

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi vald

11. november 2020 nr 690

Rohuneeme küla, kinnistu Sääre tee 22,  
katastriüksuse Sääre rand ja mereala  
detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade  
kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Sääre tee 22 kinnistu kaasomanik esitas 7.05.2020 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2636) Rohuneeme külas kinnistul Sääre tee 22 (katastritunnus 89001:003:1857, 100% elamumaa, suurus 3204 m<sup>2</sup>), katastriüksusel Sääre rand (katastritunnus 89001:001:1701, 100% sihtotstarbeta maa, suurus 1504 m<sup>2</sup>) ja osaliselt merealal detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga rajada paatide randumiskoht vanale lautrikohale.

Katastriüksus Sääre rand on reformimata riigimaa. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek maareformi lõpuleviimiseks arvestades üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, mille kohaselt hõlmab suurema osa katastriüksusest Sääre rand teemaplaneeringuga reserveeritud haljastu nr 1 “Liivalahe supelranna ala Rohuneeme külas”. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada katastriüksus Sääre rand kruntideks, millest randumiskoha krundile tehakse ettepanek määrata elamumaa maakasutuse sihtotstarve ja liita Sääre tee 22 kinnistuga.

Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringukohasena lähtuvalt looduskaitseaduse § 38 lg 6, mis sätestab, et lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Planeeringuga tehakse ettepanek krundijaotuseks, planeeritakse randumiskoht, tagatakse kallasraja kulgmine ja lahendatakse muud planeerimiseaduse § 126 kohased detailplaneeringu ülesanded.

Planeeritav ala asub tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Kinnistul Sääre tee 22 kehtib Viimsi Vallavalitsuse 23.05.2008 korraldusega nr 303 kehtestatud Kõrtsi MÜ detailplaneering, mis kinnistu Sääre tee 22 osas kaotab kehtivuse peale käesoleva korraldusega algatatud detailplaneeringu kehtestamist.

Algatatav detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV) ja puhkeotstarbeline maa (AP). Planeeritav ala jääb osaliselt üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi piiridesse (50 m tiheasutuspiirkonnas).

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kohasele eluhoone valiku tingimustele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal.

12.10.2020 sõlmiti Viimsi Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.1/538).

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringukohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimiseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusest:

1. Algatada detailplaneering Rohuneeme külas kinnistul Sääre tee 22, katastriüksusel Sääre rand ja merealal.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (vt lisa 1).
3. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada korraldus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast alates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on ca 0,6 ha ja see asub Viimsi poolsaarel Rohuneeme külas, hõlmates kinnistu Sääre tee 22 (katastritunnus 89001:003:1857, 100% elamumaa, suurus 3204 m<sup>2</sup>), katastriüksuse Sääre rand (katastritunnus 89001:001:1701, 100% sihtotstarbeta maa, suurus 1504 m<sup>2</sup>) ja osaliselt mereala. Kinnistul Sääre tee 22 asub üksikelamu. Katastriüksus Sääre rand on hoonestamata. Merre on ehitatud kaks kivimuuli - lainemurdjat. Üks neist on katastriüksuse Sääre rand piirides, teine mitte. Planeeritav ala piirneb põhjast ja lõunast üksikelamutega, idast Liivalahega ja läänest üldkasutatava Sääre teega, mille kaudu on alale tagatud juurdepääs. Planeeritav ala hõlmab aktiivses kasutuses oleva avaliku ranna. Rand ei ole välja ehitatud ja on valdavalt üle ujutatud.

Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval kaardi väljavõttel punasega. Merealal võib planeeritava ala piir täpsustuda lähtuvalt planeeritava(te) lainemurdja(te) mõõtmetest. Alloleval skeemil on merre ulatuva punasega piiritletud ala mõõdud orienteeruvalt 50 x 35 m.



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

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks.

Katastriüksus Sääre rand on reformimata riigimaa. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek maareformi lõpuleviimiseks arvestades üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, mille kohaselt hõlmab suurema osa katastriüksusest Sääre rand teemaplaneeringuga reserveeritud haljastu nr 1 „Liivalahe supelranna ala Rohuneeme külas“. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada katastriüksus Sääre rand kruntideks, millest randumiskoha krundile tehakse ettepanek määrata elamumaa maakasutuse sihtotstarve ja liita Sääre tee 22 kinnistuga.

Planeeringuga tehakse ettepanek krundijaotuseks, planeeritakse randumiskoht, kallasrada, juurdepääsud, Sääre tee 22 ehitusõigus, parkimine, haljastus ja tehnovõrkudega varustatus.

## **3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne**

Detailplaneeringu koostamise ülesanded: planeeringuala kruntideks jaotamine; 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; ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

## **4. Vastavus üldplaneeringule**

Planeeringuga kavandatu vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV) ja puhkeotstarbeline maa (AP). Planeeritav ala jääb osaliselt üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi piiridesse (50 m tiheasutuspiirkonnas).

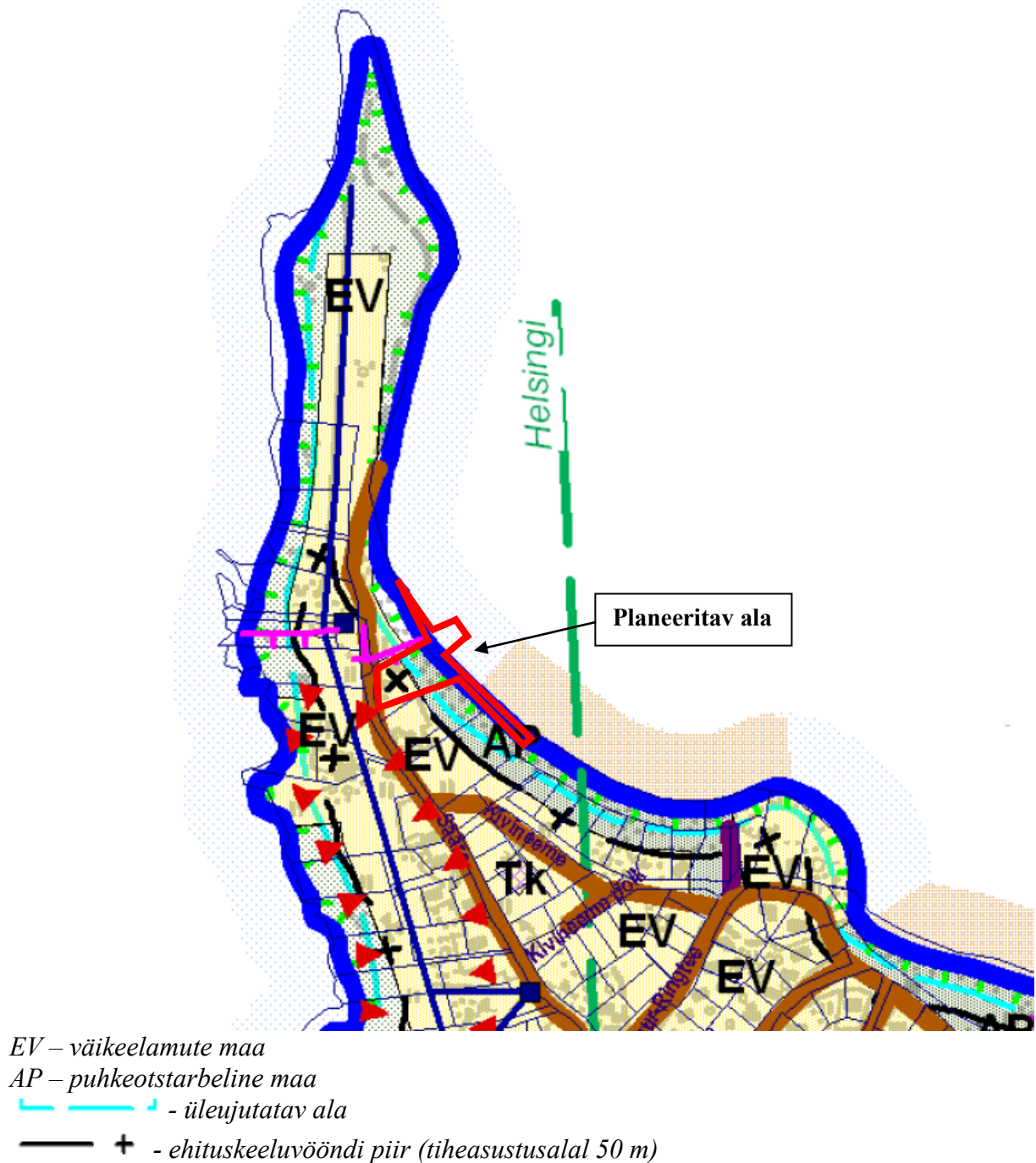
Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kohasele eluhoone valiku tingimustele, mille järgi peavad kõik elamud Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal. Detailplaneeringus arvestatakse teemaplaneeringu tingimusi, mille järgi on antud piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m<sup>2</sup>.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohaselt asub planeeritaval alal reserveeritud haljastu nr 1 „Liivalahe supelranna ala Rohuneeme külas“. Alale on teemaplaneeringuga keelatud ehitada hooned. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Algatav detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga, kuna algatava detailplaneeringuga haljastu nr 1 alale hoonestust ei kavandata.

Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringukohasena lähtuvalt looduskaitseaduse § 38 lg 6, mis sätestab, et lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Ranna või kalda kaitse eesmärk looduskaitseaduse § 34 kohaselt on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Lähtuvalt eeltoodust, arvestades detailplaneeringu eesmärki, ei nähtu vajadust taotleda ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Väljavõte Viimsi mandriosa üldplaneeringust.





Väljavõtte üldplaneeringu teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“  
Roheline ala on reserveeritud haljastu nr 1 „Liivalahe supelranna ala Rohuneeme külas“.



## 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni üks aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale ja see peab

olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna, mis peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu, üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid.

5.3 Planeeritav ala hõlmab kinnistut Sääre tee 22 (katastritunnus 89001:003:1857, 100% elamumaa, suurus 3204 m<sup>2</sup>), katastriüksust Sääre rand (katastritunnus 89001:001:1701, 100% sihtotstarbeta maa, suurus 1504 m<sup>2</sup>) ja osaliselt mereala. Merealal planeeritava ala piir täpsustub lähtuvalt planeeritava(te) lainemurdja(te) mõõtmetest.

5.4 Määrata tingimused paatide randumiskoha rajamiseks. Anda lainemurdja(te) gabariidid, mahud jm vajalikud andmed.

5.5 Juhul kui kavandatakse täiendavat hoonestust, ei tohi see jääda 50 m laiuse ehituskeeluvööndi ja haljastu nr 1 piiridesse.

5.6 Üksikelamukrundi maksimaalne täisehituse protsent on 20% krundi pindalast. Piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m<sup>2</sup>. Üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 5 m.

5.7 Juurdepääs planeeritavale alale on lubatud kavandada avalikus kasutuses olevalt Sääre teelt.

5.8 Mere ääres tagada kallasrada 10 m (arvestatakse põhikaardile kantud veekogu piirist). Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks 2 m laiune riba veeseisu piirjoonest (keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38).

5.9 Parkimine lahendada krundisisesele lähtudes kehtivatest normatiividest.

5.10 Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.11 Maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud, vajadusel võib üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.12 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit. Rannaalale kallasrajale on piirdeaia paigaldamine keelatud.

5.13 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.14 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

5.15 Tehniline taristu (vesi, elekter, kanalisatsioon, side) tuleb rajada omaniku poolt. Kuna Sääre tee 22 asub valmishitatud elamu (kasutusluba 2005), siis tehnovõrkude tehniliste tingimuste taotlemine on vajalik ainult oluliste täiendavate tarbimismahtude planeerimise puhul.

5.16 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs (vaba mõõtkava), tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad joonised (3D). Tehnovõrkude lahendus, liikluslahendus ja haljastuse lahendus võivad olla põhijoonisel.

5.17 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn ja avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (sh ka CD või DVD plaadil). Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.18 Planeeringu vormistamisel arvestada Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

## **6. Vajalikud uuringud**

6.1 Topo-geodeetiline uuring. Uuring peab hõlmama ka planeeritava veeala kõrguslikke andmeid (sügavusi) planeeritavate lainemurdjate ulatuses + 10 m kaugemale.

## **7. Vajalikud kooskõlastused**

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus;

7.2 Keskkonnaamet;

7.3 Veeteede Amet;

7.4 Maa-amet.

## **8. Kirjalikud seisukohad**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud;

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

## **9. Kaasatavad isikud**

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud;

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad;

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud.