



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

27. oktoober 2021 nr 531

Pringi küla, Makrilli tee 4 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

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 naaberkiinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega.

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

Detailplaneeringul 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 kavandatav

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 maakasutussihtotstarbe muutmist 75% ärimaaks/25% tootmismaaks. 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).

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Viimsi valla mandriosa üldplaneering näeb Makrilli tee 4 ette tootmismaa alaliigi kergetööstuse maa (tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad). Planeerimisseaduse kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise 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 ärimaa kui tootmismaa sihtotstarbed ning seetõttu loeb vald detailplaneeringu üldplaneeringu kohaseks.

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

Vastuvõetava detailplaneeringu elluviimine on piirkonna, kus Makrilli tee 4 kinnistu asub, korrastamisel ja kaunimaks muutmisel oluline. Planeeritav hoone on esinduslik (eskiislahenduse avalikul arutelul tutvustati hoone eskiisprojekti) ning oma mahult sobiv kohas, mis on üleminekuks elamu- ja äri-tootmispirkonna vahel. Hoonesse ei kavandata müra, õhusaastet ega suurt inimeste ja sõidukite liikumist eeldavaid tegevusi.

Detailplaneeringu vastuvõtmine on põhjendatud, kuna sellega kavandatakse ruumiline lahendus tootmis- ja ärifunktsiooniga ehitise rajamiseks, millega luuakse eeldused töökohtade loomiseks vallas. Samuti võimaldab planeerimismenetlus 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.

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, Pringi küla, Makrilli tee 4 kinnistu detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 308) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes