



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

21. september 2022 nr 376

Rohuneeme külas, kinnistu Ees-Oti  
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule  
väljapanekule esitamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Ees-Oti (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).

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

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 metsamaad (3 205 m<sup>2</sup>) kui ka looduslikku rohumaad (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 ärimaa ja elamumaa krundiga Kalmistu tee 13 (89001:001:0905) 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. Ühtlasi on planeeringu lahenduses ette nähtud moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt Ees-Oti kinnistu idapoolsele küljele, mis on planeeritud jalgratta- ja jalakäija teena.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik võtab endale lepingu kohaselt kohustuse ehitada omal kulul detailplaneeringu kohane juurdepääsutee Kalmistu tee 17 kinnistuni (algusega Kalmistu teest).

Samuti kohustub huvitatud isik pärast detailplaneeringu kehtestamist välja ehitama vastavalt valla poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringu lahendusega ettenähtud jalgratta- ja jalakäijate tee, teerajatised (teeäärne haljastus, mahasõidud, drenaaž) ning võtma endale kohustuse anda detailplaneeringuga moodustatav transpordimaa krunt, detailplaneeringu järgse pindalaga 638 m<sup>2</sup>, pärast krundi moodustamist tasuta üle valla omandisse.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kinnistu kolmeks krundiks ning moodustatakse üks kontori- ja büroohoone maa krunt (ÄB), üks muu looduslik maa krunt (ML) ja üks teemaa krunt (LT). Kontori- ja büroohoone krundi pindala on 1 868 m<sup>2</sup> (pos 1), detailplaneeringuga määratakse krundile ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks. Hooned on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m<sup>2</sup> (pos 1), krundil on hoonetele lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus. Hoonete hoonetusala kaugus naaberkruntide poolsest piirist on 7,5 meetrit.

Detailplaneeringus on analüüsitud planeeringuala lähiümbruse ehituslikke ja funktsionaalseid seoseid ja keskkonnatingimusi ning selle alusel määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, eelistatavad viimistlusmaterjalid ja tonaalsus. Lisaks on määratud nõuded piirete ehitamiseks ja täpsustatud piirete ehitamise keeldu muu loodusliku maa krundile.

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.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohaselt asub planeeritav ala osaliselt maatulundusmaa (MM) ja perspektiivse äri- ja büroohonete maa (BR) juhtotstarbega alal – detailplaneeringuga planeeritakse üks kontori- ja büroohoone maa kasutamise sihtotstarbega krunt, üks muu loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krunt ning juurdepääsuks kruntidele moodustatakse üks teemaa krunt.

---

<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)

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>2</sup>. Lisaks on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, hoonestusala kaugus hoonetel naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit jm.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup>. Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku puhveralas ja tugialal. Tugialale on planeeritud muu looduslik maa, kuhu ehitusõigust planeeringuga ei anta ning puhveralale planeeritakse kontori- ja büroohooned vastavalt üldplaneeringuga ette nähtud maakasutuse juhtotstarbele – detailplaneeringu ala asub osaliselt üldplaneeringu kohasel äri- ja büroohoonete maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku puhveralale võimalik ehitada kuni 100 m<sup>2</sup> suuruseid äriobjekte (kontorid, ärid, teenindusotstarbelised ehitised).

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. 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, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2:

1. Võtta vastu Rohuneeme külas, kinnistu Ees-Oti detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ töö nr 08-21, põhijoonise kuupäev 03.06.2022) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse üks kontori- ja büroohoonete maa krunt, pindalaga 1 868 m<sup>2</sup>, üks muu loodusliku maa krunt pindalaga 5 193 m<sup>2</sup> ja üks tee ja tänavamaa krunt pindalaga 638 m<sup>2</sup>. Kontori- ja büroohoonete maa krundile määratakse ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks. Hoonete maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), hoonetele on lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus. Suurim lubatud ehitisealune pind on krundil 200 m<sup>2</sup>. Hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 meetrit.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever  
vallasekretär

<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 „Miljöövärtuslikud 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)