

KORRALDUS

Viimsi

30. september 2025 nr 367

Muuga külas, Tondimetsa tee 10, Lasti tee 19,
Lasti tee 17, Lasti tee 17a, Lasti tee 17b,
Kasekännu tee 62, Lasti tee 13, Lasti tee 13a ja
Lasti tee 15 katastriüksuste detailplaneeringu
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

1. Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

05.02.2025 laekus dokumendiregistri VAAL kaudu AS Tallinna Sadam (edaspidi huvitatud isik) taotlus nr DP-1406 detailplaneeringu algatamiseks Muuga külas, Tondimetsa tee 10, Lasti tee 19, Lasti tee 17, Lasti tee 17a, Lasti tee 17b, Kasekännu tee 62, Lasti tee 13, Lasti tee 13a ja Lasti tee 15 katastriüksustel.

Detailplaneeringuga hõlmatud katastriüksuste sihtotstarbed ja pindalad on järgmised: Tondimetsa tee 10 (89001:010:0246, tootmismaa 75%, maatulundusmaa 15%, ärimaa 10%, 49 436 m²), Lasti tee 19 (89001:010:1396, transpordimaa 100%, 10 322 m²), Lasti tee 17 (89001:010:0400, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 40 001 m²), Lasti tee 17a (89001:010:1397, transpordimaa 100%, 3002 m²), Lasti tee 17b (89001:010:1754, tootmismaa 80%, ärimaa 20%, 75 025 m²), Kasekännu tee 62 (89001:010:1395, maatulundusmaa 100%, 125 218 m²), Lasti tee 13 (89001:010:8550, tootmismaa 100%, 16 626 m²), Lasti tee 13a (89001:010:1582, tootmismaa 100%, 11 581 m²) ja Lasti tee 15 (89012:001:0015, tootmismaa 100%, 4398 m²).

Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega: Lasti tee 12 (89012:001:0094), Lasti tee 9a (89001:010:1581), Lasti tee 11 (89001:010:8170), Kivikangru (89001:010:2891), Kabelikivi (89001:010:2846), Kabelikivi tee 7 (89010:001:0050), Kabelikivi tee 5 (89010:001:0040), Kabelikivi tee 3 (89010:001:0030), Kabelikivi tee 1 (89010:001:0010), Kabelikivi tee 1a (89010:001:0020), Kasekännu tee 35 (89010:001:1800), Kasekännu tee 37 (89010:001:1820), Kasekännu tee L5 (89001:001:1630), Kasekännu tee 64 (89010:001:1790), Viimsi raudtee R4 (89001:010:3195), Kasekännu haljak (89001:001:1484), Kasekännu tee L3 (89001:001:1616), Kasekännu tee 29 (89001:005:0660), Kasekännu tee 27 (89001:005:0650), Kasekännu tee 25 (89001:005:0640), Tammekännu tee 49 (89001:005:0630), Tammekännu tee 47 (89001:005:1000), Tammekännu tee 45 (89001:005:0002), Tammekännu tee 43 (89001:005:0480), Tammekännu tee 41 (89001:005:0470), Tammekännu tee 39 (89001:005:0460), Tammekännu tee 37 (89001:005:0450), Tammekännu tee 35 (89001:005:1010), Tammekännu põik 4 (89001:010:3531), Tammekännu põik L1 (89001:010:3533), Tammekännu põik 3 (89001:010:3529), Tammekännu tee 31a (89001:010:3527), Tammekännu tee 31 (89001:005:0140), Tammekännu tee 29 (89001:005:0940), Põldmaa (89001:010:8434) ja Hansumäe (89001:010:0948).

Planeeringualal kehtivad järgmised detailplaneeringud: „Lasti, Muuga ja Allika maaüksuste detailplaneering“ (2001); „Hansumäe I maaüksuse detailplaneering“ (2002); „Muuga sadama lääneosa detailplaneering“ (2002); Muuga sadama lääneosa territooriumi kruntide detailplaneering (2005); „Allika maaüksuse osalise territooriumi ehk Muuga I maaüksuse detailplaneering“ (2002). Kehtivate detailplaneeringutega hõlmatud alale on lubatud rajada naftasaaduste mahutipark, st laomajandus mahutavusega 150 000 m³, raudtee laadimisestakaad ning seda teenindav infrastruktuur (katlamaja, pumbajaamad, äriruumid jms), mis võimaldavad käidelda raskeid kütteõlisid ja toornaftat kuni 3 miljonit tonni aastas. Samuti on lubatud rajada kuni 40 m kõrgused ehitised. Kehtivate detailplaneeringutega lubatud ehitusõigust ei ole ellu viidud.

Käesoleva korraldusega algatatava detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala asub Muuga küla keskosas Muuga sadama vahetus naabruses Lasti teega piirneval alal. Muuga sadam asub planeeringualast põhja suunal, lõunasse jäävad ulatuslikud elamualad, mis on kujunenud nõukoguseaegsete suvilate ümberehitamise teel. Planeeringualal kasvab rohkelt kõrghaljastust, sh tammesid, alal leidub hulgaliselt rändrahnepile, võimalik on ka käpaliste (orhideeliste) leidumine. Tegemist on Eesti põhjaranniku tüüpilise maastiku ja taimkattega, mille mõjutajateks on mere lähedus, alale iseloomulik reljeef, aluspinnas ja mullastik. Alal asuvad mitmed II ja III kaitsekategooria looma- ning linnuliigi elu-, sigimis- ja toitumisalad ning rändeteed.

Planeeringuala läbib Käära oja, mille ümbrus on tähtsaks toitumispaigaks kohalikele imetajatele ja lindudele. Käära oja laiendusena planeeringualal asuv tiik on potentsiaalne kahepaiksete sigimisala ning väärtuslik veekogu selgrootutele, samuti oluline nahkhiirte toitumispaik. Käära ojale kohaldub veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning piiranguvöönd 50 m.

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk ja avalik huvi on loodusväärtuste kaitseks ja rohekoridori laiendamiseks ning elamurajooni ja tootmisala vahele parema puhverala loomiseks täiendava roheala krundi planeerimine Tondimetsa tee 10 katastriüksusele ning Lasti tee 13 ja Lasti tee 13a katastriüksustele.

Teine detailplaneeringu koostamise oluline eesmärk ja avalik huvi on kehtivate detailplaneeringute kohase olulise keskkonnamõjuga objekti – naftasaaduste mahutipargi maa-ala ümberplaneerimine olulise keskkonnamõjuta äri- ja tootmismaaaks. Äri- ja tootmismaa krundid planeeritakse planeeringualal asuvate väärtuslike looduskoosluste seisukohalt vähem väärtuslikule alale ning kruntidele määratakse ehitusõigus jätkusuutliku, keskkonnasõbraliku ja innovatiivse tootmis- ja laomajanduse hoonetele ning maa-ala kasutuselevõtt kohandatakse olulise keskkonnamõjuta laomajanduse ja tootmise jaoks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus eeskätt meritsi transporditavatele kaupadele mõeldud laohoonete ja nutika tootmise tarbeks vajalike hoonete püstitamiseks.

Äri- ja tootmismaa krundid planeeritakse paindlikul viisil moodulite kaupa, nii et sama isiku kasutuses olevaid moduleid võib liita ja jagada uue detailplaneeringu koostamise kohustusega. Kruntide liitmisel ehitusõigused liituvad ning liidetavate kruntide vaheline ala on võimalik hoonestada. Selliste ladude rajamine võimaldab ühtlasi piirata tänasest sadama tegevusest lähtuvat müra ja õhusaastet, kuna laohooned jäävad ühtlase seinana sadama, metsaala ja elamualade vahele. Sobiva värvilahenduse valimisel hoonetele saab minimeerida ka visuaalset häiringut.

Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärk ja avalik huvi krundi moodustamine Kasekännu tee 62 katastriüksuse kaguosas asuvale vallale kuuluvale Kasekännu teele, tingimuste määramine tee avalikuks kasutamiseks ja tee ühendamiseks teiste Kasekännu tee lõikudega,

samuti krundi moodustamine AS-le Viimsi Vesi kuuluvatele ÜVK rajatistele. Kruntide vallale võõrandamine lepitakse kokku eraldi lepinguga.

Detailplaneeringuga muudetakse planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid kruntide sihtotstarvete ja ehitusõiguse osas (planeeritud naftasaaduste mahutipark planeeritakse ümber keskkonnasõbraliku ning innovatiivse tootmis- ja laomajanduse hoonete jaoks, osa senisest planeeringuala tootmismaast planeeritakse ümber rohealaks). Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lg 1 p 1–9, 11, 12, 14 ja 17–22 loetletud ülesanded.

Detailplaneeringualal kehtib Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala Lasti tee poolne osa tihehoonestusalal, valdavas osas jääb planeeringuala hajaasustusega alale. Üldplaneeringu kohaselt on tihehoonestusalal ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering, hajaasustuses tuleb detailplaneering koostada, kui soovitakse muuta alal kehtivat detailplaneeringut. Planeeringualale jäävad järgmised üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed: tootmismaa, ärimaa ja metsamaa. Detailplaneeringuga planeeritakse kõik nimetatud juhtotstarvetest lähtuvad krundi kasutamise sihtotstarbed. Detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete paiknemist detailsel tasandil ning luuakse lahendus, mis võimaldab paremini kaitsta planeeringualal asuvaid loodusväärtusi ning määrata sobivad alad äri- ja tootmishoonetele.

Detailplaneeringu koostamise lähtealuseks on planeeringuala piirkonnas läbiviidud järgmised uuringud: „Muuga küla linnustiku inventuur 2025“ (Eesti Ornitoloogiaühing, R. Ottesson, 2025); „Muuga piirkonna kahepaiksed“ (Maris Markus, kahepaiksete spetsialist, 2025); „Kõrgema kaitsevajadusega samblad ja samblikud Viimsi vallas Muugal“ (Liis Marmor-Ohtla ja Tiiu Kupper, 2025); „Saarma inventuur Käära oja, Muuga“ (Remek Meel, 2025) ning „Viimsi valla üldplaneeringu eskiisi Muuga roheala looduskaitseline eksperthinnang“ (OÜ Nordic Botanical, Mart Meriste, 09.09.2025).

2. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, kooskõlastuste vajadus ja detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

1. Detailplaneeringu koostamise esmane avalik huvi on loodusväärtuste kaitseks ja rohealade laiendamiseks ning elamurajooni ja tootmisala vahele parema puhverala loomiseks täiendava roheala krundi planeerimine, mis parimal võimalikul viisil tagab alal asuvate väärtuslike liikide kaitse ja rohevõrgustiku toimimise. Korralduse jaotises 1 nimetatud uuringute tulemustest lähtudes planeerida Tondimetsa tee 10 katastriüksusele ehitusõigusega loodusliku maa krunt.
2. Samuti on detailplaneeringu koostamise avalik huvi kehtivate detailplaneeringute kohase suure keskkonnamõjuga objekti (naftasaaduste mahutipargi) maa-ala ümberplaneerimine väiksema keskkonnamõjuga äri- ja tootmismaaks. Detailplaneering peab olema kooskõlas valla ruumilise arengu eesmärkidega ja strateegiatega, seetõttu planeerida äri- ja tootmismaa krundid käesoleva korralduse jaotises 1 nimetatud uuringutele tuginedes planeeringuala nendele territooriumidele, kus ehitusõigusest tulenev negatiivne keskkonnamõju on väiksem. Kasekännu tee 62, Tondimetsa tee 10, Lasti tee 13 ja Lasti tee 13a katastriüksused jätta rohealaks. Detailplaneeringuga planeerida äri- ja tootmismaa kruntidele keskkonnasäästlik ja tehnoloogiliselt innovatiivne tootmis- ja laohoonete kompleks, mis:
 - a. toetab piirkonna majandusarengut;

- b. väldib negatiivset mõju naabruses asuvatele elumupiirkondadele;
 - c. säilitab alal väärtuslikud looduskooslused;
 - d. tagab jätkusuutliku ja esteetilise keskkonna nii töötamiseks kui elamiseks.
3. Detailplaneeringu koostamise avalik huvi on lisaks Kasekännu tee 62 katastriüksuse kagunurgas asuvale Kasekännu teele avaliku kasutusega tee krundi moodustamine ja ÜVK rajatistele krundi moodustamine. Teekrunt moodustada ülejäänud Kasekännu teega sarnase laiusena, ÜVK rajatiste krundi moodustamisel teha koostööd AS-ga Viimsi Vesi.
 4. Äri- ja tootmismaale planeeritavate kruntide moodustamisel arvestada erinevaid funktsionaalseid tsoone: tootmine-ladustamine, teenindus-haldus, parkimine ja haljasalad. Paindliku meetodi rakendamise soovi korral krundijaotuse ja ehitusõiguse osas määrata seletuskirjas täpsustatud tingimused, kuidas vajadusel ilma projekteerimistingimusi või uut detailplaneeringut koostamata detailplaneeringu kohaseid krundipiire ja ehitusõigust ümber jagada.
 5. Hoonestus planeerida viisil, mis loob visuaalse ja müra vähendava puhvertsooni elumupiirkonna ja planeeringuala vahel. Kaaluda kvartaalset või poolsuletud hoonestusviisi, et vähendada müra ja tolmu levikut elumupiirkondadesse. Detailplaneeringuga anda soovitusel keskkonnasäästlike lahenduste rakendamiseks ehitusprojekti koostamisel (päikesepaneelid, soojuspumbad, sademevee taaskasutus, rohekatused ja -seinad, mis aitavad reguleerida temperatuuri, parandada õhukvaliteeti ja siduda süsinikku jmt).
 6. Määrata hoonete suurim lubatud korruselisus, hoonete kõrgus ei tohi ületada ümberkaudsete puude kõrgust või 25 meetrit. Määrata hoonete arhitektuurinõuded, eelistatud on modulaarne, esteetiline ja innovatiivne arhitektuur, kasutades looduslähedasi ja madala keskkonnajalajäljega materjale. Fassaadid peavad olema müratõkkefunktsiooniga ning hooned paigutada nii, et sadama suunal kujuneks võimalikult järjepidev hoonefront. See aitaks leevendada müra kandumist elumualadele ja seeläbi vähendada sadamast lähtuvate häiringute negatiivset mõju.
 7. Moodustatavatele äri- ja tootmismaadele on lubatud piirde paigaldamine Käära oja ehituskeeluvööndist väljaspoole jäävatele aladele Muuga sadama poolisel kaldal. Ehitusõigusega kruntidele ei ole piirded lubatud.
 8. Hoonestatavatele kruntidele planeerida võimalusel rohevõrgustikku toetavat haljastust (puuderivistused, tolmeldajasõbralik niiduala tüüpi haljastus, ökoloogilised koridorid jmt) ning püüda ühendada see ülejäänud rohevõrgustikuga, arvestades sj veokite juurdepääsu- ja manööverdamisruumi vajadusi. Käära oja piiranguvööndisse planeerida kõrghaljastust.
 9. Detailplaneeringuga määrata keskkonnatingimused.
 10. Detailplaneeringuga määrata liikluskorralduse põhimõtted nii planeeringuala sees, kui ka seosed välialadega (sh planeeringuala ja sadamakaide vaheline ühendus). Lahendada parkimine. Liikluslahendused peavad vastama päästeameti nõuetele (evakuatsiooniteed, päästeautode ligipääs jmt).
 11. Detailplaneeringus arvestada, et detailplaneeringu ala asub A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas (AS DBT Muuga terminal, vt https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi). Käsitleda detailplaneeringus.
 12. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset keskkonnamõju lähiümbruse aladele, ennekõike elumualadele. Detailplaneeringuga määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Teostada mürahindamine.

Tagamaks detailplaneeringu kõrge tehnilise kvaliteedi ja esitatud materjalide ühilduvuse erinevate andmekogudega, seatakse detailplaneeringu vormistamisele järgnevad nõuded:

1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 ajakohasele topo-geodeetilisele alusplaanile. Uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt määruse § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehitisregistrile ja kohalikule omavalitsusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
2. Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsi.ee/transport-ehitus-ja-keskkond/planeerimine-ja-ehitus/uldplaneering>).
3. Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja näidata seosed naaberaladega.
4. Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
5. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
6. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs (M 1:2000), tugiplaani (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse joonis (M 1:500), liiklusjoonis (M 1:500) ja planeeringulahendust illustreerivad 3D vaated.
7. Detailplaneeringus esitada graafiliselt ja kirjeldada seletuskirja eraldi peatükis võrdlev analüüs lähteolukorra ja detailplaneeringu lahenduse vastavuse kohta asjakohaste üldplaneeringutega ja Harju maakonnaplaneeringuga ning seletuskirjas esitada põhjendused kehtiva üldplaneeringu täpsustamise vajaduse kohta.
8. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
9. PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üleantava / sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav /võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõigusega ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.
 - Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita.
 - Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
 - Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.

- Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhja-lõuna suunaline (s.t õigetpidi).
- Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
- Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb PLANK-i ka lisadena kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus (KOV), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid edastab KOV-le detailplaneeringu koostaja).

Detailplaneering kooskõlastada järgmiste riigiasutustega:

- Keskkonnaamet (VV 17.12.2015 määrus nr 133 § 3 p 2);
- Päästeamet Põhja päästekeskus (VV 17.12.2015 määrus nr 133 § 3 p 10);
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (VV 17.12.2015 määrus nr 133 § 3 p 11);
- Terviseamet (VV 17.12.2015 määrus nr 133 § 3 p 12).

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Ajakava on orienteeruv ja sõltub detailplaneeringu koostaja, kooskõlastajate ja koostöö tegijate tegevusest ning muudest objektiivsetest asjaoludest. Ajakavas toodud tähtajad (arvestatud kuudes) kajastavad ajaperioodi, mis kulub vastavaks etapiks alates detailplaneeringu algatamise otsuse teatavakstegemisest detailplaneeringu tehnilisele koostajale.

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse esitamine vallale seisukoha andmiseks – 6 kuud;
2. Valla seisukoha andmine detailplaneeringu eskiislahenduse kohta – 9 kuud;
3. Valla poolt esitatud märkuste alusel täiendatud eskiislahenduse esitamine vallale läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks – 12 kuud;
4. Kooskõlastuste ja arvamuste küsimine riigiasutustelt ja tehnovõrkude valdajatelt – 15 kuud;
5. Detailplaneeringu vastuvõtmine – 18 kuud;
6. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbiviimine – 22 kuud;
7. Detailplaneeringu esitamine kehtestamiseks – 25 kuud.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, siis otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Enne detailplaneeringu algatamist sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris numbriga 2-15/208).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 128 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku taotlusest:

1. Algatada detailplaneering Muuga külas, Tondimetsa tee 10, Lasti tee 19, Lasti tee 17, Lasti tee 17a, Lasti tee 17b, Kasekännu tee 62, Lasti tee 13, Lasti tee 13a ja Lasti tee 15 katastriüksustel, roheala krundi, äri- ja tootmismaa kruntide ja tee krundi planeerimiseks ning äri- ja tootmismaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks jätkusuutliku, keskkonnasõbraliku ja innovatiivse tootmis- ja laomajanduse hoonete ehitamiseks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise avalik huvi on eeskätt roheala krundi planeerimine tootmismaa sihtotstarbega Tondimetsa tee 10, Lasti tee 13 ja Lasti tee 13a katastriüksustele, et parimal võimalikul viisil tagada loodusväärtuste kaitse ja rohevõrgustiku toimimine.

1.2. Avaliku huvi eesmärgiks on kehtivate detailplaneeringute kohase olulise keskkonnamõjuga objekti – naftasaaduste mahutipargi maa-ala ümberplaneerimine väiksema keskkonnamõjuga äri- ja tootmismaa ja maa-ala kasutuselevõtmine olulise keskkonnamõjuga laomajanduse ja tootmise tarbeks.

1.3. Avalik huvi on planeeringualal asuvale Kasekännu teele krundi planeerimine ja selle vallale tasuta võõrandamine. Äri- ja tootmismaa kruntidele määratakse ehitusõigus esmajoones meritsi transporditavatele kaupadele mõeldud laohoonete ja nutika tootmise tarbeks vajalike keskkonnasäästlike ja tehnoloogiliselt innovatiivsete hoonete püstitamiseks.

2. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjula ruumiline analüüs.

3. Detailplaneeringu koostamisel lahendada PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.

4. Määrata rohevõrgustiku alale jäävatele planeeringuala kruntidele, sh Tondimetsa tee 10, Lasti tee 13, Lasti tee 13a ja Kasekännu tee 62 katastriüksustele tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus valla kasuks või kaaluda kruntide avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadust.

5. Planeerida avalikult kasutatavatele teedele ja taristule eraldi krundid ja määrata kruntidele tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus valla kasuks või kaaluda krundi avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadust.

6. Detailplaneeringu algatamisest teavitada PlanS § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.

7. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.

8. Detailplaneeringu koostamisel läbi viia topo-geodeetiline uuring, dendroloogiline uuring, nahkhiirte uuring ja liiklusuuring.

9. Viimsi Vallavalitsusel sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga PlanS § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.

10. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

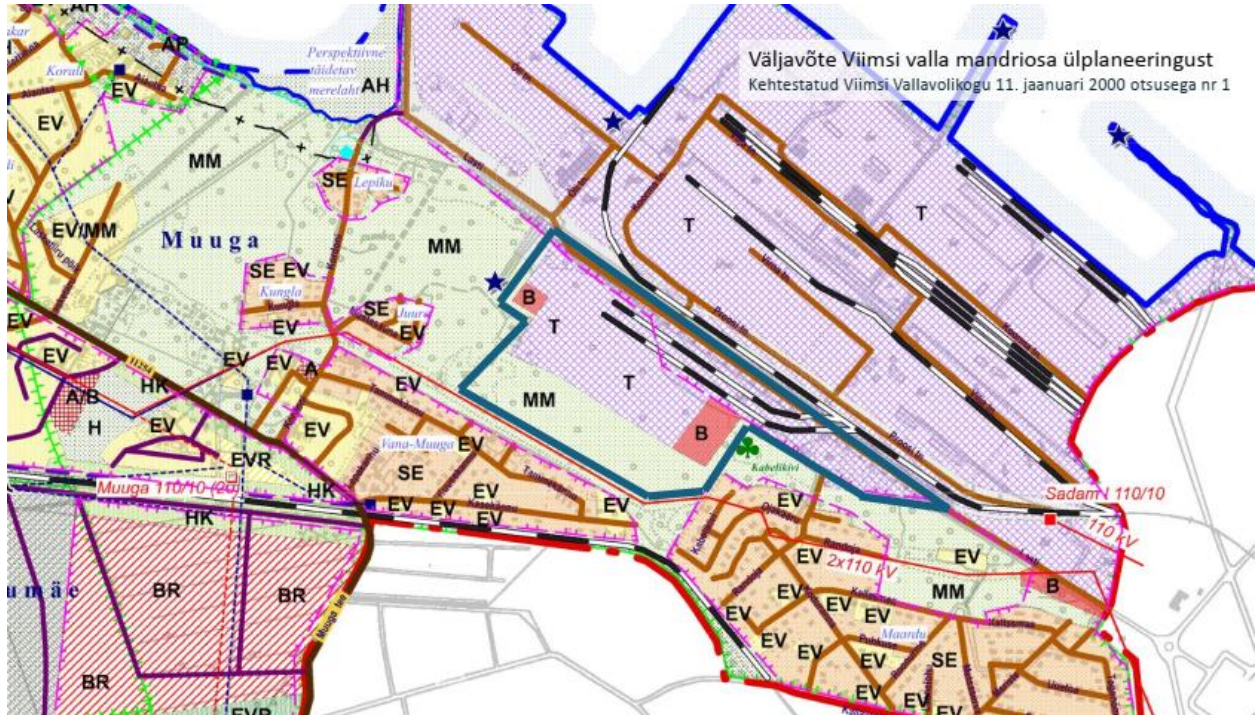
(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

[illegible]

Aluskaart: Maa- ja Ruumiameti ortofoto 09.06.2025

Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust



Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

