

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi vald

10. september 2019 nr 57

Muuga külas, kinnistutel Lääne-Pööli, Pööli 2, Pööli 3 ning Pöölimetsa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve metsamajandusmaast äri- ja tootmiskaaks, haljasala kaaks ning osaliselt transpordimaaks.

Planeeringu koostamise eesmärk on rajada Muuga sadama vahetusse naabrusesse kaasaegne, kõrgtehnoloogiline ning keskkonda minimaalselt häiriv teadus- ja tehnopark „Muugatron“. Uute töökohtade tekitamine Viimsi valla territooriumil võimaldab vähendada liikluskoormust Tallinna ja teiste naaberomavalitsuste suunas ning kasutades Põhjaranna teed võimaldab planeerida eksporti ja logistikat nii Muuga sadama kui ka planeeritava Rail Baltic Muuga kaubaterminali kaudu. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritava ala ligikaudne suurus on ca 29 ha.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 21 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel muutuda või täiendada.

Kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viimsi Vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada. Tulenevalt planeerimisseaduse § 130 ja riigihangete seadusest tulenevatest nõuetest, viib vallavalitsus läbi pakkumismenetluse, mille käigus selgitatakse välja konsultatsiooniettevõtte, kes detailplaneeringut tehniliselt koostama hakkab. Vallavalitsuse, huvitatud isiku ja konsultatsiooniettevõtte vahel sõlmitakse leping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks ja finantseerimiseks, kus pooled lepivad kokku detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning loob eeldused planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujunemiseks.

Eeltoodut arvestades ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja §-st 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 33 lõike 2 punktist 3, § 35 lõikest 1, lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Muuga Tehnopark OÜ avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 04.04.2019 nr 10-10/1480):

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas, Muuga külas, kinnistutel Lääne-Pööli, Pööli 2, Pööli 3 ning Pöölimetsa Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks metsamajandusmaast äri- ja tootmismaaks, haljasala maaks ning osaliselt transpordimaaks, krundipiiride moodustamiseks, ehitusõiguse määramiseks, kruntidele juurdepääsu ja liikluskorralduse lahendamiseks, tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks ja krundi haljastuse ning heakorrastuse põhimõtete määramiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 21 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel muutuda või täieneda.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse LISA-le 1.
3. Algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine Viimsi vallas, Muuga külas, kinnistutel Lääne-Pööli, Pööli 2, Pööli 3 ning Pöölimetsa.
4. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada otsus ajalehes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadeannetes ja valla kodulehel.
5. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavolikogu võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
6. Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga Muuga Tehnopark OÜ-ga kohustuste leping. Vastava notariaalse lepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.
7. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
8. Otsus jõustub teatavastegemisest.
9. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka

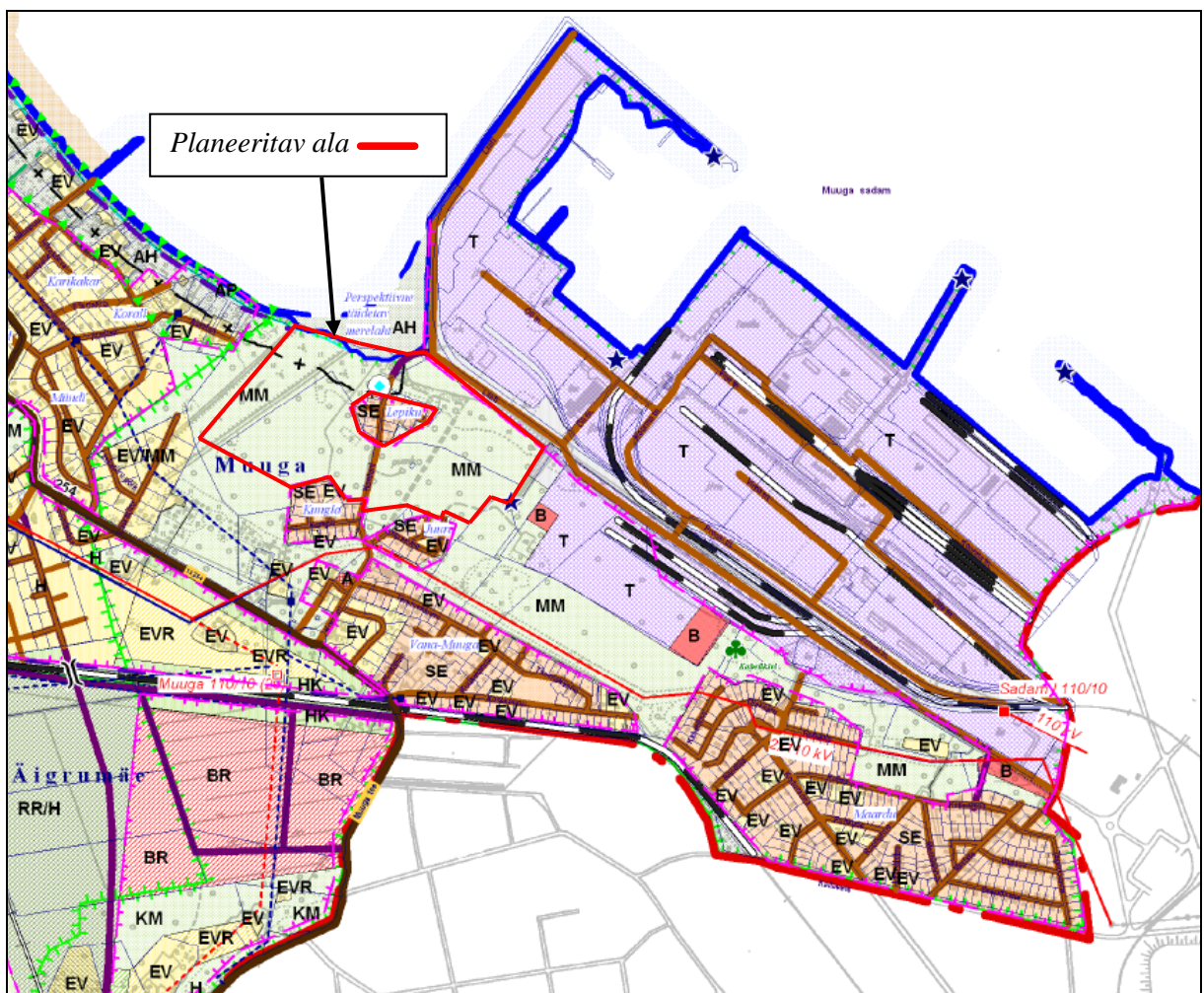
Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava maa-ala suurus on ca 29 ha ja see paikneb Viimsi vallas Muuga külas, hõlmates katastri järgi maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Lääne-Pööli (89001:010:3201, pindala 7,19 ha), maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Pööli 2 (89001:010:3202, pindala 7,12 ha), maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Pööli 3 (89001:010:3203, pindala 8,67 ha) ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Pöölimetsa (89001:010:3204, pindala 6,44 ha). Planeeritav ala piirneb läänest ja lõunast üksikelamutega, idast Muuga Sadamaga ning põhjast Muuga lahega. Planeeringuala on hoonestamata ning kaetud tiheda kõrghaljastusega.

Planeeritava maa-ala asukoht on näidatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil piiritletuna punase kontuuriga:



MM – metsamaa
AH – looduslik rohumaa
SE – suvilate ja aiamaade maa
EV – väikeelamute maa
B – äri- ja büroohoonete maa
T – tööstuse ja ladude maa

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on rajada Lääne-Pöoli, Pöoli 2, Pöoli 3 ning Pöölimetsa kinnistutel Muuga sadama vahetusse naabrusesse kaasaegne, kõrgtehnoloogiline ning keskkonda minimaalselt häiriv teadus- ja tehnopark „Muugatron“. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritava ala ligikaudne suurus on ca 29 ha.

Planeeritav ala ei asu tiheasustusosal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

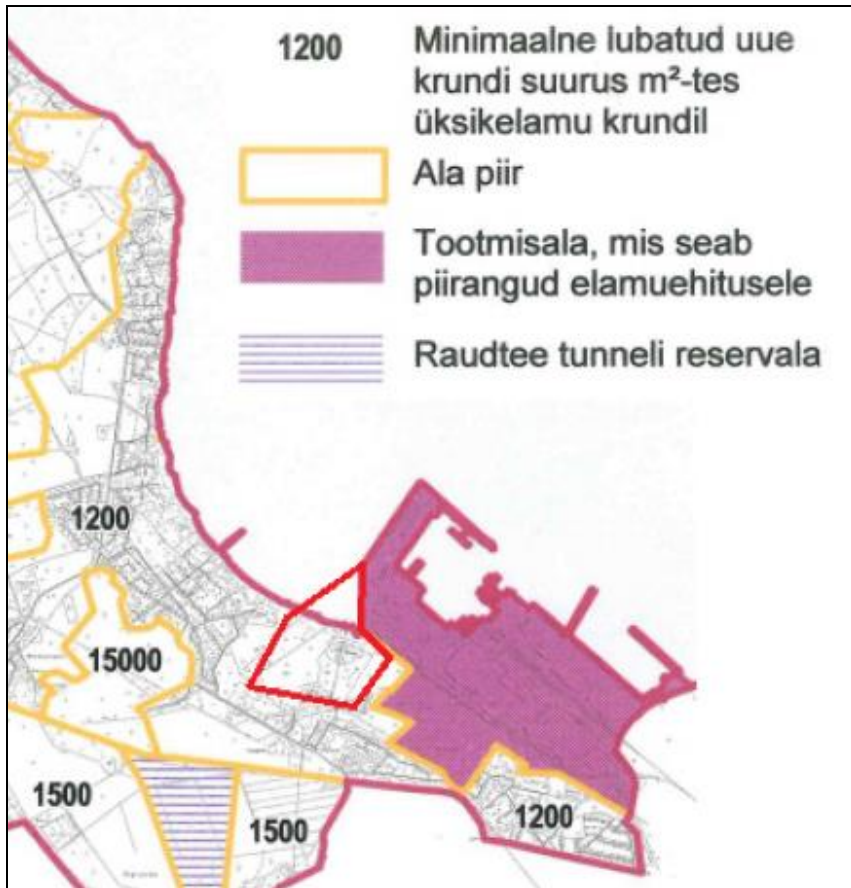
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale äri- ja tootmiskruntide moodustamine; hoonestusala määramine; 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; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Algatatava detailplaneeringuga kavandatav ei vasta *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule*. Üldplaneeringu kohaselt on kinnistute Lääne-Pöoli, Pöoli 2, Pöoli 3 ning Pöölimetsa maakasutuse juhtotstarve metsamajandusmaa, mida muudetakse detailplaneeringuga äri- ja tootmiskaas, haljasala jaoks ning osaliselt transpordimaaks.

Detailplaneering sisaldab vastuolu *üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“*, kuna planeeringuala jääb teemaplaneeringuga ettenähtud tootmisalast väljapoole. Planeeringuala asukoht on näidatud alloleval teemaplaneeringu väljavõttel piiritletuna punase kontuuriga:

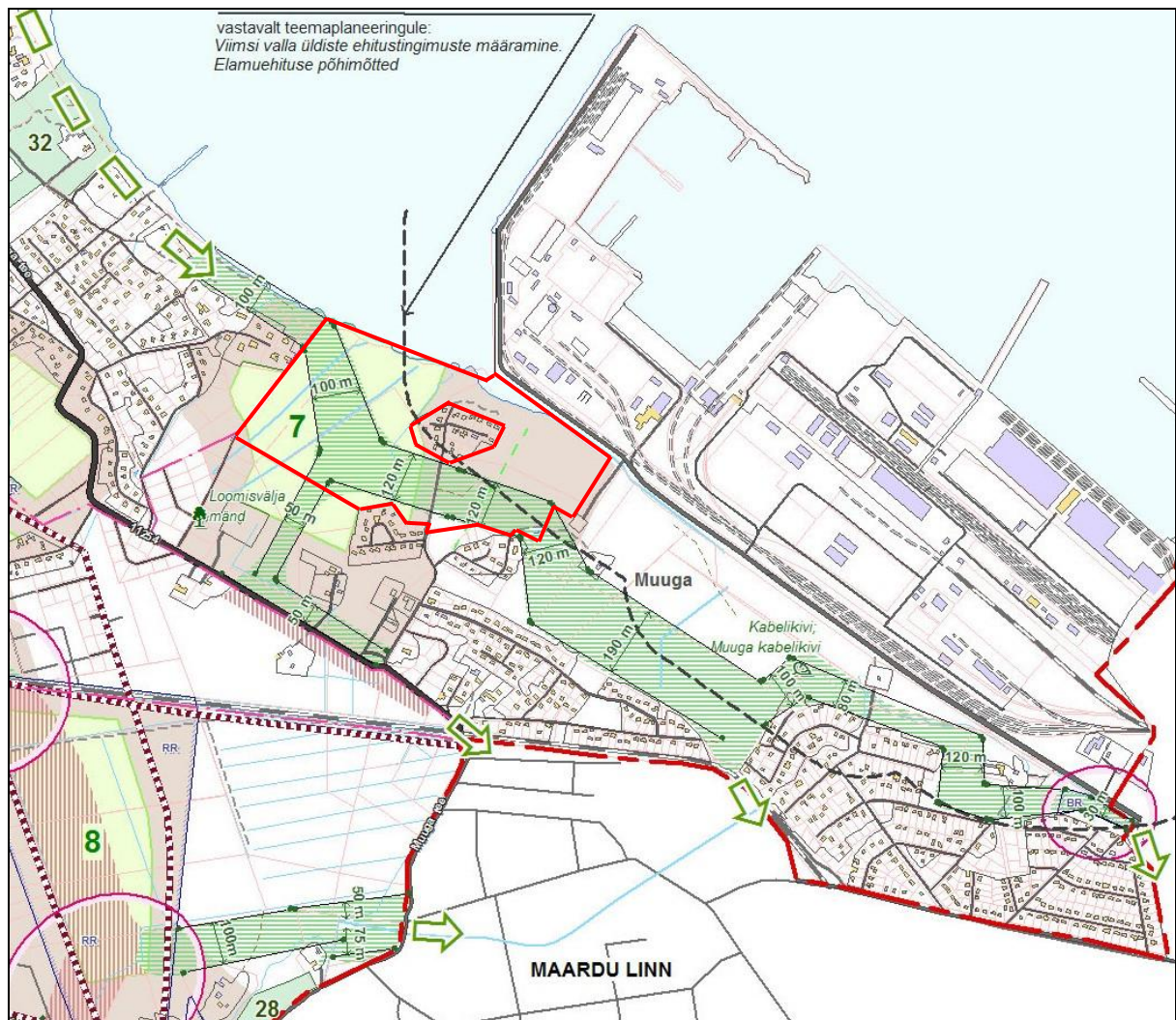


Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna selle kohaselt paiknevad planeeritaval maa-alal sellised rohevõrgustiku elemendid nagu reserveeritud rohevõrgustiku tugi- ja puhveralad, astmelauad ja rohekoridor. Rohekoridori laius alal on 100 – 120 m. „Muugatron“ on kavandatud rohekoridorist väljapoole, säilitades koridori selle kogu laiuses.

Planeeringuala jääb rohevõrgustiku teemaplaneeringu astmelaud nr 7 alale, mis on määratud 100% tulundusmetsaks. Teemaplaneering näeb ette astmelaudade pindala säilimist (astmelauad ei tohi muutuda praegusest väiksemaks). Tugialale ja astmelaudadele ei ehitata. Erandina on lubatud ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatisi (nt viidad, laudteed, vaatlustornid jne) ja kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid, kui enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Hooneid või rajatisi teenindavate uute tehnokoridoride rajamine on keelatud. Samuti on keelatud asfalteeritud teede rajamine ja olemasolevate pinnasteede asfalteerimine. Lubatud on olemasolevate metsasihtide ja teeradade hooldamine ja laud- või pinnaskatendiga matkaradade rajamine. Tugialal või astmelaul paikneva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks või kaitsealuseks maaks kui enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti.

Ka puhveralal võib maakasutust muuta ainult vastavalt kehtivas *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* määratud juhtfunktsioonile või maatulundusmaaks, haljasalaks ja pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks, veekogu maaks või kaitsealuseks maaks.

Planeeringuala asukoht on näidatud alloleval väljavõttel *üldplaneeringu teemaplaneeringust* „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“ piiritletuna punase kontuuriga:



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada topo-geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. 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

Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonnale toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringu koostamisel arvestada *üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“* (teemaplaneering on leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf).

5.3 Planeeringuala hõlmab kinnistuid Lääne-Pööli (89001:010:3201), Pööli 2 (89001:010:3202), Pööli 3 (89001:010:3203), Pöölimetsa (89001:010:3204).

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada äri- ja tootmismaa, haljasala maa ning osaliselt transpordimaa maakasutamise sihtotstarbega krundid.

5.5 Detailplaneeringuga tagada arhitektuurne kvaliteet, arvestades kavandatava hoone sobivust olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda.

5.6 Juurdepääsud kruntidele lahendatakse detailplaneeringu koostamisel.

5.7 Parkimine lahendada krundisisiselt lähtudes kehtivatest normatiividest. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.8 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.9 Detailplaneeringuga kavandatavad kergliiklusteed ja jalgteed ühendada naaberkruntidel olevate teedega.

5.10 Lahendada sademevee ärajuhtimine, vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.

5.11 Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.12 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks. Mõõtmised teostada detailplaneeringu staadiumis.

5.13 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis ja liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.

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

5.15 Planeeringu vormistamisel kasutada *Ruumilise planeerimise leppemärke* (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

5.16 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, kergliiklustee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring;

- 6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring;
- 6.3 Dendroloogiline uuring;
- 6.4 Mürauuring.

7. Vajalikud kooskõlastused

- 7.1 Kaitseministeerium;
- 7.2 Keskkonnaamet;
- 7.3 Muinsuskaitseamet;
- 7.4 Politsei- ja Piirivalveamet;
- 7.5 Veeteede Amet;
- 7.6 Tehnilise Järelevalve Amet;
- 7.7 Päästeameti Põhja Päästkeskus;
- 7.8 Terviseamet.

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.