

KORRALDUS

Viimsi

17. juuni 2025 nr 257

Pringi küla, Mustika tee 20 katastriüksuse
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

4.11.2024 esitati läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi taotlus detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamiseks Pringi külas, Mustika tee 20 katastriüksusel (89001:001:0536, elamumaa 100%, 3304 m²). Algamise taotluse ning selle juurde lisatud eskiisi kohaselt sooviti Mustika tee 20 katastriüksusele (edaspidi KÜ) püstitada üksikelamu, mille ehitisealune pind on suurem, kui alal kehtiv DP võimaldab.

Alal kehtib Pringi küla, kinnistute Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli DP (kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2014 korraldusega nr 1157). Mustika tee 20 KÜ-le võib kehtiva DP kohaselt püstitada üksikelamu ja kuni kaks abihoonet ehitusaluse pindalaga kokku kuni 300 m², kuid huvitatud isik avaldas soovi püstitada ühekorruselise hoone, mistõttu soovitud ehitisealune pind on suurem (kuni 600 m²).

DP koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 22.01.2025 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (valla dokumendiregistris nr 2-15/11).

Pringi küla, Mustika tee 20 katastriüksuse DP algatati Viimsi Vallavalitsuse 4.02.2025 korraldusega nr 41.

DP algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.02.2025) ja „Harju Elu“ (21.02.2025) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 6.02.2025 kirjaga nr 10-6/603.

DP lahenduse kooskõlastas Päästeameti Põhja Päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo (22.05.2025, valla dokumendiregistris nr 10-6/1509-1).

DP koostamiseks teostati järgnevad uuringud: geodeetiline alusplaan, G.E.Point OÜ (12.08.2022 töö nr 22-G335) ja dendrohindamine, Peep Moorast (30.08.2022).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeringuala asub väljakujunenud elamupiirkonnas, kus lähipiirkonnas paiknevad peamiselt üksikelamud. Vahetult KÜ kõrvalt kulgeb põhja-lõunasuunaline haljasvöönd, mis eraldab vanemat endist suvilate ala ning uuemat väikeelamuala. Mustika tee on välja ehitatud ning enamuse Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli DP-ga planeeritud elamuid püstitatud.

Planeeringualaga piirnevad: Mustika tee 18 (89001:001:0535, 100% elamumaa), Mustika tee (89001:001:0538, 100% transpordimaa), Mustika haljak (89001:001:0518, 100% üldkasutatav maa), Pohla tee 7 (89001:001:2227, 100% elamumaa).

Krundile on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks. Võrreldes Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli DP-ga on ainsad muudatused ehitisealuse pinna suurendamine ning hoonestusala laiendamine, mis võimaldab soovi korral ehitada ka ühekorruselise üksikelamu, mis vajab suuremat ehitisealust pinda kui võrreldavas mahus kahekorruseline elamu.

Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli DP võimaldas püstitada kahekorruselise üksikelamu ja kuni kaks abihoonet ehitisealuse pindalaga kokku kuni 300 m² (maksimaalne suletud brutopind 600 m²). Vastuvõetav DP võimaldab püstitada kahekorruselise üksikelamu ja kuni kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600 m² (maksimaalne suletud brutopind 600 m²).

Hoonestuse arhitektuursed tingimused jäävad samaks, mis Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli DP-s ning on üle kantud vastuvõetava DP seletuskirja. Oodatud on loodusesse sobituva värvigammaga moodne hoonestus.

Krundi lääne- ja põhjaosas on metsa säilitamise kohustusega alad. Dendro hindamisega on määratud puud, mis tuleb säilitada ja mis kuuluvad oma halva seisukorra tõttu likvideerimisele.

Krundi võib ümbritseda krundipiirile paigaldatava 1,5 m kõrguse piirdeaia, piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Piirdena võib kasutada ka hekki. Erandiks on piirde paigaldamine krundi lõunapiirile, kus tuleb piirdeaed paigaldada 1 m tagasiastega ning seada servituut (isiklik kasutusõigus) tehnovõrkude ning Mustika tee 11 ja 12 katastriüksuste vahel kulgeva jalgteed hooldamiseks. Vastav kokkulepe tuleb sõlmida enne DP kehtestamist.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

DP on üldplaneeringukohane. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub Mustika tee 20 KÜ alal, millel on väikeelamute maa (EV) juhtotstarve.

Lähipiirkonnas asuvad väikeelamud. Mustika teel on nii kahe- kui ka ühekorruselisi peamiselt moodsa joonega lamekatuselisi hooneid. Planeeritav elamu sobitub piirkonda.

Metsa säilitamise kohustusega arvestatakse.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 2 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti:

1. Võtta vastu Pringi küla, Mustika tee 20 katastriüksuse detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr PR02-25) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ühele üksikelamule (kõrgus kuni 8 m/2 k) ja kuni kahele abihoonele (kõrgus kuni 5 m/1 k) ehitisealuse pinnaga kuni 600 m² ja suletud brutopinnaga kuni 600 m².

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär