



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

11. mai 2022 nr 199

Pringi küla, Makrilli tee 4 kinnistu
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik AS Astri esitas 24.03.2015 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1646) Pringi külas, Makrilli tee 4 kinnistul (katastritunnus 89001:003:0313, 100 % üldkasutatav maa, suurus 1119 m²) detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga muuta maakasutuse sihtotstarvet ja planeerida kinnistule ehitusõigus väikesemahulise büroohoone ehitamiseks. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 28.05.2019 korraldusega nr 316.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.06.2019) ja „Harju Elu“ (7.06.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 21.06.2019 kirjaga nr 10-10/2751.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 30.10.2019 – 12.11.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.10.2019) ja „Harju Elu“ (11.10.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 7.10.2019 kirjaga nr 10-10/4397. Avalikul väljapanekul laekusid arvamused, millele vallavalitsus vastas. 29.01.2020 toimus vallamajas eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.12.2019) ja „Harju Elu“ (20.12.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 9.01.2020 kirjaga nr 10-10/125.

Eskiislahenduse avalikul arutelul tutvustati lisaks planeeringulahendusele ka planeeritava hoone eskiisprojekti. Kuna kohal ei olnud ühtegi neist naabritest, kes planeeringulahendusele vastuväiteid esitasid, otsustati, et neile edastatakse täiendav informatsioon planeeringu kohta (sh Makrilli tee 4 planeeritava hoone eskiisjoonised) e-posti teel.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastasid Päästeameti Põhja Päästekeskus (14.05.2021) ja Transpordiamet (1.04.2021).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 27.10.2021 korraldusega nr 531, misjärel korraldati Viimsi raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 6.12 -20.12.2021 detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes

„Viimsi Teataja“ (19.11.2021) ja „Harju Elu“ (19.11.2021), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 16.11.2021 kirjaga nr 10-10/6147.

Avalikul väljapanekul esitati lahenduse kohta üks arvamus, täpsemalt küsimused (11.11.2021 kiri nr 10-10/4397-5). Vallavalitsus vastas küsimustele (7.01.2021 kiri nr 10-10/4397-6) ning palus tähtajaks vastata, kas valla vastused on ammendavad või soovib isik, et tema poolt tõstatatud küsimusi arutataks detailplaneeringu avalikul arutelul. Tähtajaks isik ei vastanud, kuid pärast planeerija esitatud järelepärimist andis teada, et valla vastused ei olnud piisavad (kiri 19.01.2022).

Vallavalitsus korraldas avaliku arutelu, mis toimus 14.02.2022 Viimsi raamatukogus. Avalikust arutelust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.01.2022) ja „Harju Elu“ (28.01.2022), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 27.01.2022 kirjaga nr 10-10/585.

Avalikule arutelule arvamuse esitaja ei tulnud. Avalikul arutelul lepiti kokku, et huvitatud isik võtab arvamuse esitajaga ühendust ning küsib, kas arvamuse esitaja nõustub planeeringulahendusega ning valla poolt talle antud vastustega. Huvitatud isiku kinnitusel arvamuse esitaja detailplaneeringu teemal suhelda ei soovinud ning seega kinnitust, et ta planeeringulahendusega nõustub ja oma küsimustele vastused on saanud, ei saadud.

Lähtuvalt eeltoodust kompromissi ei saavutatud ning vallavalitsus saatis detailplaneeringu järelevalve teostamiseks Rahandusministeeriumisse (23.02.2022 kiri nr 10-10/1013).

5.04.2022 toimus Rahandusministeeriumis ja veebi vahendusel detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamine, kus osalesid Rahandusministeeriumi ja vallavalitsuse esindajad, planeeringu koostaja ja planeeritava kinnisasja omanik. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal arvamuse esitanud isik arvamuste ärakuulamisel ei osalenud.

Rahandusministeerium andis detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu 12.04.2022 kirjaga nr 15-3/1986-4. Kirjas toodi välja, et kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on territooriumi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik kõikide planeeringulahendusest puudutatud isikute soovidega arvestada ehk mõnikord tuleb ette, et ühe kinnisasja intensiivsem kasutamine ei pruugi meeldida naaberkinnistute omanikele, kes on huvitatud oma senise keskkonna säilitamisest. Kokkuvõtvalt asus järelevalve teostaja seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi ning arvestatud on planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avalikule menetlusele ja sisule esitatud nõuetega.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnev uuring: OÜ G.E. Point poolt koostatud geodeetiline alusplaan (algelt 23.03.2018 töö nr 18-G108, täiendatud 18.05.2020 töö nr 20-G205).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas, Pringi külas, Makrilli tee 4 (katastritunnus 89001:003:0313, 100 % üldkasutatav maa, suurus 1119 m²). Planeeringuala paikneb äri- ja tootmisala ning elamuala kontaktvööndis. Planeeringualale jääv kinnistu Makrilli tee 4 piirneb transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga Makrilli tee, hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Vanapere (37369 m²) ja hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega kinnistuga Makrilli tee 2 (19592 m²). Planeeringualast põhjapool teisel pool Makrilli teed asuv piirkond on pereelamuala, mis on hoonestatud üksikelamutega.

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva maakasutussihotstarbe muutmist 75% ärimaaks/25% tootmiskaaks. Krundile võib ehitada kuni 320 m² ehitisealuse pindalaga kuni 13 m kõrguse hoone (maks 3 maapealset korrust, sealhulgas viimane korrus tuleb kavandada tagasiastega – väiksema korruse pindalaga kui alumised). Krundile planeeritakse parkimiskohad 16 autole. Hoonesse kavandatakse büroo- ja väiketootmispinnad (käsitöö). Hoonesse ei ole lubatud kavandada rendikortereid.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Viimsi valla mandriosa üldplaneering näeb Makrilli tee 4 ette tootmiskaala alaliigi kergetööstuse maa (tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketööstuse, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad). Planeerimiseaduse kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmist juhul kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult muudetakse. Käesoleva planeeringuga muudetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet Vanapere tee, Reinu tee, Rohuneeme tee, Makrilli tee ja Lao tee vahelisest alast väga väikeses ulatuses, planeeritakse nii ärimaala kui tootmiskaala sihotstarbed ning seetõttu on detailplaneering üldplaneeringu kohane.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeritava alal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Kehtestatava detailplaneeringu elluviimist on piirkonna, kus Makrilli tee 4 kinnistu asub, korrastamisel ja kaunimaks muutmisel oluline. Planeeritav hoone on esinduslik (lahenduse avalikustamisel tutvustati hoone eskiisprojekti) ning oma mahult sobiv kohas, mis on üleminekualaks elamu- ja äri-tööstuspiirkonna vahel. Hoonesse ei kavandata müra, õhusaastet ega suurt inimeste ja sõidukite liikumist eeldavaid tegevusi.

Avalikul väljapanekul esitatud arvamus tuleb jätta arvestamata, kuna Makrilli tee 4 lubatud hoonestusala paikneb Makrilli tee 2 ja Vanapere kinnistu piiridest 4 m kaugusel, määruse „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kohaselt peab naaberkinnistutel asuvate hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 m (kui see on vähem, tuleb võimaliku tule leviku piiramiseks rakendada ehituslikke abinõusid), siis võrdse kohtlemise printsiibist tulenevalt on määratud hoonestusala kaugus 4+4 m naaberkinnistute piiridest, mille kohaselt kuja jagatakse võrdset naaberkinnistute vahel, mis tagab tuleohutusnõuete täitmise, Makrilli tee 4 hoonestusala kaugus tänavapoolsest kinnistu piirist on 3 m, kuivõrd Makrilli tee transpordimaa laius 15 m tagab piisava distantsi tee vastasküljel asuvate hoonetega (see on ca 26 m kõige lähemal asuvast Makrilli tee 5 elamust). Hoonestusala planeeritakse lähtudes krundi asukohast, iseloomust, kujust, suuruselt ja muudest võimalikest parameetritest. Hoonet ei pea paigutama hoonestusala piirile (va juhul kui on määratud kohustuslik ehitusjoon). Makrilli tee 4 hoone Makrilli tee poolne külg on planeeritud tagasiastega, mis tähendab, et tänavapoolne jääb hoone madalam, kahekorruselise osa. Nii on tagatud sujuvam üleminek üksikelamute piirkonnast äri- ja tööstusalale, kus kõrgem ja suuremamahulisem hoonestus. Ehitusprojekti koostamisel tuleb detailplaneeringu tingimustega arvestada. Äri- ja tootmishoonete puhul ei määra üldplaneering maksimaalset võimalikku kõrgust, kolm korrust on selle funktsiooni puhul tavapärane. Makrilli tee 4 hoone planeeritud maksimaalne kõrgus 13 m annab arhitektuurse projekti koostamisel mänguruumi (funktsioonile omaselt kõrgemad korrused, tehnoseadmed jms), kuid ei ole kohustuslik realiseerida. Detailplaneering sätestab maksimaalse korruselisuse (sh 3. korrus tagasiastega), mis tähendab, et selle lubatud 13 m sisse nt 4 maapealset korrust mahutada ei ole lubatud.

Planeeritava ala lähipiirkonnas on kõrgemaid hooneid, nt Talveaia tee 12; väga suure ehitisealuse pindalaga on samas kõrval paiknev Makrilli tee 2 hoone.

Asjakohane ei ole arvamuse esitaja oletus, et tegemist võib olla varjatud kortermaja või eramuga, sest planeeringulahendus ei võimalda kinnistul anda ehitusluba ega kasutusluba elamule, samuti nähtub kehtestamise korraldusest, et välistatud on ehitise kasutamine rendikorteritena ehk elamufunktsioon ei ole lubatud.

Detailplaneeringu kehtestamine on põhjendatud, kuna sellega kavandatakse ruumiline lahendus tootmis- ja äriefunktsiooniga ehitise rajamiseks, millega luuakse eeldused töökohtade loomiseks vallas. Samuti võimaldab kehtestatava detailplaneeringu elluviimine luua korrastatud ja väärtuslikku ruumilist keskkonda ning loob eeldused investeeringute tegemiseks valla territooriumile.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, samuti lisati detailplaneeringu menetluse käigus korduvalt materjale veebi ning edastatud lingi kaudu oli puudutatud isikutel võimalik materjalidega tutvuda. Kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiaid ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, vallavalitsuse korraldused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesele, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

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 vald, Pringi küla, Makrilli tee 4 kinnistu detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 308).
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)

Marju Aolaid
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär