



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

22. november 2023 nr 370

Muuga külas, Koorma tn 2a detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

28.04.2021 laekus Vesta Terminal Tallinn OÜ taotlus (registreeritud valla dokumendiregistris 29.04.2021 numbriga 10-10/2381) detailplaneeringu algatamiseks Muuga külas, Koorma tn 2a (89012:001:0034), eesmärgiga muuta Viimsi Vallavalitsuse 11.06.2002 korraldusega nr 114 kehtestatud Muuga sadama lääneosa territooriumi detailplaneeringut (edaspidi Sadama detailplaneering) ning jagada Koorma tn 2a kaheks krundiks ja määrata moodustatavale ehitisteta krundile ehitusõigus ladude, angaaride ja abihoonete ehitamiseks.

27.12.2021 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris sama kuupäeval numbriga 2-10.1/657).

Viimsi Vallavalitsuse 05.01.2022 korraldusega nr 3 algatati detailplaneering ja kinnitati detailplaneeringu lähtetingimused.

Viimsi Vallavalitsuse 03.02.2022 kirjaga nr 10-10/695 teavitati kaasatud isikuid detailplaneeringu algatamisest.

28.01.2022 ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“ avaldati teave detailplaneeringu algatamise kohta.

03.02.2022 Ametlikes Teadaannetes avaldati teave detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajaga (AS Tallinna Sadam), detailplaneering kooskõlastati Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (16.16.2023 kiri nr 16-6/23-08358-002), OÜ-ga Rail Baltic Estonia (22.08.2023 kiri nr KV2023-205 ja Päästeametiga (04.05.2023 digiallkiri).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Topo-geodeetilised mõõdistustööd“, AS Tallinna Sadam töö GE2-2022-01 (25.01.2022).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringusse on hõlmatud Muuga sadama lääneosa territooriumil asuv katastriüksus Koorma tn 2a (89012:001:0034, tootmismaa 100%), mille suurus on 42 673 m². Planeeringuala katastriüksus asub tihedalt hoonestatud kruntide vahel, olles ka ise osaliselt ehitistega kaetud – katastriüksusel asub mahutipark, mis koosneb kaheksast naftasaadustele mõeldud mahutist. Lisaks on sellele ehitatud produktipumpla, trafoalajaam, tuletõrje vahumoodustaja sõlm, sademevee puhastus, kütusetorustik ja monifolding. Kõrghaljastust katastriüksusel ei ole, lähimad elamud asuvad planeeringuala piirist ligikaudu 550 meetri kaugusel lõunas.

Planeeritava alaga piirnevad krundid on järgmised: Lasti tee 12 (89012:001:0094), Koorma tn 2 (89012:001:0150) ja Virna tn 3 (89012:001:0082).

Planeeringualale ulatuvad mitmed kitsendused ja piirangud (mahutirühma ohutuskujaja, raudtee kaitsevöönd, postidel asuva magistraal kütusetoru kujaja jm), lisaks jääb planeeringuala Koorma tn 13 asuva DBT AS-i ja Vilja tn 4 asuva Vesta Terminal Tallinn OÜ A-kategooria suurõnnetuse ohuga aladesse.

Detailplaneeringuga jagatakse Koorma tn 2a katastriüksus kaheks ning moodustatakse kaks tootmismaa sihtotstarbega krunti. Kahe moodustatava krundi ehitisealune pind kokku jääb samaks, mis Sadama detailplaneeringuga Koorma tn 2a krundile määrati (70 % krundi pindalast). Samuti säilitatakse detailplaneeringus Sadama detailplaneeringuga määratud hoonete suurim lubatud kõrgus 15 meetrit. Detailplaneering kajastab ka suurimat lubatud kõrgust 33,0 meetrit, mis on määratud Sadama detailplaneeringuga olemasolevatele kütusemahutitele ja seda käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta, kuivõrd mahutid säilitatakse. Muuga sadama lääneosa territooriumi detailplaneeringus ehitiste arvu siduv määramine keeruka struktuuriga tootmisehitiste (hoonete ja eriti rajatiste) puhul oli tinglik ja formaalse iseloomuga. Ehitiste lubatud arv oli määratud piisava arenguvaruga (nö maksimaalne võimalik ehitusõigus), et selle kehtestamine ei hakkaks tarbetult segama operaatorfirmade poolt näiteks laadimistehnoloogia täiustamist, keskkonnakaitse meetmete rakendamist jms. Planeerimisseaduse §-s 126 on toodud detailplaneeringu ülesanded, kus ehitusõigusega määratakse hoone või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv, suurim lubatud ehitisealune pind, lubatud maksimaalne kõrgus. Sellest tulenevalt on varasemas planeeringus toodud ehitusõigust täpsustatud.

Krundi pos 1 detailplaneeringu kohane suurus on 22 035 m², suurim lubatud ehitisealune pind on 15 425 m², hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 meetrit (kütusemahutitel 33,0 meetrit) ja hoonete suurim lubatud arv krundil on 4. Krundil säilitatakse olemasolev olukord, kus paiknevad kütusemahutid kõrgusega 33,0 meetrit, krundi hoonestusala on piiritletud maksimaalses võimalikus ulatuses, et jätta teatav paindlikkus vajalike ehitiste krundile paigutamisel.

Krundi pos 2 detailplaneeringu kohane suurus on 20 638 m², suurim lubatud ehitisealune pind on 14 446 m², hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 meetrit ja hoonete suurim lubatud arv krundil on 4. Krundi hoonestusala on piiritletud maksimaalses võimalikus ulatuses, et jätta teatav paindlikkus vajalike ehitiste krundile paigutamisel. Krundile pos 2 ehitatavate hoonete loetelu hulka arvestatakse laod, angaarid, abihooned jmt ehitised, krunti on kavas kasutada mitmesuguste puisteainete (killustik, puidupelletid, vili jmt) hoiustamiseks ning nende tarbeks on kavas ehitada krundile kuni 6 000 m² ehitisealuse pinnaga laohoone. Ohtlike kaupade käitlemist planeeringualal ei kavandata.

Detailplaneeringuga on määratud ka suunised hoonete ja rajatiste ehituslikele tingimustele ja viimistlusmaterjalide valikule, arvestades nende sobivust tuultele avatud merelise mõjuga ja asukohas.

Detailplaneeringuga on määratud keskkonnatingimused ja haljastuse rajamise põhimõtted, käsitletud on ohtliku ettevõtte ohuala küsimusi, lähtudes kemikaaliseadusest, samuti on määratud jäätmekäitluse tingimused, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted, tuleohutuse tagamise põhimõtted, servituutide seadmise vajadus ning kuritegevuse riske vähendada nõuded. Samuti on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised asukohad ja üldnõuded nende projekteerimiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeritav ala tootmismaa/tööstuse ja ladude maa (T) juhtotstarbega alal. Detailplaneeringu kohaste kruntide sihtotstarbed on tootmismaa, seega detailplaneering vastab üldplaneeringule.

Kuna tegu on Muuga tööstussadama territooriumiga, siis ei kohaldu detailplaneeringule teised üldplaneeringu tasandi planeeringud (teemaplaneeringud), sh teemaplaneering „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“², mille kohaseid rohevõrgustiku elemente planeeringualal ei ole.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimiseseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajaga, planeeritava kinnisasja omanikuga ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Võtta vastu Muuga külas, Koorma tn 2a (89012:001:0034) detailplaneering (Skepast & Puhkim OÜ projekti nr 2022-0017, põhijoonise kuupäev 09.02.2023) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks tootmismaa krunti ja määratakse kruntide ehitusõigus: krundi pos 1 detailplaneeringu kohane suurus on 22 035 m², suurim lubatud ehitisealune pind on 15 425 m², hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 meetrit (kütusemahutitel 33,0 meetrit) ja hoonete suurim lubatud arv krundil on 4; krundi pos 2 detailplaneeringu kohane

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1):

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

² Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22)

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

suurus on 20 638 m², suurim lubatud ehitisealune pind on 14 446 m², hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 meetrit ja hoonete suurim lubatud arv krundil on 4.

2. Ohtlike jäätmete ladustamine planeeritava ala territooriumil on keelatud.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Mik
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes