



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. aprill 2023 nr 15

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

Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneering (edaspidi 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 muutmine elamumaaks eesmärgiga püstitada elamu, saun ja rajada tenniseväljak.

Planeeringuga nähti ette kolme krundi moodustamine: väikeelamumaa/üldkasutatava maa krunt (4600 m², 2 hoonet, ehitusalune pindala kuni 372 m²), väikeelamumaa krunt (1190 m², ehitusõiguseta) ja puhkema krunt (800 m², tenniseväljaku tarbeks).

Ühtlasi nägi planeering ette keskkonnakaitse abinõusid, milleks olid: 1. Mere ääres roostiku säilitamine; 2. Rajada haljastust, säilitada osaliselt olemasolevaid kadakaid; 3. Majandusfekaalvete kogumine kogumiskaevu V=10 m³ ning regulaarne väljavedu või rajatakse reoveekäitlussüsteem „Plastepur“; 4. Jäätmete kogumine konteinerisse, hoiustamine omal krundil. Äraveo osas sõlmitakse leping mõne seda teenust pakkuva firmaga.

Planeeringut menetleti üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, mille raames muudeti osaliselt üldplaneeringu kohast maakasutust maatulundusmaast elamumaaks. Kehtestamise hetkel ei esinenud planeeritaval maa-alal looduskaitselisi piiranguid.

2004. aastal võeti vastu looduskaitse seadus (edaspidi ka LKS), millega jõustusid täiendavad piirangud ranna ja kalda kasutamisele ning sellest tulenevalt tekkisid planeeringualale rannast ja üleujutusalaadest tulenevad looduskaitse seaduse kohased piirangud nagu veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Detailplaneeringut on asutud osaliselt ellu viima. Moodustatud on krundid: Leppneeme Sadama tee 17 ehk endine Mihkli IV (4296 m², 100% elamumaa, väiksem kui DP-s planeeritud, lõunanurk liidetud kõrvalasuva Leppneeme Sadama tee 11a kinnistuga), Leppneeme Sadama tee 15 ehk endine Keldri (1181 m², 100% elamumaa, põhimõtteliselt DP kohane), Leppneeme Sadama tee 13a ehk endine Keldri II (236 m², 100% ärimaa) ja Leppneeme Sadama tee 13 ehk endine Keldri II (536 m², 100% ärimaa). Kruntimine on tehtud erinevalt kui DP ette nägi, samuti ei näinud DP ette ärimaa sihtotstarvet, vaid selle asemel puhkema sihtotstarbe.

25.01.2023 esitas Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu omanik Keskkonnaametile ja Viimsi Vallavalitsusele pöördumise kinnistu Leppneeme Sadama tee 17 ehitusõigust, ehituskeeluvööndit ja korduva üleujutusala piiri puudutavates küsimustes, soovides kokkuvõtvalt teada, millistel alustel saab asuda detailplaneeringut ellu viima.

Keskkonnaamet juhtis 16.02.2023 vastuskirjas nr 7- 9/22/19261-8 tähelepanu asjaolule, et detailplaneering, mis on kehtestatud enne looduskaitseaduse (edaspidi LKS) jõustumist, on küll õiguspäraselt kehtiv, kuid vastuolus hetkel kehtiva LKS-ga ehituskeeluvööndi määramise osas. Ehituskeeluvööndi vähendamist Keskkonnaametile teadaolevalt antud alal taotletud ega seda nõusolekut saadud ei ole, mistõttu asub Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksus kehtiva LKS kohaselt ehituskeeluvööndis, kuhu on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul, mille jaoks esitab vastava taotluse kohalik omavalitsus. Vastava taotluse saab esitada koos kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringuga. Kui Keskkonnaamet on ehituskeeluvööndi laiuse vähendamisega nõus, jõustub vähendamine planeeringu kehtestamisel.

Antud juhul ei ole kehtestatud Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP menetluse ajal ehituskeeluvööndi vähendamist Keskkonnaametilt taotletud, kuna sel hetkel kehtinud ranna ja kalda kaitse seadus seda ette ei näinud. Kehtiv LKS näeb aga ette vajaduse taotleda Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu hoonestamiseks Keskkonnaameti nõusolek nimetatud kinnistule ulatava ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb DP menetlus uuendada, DP täpsustatud lahendus kooskõlastada vajalike isikute ja ametitega (sh Keskkonnaametiga) ning seejärel DP uuesti vastu võtta. Haldusmenetluse seaduse § 44 alusel uuendatud menetluses tuleb aluseks võtta DP menetluse ajal kehtinud menetlusnormid (HMS § 5 lg 5), kuid materiaaõiguslike normide osas tuleb rakendada kehtivat seadust. Seega tuleb DP täpsustatud lahendus koostada vastavalt kehtiva planeerimisseaduse nõuetele, DP võtab vastu ning kehtestab volikogu.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, haldusmenetluse seaduse § 44 lg 1:

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Uuendada Viimsi vallas, Leppneeme külas, kinnistu Leppneeme Sadama tee 17 osas detailplaneeringu menetlus eesmärgiga vähendada nimetatud kinnistu osas ehituskeeluvööndi ulatust ning näha kinnistule ette ehitusõigus analoogselt kehtivale detailplaneeringu lahendusele.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
Volikogu esimees