

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

28. mai 2019 nr 316

Pringi külas, Makrilli tee 4 kinnistu
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Makrilli tee 4 kinnistu (katastritunnus 89001:003:0313, suurus 1119m², maakasutussihotstarve 100% üldkasutatav maa) maakasutussihotstarbe muutmise ja ehitusõiguse määramine.

Makrilli tee 4 planeeritakse ärihoone, kinnistule planeeritakse tootmismaa kõrvalfunktsioon.

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 sihotstarbed ning seetõttu võib lugeda detailplaneeringu üldplaneeringu kohaseks.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustuslalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, ühessegi sellega määratud piirangualasse kinnistu ei jää.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10 ja § 128 lõikest 1, vallavolikogu määruse „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades AS Astri 24.03.2015 a avaldust nr 10-10/1646:

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, Makrilli tee 4 kinnistu maakasutussihotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib

põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalsel/

Laine Randjärv
vallavanem

/allkirjastatud digitaalsel/

Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Detailplaneeringu alasse kuulub Makrilli tee 4 kinnistu (katastritunnus 89001:003:0313, suurus 1119m², maakasutussihotstarve 100% üldkasutatav maa). Planeeringualaga vahetult külgnevad: põhjas Makrilli tee (transpordimaa), läänes ja lõunas Makrilli tee 2 (tootmismaa), idas Vanapere (tootmismaa). Makrilli teest põhja poole jäävad elamumaa kinnistud.

Planeeritav Makrilli tee 4 kinnistu.



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Makrilli tee 4 kinnistu (katastritunnus 89001:003:0313, suurus 1119m², maakasutussihotstarve 100% üldkasutatav maa) maakasutussihotstarbe muutmise ja ehitusõiguse määramine.

Makrilli tee 4 planeeritakse ärihoone, millele antakse tootmismaa kõrvalfunktsioon.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

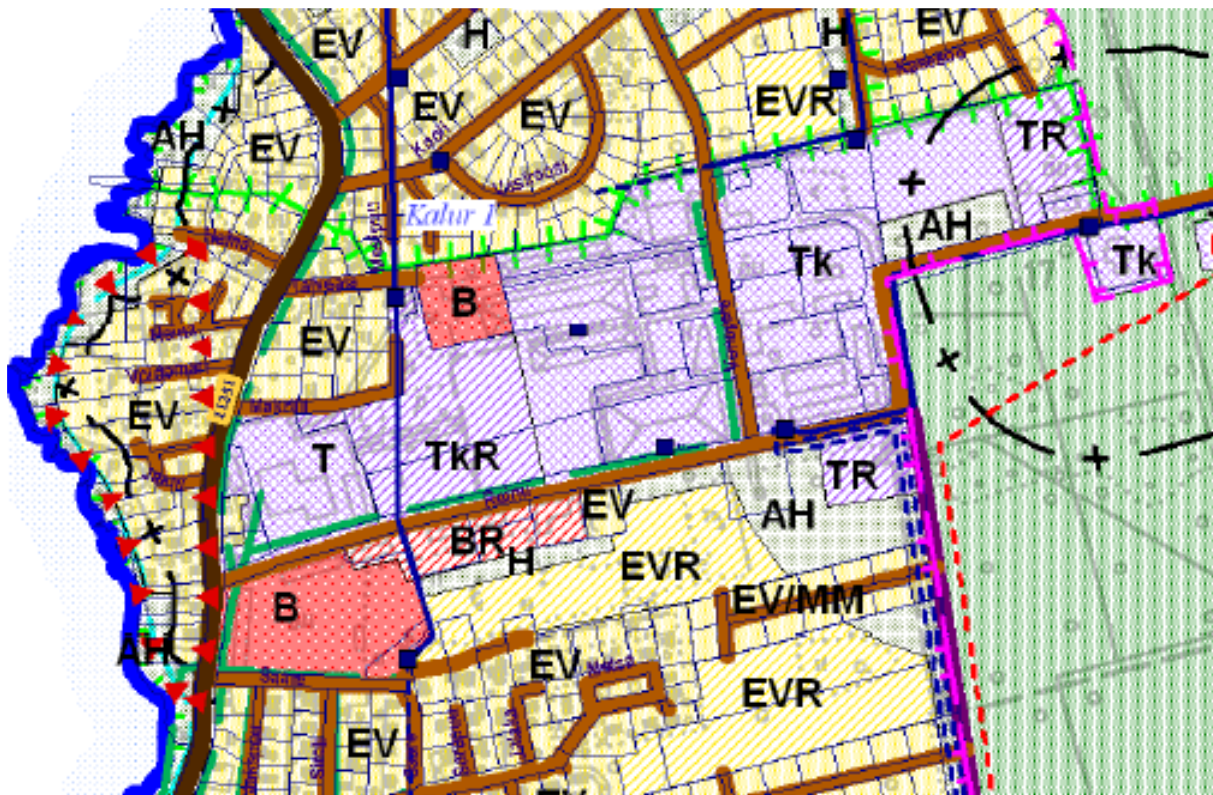
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Viimsi valla mandriosa üldplaneering näeb Makrilli tee 4 ette tootmismaa allaliigi 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 muutmine 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 võib lugeda detailplaneeringu üldplaneeringu kohaseks.

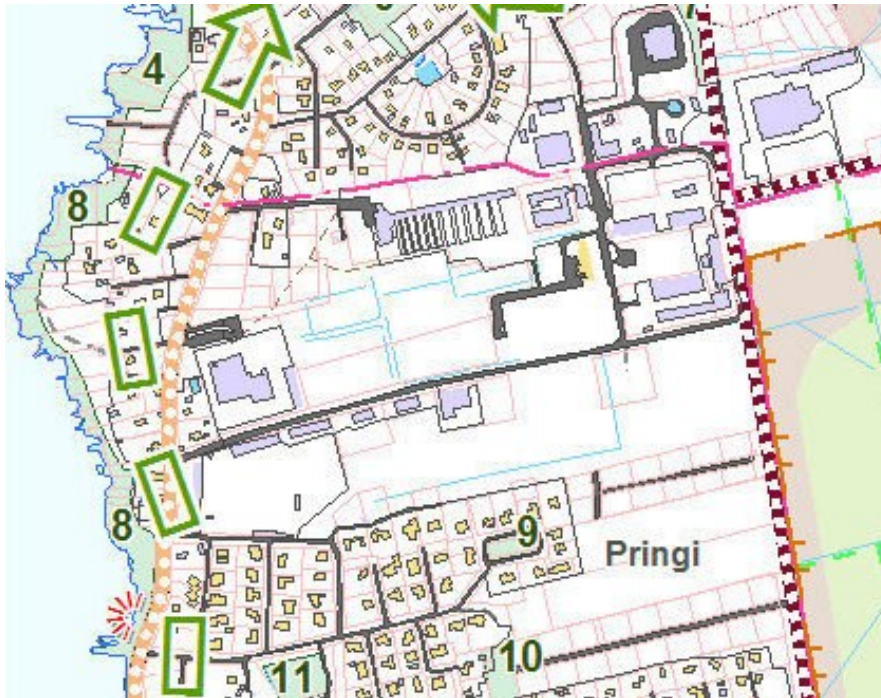
Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringust.



*T/TR – tööstuse ja ladude maa
Tk/TkR - kergetööstuse maa
B/BR – äri- ja büroohoonete maa
EV – väikeelamute maa*

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, ühessegi sellega määratud piirangualasse kinnistu ei jää.

Väljavõtte teemaplaneeringust *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimisametile toimikuna ja digitaalsel andmekandjal. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringualasse kuulub Makrilli tee 4 kinnistu (katastritunnus 89001:003:0313).

5.3 Maakasutussihtotstarve planeerida ärimaa/tootmismaa (tootmismaa sihtotstarbe osakaal vähemalt 25%).

5.4 Detailplaneeringuga on lubatud määrata ehitusõigus ühe hoone ehitamiseks. Hoone maksimaalne kõrgus planeerida kuni 13m maapinnast/ 3 korrust, sealjuures viimane korrus väiksemas mahus (tagasiastega nii, et madalam osa paikneb Makrilli tee poolses küljes). Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda põhimõttest: lihtsus ja kaasaegsus.

5.5 Hoonestusala planeerida naaberkinnistute (va Makrilli tee) piiridest minimaalselt 4m kaugusele (määruse „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ kohaselt peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8m).

5.6 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.7 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus (nt hekkpiire, põõsad vms). Anda lubatud piirde kõrgus ja tüüp.

5.8 Lahendada sademevee ärajuhtimine ja muude tehnikommunikatsioonidega varustamine.

5.9 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvõõndi analüüs, tugiplaan ja põhijoonis (M 1:500), tehnovõrkude joonis, liikluskorralduse lahendus ning haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.

5.10 Vastavalt Harjumaa radoonikaardile

https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel normaalse radoonisisaldusega pinnas. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.11 Detailplaneeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

5.12 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud kooskõlastused

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud