

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

20. mai 2020 nr 292

Rohuneeme küla, kinnistu Rohuneeme tee 144  
detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering algatati Piibeleht Varahaldus OÜ 20.03.2014 taotluse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1576) Viimsi Vallavalitsuse 26.08.2014 korraldusega nr 1043.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.09.2014) ja „Harju Elu“ (12.09.2014), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 4.09.2014 kirjaga nr 10-10/4999. Teave detailplaneeringu algatamise kohta edastati Harju maavanemale vallavalitsuse 11.09.2014 kirjaga nr 10-10/5154.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati vallamajas 29.02.2016 avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.02.2016) ja „Harju Elu“ (12.02.2016), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 8.02.2016 kirjaga nr 10-10/637.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehnoõrkude valdajatega, detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (02.04.2019 digiallkiri) ja Maanteeametiga (25.10.2019 kiri nr 15-2/19/10836-3).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusega nr 111 ja perioodil 3.04.2020 – 20.04.2020 korraldati detailplaneeringu tutvustamiseks avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku teade avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.03.2020) ja „Haru Elu“ (20.03.2020), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 10.03.2020 kirjaga nr 10-10/1215. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid.

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab 2 002 m<sup>2</sup> suurust hoonestatud elamumaa sihtotstarbega krundi, aadressiga Rohuneeme tee 144 (89001:003:0718). Planeeringuala asub Rohuneeme küla lõunaosas, piirnedes läänest riigimaateega 11251 Viimsi-Rohuneeme ning lõunast ja idast elamukruntidega Madruse tee 2, Rootsi tee 1 ja Rohuneeme tee 142. Planeeringuala on kirde-edela suunaliselt pikaksvenitatud kujuga ca 83 meetri pikkune elamukrunt, mille maapinna reljeef on suhteliselt tasane, maapind langeb vähesel määral lõuna suunas – kõrguste vahe on ligikaudu 1,0 meetrit. Krundi lõunaosas kasvab kõrghaljastust, krundi keskel ja põhjaosas asuvad amortiseerunud elamu ja abihoone. Kehtivat detailplaneeringut krundil ei ole.

Krundi kuju ja suurus detailplaneeringuga säilitatakse, krundile määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (kaksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist on 7,5 meetrit ning tee poolsest piirist 5,0 meetrit. Kaksikelamukrundi suurim lubatud

ehitisealune pind on 500 m<sup>2</sup>, millest abihoonete ehitisealune pind on 100 m<sup>2</sup>. Arvestades krundi piklikku kuju, on kaksikelamule määratud ka suurim lubatud pikkus, mis on 30,0 meetrit, kaksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus), abihoonete suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit. Hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus arvestatakse ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Krundi lõunaosas kasvav kõrghaljastus valdavalt säilitatakse, mõned puud, mis peamiselt jäävad lubatud ehitusalale, likvideeritakse. Samuti nähakse detailplaneeringuga ette krundi kohal oleva elektri 10 kV õhuliini likvideerimine ja selle asendamine maakaabelliiniga, mis paigutatakse väljapoole planeeringuala Rohuneeme teemaale.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa juhtotstarbega alal tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatava krundi maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>2</sup> kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud kaksikelamu ehitamine elamukrundile, mille suurus on vähemalt 1 800 m<sup>2</sup>, planeeritava krundi suurus on 2 002 m<sup>2</sup>. Kaksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on teemaplaneeringu kohaselt 25%, detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind on 500 m<sup>2</sup>, mis moodustab krundi pinnast 25 %. Samuti on arvestatud teemaplaneeringust tulenevate teiste nõuetega, sealhulgas põhihoone lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit, põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup> kohaselt läbib planeeritava ala lõunaosa rohevõrgustiku koridori arengusuund, mille eesmärk on siduda tuumalalt nr 1 lähtuv rohekoridor ranna-alaga. Kuigi Rohuneeme tee äärsed alad on juba varasemast ajast väga tihedalt hoonestatud ning lääne pool teed (planeeringuala vastas) paiknevad ridaelamud hõlmavad ülekaaluka osa kruntide pindalast ja sellises olukorras pole kõigil tasanditel hästi toimiva rohekoridori määramine enam võimalik, on käesoleva detailplaneeringuga püütud teemaplaneeringust tulenevaga arvestada ning krundi lõunaosas olev kõrghaljastus on määratud valdavas osas säilitamisele. Kolme puu raie on lubatud üksnes abihoone ehitusalas ja kahe puu raie väljaspool seda. Puude valdava osa säilitamine aitab tagada bioloogilist mitmekesisust mikrotasandil, kuivõrd väga suur osa linna elustikust on koondunud just eraaedadesse.

Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 1 menetletakse enne planeerimisseaduse jõustumist (1.01.2015) algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega,

---

<sup>1</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_YP\\_2012\\_Kataster.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf)

<sup>2</sup> Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): [https://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

<sup>3</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_RV\\_VM\\_tp\\_kehtestamisele.JPG](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG)

planeeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omaniku ja naaberkinnisasja omanikuga. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse (v.r) § 24 lõikest 3 ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Rohuneeme külas, Rohuneeme tee 144 detailplaneering (Maarja Style OÜ töö nr DP 01/15). Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m<sup>2</sup>, millest abihoonete ehitisealune pind on kuni 100 m<sup>2</sup>. Kaksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks korrust), abihoonetel 5,0 meetrit (üks korrus), kaksikelamu suurim lubatud pikkus on 30 meetrit, kaksikelamule on lubatud ehitada üks maa-alune korrus.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär