

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

16. juuni 2021 nr 280

Viimsi alevik, Halli tee 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Halli tee 7 kinnistu omanik Warton OÜ esitas 10.03.2020 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1293) Viimsi alevikus Halli tee 5 (katastritunnus 89001:010:5130, 100 % tootmismaa, suurus 1639 m²) ja Halli tee 7 (katastritunnus 89001:010:5140, 100 % tootmismaa, suurus 4192 m²) kinnistutel detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga muuta kinnistute vahelisi piire, maakasutuse sihtotstarve osaliselt ärimaaks ja planeerida täiendav ehitusõigus äri- ja laohoonete püstitamiseks. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 25.11.2020 korraldusega nr 723.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (4.12.2020) ja „Harju Elu“ (4.12.2020) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 7.12.2020 kirjaga nr 10-10/7299.

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

Päästeameti Põhja Päästekeskus kooskõlastas lahenduse (23.03.2021).

Detailplaneeringule teostati järgnev uuring: OÜ G.E. Point poolt koostatud geodeetiline alusplaan (16.09.2019 töö nr 19-G422).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas, Viimsi alevikus aadressiga Halli tee 5 (katastritunnus 89001:010:5130, 100 % tootmismaa, kinnistu suurus 1639 m²) ja Halli tee 7 (katastritunnus 89001:010:5140, 100 % tootmismaa, kinnistu suurus 4192 m²). Piirkond, kus planeeritavad kinnistud asuvad, on väljakujunenud tootmisala.

Kinnistud on hoonestatud. Nii Halli tee 5 kui ka Halli tee 7 kinnistul on viilhall, mis on plokistatult kokku ehitatud kinnistute piirile.

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevat krundijaotust: moodustatakse 100% tootmismaa krunt suurusega 983 m², millele antakse ehitusõigus ühe kuni 9 m kõrguse kuni 150 m² ehitisealuse pindalaga hoone püstitamiseks ning 4848 m² 70% tootmismaa/ 30% ärimaa krunt, millele antakse ehitusõigus kuni kahe hoone püstitamiseks (millest põhihoone on kuni 9 m ja abihoone kuni 5 m kõrge) ehitisealuse pindalaga kuni 2220 m².

Halli tee 7 kavandatakse väljarenditavad laod/büroopinnad (nn stock-office), Halli tee 5 jääb senine kasutus rehvitöökojana.

Planeeringuala lõunapoolsele piirile on planeeritud minimaalselt 2 m laiuselt murupind koos kõrgekasvuliste puudega. Halli tee 5 krundi osas säilib põhjapoolisel küljel asuv haljasala koos puudega. Halli tee 5 krundile on planeeritud 8 ja Halli tee 7 krundile 55 parkimiskohta. Juurdepääs kruntidele on ja jääb Halli teelt.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on Halli tee piirkond, sealhulgas Halli tee 5 ja 7 planeeritud tootmiskaas – kergetööstuse kaas (Tk) lähtuvalt sealsele tegelikule kasutusele töökodade ja ladude alana. Vastuvõetav detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule maakasutuse osas, sest põhiulatuses planeeritakse tootmiskaas funktsiooni ning kavandatav väikesemahuline ärimaas funktsioon, mis on põhifunktsiooni toetav, võimaldab ehitada ka büroopinnad ja vajadusel müügipinnad, mis toetavad ala põhifunktsiooni ehk tootmistegevust.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuna planeeritaval alal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Detailplaneeringu vastuvõtmine on põhjendatud, kuna sellega kavandatakse ruumiline terviklahendus tootmis- ja äriefunktsiooniga ehitiste rajamiseks, millega luuakse eeldused töökohtade loomiseks vallas. Samuti võimaldab planeerimismenetlus luua korrastatud ja väärtuslikku ruumilist keskkonda ning loob eeldused investeeringute tegemiseks valla territooriumile. Ühtlasi mitmekesistab vastuvõetav detailplaneering ruumilist lahendust ning loob eeldused erinevate majandusharude arenguks, vältides monofunktsionaalse asula teket, kus puuduvad muud tegevusalad peale elamufunktsiooni. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Viimsi valla arengukava ja eelarvestrategiaga 2021-2025, mille kohaselt on valla huvi ja eesmärk ettevõtlust arendada ja töökohti valda tekitada.

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

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, 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. Võtta vastu Viimsi vald, Viimsi alevik, Halli tee 5 ja 7 kinnistute detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 353) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär