



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

30. november 2023 nr 375

Rohuneeme küla, kinnistu Ees-Oti  
detailplaneeringu kehtestamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Ees-Oti (katastrinumber 89001:003:0872) detailplaneering algatati kinnistu omaniku 15.03.2021 avalduse alusel Viimsi Vallavalitsuse 26.01.2022 korraldusega nr 29.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 28.04.2021 leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks ja kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 05.05.2021 numbriga 2-10.1/279).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.02.2022) ja „Harju Elu“ (11.02.2022), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 10.02.2022 kirjaga nr 10-10/819.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, Telia Eesti AS, Viimsi Vesi AS, valla ehitus- ja kommunaalosakond), detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (20.07.2022 digiallkiri) ja Muinsuskaitseametiga (29.06.2022 digiallkiri).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Ees-Oti topo-geodeetiline uuring“, Geodeesia 24 OÜ töö nr 5047-21, 29.04.2021 (koostas Karel Truu); „Ees-Oti kinnistu dendroloogiline hinnang“, OÜ Aktiniidia töö nr 30/21, 20.05.2021 (koostas botaanik-dendroloog Ülle Jõgar) ja „Rohuneeme kalmistu muinsuskaitse eritingimused kaitsevööndi detailplaneeringule, mälestise reg. nr. 14429“, Taatsi OÜ, 15.07.2021 (koostas Taavi Tiidor).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 21.09.2022 korraldusega nr 376 ning korraldati perioodil 24.10 – 7.11.2022 detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (07.10.2022) ja „Harju Elu“ (30.09.2022), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 06.10.2022 kirjaga nr 10-10/4731. Vastuvõetud lahenduse kohaselt oli kontori- ja büroohoonete maale (pos 1) planeeritud kaks 100 m<sup>2</sup> hoonet, max kõrgus 8,5 m ja kuni 2 korrust, lubatud ka 1 maa-alune korrus. Vee tarbimine oli lahendatud ajutise salvkaevuga maatulundusmaa (pos 2) kinnistul, mis on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (lühend RvTP) kohaselt rohevõrgustiku tugiala. Hoonestusala osas oli planeeringulahenduses järgitud naaberkinnistu detailplaneeringu (Kalmistu tee 13) hoonestusala paiknemist. Planeeritaval alal paiknev kruusakattega Otilõuka tee oli planeeringuga ette nähtud ümbertõstetavana.

Ümbertõstetava tee lõigu jaoks oli kavandatud 6,5 m laiune teemaa krunt (pos 3), tee ise oli kavandatud kergteena. Pos 3 oli kavandatud anda vallale tasuta üle peale selle väljaehitamist.

24.10 – 7.11.2022 toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekus kaks arvamust.

Avalikul väljapanekul laekunud arvamuste kohaselt korrigeeriti planeeringulahendust selliselt, et liigutati hoonestusala vastavalt RvTP märgitud miljööväärtuslike ala joonele ja rohevõrgustiku tugiala paiknemise joonega ühele joonele, mille tulemusel hoonestusala muutus väiksemaks, kuid kavandatavate hoonete mahud ei vähenenud, vaid paigutati kompaktsemalt. Oluline on, et kuigi üldplaneeringu ja ka teemaplaneeringute mõõtkava ei ole võrreldav detailplaneeringu mõõtkavaga, mida selgitati ka ettepanekute esitajatele, tuldi vastu kohalikele elanikele ja märgiti detailplaneeringu joonistele tinglik üldplaneeringukohane rohevõrgustiku piir.

Lisaks laekus avalikul väljapanekul arvamus kavandatava teemaa (pos 3) liikluskorralduse kohta – Taga-Oti, Vana-Valli, Uus-Oti kinnistute omanik soovis, et talle oleks igal juhul tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt Kalmistu teelt oma kinnistuteni. Planeeringulahendus võimaldab Otilõuka teed kasutada nendele kinnistutele juurdepääsuks.

Avalikul väljapanekul laekunud arvamustest lähtuvalt korrigeeriti detailplaneeringu põhijoonist ja seletuskirja eelkõige pos 1 hoonestusala ja pos 3 ümbertõstetava tee jaoks planeeritud maa sihtotstarbe osas. Sellest tulenevalt korraldas Viimsi Vallavalitsus täiendava detailplaneeringu avaliku väljapaneku Viimsi Raamatukogus 22.12.2022 – 04.01.2023.

Teisele avalikule väljapanekule suunatud lahendusele esitati üks arvamus. Ettepanekuga juhiti tähelepanu, et rohevõrgustiku tugialale ei või ajutist salvkaevu paigutada (maatulundusmaa pos. 2), kuna RvTP järgi ei ole lubatud rohevõrgustiku tugialale ühtegi tehnorajatist kavandada ega ehitada.

Planeeringulahendust korrigeeriti pärast avalikku väljapanekut vastavalt, et ajutist salvkaevu ei kavandata rohevõrgustiku tugialale. Planeeringu seletuskirjas on välja toodud, et Ees-Oti katastriüksus on vee-ettevõtte poolt koostatud nimistus, mille kohaselt on katastriüksus lisatud järjekorda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Ühtlasi täpsustati planeeringulahendust pos 1 krundi maakasutuse sihtotstarbe osas, määrates vastavalt 60% kontori- ja büroohoone maa ning 40% muu looduslik maa. Põhijoonisele märgitud muu loodusliku maa sihtotstarbega pos 1 krundi osa ei hoonestata ega lubata sinna parkimist. Pos 2 krundi osas varasemalt määratud muu loodusliku maa sihtotstarvet ei muudetud. Vallale üle antava teemaa krundile (pos 3) määrati muu loodusliku maa sihtotstarve, kuhu on lubatud rajada ümbertõstetav Otilõuka tee kergliiklusteena. Erandina

Avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu toimus 12.01.2023 Viimsi Raamatukogus. Arvamuse avaldaja ei võtnud tagasi arvamust krundil pos 1 asuvate hoonete liigse arvu osas. Arvamuse avaldaja hinnangul on hooneid pos 1 krundil liiga palju. Arvamuse avaldaja arvates on vald tõlgendanud RvTP seisukohta valesti selles osas, et kontori- ja büroohonete maale on lubatud rohkem kui üks 100 m<sup>2</sup> hoone. Valla seisukoht edastati arvamuse avaldajale 06.02.2023 kirjaga nr 10-10/5810-4 ning selles selgitati, et RvTP seletuskirja punkt 2.2.2.4. määratleb puhveralale planeeritavate ärihoonete suurused olenemata sellest, kas need asuvad eraldi kruntidel või neid asub ühel krundil mitu. Kuna tegu on ärimaa krundi kasutamise sihtotstarbega elamuala äärealal, siis planeeringulahenduse eesmärgiks oli mitte eristuda ümbruskonnast, vaid samastuda olemasoleva arhitektuurilise keskkonnaga ning krundi arhitektuursed tingimused ja hoonestuslaad seada olemasoleva hoonestusega sarnane. Lisaks selgitati, et rohkem kui kaks hoonet pole mõistlik krundile pos 1 ette näha. Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi

valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, küll ei kohaldu ärimaa sihtotstarbega kruntidele ja ärihoonetele, kuid arvestades Ees-Oti kinnistu asukohaga, on teemaplaneeringu tingimustest lähtunud ehitusõiguse määramisel: krundi lubatav maksimaalne täisehitus kuni 20% ning hoone maksimumkõrgus 8,5 m.

Peale avalikku väljapanekut täpsustati tehnovõrkude lahenduse veevarustuse osa: kontori- ja büroohoonete maa pos 1 krundile märgiti ajutise salvkaevu võimalik asukoht. Ajutine salvkaev on planeeritud rajada pos 1 krundi hoonestusala kõrvale Rohuneeme kalmistu kaitsevööndisse. Vastava lahenduse osas edastas kinnistu omanik pöördumise ka Muinsuskaitseametisse täiendava seisukoha saamiseks, millele Muinsuskaitseamet andis 14.03.2023 kirjaliku seisukoha (kiri nr 5.1 – 17.5/458). Muinsuskaitseamet on nõus kaevu kavandamisega kaitsevööndisse, sest see ei mõjuta mälestise vaadeldavust ega ohusta säilimist. Lisaks märgiti, et ka väljaspool mälestise ja kaitsevööndi ala toimuvaid kaevetöid tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Täiendavalt täpsustas kinnistu omanik vee-ettevõttelt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise järjekorras paiknemist. Vaba veeresursi tekkimisel määrab prioriteet taotluste rahuldamise järjekorra. Ettevõtlusega seotud äriiline tegevus kuulub vee-ettevõtte eitavatele taotlustele rakendatavas nimistus prioriteet 3 alla. Viimsi Vallavalitsuse hinnangul ei ole planeeringus ajutise salvkaevu märkimine pos 1 krundile põhilahenduse muutmine ning täiendavat avalikku väljapanekut ega avalikku arutelu ei korraldatud.

Kuna arvamuse esitajaga endiselt planeeringuga lubatud hoonete arvu osas kokkulepet ei saavutatud, edastas vallavalitsus 15.05.2023 kirjaga nr 10-10/2185 detailplaneeringu koos kõigi asjassepuutuvate dokumentidega Rahandusministeeriumile planeeringu heakskiitmiseks.

Rahandusministeerium korraldas 19.06.2023 detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamise, millest teavitas osapooli 29.05.2023 kirjaga nr 15-3/9766-2. Ära kuulamisel osalesid Viimsi Vallavalitsuse esindajad, planeeringu koostaja, planeeringust huvitatud isik ja arvamusi esitanud isikud.

Vastavalt ärakuulamisel kokkulepitule on detailplaneeringu seletuskirja lisatud täiendavaid kaalutlusi punktidesse 4.1, 4.2 ja 4.5. Peatükki 4.1 Vastavus üldplaneeringule on lisatud antud detailplaneeringuga haakuvat täiendavat infot üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ osas. Lisaks selgitatakse, millest on lähtunud ehitusõiguse määramisel, sh seosed üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“. Peatükki 4.2 Arhitektuurne planeerimislahendus on täiendatud selgitustega, milliste kaalutluste alusel sobitub planeeritud hoonestus krundil pos 1 olemasolevasse keskkonda. Muuhulgas on selgitatud planeeritud hoonestusala asukohta ja piire. Peatükki 4.5 Keskkonnakaitse on lisatud lõik, mis kirjeldab rohevõrgustiku toimimise abinõusid.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis 11.07.2023 kirjaga nr 14-3/613 Ees-Oti detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on 7 699 m<sup>2</sup> ja see hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksust Ees-Oti (89001:003:0872). Planeeringualal esineb nii metsaga kaetud maad (ca 3 205 m<sup>2</sup>) kui looduslikku rohumaad (ca 3 987 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala asub Rohuneeme küla põhjaosas ning piirneb kolmest küljest maatulundusmaa kruntidega (põhjas Vana-Valli, kirdes Taga-Oti, idas Taga-Valli ja Ees-Valli), läänes külgneb hoonestamata krundiga Kalmistu tee 13 (89001:001:0905, ärimaa 55% ja elamumaa 45%) ja edelas transpordimaa krundiga Kalmistu tee lõik 1 (89001:003:1918). Planeeringualast idas asub kinnismälestisena Rohuneeme kalmistu, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Kalmistu teelt.

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm krunti: üks krunt kontori- ja büroohoone maa 60% (ÄB) ja muu looduslik maa 40% ning kaks muu loodusliku maa krunti (ML). Kontori- ja büroohoone ja muu loodusliku maa pindala on 1 868 m<sup>2</sup> (pos 1), muu loodusliku maa kruntide pindalad on 5193 m<sup>2</sup> (pos 2) ja 638 m<sup>2</sup> (pos 3).

Detailplaneeringuga määratakse pos 1 kontori- ja büroohoone maa ja muu loodusliku maa krundile ehitusõigus kahe kuni 100 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone ehitamiseks. Kokku on lubatav ehitisealune pind max 200 m<sup>2</sup>. Vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ei tohi rohevõrgustiku puhveralale ehitada üle 100 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja enam kui kahe korrusega hooneid.

Planeeritud kontori- ja büroohoone maa krunt asub olemasoleva elamuala äärel. Seega planeeringulahenduse eesmärgiks oli samastuda olemasoleva arhitektuurilise keskkonnaga ning seada krundi arhitektuursed tingimused ja hoonestuslaad olemasoleva hoonestusega sarnane.

Krundi pos 1 kontori- ja büroohoone maa sihtotstarbega osa jääb rohevõrgustiku puhveralasse ning loodusliku maa sihtotstarbega osa rohevõrgustiku tugialasse. Hoonestusala kaugus Kalmistu tee 13 katastriüksusest ning Kalmistu tee maa-alast on 7,5 meetrit, hoonestusala kirdepiiriks on rohevõrgustiku puhverala ja tugiala tinglik piir, kagus piirab hoonestusala Rohuneeme kalmistu kaitsevöönd ning planeeritava salvkaevu hooldusala. Rohevõrgustiku tugialale hoonestust ei kavandata. Hooned peavad paiknema detailplaneeringuga määratud hoonestusallas. Peahoone ja kõrvalhoone peavad moodustama arhitektuurse terviku. Mõlemal hoonel on lubatud kuni kaks maapealset korrust ja põhihoonel kuni üks maa-alune korrus. Maksimaalne hoonete kõrgus on 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Maksimaalne lubatav brutopind krundil pos 1 on 500 m<sup>2</sup>.

Rohuneeme kalmistu kaitsevööndisse hooneid ei püstitata. Kalmistu kaitsevööndisse rajatakse ajutine salvkaev, mis varustab kavandatud hooneid kuni katastriüksuse liitumiseni ÜVK-ga.

Krundi pos 2 kasutamise sihtotstarve on muu looduslik maa. Krunti ei hoonestata. Kuna tegemist on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt reserveeritud rohevõrgustiku tugiala ja osaliselt miljööväärtusliku alaga nr 3 (Rohuneeme kalmistu), siis tuumalade, tugialade, astmelaudade ja haljastuse killustamise vältimise eesmärgil ei ole lubatud pos 2 ala piirdeaiaga piirata.

Krundi pos 3 kasutamise sihtotstarve on muu looduslik maa. Krunt on moodustatud ümbertõstetavale Otilõuka tee jaoks ning antakse valla omandisse. Otilõuka tee on planeeritud kergliiklusteena, kuid erandina on lubatud sõiduautode liiklus juurdepääsuks Taga-Oti, Taga-Valli, Vallimetsa ja Ees-Valli katastriüksustele ning rohevõrgustiku hooldustööde teostamiseks ja Kalmistu tee 17 katastriüksusel asuva kalmistu ja sidemasti teenindamiseks. Otilõuka tee jääb Rohuneeme kalmistu kaitsevööndisse. Detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustes toodud nõuetes lubati rajada kalmistu kaitsevööndisse kergliiklustee ning Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on Otilõuka tee asukohas samuti perspektiivne kergliiklustee.

Detailplaneeringuga on lahendatud kruntidele juurdepääsud ning liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Huvitatud isik kohustub pärast detailplaneeringu kehtestamist välja ehitama vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringulahendusega ettenähtud kergliiklustee ning võtma endale kohustuse anda detailplaneeringuga moodustatav maatulundusmaa krunt pindalaga 638 m<sup>2</sup>, pärast detailplaneeringukohase katastriüksuse moodustamist tasuta üle Viimsi valla omandisse.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlusotsuste vastuvõtmine vallavalitsuse pädevusse.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohaselt asub planeeritav ala osaliselt maatulundusmaa (MM) ning osaliselt äri- ja büroohoonete reservmaa (BR) juhtotstarbega alal – detailplaneeringuga planeeritakse üks kontori- ja büroohoone maa 60 % ja loodusliku maa 40% kasutamise sihtotstarbega krunt (60% ÄB ja 40% ML) ja kaks 100% muu loodusliku maa (ML) kasutamise sihtotstarbega krunti. Detailplaneeringuala läbib üldplaneeringu kohane tihehoonestusala piir, jättes äri- ja büroohoonete maa ja osa maatulundusmaast tihehoonestusalale ning suurema osa maatulundusmaast sellest väljapoole.

Kalmistute maa ning äri- ja büroohoonete maa vahele on üldplaneeringus ette nähtud kergliiklustee, detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud (ümbertõstetav) kergliiklustee Kalmistu tee lõik 1 ja Kalmistu tee 17 vahel.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>2</sup>. Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ei kohaldu ärimaa sihtotstarbega kruntidele ja ärihoonetele, kuid Ees-Oti katastriüksuse asukohast tulenevalt on krundi ehitusõiguse määramisel lähtutud teemaplaneeringu tingimustest: planeeritud krundi pos 1 lubatud maksimaalne täisehitus kuni 20% ning planeeritud hoone maksimumkõrgus on 8,5m.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup>. Planeeritav ala äri- ja büroohoonete maal on üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt rohevõrgustiku puhverala ning maatulundusmaa osas rohevõrgustiku tugiala.

<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/vv\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/vv_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

<sup>3</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)

Rohevõrgustiku puhverala tähistab üleminekuala, see on leevendav ala intensiivse inimtegevuse surve ja rohevõrgustiku teiste elementide vahel. Rohevõrgustiku puhveralal on lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ette nähtud aladel vastavalt kehtivale teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, kuid vastavalt teemaplaneeringu p.2.2.2.4 puhveralale uusi suuremahulisi tootmis- ja äriobjekte (kontorid, ärid, teenindusotstarbelised ehitised) ei ehitata ega laiendata. Suuremahulisteks äri- ja tootmisobjektideks loetakse üle 100 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja enam kui kahe korrusega hooneid. Teemaplaneering ei ole koostatud krundipõhiselt ning määratleb ära puhveralale planeeritavate ärihoonete suurused olenemata sellest, kas need asuvad eraldi kruntidel või neid asub ühel krundil mitu. Planeeringulahenduse eesmärgiks oli mitte eristuda ümbruskonnast, vaid samastuda olemasoleva arhitektuurse keskkonnaga ning krundi arhitektuursete tingimused ja hoonestuslaad seada olemasoleva hoonestusega sarnane. Kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimustes toodi välja lähipiirkonnale omaste kõrgusmõõtude ja materjalide kasutamise nõue uushoonestusele.

Rohevõrgustiku tugialale teemaplaneeringu kohaselt hoonete ehitamine ei ole lubatud. Detailplaneeringuga on tugialale planeeritud muu looduslik maa, kuhu ehitusõigust ei anta.

Rohevõrgustiku toimimise abinõud on kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirjas.

Planeeritud ala jääb osaliselt Rohuneeme kalmistu miljööväärtslikule alale. Rohuneeme kalmistu on kinnismälestistena kaitse all, mistõttu igasugune ehitustegevus, sh uute ehitiste püstitamine kalmistu kaitsevööndisse, saab toimuda üksnes koostöös Muinsuskaitseametiga. Detailplaneeringu juurde on koostatud muinsuskaitse eritingimused ning detailplaneering on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga. Vastavalt kalmistuseadusele § 4 on kalmistu kaitsevöönd 50 meetrit kalmistu välispiirist.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimiseseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude valdajatega, planeeritud kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimiseseaduse §-le 139 lg 4<sup>1</sup>. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 139 lõikest 1 ja haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada Rohuneeme külas, katastriüksuse Ees-Oti detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ töö nr 08-21, põhijoonise kuupäev 08.03.2023). Detailplaneeringuga moodustatakse kolm krunti: üks 60% kontori- ja büroohonete maa ja 40% muu loodusliku maa krunt pindalaga 1 868 m<sup>2</sup>, üks muu loodusliku maa krunt pindalaga 5 831 m<sup>2</sup> ja juurdepääsuks ümbritsevatele maatulundusmaa katastriüksustele üks muu loodusliku maa krunt pindalaga 638 m<sup>2</sup>, millele

rajatakse juurdepääsutee kergliiklusteena. Kontori- ja büroohoonete maa ja muu loodusliku maa krundile pos 1 määratakse ehitusõigus kahe kuni 100 m<sup>2</sup> hoone ehitamiseks. Mõlemal hoonel on lubatud 2 maapealset korrust ja põhihoonel üks maa-alune korrus, maksimaalne hoonete kõrgus on 8,5m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Maksimaalne lubatav brutopind krundil pos1 on 500m<sup>2</sup>. Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

- 1.1. vallal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 06.11.2023 sõlmitud notariaalset lepingut nr 2820.
- 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringukohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 06.11.2023 sõlmitud notariaalset lepingut nr 2820.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 06.11.2023 Tallinna notari Erki Põdra büroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva maatulundusmaa krundi tasuta vallale võõrandamiseks ja kokkulepped taristu rajamiseks (notari ametitegevuse raamatu registri number 2820, leping registreeritud valla notariaaltoimingute registris 14.11.2023 numbriga 2-10.2/564). Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik omal kulul välja ehitama planeeringulahendusega ettenähtud avalikult kasutatava kruusakattega kergliiklustee minimaalse laiusuga 3,5 m ja võõrandama teemaa krundi tasuta Viimsi Vallale.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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)

Merit Renlund  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes