

Viimsi vallas, Leppneeme külas,
Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste
detailplaneeringu menetluse uuendamine
Leppneeme tee 111 kinnistu osas

Planeeringu koostas:

Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Realarhitektid OÜ

Töö nr: A225, Staadium: DP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, registrikood 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 22.11.2022

SELETUSKIRI

1. Leppneeme tee 111 kinnistu asub Viimsi Vallavolikogu 15.01.2002 otsusega nr 14 kehtestatud Viimsi valla, Leppneeme küla, Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste detailplaneeringuga (edaspidi ka DP) hõlmatud maa-alal.
2. Viimsi Vallavolikogu 15.11.2022 otsusega nr 42 uuendati DP menetlus Leppneeme tee 111 kinnistu osas.
3. Menetluse uuendamise eesmärk on seotud vajadusega vähendada pärast DP kehtestamist 2004. aastal jõustunud looduskaitseadusest (edaspidi LKS) tulenevat ehituskeeluvööndit Leppneeme tee 111 kinnistul.
4. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamine saab toimuda Keskkonnaameti nõusolekul, mille jaoks esitab vastava taotluse kohalik omavalitsus. Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub DP uue kehtestamisega.
5. Leppneeme tee 111 kinnistut puudutavad veekoguga seotud kitsendused (vt skeem allpool):
 - id 7240935 Ranna või kalda ehituskeeluvöönd – kogu kinnistut kattev sinine viirutus
6. Leppneeme tee 111 kinnistut puudutavad veekoguga seotud mõjualad:
 - id 100949 Korduv üleujutusala – kinnistu kirdenurka kattev sinine viirutus;
 - id 7240936 Ranna või kalda veekaitsevöönd - kinnistu kirde- ja põhjaosa kattev sinine viirutus;
 - id 7240937 Ranna või kalda piiranguvöönd – kogu kinnistut kattev sinine viirutus.



Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused

7. DP-ga tehakse ettepanek vähendada Leppneeme tee 111 osas kehtivat ehituskeeluvööndit (edaspidi ka **EKV**) 1 m (kinnistu idapiiril) kuni 15,5 m (kinnistu läänepiiril) kaugusele veekaitsevööndi piirist. Antud ehituskeeluvööndi piir on orienteeruvalt samas asukohas kehtestatud DP lahenduses märgitud ehituskeeluvööndi piiriga, mis kehtis kuni LKS-i jõustumiseni.

Töö nr: A225, Staadium: DP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, registrikood 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 22.11.2022

Õiguslikud asjaolud

8. LKS-i kohaselt on mererannal ehituskeeluvööndi laius 100 m ning korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda kaitsevööndid koosnevad üleujutatavast alast ning LKS-is määratletud vööndite laiusest.
9. 2000. aastal kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on sätestatud, et ehituskeeluvöönd Eesti mandriosa mererannal on 100 m, samas üleujutuse ala piir on märgitud Leppneeme tee 111 katastriüksuse kirdenurka (hõlmab väikeses osas Leppneeme tee 111 katastriüksust). Selle kohaselt asub Leppneeme tee 111 katastriüksus ca 1600 m² ulatuses veekaitsevööndis ja kogu ulatuses ehituskeeluvööndis.

Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

10. Käsitleva ala naaberkruntidele on juba 2004-2005. aastal väljastatud ehitusload (Hiireotsa tee 1 ja 3) üksikelamute püstitamiseks. Elamud paiknevad ka Hiireotsa tee 9, 15/1 ja 15/2 kinnistutel ning Kõrkja tee 3, 4 ja 5 kinnistutel.
11. DP alusel on käsitleva ala käesolevaks ajaks valmistatud ette ehitustegevuseks – ala on täidetud ning tehnovõrgud on juba kinnistule rajatud (olemas on ka liitumislepingud – vesi, kanal ja elekter).
12. Mere kaldal ja üle ujutataval alal looduslikud kooslused praktiliselt puuduvad, samuti puuduvad loodulikumad kooslused käsitleva kinnistul vähendatavas ehituskeeluvööndis.
13. Maapind on hoonestatud kruntidel tänaseks juba täidetud ning käsitleva krundi hoonestamisega ei kaasne võrreldes tänase olukorraga täiendavaid negatiivseid mõjusid looduskooslustele.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

14. DP-ga tehakse ettepanek vähendada Leppneeme tee 111 osas kehtivat ehituskeeluvööndit 1 m (kinnistu idapiiril) kuni 15,5 m (kinnistu läänepiiril) kaugusele veekaitsevööndi piirist. Antud ehituskeeluvööndi piir on

orianteeruvalt samas asukohas kehtestatud DP lahenduses märgitud ehituskeeluvööndi piiriga, mis kehtis kuni LKS-i jõustumiseni.

15. Piirkonna hoonestus on koondunud Kõrkja tee, Leppneeme tee ja Hiireotsa tee äärde. Ehitustegevus kruntidel ei ole kaasa toonud lahendamist vajavaid keskkonnaprobleeme, mis nõuaksid mereranna seisundi parandamist ning selle looduslikkuse taastamist.
16. Eeltoodust lähtuvalt ei too EKV vähendamine taotletud ulatuses kaasa inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist.

Kalda eripära arvestava asustuse suunamine

17. Kehtiva Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kohaselt jääb Leppneeme tee 111 kinnistu elamuehituse piirkonda.
18. Hooned paiknevad piirkonnas järgmistel kinnistutel (koos tehnorajatistega):
 - Hiireotsa tee 1, 3 ja 9 üksikelamud;
 - Hiireotsa tee 15/1 ja 15/2 paarielamu;
 - Kõrkja tee 3, 4 ja 5 üksikelamud;
 - Võrkoja tee 30 üksikelamu.
19. Piirkonnas on ajaloolised teed, mis on säilinud tänaseni. Lähikruntide hoonestamine on toimunud alates 2004. aastast. Täna on moodustatud DP kohased krundid ning oodata on ka nende veel hoonestamata kruntide osas ehituslubade taotlusi.
20. Alale, mille osas ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse, hoonestuse rajamine arvestab väljakujunenud Leppneeme küla asustusstruktuuriga, kuna on jätkuks olemasolevale hoonestusele. Piirkond asub elamuehituse alal, kus on olemas juurdepääsuteed ning tehnovõrgud ja -rajatised.
21. Arvestades Leppneeme tee 111 krundile kavandatud hoonestusala suurust ja selle paiknemist, on EKV vähendamise taotlus kooskõlas Leppneeme küla olemasoleva ja kehtestatud DP-ga kujundatava asustusega.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

22. Leppneeme tee 111 kinnistu on elamumaa sihtotstarbega ning kinnistule ei ole seatud servituuti juurdepääsu võimaldamiseks mere äärde.
23. Juurdepääs mere äärde on tagatud Sadama rand krundi (kat tunnus 89001:001:1219) kaudu ning arvestada tuleb, et mereäärne Vörkaia krunt kuulub riigile.
24. Seega ei kaasne EKV vähendamise ja võimaliku ehitustegevusega taotluses toodud ulatuses negatiivset mõju kaldakooslustele.
25. DP ala kinnistud on varasemast inimtegevusest mõjutatud ning mahukat ja oluliselt suurenevat inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju EKV vähendamine kaasa ei too.
26. Kavandatava EKV vähendamise ja edasise ehitustegevusega ei avaldata olulist negatiivset mõju asustusstruktuurile, kuna selle põhijooned on juba formeerunud või formeerumas, arvestades kehtivate detailplaneeringutega. EKV vähendamine ei too kaasa DP ala olemasolevate kinnisasjade piiride muutmist.

Seletuskirja koostas:

Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7