



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

12. september 2023 nr 40

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu (edaspidi DP) menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu (89001:001:0373) osas algatati Viimsi Vallavolikogu 18.04.2023 otsusega nr 15.

DP menetluse uuendamine tuleneb vajadusest vähendada ranna ehituskeeluvööndit, et oleks võimalik ehitada kehtivas DP-s määratud hoonestusalale mahus, nagu kehtiv DP lubab.

Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP kehtestati Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 144 Keldri maaüksuse osas ja Viimsi Vallavolikogu 15.08.2000 otsusega nr 166 Mihkli IV maaüksuse osas. DP eesmärk algatamise otsuse kohaselt oli üldplaneeringukohase maatulundusmaa muutmise elamumaaks eesmärgiga püstitada elamu, saun ja rajada tenniseväljak.

Planeeringut menetleti üldplaneeringut muutva DP-na, mille raames muudeti osaliselt üldplaneeringu kohast maakasutust maatulundusmaast elamumaaks. Kehtestamise hetkel ei esinenud planeeritaval maa-alal looduskaitselisi piiranguid. Rannapoolse ehituskeeluala planeerimisel arvestati 11.01.2000 kehtima hakanud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu nõuet: 50 m merepiirist tiheasustuspiirkonnas.

2004. aastal võeti vastu looduskaitseseadus (edaspidi LKS), millega jõustusid täiendavad piirangud ranna ja kalda kasutamisele.

2005. aastal kehtestas Viimsi vald üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", millega määrati kõrgvee piiriks 1,5 m samakõrgusjoon, mis on nüüd LKS-ist tuleneva ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejoon.

Antud juhul ei ole 13.06.2000 kehtestatud DP menetluse ajal ehituskeeluvööndi vähendamist taotletud, kuna detailplaneering sel hetkel kehtinud ranna ja kalda kaitse seadusega vastuolus ei olnud. LKS § 35 lõike 4 kohaselt aga koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusel, mistõttu jääb detailplaneeringu kohane lubatud ehitusala kehtiva

regulatsiooni kohaselt ranna ehituskeeluvööndisse. LKS § 40 lõike 4 alusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu.

Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas algatati Viimsi Vallavolikogu 18.04.2023 otsusega nr 15 DP menetluse uuendamine Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Haldusmenetluse seaduse § 44 lõike 1 kohaselt käsitletakse menetluse uuendamisel üksnes asjaolusid, mis ei olnud haldusmenetluse ajal teada. Seetõttu on planeeringu seletuskirja ja joonisele lisatud üksnes täiendavad looduskaitsepiirangud ning selgitused. Muus osas detailplaneeringut ei täiendata.

DP menetluse uuendamise algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.04.2023) ja „Harju Elu“ (28.04.2023), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 5.07.2023 kirjaga nr 10-10/3001. Teade DP menetluse uuendamise algatamise kohta avaldati valla kodulehel (<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/menetluse-uuendamine>).

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 2 ning LKS § 40 lõike 3 alusel palus vald Keskkonnaametilt kooskõlastust 9.06.2023 kirjaga nr 10-10/2591 Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamise osas Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul.

Keskkonnaamet vastas 3.07.2023 kirjas nr 6-2/23/12086-2 kokkuvõtvalt, et neil ei ole vastuväiteid Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas kehtiva DP uuendamise osas, kuid ehituskeeluvööndi vähendamine antud asukohas on vähetõenäoline. Keskkonnaamet märkis oma kirjas, et saab ehituskeeluvööndit vähendada üksnes juhul, kui see tegevus on kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, kuid seekord soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada nii veekaitsevööndisse kui ka korduva üleujutusega alale. Keskkonnaamet toob kirjas välja, et ala on täidetud ning seeläbi ehitustegevust ette valmistatud, kuid ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamisel arvestab Keskkonnaamet toimunud ehitustegevusele, sh maapinna tõstmisele, eelnevat olukorda kinnistul.

DP seletuskirja täiendati arvestatavalt selgituste, põhjenduste, õiguslike asjaolude ja inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramise osas.

DP põhijoonisele kanti 1,5 m samakõrgusjoon – üldplaneeringu teemaplaneeringust tulenev kõrgvee piir ning ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejoon, samuti sellest piirist tulenevad vööndid (ranna ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritav ala asub Leppneeme külas, Leppneeme sadama lähedal. Naabruskonnas on nii väikeelamuid kui ka sadamaehitisi.

Alasse on hõlmatud Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu (89001:001:0373, 100% elamumaa, 4665 m²). DP-ga tehakse ettepanek vähendada Leppneeme Sadama tee 17 osas LKS kirjeldavas osas olevat ehituskeeluvööndit kuni üldplaneeringukohase kõrgvee piirini ehk 1,5 m samakõrgusjooneni. Kõrgvee piir jääb kehtiva DP kohasest ja valla mandriosa üldplaneeringu kohasest ranna ehituskeeluvööndi piirist (50 m veepiirist) ca 6-7 m kaugusele maismaa poole.

Kehtima jääb ehitusõigus, mis on määratud Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP-ga. Leppneeme Sadama tee 17 võib püstitada kuni kaks hoonet (üksikelamu ja abihoone) maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 372 m².

Juurdepääs on tagatud Leppneeme Sadama tee 17 vahetult piirnevalt vallale kuuluvalt transpordimaa kinnistult (89001:001:1390).

Lahenduses on käsitletud Keskkonnaagentuuri 2019 koostatud uuringut „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude ja mererannikul korduva kõrgvee taseme poolt mõjutatud alade määramine“. Vastavalt uuringule asub üleujutusala vaid paarikümne meetri ulatuses Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu loodenurgas. Ala on näidatud seletuskirja skeemil nr 3.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneeringu menetluse uuendamise Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi ulatust (tiheasustuspiirkonnas 50 m merepiirist) ei vähendata.

2005 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" määrati kõrgvee piiriks 1,5 m samakõrgusjoon ning sätestati, et elamute ja nende abihoonete ehitamine ning maapinna täitmine on allapoole kõrgvee piiri keelatud.

Käesoleva detailplaneeringumenetluse uuendamise läbiviimise tulemusel vähendatakse ehituskeeluvööndit aluskaardil oleva 1,5 m samakõrgusjooneni ehk üldplaneeringu kohase (üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted") kõrgvee piirini.

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamise Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas vastuvõtmine on põhjendatud, kuivõrd alal on juba enam kui 20 aastat kehtiv detailplaneering, milles planeeriti hoonestamiseks lubatud ala lähtudes kehtivast üldplaneeringust ja tollal kehtinud seadustest.

Leppneeme Sadama tee äärset nähti elamuehituse piirkonnana, kuna alale kehtestati samal ajajärgul teisigi planeeringuid, milles kavandati elamuehitust. Alale, mille osas ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse, hoonestuse rajamine arvestab väljakujunenud Leppneeme küla asustusstruktuuriga, kuna on jätkuks olemasolevale hoonestusele.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine LKS § 40 lõike 4 punkti 2 tähenduses.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2 ja § 142:

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas, korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ja küsida Keskkonnaametilt nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees