

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

27. mai 2020 nr 316

Haabneeme alevik, kinnistu Rohuneeme tee 41  
detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering algatati vallavalitsuse ettepanekul Viimsi Vallavalitsuse 31.10.2017 korraldusega nr 767 „Haabneeme alevikus, kinnistute Rohuneeme tee 41, Viimsi metskond 51 ja reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Korraldusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (10.11.2017) ja „Harju Elu“ (10.11.2017), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 8.11.2017 kirjaga nr 10-10/5595.

Detailplaneeringu eskiislahendus oli vallamajas avalikul väljapanekul 7.12.2018 – 20.12.2018, samal perioodil oli detailplaneering kättesaadav ka valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/eskiisid-avalikul-valjapanekul>. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.11.2018) ja „Harju Elu“ (23.11.2018), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 16.11.2018 kirjaga nr 10-10/6221. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu eskiislahenduse kohta ettepanekuid.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga (Maa-amet) ja tehnovõrkude valdajatega (AS Imatra Elekter arvamus nr 6222, 27.02.2019; AS Telia arvamus nr 31609970, 26.02.2019; AS Viimsi Vesi arvamus nr 6185, 24.01.2019) ning kooskõlastati Maa-ametiga (18.02.2019 kiri nr 6-3/19/2521-3), Päästeameti Põhja Päästekeskusega (6.03.2019 digiallkiri) ja Maanteeametiga (21.06.2019 kiri nr 15-2/18/54794-6).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 17.09.2019 korraldusega nr 550 ja detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks korraldati vallamajas perioodil 15.10.2019 – 28.10.2019 avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust informeeriti avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (27.09.2019) ja „Harju Elu“ (27.09.2019), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 23.09.2019 kirjaga nr 10-10/4103. Teave detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ja detailplaneeringu materjal olid tutvumiseks kättesaadavad ka valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

28.10.2019 edastas Pringi külavanem e-kirjaga vallavalitsusele pöördumise, milles palus selgitusi detailplaneeringu elluviimise kohta, vallavalitsus vastas külavanema küsimustele 27.11.2019 kirjaga nr 10-10/4103-2. Kuivõrd tegu oli täpsustavate küsimustega, mis täies ulatuses vastati ning peale selgitava vastuse saamist pöördumise esitaja täiendavaid ettepanekuid ja arvamusi ei esitanud, ei peetud planeerimisseaduse § 136 lõike 2 alusel vajalikuks korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneering hõlmab Haabneeme alevikus asuvat riigi omandis olevat 5 904 m<sup>2</sup> suurust äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistut, aadressiga Rohuneeme tee 41 (89001:003:1465). Planeeringualast jäeti välja detailplaneeringu algatamise korralduses nimetatud maaüksused Viimsi metskond 51 (89001:003:1464) ja reformimata riigimaa (89001:001:1726, tänase nimega Rannaala), kuivõrd nendel kinnistutel polnud võimalik täita detailplaneeringu algatamise korralduses nimetatud eesmärki – looduslikke olusid arvestava rannakindlustuse rajamine, mis oli esialgselt kavas detailplaneeringuga lahendada. Tulenevalt IPT Projektijuhtimine OÜ koostatud uuringu „Viimsi ranna-ala lainetuse ja hoovuste modelleerimine“ tulemustest osutus looduslikke olusid arvestava rannakindlustuse rajamine majanduslikult ebaotstarbekaks. Seetõttu planeeriti üksnes kinnistut Rohuneeme tee 41, millega ühtlasi muudeti Viimsi Vallavolikogu 26.06.2013 otsusega nr 44 samale maa-alale kehtestatud Viimsi vald, Haabneeme alevik, kinnistute Viimsi metskond 12 ja Rohuneeme tee 43a detailplaneeringut.

Muudatuse vajadus lähtus valla soovist ehitada riigile kuuluvale kinnistule avalik parkla, mis lisaks ranna-ala külastajatele hakkaks tulevikus teenindama ka piirnevaid ärihooneid. Kuna parkla asus kehtiva detailplaneeringu kohaselt ärikrundil, oli käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk krundi jagamine ja eraldi kruntide moodustamine parklale ja ärihoonele. Keskkonnaministri 28.04.2010 määruse nr 14 „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“ § 5 sätestatud nõuete alusel taotletakse parklakraunt pärast detailplaneeringu kehtestamist munitsipaalomandisse.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kinnistu kaheks ning moodustatakse üks 1 783 m<sup>2</sup> suurune ärimaa krunt (kaubandus-, toitlustus- ja teenindusettevõtte maa – ÄK) ja üks 4 121 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa krunt (parkimisehitise maa – LP). Ärikrundi ehitusõigus lähtub kehtivast detailplaneeringust – lubatud on ehitada üks 600 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga 10,0 meetri kõrgune kahekorruseline ärihoone, millel võib olla ka üks maa-alune korrus – ja seda koostatava detailplaneeringuga ei muudeta. Kavandatav ärihoone peab arhitektuurilt sobima kokku Rohuneeme tee 43a krundile projekteeritud rannakohvikuga, kuna hoonete mahud on analoogsed ja nende vahel paiknev parkla seob nad kokku üheks tervikuks. Muutmata jääb varem kehtestatud detailplaneeringu põhimõte, kus Tallinna poolt Rohuneeme suunas sõites jääb kavandatud hoonemaht Viimsi metskond 91 kinnistul kasvava sanglepiku varju ja kus Rohuneeme teelt avanev vaatekoridor oleks minimaalselt kitsendatud. Ainsaks muudatuseks on hoonestusala vähendamine 2,2 meetri võrra Rohuneeme tee poolsest küljest, viies hoonestusala teekaitsevööndiga samale joonele, võimaldades nii krundile sujuvamat parkimiskorraldust ja rohkemat kõrghaljastust.

Parklakraundile on detailplaneeringuga kavandatud 76 parkimiskohta autodele (sh invakohad) ja eraldi tsoon on määratud jalgrattaparklale, parkimiskohtade arvu on lubatud täpsustada ehitusprojektiga. Parkla merepoolset osa ääristab roheala (väike park), kuhu on määratud asukoht ka Oskari Kuuli monumendile. Parkimiskohtade alune ala kaetakse betoon- või murukiviga, manööverdamisaladel on ettenähtud asfaltkatend. Parkimisalal on määratud ka asukoht kagu-loode suunaliselt kulgevale jalgteele, mis lahendab kahe parklaga piirneva ärihoone vahelise turvalise liikumise jalakäijatele ning lisaks läbib parklat kirde-edela suunaline kergliiklustee, mis ühendab Rohuneeme tee äärsel kergliiklustee ranna-alaga.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohasel tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Üldplaneeringus on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbed ärimaa ja transpordimaa.

---

<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)

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>2</sup> (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) kohaselt läbib planeeritavat ala rohevõrgustiku koridori arengusuund, mis detailplaneeringus on määratud ranna-äärsele maastikule parkla ja mere vahelisele alale. Lisaks on detailplaneeringuga kavandatud parkla-alale istutusala kõrghaljastuse rajamiseks, et kujundada parkimisala keskkonnasõbralikumaks ja esteetilisemaks, seega detailplaneering arvestab Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu eesmärke.

Detailplaneeringu koostamise avalik huvi seisneb ehitusõiguse määramises avalikult kasutatava parkla ehitamiseks ja parkla aluse maa munitsipaalomandisse taotlemises.

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud: *Topograafiline plaan tehnovõrkudega* (Teemaa Projekt OÜ, töö nr 01-2018, 11.05.2018); *Ehitusgeoloogilised/geotehnilised uuringud*, (IPT Projektijuhtimine OÜ, töö nr 18-03-1413, 25.06.2018); *Viimsi ranna-ala lainetuse ja hoovuste modelleerimine* (IPT Projektijuhtimine OÜ, töö nr 1815, 25.06.2018); *Viimsi vald, Haabneeme alevik, Rohuneeme tee 41 Dendroloogiline hinnang* (OÜ Aktiniida, Ülle Jõgar, PhD, botaanik-dendroloog, töö nr 49/18, 08.11.2018, Tartu).

Kuivõrd detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele, on menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ (muudetud Viimsi Vallavolikogu 10.09.2019 määrusega nr 16) § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsuse pädevus.

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, detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omaniku ja naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, 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 vallas, Haabneeme alevikus, kinnistu Rohuneeme tee 41 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 10-18). Detailplaneeringuga jagatakse planeeritav kinnistu (89001:003:1465) kaheks ja moodustatakse kaks krunti – üks 1 783 m<sup>2</sup> suurune ärimaa krunt (kaubandus-, tootlustus- ja teenindusettevõtte maa, detailplaneeringu liigi järgi – ÄK) ja üks 4 121 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa krunt (parkimisehitise maa, detailplaneeringu liigi järgi – LP) avalikult kasutatava parkla ehitamiseks. Ärikrundile on lubatud ehitada üks 600 m<sup>2</sup> ehitise aluse pinnaga kahe maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone, mille suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 10,0 meetrit. Hoone suurim lubatud suletud brutopind on 1 800 m<sup>2</sup>.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

---

<sup>2</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud 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)

*/allkirjastatud digitaalselt/*

**Illar Lemetti**  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

**Helen Rives**  
vallasekretär