



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

2. märts 2022 nr 99

Pringi küla, Rohuneeme tee 51b  
detailplaneeringu kehtestamine

#### 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 aramus, 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).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 20.10.2021 korraldusega nr 509, misjärel korraldati Viimsi raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 29.11 -13.12.2021 detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (5.11.2021) ja „Harju Elu“ (5.11.2021), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 5.11.2021 kirjaga nr 10-10/5969. Avalikul väljapanekul arvamusi ei laekunud. Sellest tulenevalt ja lähtudes planeerimisseaduse § 136 lõikest 2, detailplaneeringu lahendust tutvustavat ja avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu ei korraldatud.

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

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 8.02.2022 Tallinna notar Siret Paavel-Margna notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 447) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegi seadmise leping, hoidumisservituudi seadmise leping, avaldus eelmärke kinnistamiseks ja asjaõiguslepingud (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.2/118). Notariaalse lepinguga kohustub arendaja välja ehitama detailplaneeringuga kavandatud teed ja taristu. Pärast ehituskohustuste täitmist võõrandatakse transpordimaa kinnistud tasuta vallale.

#### 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 elamumaa), kagus Viimsi vallale kuuluva haljasalaga (üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud 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 kehtestamiseks

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 naaberkiinnistute ja planeeritava uue hoonestuse vahel, siis parima tulemi saavutamiseks planeeritakse Rohuneeme tee 51b kinnistule uus ruumiline terviklahendus.

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

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

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

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, samuti lisati detailplaneeringu menetluse käigus korduvalt materjale veebi ning edastatud lingi kaudu oli puudutatud isikutel võimalik materjalidega tutvuda. Kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, vallavalitsuse korraldused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitese, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodu alusel ja juhitud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ja lõike 2 punktist 3, 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. Kehtestada Viimsi vald, Pringi küla, Rohuneeme tee 51b kinnistu detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 03-20) alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1 Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud sõlmitud notariaalset lepingut nr 447.

1.2 Vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud sõlmitud notariaalset lepingut nr 447, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 8.02.2022 Tallinna notar Siret Paavel-Margna notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 447) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegi seadmise leping, hoidumisservituudi seadmise leping, avaldus eelmärke kinnistamiseks ja asjaõiguslepingud (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.2/118).

3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Markii  
abivallavanem  
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever  
vallasekretär