

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 05.12.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Viimsi Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Viimsi Vallavalitsus teatab Viimsi Vallavalitsuse 30.11.2023 korraldusest nr 375 „Rohuneeme küla, kinnistu Ees-Oti detailplaneeringu kehtestamine”.

Planeeritava ala suurus on 7699 m² ja see hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksust Ees-Oti (89001:003:0872). Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, maakasutuse juhtotstarve Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on äri- ja büroohoonete reservmaa.

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 1868 m² (pos 1), muu loodusliku maa kruntide pindalad on 5193 m² (pos 2) ja 638 m² (pos 3).

Detailplaneeringuga määratakse pos 1 kontori- ja büroohoone maa ja muu loodusliku maa krundile ehitusõigus kahe kuni 100 m² ehitisealuse pinnaga hoone ehitamiseks. Kokku on lubatav ehitisealune pind max 200 m². Vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik ei tohi rohevõrgustiku puhveralale ehitada üle 100 m² 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 sarnaselt.

Pos 1, sh planeeritud hoonestusala, jääb rohevõrgustiku puhveralasse ning looduslik maa rohevõrgustiku tugialasse. Hoonestusala kaugus Kalmistu tee 13 katastriüksusest ning Kalmistu tee maa-alast on 7,5 m, hoonestusala kirdepiiriks on rohevõrgustiku puhverala ja tugiala piir, kagus piirab hoonestusala Rohuneeme kalmistu kaitsevöönd ning planeeritava salvkaevu hooldusala. Rohevõrgustiku tugialale hoonestusala ei ulatu. Hooned peavad paiknema detailplaneeringuga määratud hoonestusalas. Peahoone ja kõrvalhoone peavad moodustama arhitektuurse terviku. Mõlemal hoonel on lubatud 2 maapealset korrust ja põhihoonel üks maa-alune korrus. Maksimaalne hoonete kõrgus on 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Maksimaalne lubatav brutopind krundil pos 1 on 500 m².

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 teele 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 (sealhulgas rohevõrgustiku toimimise abinõud), tuleohutusnõuded,

kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavalitsuse 30.11.2023 korraldus nr 375 „Rohuneeme küla, kinnistu Ees-Oti detailplaneeringu kehtestamine”](#)

Viimsi Vallavalitsus

Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond, Nelgi tee 1

Telefon: +372 6028800

E-post: info@viimsivv.ee

Teadanda number 2170766