

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGIU KOOSTAMISEKS

1. Detailplaneeringu nimetus

Kunda sadama edasiarenduse detailplaneering

2. Planeeringu tellija

Viru-Nigula vallavalitsus

3. Huvitatud isik

Kunda Sadam AS

4. Lähtematerjalid

4.1. Planeerimisseadus (PlanS);

4.2. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus¹ (KeHJS);

4.3. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30)

4.4. Kunda linna üldplaneering (kehtestatud 21.06.2001 määrusega nr 20);

4.5. Koostatav Viru-Nigula valla üldplaneering (algatatud 27.06.2018 Viru-Nigula Vallavolikogu otsusega nr 83, vastu võetud 29.12.2022 Viru-Nigula Vallavolikogu otsusega nr 72);

4.6. Detailplaneering „Kunda sadama lõunaosa detailplaneering“ (kehtestatud 08.07.2013 Kunda Linnavolikogu otsusega nr 21);

4.7. Lääne-Viru maakonna arengustrateegia 2030+;

4.8. Viru-Nigula valla arengukava;

4.9. Muud asjakohased õigusaktid.

5. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeering hõlmab järgmiseid Kunda linnas asuvaid kinnistuid:

Jrk nr	tunnus	lähiaadress	sihtotstarve	Pindala m ²
1	34501:001:0048	Uus-Sadama tee 2	Tootmismaa 100%	144013
2	34501:001:0049	Uus-Sadama tee 4	Tootmismaa 100%	593
3	34501:001:0051	Uus-Sadama tee 6	Tootmismaa 100%	6616
4	34501:002:0014	Uus-Sadama tee 8	Tootmismaa 100%	6193
5	34501:002:0015	Uus-Sadama tee 10	Tootmismaa 100%	10253
6	90301:001:0590	Sadama tee 16b	Tootmismaa 100%	34277
7	90301:001:0591	Idakalda tee L1	Transpordimaa 100%	3107
8	34501:002:0190	Sadama tn 1	Elamumaa 100%	678
9	34501:002:0200	Sadama tn 2	Elamumaa 100%	917
10	34501:002:0007	Sadama tn 3	Elamumaa 100%	779
11	34501:002:0018	Sadama tänav T1	Transpordimaa 100%	1357
12	34501:002:0004	Sadama tn 5	Transpordimaa 100%	1021
13	90301:001:0592	Sadama tee 14a	Tootmismaa 100%	4810
14	34501:002:0340	Sadama tn 4	Elamumaa 100%	2555

15	34501:002:0019	Sadama tänav T2	Transpordimaa 100%	952
16	34501:002:0022	Sadama tee 8b	Tootmismaa 100%	4048
17	90301:001:0593	Roostiku	Tootmismaa 100%	57622
18	90301:001:0106	Lodu	Tootmismaa 100%	15661
19	90301:001:0107	Sadama tänav T4	Transpordimaa 100%	3355
20	90301:001:0108	Laoplatsi	Tootmismaa 100%	30882
21	90301:001:0610	Idaplatsi	Tootmismaa 100%	101780
22	90301:001:0609	Lontova tee J2	Transpordimaa 100%	3342
23	90301:001:0022	Uus-Sadama tee 18	Maatulundusmaa 100%	11402
24	90301:001:0021	Uus-Sadama tee 16	Transpordimaa 100%	5812
25	90301:001:0116	Sadama tänav T3	Transpordimaa 100%	401
26	90301:001:0115	Sadama tee 27	Tootmismaa 100%	1706
27	90301:001:0149	Sadama tee L1	Transpordimaa 100%	5686
28	90301:001:0150	Sadama tee (osaliselt)	Transpordimaa 100%	4200
29	34501:001:0041	Uus-Sadama tee	Transpordimaa 100%	12255
30	90301:001:0366	Sadama tee J2	Sihtotstarbeta maa 100%	896

KOKKU: 477178 m²

Lisaks tabelis toodud maismaa andmetele lisandub planeeringualasse ca 67 ha ulatuses veela. Kogu planeeringu pindala ca 115 ha.

Joonis.

Planeeringuala välispiir ja hinnanguline ulatus (märgitud roosa piirjoonega).



6. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kunda sadama territooriumi laiendamiseks ja sadama terviklahenduse elluviimiseks kogu sadama territooriumi ulatuses kaetud kehtiva detailplaneeringu tagamine. Kehtivad detailplaneeringud on lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Hetkel toimiv Kunda sadam saab vastu võtta segalastilaevu kogukandevõimega ca 10 000 tonni ja suurimate mõõtudega 150 x 30 x 8,6 m (pikkus x laius x süvis). Sadama kasutuses on käesoleval hetkel 3 kaubakaid, millest üks on rajatud nimetatud segalastilaeva vastuvõtmiseks ning teised väiksemate laevade vastuvõtmiseks. Kaide ehitusaastad on 1992-2002 ning ladude ehitusaastad valdavalt 1992-2006 ja uuematel ladudel 2019-2022. Peale laohoonete on sadamas administratiivhoone ja tehnokeskusehoone ning sadamas asub vedellasti terminal. Sadama peavärv asub Uus-Sadama teel.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb sadama suurenenud kaubakäibest ning vajadusest teenindada suuremate gabariitide ning kogukandevõimega laevu. Sadama edasiarendus on võimalik aladele, mis paiknevad kasutuselolevast sadamast idas. Joonis on toodud esialgne terviklahendus, mis võimaldaks selle elluviimise järel vastu võtta KAMSARMAX klassi kuivlastilaevu kogukandevõimega 80 000 tonni ja suurimate mõõtudega 230 m x 33 m x 14,5 m. Sadamat külastava laeva kogukandevõime kasvuga kaasneb uue sadama taristu ja sadama toimimiseks vajalike kaubaladude ja kaide juurdeehitusvajadus. Sadama laiendamisel vajavad rekonstrueerimist ka kasutuselolevad kaid nende vananemise tõttu. Ehitustegevuse käigus toimub merepõhja süvendamine ja tahkete ainete uputamine merepõhja.

Sadam soovib valmistuda ka ro-ro laevade vastuvõtuks, mistõttu on vajalik vastava taristu rajamine. Kuna ro-ro laevade vastuvõtuga senises sadamas otseselt ei arvestatud, siis planeeringus nähakse selleks võimalus sadama basseini lääneküljel (rekonstrueeritavad kaid nr 1 ja nr 2), millega koos kavandatakse nii pealesõidurajad ja mahasõidutee, kui ka muu ro-ro laeva teenindamiseks vajalik (eeldatakse, et tegemist on eelkõige EL siseste laevavedudega). Ro-ro laeva suurimad mõõdud jäävad eelpool nimetatud kuivlastilaeva suurimate mõõtude piiresse. Suurim erinevus on ro-ro laeva oluliselt väiksem süvis, mis tähendab seda, et ro-ro laeva vastuvõtmine on võimalik ka enne suurimate kuivlastilaevale vastuvõtu ettevalmistamist ning skeemil toodud taristu asend võimaldab ro-ro laeva vastuvõtu ettevalmistamisele asuda kohe peale detailplaneeringu kehtestamist.

KeHJS § 6 lõike 1 punktide 16, 17 ja 17¹ järgi on tegevus olulise keskkonnamõjuga, mille käigus tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesanded on ehitusõiguse määramine sadamarajatistele (sh taristule), -hoonetele (sh laohoonetele), kruntide moodustamine ja neile kasutamise sihtotstarbe ja hoonestusalade määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, sadamaakvatooriumi laiendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste (sh tulekustutusvee tagamiseks vajalike rajatiste) võimaliku asukoha määramine, kitsenduste, servituutide ja keskkonnakaitse tingimuste määramine ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Detailplaneeringu peamised ülesanded on toodud PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 17 ja 21. Loetelu võib detailplaneeringu menetluse jooksul muutuda või täieneda.

8. Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Kunda linnalise asustusega alale, Kunda kauba- ja reisisadama alale, maakondliku tähtsusega Kunda sadama ettevõtluse arengualale ning osaliselt rohelise võrgustiku tugialale ja Kunda maakondliku tähtsusega puhkealale.

Maakonnaplaneeringu seletuskirja järgi asub detailplaneeringuala Kunda I tasandi arengualal, mille arengu üldsuuna all on märgitud ka Kunda linna arendamine Põhja-Eesti regiooni üheks olulisemaks tööstus- ja sadamalinnaks. Kunda sadama arendustingimused on märgitud maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 5.4 „Sadamad“.

Maakonnaplaneeringu peatükis „Puhkekeskused“ on I astme puhkekeskuse all välja toodud ka suure puhkekeskuse P1 all Kunda puhkekeskus, mille ruumilise arengu põhimõtete all on märgitud ka Kunda reisisadama väljaarendamine koos ühistranspordiühendusega maakonnakeskusega.

Sadamaid käsitlevas peatükis on käsitletud Kunda sadamat kui maakonna suurimat tänapäeva nõuetele vastavat kaubasadamat, millel on potentsiaali ka reisisadamana. Kunda sadama arendamine võimaldab täita maakonnaplaneeringu ruumilise arengu eesmärki – tagada põhjakoridori kaudu parem ruumiline integreeritus Soome lahe piirkonnaga.

9. Vastavus üldplaneeringule

Praegu kehtiva Kunda linna üldplaneeringu järgi asub planeeritav maa-ala olemasoleval sadama alal ja sadama arendusalal. Kunda sadama arendusala paikneb Sadama tee põhjaosast kuni Madala (90301:001:0611) kinnistuni ja hõlmab veela kuni väljaehitatud sadamakaini (kaasa arvatud). Planeeringuga hõlmatud territoorium jääb peaaegu tervenisti sadama arendusalale ja kuigi sellest arendusalast jäävad välja Sadama tee J2 (katastritunnus 90301:001:0366), Uus-Sadama tee 16 katastritunnus (90301:001:0021), Sadama tänav T3 (katastritunnus 90301:001:0116), Sadama tee 27 (katastritunnus 90301:001:0115), Sadama tee L1 (katastritunnus 90301:001:0149) ja väike osa Uus-Sadama tee 18 (90301:001:0022) kinnistust, ei ole tegemist üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 mõistes ehk tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Kehtiva Kunda linna üldplaneeringu järgi jäävad detailplaneeringu alale sadama- ja rannateenistuse ala, tootmisalad, parklaala. Nende maaüksuste juhtotstarbed jäävad enamjaolt samaks.

10. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Planeeringu koostamise menetlus algab planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemisega.

Koostamise etapid	Eeldatav etapi lõppaeg ¹
Detailplaneeringu (DP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ja eelnevalt DP lähteseisukohtade kohta seisukoha küsimine	mai 2023
KSH programmi kohta seisukohtade küsimine	juuni 2023

DP ja KSH hankemenetluse korraldamine	juuni-juuli 2023
DP eelnõu (eskiisi) ja KSH aruande eelnõu koostamine ja avalikustamine. Avalik väljapanek kestab 30 päeva	oktoober 2023
DP eelnõu ja KSH aruande avalik arutelu (45 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu)	november-detsember 2023
DP ja KSH aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks asutustele ja isikutele	märts 2024
DP vormistamine kooskõlastuste alusel ja KSH aruande vormistamine ja täiendamine arvamuste alusel	mai 2024
Detailplaneeringu vastuvõtmine	juuni-juuli 2024
DP avalik väljapanek 30 päeva	august-september 2024
DP avalik arutelu 45 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu	oktoober2024
Vajadusel avalikustamise käigus ja avalikul arutelul tehtud muudatuste ja paranduste sisseviimine detailplaneeringusse	oktoober-november 2024
DP esitatakse heakskiitmiseks ministriale (aega vastamiseks 60 päeva)	november 2024
Detailplaneeringu kehtestamine	jaanuar-veebruar 2025

(¹) Toodud ajakava võib muutuda, kui selgub uusi asjaolusid, on vaja korrata detailplaneeringu kooskõlastamist, korraldada täiendavalt avalikku väljapanekut ja arutelu või kui tekib planeeringuvaidlus jms.

11. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud ja hinnangud

11.1. Topo-geodeetiline uuring;

11.2. Keskkonnamõjude strateegiline hindamine, sh koostatav KSH aruanne peab andma veendumuse, et oluline ebasoodne mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 aladele kavandataval tegevusel puudub ning seadma keskkonnanõuanded ja -meetmed nii ehitus- kui opereerimisaegsete mõjude leevendamiseks;

11.3. Kontaktvõõndi analüüs, anda joonisena ja seletuskirjalise kirjeldusena;

11.4. Planeeringu menetluse ja KSH läbiviimise käigus võib selguda täiendav uuringute ja analüüside vajadus.

Muinsuskaitse amet on Viru-Nigula Vallavalitsust teavitanud, et Kunda sadamast vahetult idas asuvad meres kaks laevajäänust, mida ei ole seni uuritud ja mis hinnanguliselt pärinevad 19. sajandist. Sadama laiendamine ja sel eesmärgil merre tahkete ainete kaadamine, süvendamine ja intensiivistuv laevaliiklus avaldavad mõju merepõhjale ja veealusele kultuuripärandile.

Planeeringu koostamisel tuua selle seletuskirjas välja nõuded, et:

1) peale sadama valmimist on vaja läbi viia toimuvate merepõhja setete liikumise uuring. Selle eesmärk on hinnata kas ja kuidas mere täitmine ja süvendamine mõjutab mere põhjasetete (liiva) erosiooni/akumulatsiooni laevavrakkide asukohas Kunda sadamast idas (koordinaatidel 6601145.79, 645008.21 ja 6601038.59, 645304.83). Uuringu tulemus tuleb lisada keskkonnamõju strateegiline hindamise aruandesse.

2) läbi viia allveearheoloogilise uuring enne ehitustegevuse alustamist, mille eesmärk on ülalmainitud vrakkide dokumenteerimine (st vrakkide päritolu tuvastamise, jäädvustamise ja seisukorra hindamise eesmärgil teha video- või fotodokumentatsioon kasutades fotogrammmeetriat või kasutada muu samaväärse tulemusega tehnikat või meetodit, puidust vrakkide

korral lisandub dendrokronoloogiline uuring kui vraki vanust ei ole võimalik teiste meetoditega kinnitada).

Kui punktis 1) nimetatud uuringu tulemusena selgub, et vrakkide asukohtades toimub erosioon ja nende säilimine algses asukohas ohustub, siis tuleb enne sinna peale sadama rajatiste projekteerimist hinnata, kas sadama laiendamine on selline avalik hüve, mis kaalub üle vrakkide säilitamise algses asukohas. Kui vrakke ei saa säilitada algses asukohas, tuleb vrakkidel teha (allvee)arheoloogilised väljakaevamised ja teisaldada need lähimale Eesti merealplaneeringus määratud veealuse kultuuripärandi säilitusalale.

12. Planeerimismenetluse koostöötegitajad

- 12.1. Keskkonnaamet;
- 12.2. Muinsuskaitseamet;
- 12.3. Politsei- ja Piirivalveamet;
- 12.4. Päästeamet;
- 12.5. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus;
- 12.6. Transpordiamet;
- 12.7. Terviseamet;
- 12.8. Rahandusministeerium;
- 12.9. Eesti Keskkonnaühenduste Koda;
- 12.10. Maa-amet.

Kui detailplaneeringuga soovitakse kavandada planeeritavale alale elektrituulikuid või päikeseelektrijaama, siis tuleb detailplaneering kooskõlastada ka Kaitseministeeriumiga.

13. Planeerimismenetluse kaasatavad isikud ja asutused

- 13.1. Planeeringuala piirinaabrid:
Kunda metskond 223 (90301:001:0020); Linna mets 4 (90301:001:0159); Sadama tee 14 (34501:002:0082); ülejäänud kinnistute osas on piirinaabriks Viru-Nigula vald;
- 13.2. Elektrilevi OÜ;
- 13.3. Telia Eesti AS;
- 13.4. Isikud, kes on avaldanud soovi olla planeerimismenetluse kaasatud.

14. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

14.1. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaani sobiva täpsusastmega, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned min 20 meetri ulatuses väljaspool planeeritava ala piire. Aluskaart peab sisaldama koostaja kirjanurka, kus on ära märgitud koostaja nimi (nimetus), litsentsi number ning koostamise kuupäev. Vallavalitsus võib vajaduse ilmnemisel nõuda täiendava geodeetilise mõõdistuse teostamist juhul kui see on vajalik planeeringulahenduse koostamiseks, täiendamiseks või täpsustamiseks;

14.2. detailplaneering peab olema koostatud digitaalsel, kuni kahe aasta vanusel tehnovõrkudega topo- geodeetilisel alusplaani, lähtudes Eesti Vabariigi seadustest;

14.3. planeeritav ala hõlmab käesoleva lähteseisukohtade punktis 5. nimetatud kinnistuid;

14.4. koostada detailplaneeringulahendust illustreeriv joonis, mis kajastab hoonete ja sadamarajatiste illustratiivset kuju jm vajalik skemaatiliselt lihtsal ja avalikkusele arusaadaval kujul;

- 14.5. koostada kontaktvööndi analüüs, mis lisatakse seletuskirja tekstilise osana ja eraldiseisvast skeemidest;
- 14.6. seletuskirjas esitada planeeringuala asukoht, kirjeldus ja üldandmed, olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed, planeeringuala ja selle mõjuala koos vajalike järeldustega;
- 14.7. seletuskirjas esitada detailplaneeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus, vajalikud tegevused eesmärkide saavutamiseks, vastavus kehtivale ja koostatavale üldplaneeringule, planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused, detailplaneeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks, detailplaneeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude (sh ehitus- ja kasutusaegsete mõjude) hindamise tulemuste arvesse võtmise koondkirjeldus ning muu vajalik teave detailplaneeringu lahenduses toodu selgitamiseks;
- 14.8. detailplaneeringu lisad jm dokumendid esitada seletuskirjas kronoloogilises järjekorras (sh detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused jms);
- 14.9 vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndis keelatud. LKS § 38 lõigetes 4 ja 5 on toodud erandid, millele ehituskeeld ei laiene, detailplaneeringus anda ülevaade sadamaehitistest ja rajatistest ning ranna kindlustusehitistest, tehnovõrkudest jms eranditest.
- 14.10. joonised köita paberkaustadesse;
- 13.11 vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule pandav detailplaneeringu projekt esitada vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt pdf formaadis;
- 14.12. kehtestamiseks esitatav detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, lisaks esitatakse detailplaneering ja lisad ühes eksemplaris paberkandjal.

Lähteülesanded koostas: planeerimis- ja maakorraldusspetsialist Marit Laast