



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

20. oktoober 2021 nr 509

Pringi küla, Rohuneeme tee 51b kinnistu  
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule  
väljapanekule esitamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Rohuneeme tee 51b kinnistu omanik Rohuneeme Arenduse OÜ esitas 12.11.2018 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/6132) Pringi külas, Rohuneeme tee 51b (katastritunnus 89001:001:0509, 100 % elamumaa, suurus 10431 m<sup>2</sup>) kinnistul detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga planeerida ehitusõigus elamute püstitamiseks. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 12.03.2019 korraldusega nr 140.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.03.2019) ja „Harju Elu“ (22.03.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 22.03.2019 kirjaga nr 10-10/1253.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel 30.07.2020 – 17.08.2020, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 13.07.2020 kirjaga nr 10-10/3835. Eskiislahenduse avalikul väljapanekul laekus arvamus, millele vallavalitsus vastas. 2.11.2020 toimus Viimsi Raamatukogus eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (9.10.2020) ja „Harju Elu“ (9.10.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 16.10.2020 kirjaga nr 10-10/6139.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkiinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastasid Päästeameti Põhja Päästekeskus (11.02.2021) ja Transpordiamet (21.05.2021).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnev uuring:  
topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega OÜ G.E. Point (11.09.2020 töö nr 20-G423).

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas, Pringi külas, Rohuneeme tee 51b (katastritunnus 89001:001:0509, 100 % elamumaa, suurus 10431 m<sup>2</sup>). Alal asuvad endised piirivalve kordoni hooned (elamud, majandus- ja abihooned). Hooned on amortiseerunud ega ole enam kasutuses.

Põhjas piirneb Rohuneeme tee 51b kinnistu 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), kagus Viimsi vallale kuuluva haljasalaga (üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt ala nr 12 ranna-äärne metsatukk) ning kirde- ja idasuunas Rohuneeme teega.

Detailplaneeringuga moodustatakse kuus krunti: neli ridaelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunti (suurused 2400 m<sup>2</sup>, 2400 m<sup>2</sup>, 2401 m<sup>2</sup> ja 1800 m<sup>2</sup>) ning kaks tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krunti (suurused 1287 m<sup>2</sup> ja 143 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringuga kavandatakse uus mahasõit Rohuneeme teelt, olemasolev likvideeritakse. Mahasõidud planeeritavatele elamukruntidele nähakse ette planeeritavalt tee- ja tänavamaalt. Detailplaneeringuga kavandatakse suurematele elamukruntidele kuni 4 korteriga ridaelamud, väiksemale kuni 3 korteriga ridaelamu. Detailplaneeringu lahendus annab võimaluse ridaelamute ehitusõiguse mitte realiseerimisel püstitada soovi korral kavandatud kruntidele üksikelamu või kaksikelamu. Kõik planeeritaval kinnistul asuvad olemasolevad hooned lammutatakse.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Kinnistul kehtiva Pringi küla (poolsaare) osalise detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.11.1997 otsusega nr 253) on Rohuneeme tee 51b kinnistule planeeritud korterelamute maa ja ridaelamute maa sihtotstarbed, hoonete (sh ridaelamu) maksimaalne lubatud korruselisus on kuni 3 korrust. Kuna olemasolevad hooned on amortiseerunud ja nende ümberehitamine (nagu kehtiv detailplaneering ette näeb) ei ole otstarbekas, samuti ei võimalda suhteliselt kitsas ridaelamule ette nähtud ala piisavalt laia puhvertsooni merepoolsete naaberkinnistute ja planeeritava uue hoonestuse vahel, siis parima tulemi saavutamiseks planeeritakse Rohuneeme tee 51b uus ruumiline terviklahendus.

Detailplaneering arvestab teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimustemääramine. Elamuehituse põhimõtted“ tulenevate nõuetega elamuehitusele. Planeeritavate kruntide suurused on teemaplaneeringu nõuetega kooskõlas.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuna planeeritaval alal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Detailplaneeringu vastuvõtmine on põhjendatud, kuna sellega kavandatakse ruumiline terviklahendus elamute rajamiseks ning luuakse korrastatud ja väärtuslik ruumiline keskkond alale, mis pikalt on olnud kasutamata ja korrastamata. Planeeritavad elamud sobivad ümbritsevasse miljöösse, juba väljakujunenud elamupiirkonda ning vastuvõetav detailplaneering loob planeeringualale ruumilise terviklahenduse.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Võtta vastu Viimsi vald, Pringi küla, Rohuneeme tee 51b kinnistu detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 03-20) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes