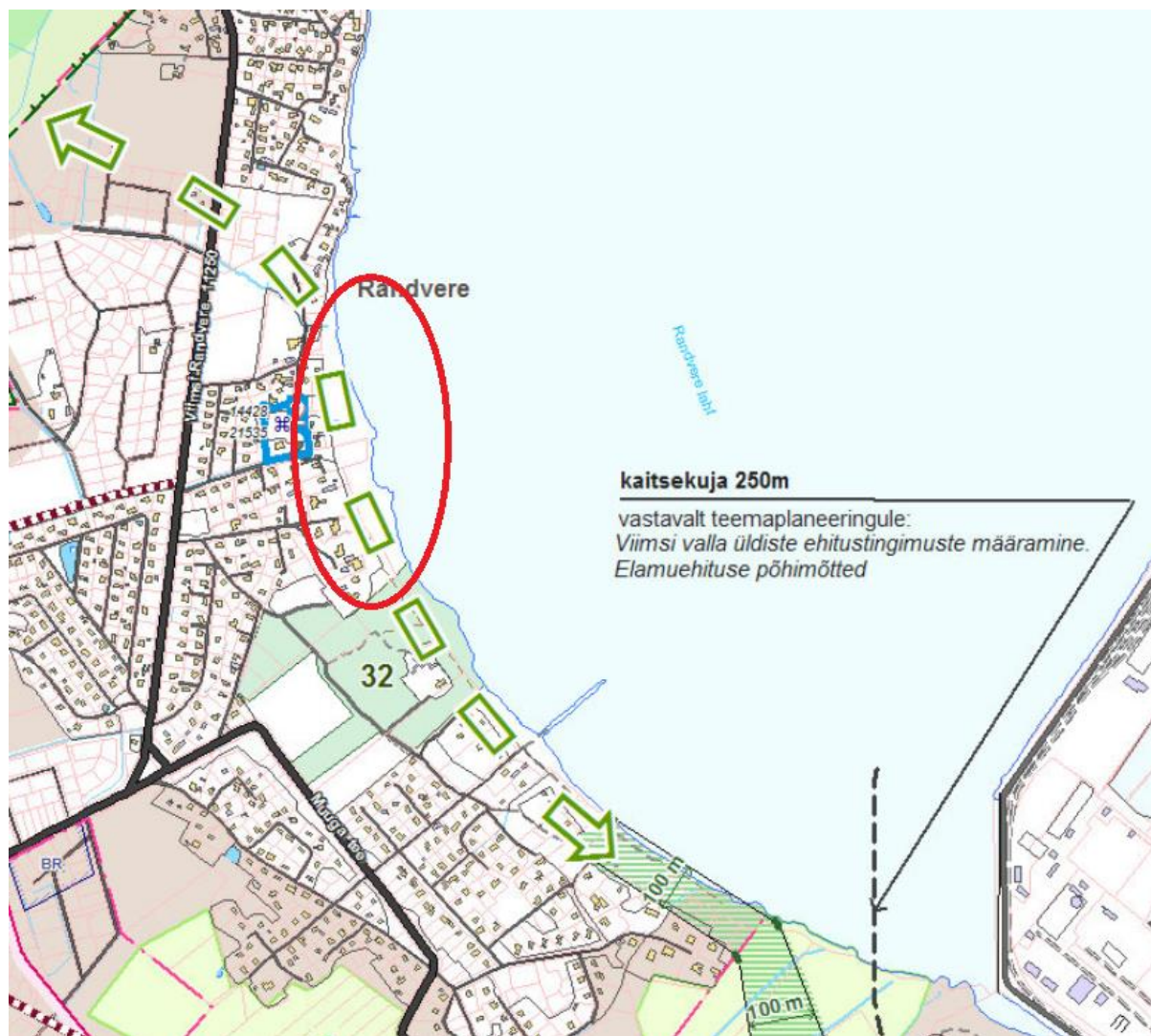
— Randvere rand 1, Roostiku rand ja osaliselt Kirikaia tee 24 katastriüksused



Väljavõtte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust

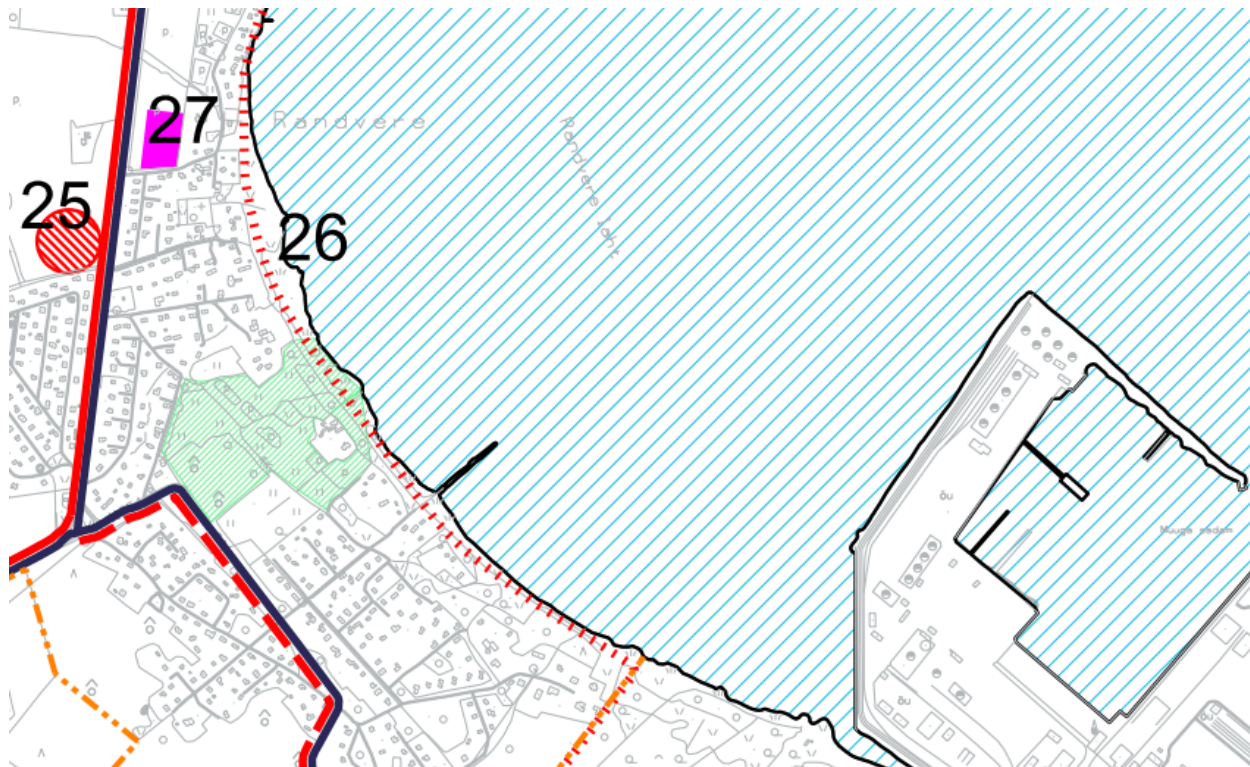


Väljavõte rohevõrgustiku
teemaplaneeringust



← □ Rohevõrgustiku koridori arengusuund

Väljavõte teemaplaneeringust
„Lapsesõbralik Viimsi“



..... Planeeritavad jalakäigu ja/või jalgrattateed