



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

13. juuni 2023 nr 28

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 19, Suure-Mihkli ja Väike-Mihkli kinnistute osas

Leppneeme küla, Mihkli I, II ja III maaüksuse detailplaneering kehtestati Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 83.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk oli üldplaneeringukohasele haljasmaale elamukruntide planeerimine.

Mihkli I, II ja III detailplaneering näeb ette kolmele maaüksusele kahe elamukrundi moodustamise: elamukrunt I moodustamine Mihkli I maaüksusest – suurus 4011 m², väikeelamumaa 48% / üldkasutatav maa 52%, maksimaalne korruselisus 2, maksimaalne täisehitusprotsent 8%, maksimaalne ehitusalune pind 320 m²; elamukrunt II moodustamine Mihkli II ja Mihkli III maaüksustest – suurus 6476 m², väikeelamumaa 43% / üldkasutatav maa 57%, maksimaalne korruselisus 2, maksimaalne täisehitusprotsent 5%, maksimaalne ehitusalune pind 325 m².

Lisaks on planeeritud transpordimaa krunt suurusega 1090 m². Planeeritud on ka avaliku kasutusega 4 m laiune jalgtee randa, mis asub detailplaneeringu kohaselt Mihkli I maaüksuse ja Leppneeme sadama maa-ala piiril.

Ühtlasi nägi planeering ette keskkonnakaitse abinõusid, milleks olid: 1. Haljastuse rajamine; 2. Jäätmete kogumine konteineritesse ja regulaarne äravedu; 3. Majandus-fekaalvee kogumine kogumiskaevu V=10 m³; 4. Roostikuala säilitamine.

Planeering arvestas ranna ja kalda kaitse seaduses toodud kitsendustega: ehituskeeluala 50 m ja kallarada 10 m arvestatuna veepiirist. Muid looduskaitselisi piiranguid kehtestamise hetkel planeeritaval maa-alal ei esinenud.

2004. aastal võeti vastu looduskaitseseadus (edaspidi ka LKS), millega jõustusid täiendavad piirangud ranna ja kalda kasutamisele ning sellest tulenevalt tekkis planeeringualale korduva üleujutusega ala piir mererannal, milleks loetakse üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

Planeeritud elamukruntide osas ei ole detailplaneeringut ellu viima hakatud: liitmata on Leppneeme Sadama tee 19 ja Suure-Mihkli (varasemalt Mihkli II ja Mihkli III), elamukruntidele ehitamist alustatud ei ole. Maakasutuse sihtotstarve on Maakatastri andmetel kõigil kolmel kinnistul 100% maatulundusmaa.

Suure-Mihkli ja Väike-Mihkli kinnistud on käesoleval hetkel suuremad (vastavalt 6517 m² ja 5132 m²) kui detailplaneeringu koostamise ajal, kuivõrd rannajoon on aja jooksul muutunud ning looduslike protsesside tulemusel juurde tekkinud maa-ala liideti kaldakinnisasjadega.

Keskonnaamet on analoogsete juhtumite puhul juhtinud tähelepanu asjaolule, et detailplaneering, mis on kehtestatud enne LKS jõustumist, on küll õiguspäraselt kehtiv, kuid vastuolus hetkel kehtiva LKS-ga ehituskeeluvööndi määramise osas. Ehituskeeluvööndi vähendamist antud alal taotletud ega seda nõusolekut saadud ei ole, mistõttu asuvad katastriüksused kehtiva LKS kohaselt ehituskeeluvööndis, kuhu on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskonnaameti nõusolekul, mille jaoks esitab vastava taotluse kohalik omavalitsus. Vastava taotluse saab esitada koos kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringuga. Kui Keskonnaamet on ehituskeeluvööndi laiuse vähendamisega nõus, jõustub vähendamine planeeringu kehtestamisel.

Antud juhul ei ole kehtestatud Mihkli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringu menetluse ajal ehituskeeluvööndi vähendamist Keskonnaametilt taotletud, kuna sel hetkel kehtinud ranna ja kalda kaitse seadus seda ette ei näinud. Kehtiv LKS näeb aga ette vajaduse taotleda kinnistute hoonestamiseks Keskonnaameti nõusolek nimetatud kinnistutele ulatava ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb detailplaneeringu menetlus uuendada, täpsustatud planeeringulahendus kooskõlastada vajalike isikute ja ametitega (sh Keskonnaametiga) ning seejärel detailplaneering uuesti vastu võtta. Haldusmenetluse seaduse § 44 alusel uuendatud menetluses tuleb aluseks võtta detailplaneeringu menetluse ajal kehtinud menetlusnormid (HMS § 5 lg 5), kuid materiaalõiguslike normide osas tuleb rakendada kehtivat seadust. Seega tuleb planeeringu täpsustatud lahendus koostada vastavalt kehtiva planeerimisseaduse nõuetele. Detailplaneeringu 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, kinnistute Leppneeme Sadama tee 19, Suure-Mihkli ja Väike-Mihkli osas detailplaneeringu menetlus eesmärgiga vähendada nimetatud kinnistute osas ehituskeeluvööndi ulatust ning näha kinnistutele 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

vallavolikogu esimees