

## OTSUS

Viimsi

12. november 2024 nr 78

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

### Detailplaneeringu menetlus ja taustainformatsioon

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

DP menetluse uuendamine algatati algselt eesmärgiga taotleda Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul ranna ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamist, et oleks võimalik ehitada elamu ja abihoone 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 eesmärgiks algatamise otsuse kohaselt oli üldplaneeringukohase maatulundusmaa muutmine elumumaaks eesmärgiga püstitada maa-alale elamu, saun ja rajada tenniseväljak.

Planeeringut menetleti üldplaneeringut muutva DP-na, mille raames muudeti osaliselt üldplaneeringu kohast maakasutust maatulundusmaast elumumaaks. 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 (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.

13.06.2000. a kehtestatud DP menetluse ajal EKV vähendamist ei taotletud, kuna DP 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 laiusest, mistõttu jääb DP kohane lubatud ehitusala nüüd kehtiva regulatsiooni kohaselt ranna ehituskeeluvööndisse. LKS § 40 lõike 4 alusel esitab ranna EKV vähendamiseks kohalik

omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse (PlanS) 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 EKV vähendamiseks. Haldusmenetluse seaduse § 44 lõike 1 kohaselt käsitletakse menetluse uuendamisel üksnes asjaolusid, mis ei olnud haldusmenetluse ajal teada. Seetõttu lisati DP seletuskirjale ja joonisele üksnes täiendavad looduskaitsepiirangud ning selgitused. Muus osas detailplaneeringut ei täiendatud.

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.

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 Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP 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 kehtiva DP uuendamise osas, kuid EKV vähendamine antud asukohas on vähetõenäoline. Keskkonnaamet märkis oma kirjas, et saab EKV-d vähendada üksnes juhul, kui see tegevus on kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, kuid seekord soovitakse EKV-d vähendada nii veekaitsevööndisse kui ka korduva üleujutusega alale.

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

DP võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 12.09.2023 otsusega nr 40 ja DP oli avalikul väljapanekul Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 23.10.2023–22.11.2023. DP menetluse uuendamise vastuvõtmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (6.10.2023) ja „Harju Elu“ (29.09.2023), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 9.10.2023 kirjaga nr 10-10/4539. Teade DP menetluse uuendamise vastuvõtmise kohta avaldati valla kodulehel.

Avalikul väljapanekul arvamusi ei laekunud.

Vallavalitsus küsis Keskkonnaametilt luba EKV vähendamiseks (22.09.2023 kiri nr 10-10/4201). Keskkonnaamet EKV vähendamiseks luba ei andnud (21.11.2023 kiri nr 7-13/23/19350-3).

Keskkonnaamet põhjendas keeldumist kalda kaitsmise eesmärgiga, milleks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuvalt kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Vallavalitsus ja huvitatud isikud (Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu omanikud) esitasid Keskkonnaametile vaided ranna EKV vähendamisest keeldumisele. Vaietes selgitati põhjalikult asjaolusid ning paluti Keskkonnaametil EKV vähendamise taotlus uuesti läbi vaadata ja nõustuda ranna EKV vähendamisega kuni kõrgveepiirini ehk 1,5 m samakõrgusjooneni. Vallavalitsus esitas vaide 18.12.2023 (kiri nr 10-10/4203-1), huvitatud isikud esitasid vaide 19.12.2023. Keskkonnaamet tagastas vaide 27.12.2023 vallavalitsusele (kiri nr 1-7/23/215-2) ja huvitatud isikutele (kiri nr 1-7/23/216-2). Keskkonnaamet esitas pärast vaide tagastamist omapoolsed

selgitused vallavalitsuse ja huvitatud isikute vaietes esitatud seisukohtadele 17.01.2024 (kiri 1-7/23/216-4).

Vallavalitsus ja huvitatud isikud otsustasid DP menetluse uuendamisega jätkata nii, et DP lahendus teeb ettepaneku Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." kohase korduva üleujutusega ala piiri vähendamiseks 1,5 m samakõrgusjoonelt LKS § 35 lõike 3<sup>1</sup> kohase 1 m samakõrgusjooneni Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu ulatuses.

DP-sse viidi sisse muudatused. Planeeringujoonisel märgiti 1 m samakõrgusjoon ehk korduva üleujutusega ala piir mererannal vastavalt LKS § 35 lõikes 3<sup>1</sup> sätestatule ning hoonestamiseks lubatav ala nimetatud piirist 50 m kaugusel maismaa pool. Vajadus EKV vähendamiseks uue täiendatud lahenduse puhul langes ära. Vastavate selgitustega täiendati ka DP seletuskirja. Nimetatud muudatus on DP põhilahenduse muutmine. Lähtuvalt PlanS § 137 lõikest 3 tuleb DP põhilahenduse muutmise korral DP uuesti vastu võtta ja avalikustada.

DP võeti teistkordselt vastu Viimsi Vallavolikogu 12.03.2024 otsusega nr 28 ja DP oli avalikul väljapanekul Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 8.04.2024–7.05.2024. DP menetluse uuendamise vastuvõtmisest ja ühtlasi avalikust arutelust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (15.03.2024) ja „Harju Elu“ (22.03.2024), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 18.03.2024 kirjaga nr 10-10/1337. Teade DP menetluse uuendamise vastuvõtmise kohta avaldati valla kodulehel.

Avalikul väljapanekul laekus arvamus Keskkonnaametilt (7.05.2024 kiri nr 6-2/24/9715). Keskkonnaamet leidis oma vastuskirjas kokkuvõtvalt, et Viimsi Vallavolikogu on 12.03.2024 otsuse nr 28 võtnud vastu vastuolus planeerimiseseadusega, püüdes lahendada detailplaneeringuga teemasid, mis kuuluvad üldplaneeringu ülesannete hulka.

13.05.2024 toimus Viimsi Raamatukogus avalik arutelu. Avalikul arutelul osalesid Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu omanikud ja vallavalitsuse esindajad. Keskkonnaamet arutelul ei osalenud. Arutati Keskkonnaameti kirjas tõstatatud teemade üle, samuti selle üle, millised on menetluse järgmised sammud.

Pärast avalikku arutelu teavitas vallavalitsus avalikkust avaliku arutelu tulemustest ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (24.05.2024) ja „Harju Elu“ (24.05.2024).

Vallavalitsus saatis Keskkonnaametile vastuskirja (31.05.2024 kiri nr 10-10/1337-2). Vallavalitsus selgitas, et PlanS § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Seaduses tuakse välja võimalused, mis on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise ning antud juhul on see muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise vastavalt PlanS § 142 lg 1 p 3. Keskkonnaamet kirjale ei vastanud.

Vallavalitsus esitas DP materjalid Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM) heakskiitmiseks (10.06.2024 kiri nr 10-10/2679).

ReM korraldas 24.07.2024 DP avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuse ärakuulamise. Ärakuulamisel osalesid ministeeriumi, vallavalitsuse ja Keskkonnaameti esindajad. Osapooled selgitasid oma seisukohti. Keskkonnaamet rõhutas, et alal on inimtegevuse tagajärjel toimunud looduslike olude muutumine ning tõi arutelul välja, et alale 2002 kehtestatud DP nägi ette kadakate säilitamise, kuna looduslikult on tegemist kadakase rannaniiduga. Arutelul osalejad

nõustused tõdemusega, et DP ala ja selle ümbruskonna väärtus seisneb rannaniidule iseloomulikus looduskoosluses.

ReM andis DP kehtestamiseks heakskiidu 26.08.2024 kirjaga nr 14-3/2850-2. Ministerium selgitas oma kirjas, et PlanS § 75 lõige 1 sätestab loetelu ülesannetest, mida on võimalik lahendada üldplaneeringu koostamise käigus, muuhulgas korduva üleujutusega ala piiri määramine, ranna ja kalda EKV suurendamine ja vähendamine jne. PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt on kohalikule omavalitsusele on jäetud kaalutlusruum, mida lugeda oluliseks või ulatuslikuks üldplaneeringu muutmiseks. PlanS ei sätesta DP-ga üldplaneeringu muutmise võimalusi kinnise loeteluna, vaid annab selles osas kaalutlusõiguse kohalikule omavalitsusele. ReM on seisukohal, et Viimsi vald ei ole antud küsimuses oma diskretsiooni valesti kohaldanud ning seejuures oma pädevuse piire ületanud, vaid on täitnud talle seadusega antud kaalutlus- ja selgitamiskohustust. ReM on seisukohal, et DP koostamisel ei ole rikutud arvamuse andja seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. DP koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 31.10.2024 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos huvitatud isikute ja Viimsi valla vahel notariaalne leping 2805.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritav ala asub Leppneeme külas Leppneeme sadama lähedal. Leppneeme Sadama tee 17 (89001:001:0373, 4665 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa) on mereäärne katastriüksus.

Naabruses asub Leppneeme sadam, mis toimib nii reisi-, jahi- kui ka kalasadamana. Peale sadamaga seotud ehitiste on piirkonnas valdavalt üksikelamud. Looduslikult on piirkond kadakane rannaniit, kus kalda ääres kasvab roostik. Kõrghaljastust on vähe.

Peamiselt looduslike protsesside, kuid ka inimtegevuse tagajärjel on nii planeeringualal kui ka mujal lähipiirkonnas mere ääres maismaaosa mere arvelt arvestatavalt suurenenud. Maa-amet korrastas kaldakinnisasjade piire ning varasema, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP kehtestamise aegse 3720 m<sup>2</sup> asemel on käesoleval hetkel Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksuse pindala 4665 m<sup>2</sup>. Kuivõrd nüüd on Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksuse merepiir pikem, siis tuleb tagada ka kallasraja kasutamise võimalus suuremal alal kui varasemalt.

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on planeeringualal 10 m. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada. Kallasraja kasutamiseks sõlmiti 31.10.2024 notariaalse lepinguga isiklik kasutusõigus Viimsi valla kasuks kallasraja kasutamiseks, mille sisuks on omaniku kohustus tagada kallasraja takistusteta kasutus ning hoiduda sellel alal mistahes läbitavuse takistamisest (sh vabalt liikumise takistamisest).

DP-ga ei muudetud Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP-ga seatud ehitusõigust. Leppneeme Sadama tee 17 maa-alale võib püstitada kuni kaks hoonet (üksikelamu ja abihoone) maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 372 m<sup>2</sup>. Maksimaalne korruselisus on 2 korrust. Hoonestusala suurus on võrreldes 2000 a kehtestatuga väiksem, kuna ranna EKV piiri arvestamise lähtejooneks on nüüd 1 m samakõrgusjoon, mitte põhikaardile kantud veekogu piir. Planeeringujoonisel märgiti 1 m samakõrgusjoon ehk korduva üleujutusega ala piir mererannal vastavalt LKS § 35 lõikes 3<sup>1</sup>

sätetatule ning hoonestamiseks lubatav ala nimetatud piirist 50 m kaugusel maismaa pool. Ehituskeeluvööndist väljaspoole jääv ala (hoonestusala) on kantud põhijoonisele.

Juurdepääs Leppneeme Sadama tee 17 kinnistule on tagatud Viimsi vallale kuuluvalt Elli kinnistult (89001:001:1390), mille maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Elli kinnistul on nõuetekohane tee välja ehitamata. Elli kinnistu on juurdepääsuks ka Leppneeme Sadama tee 17-st põhja poole jäävatele elamukruntidele ning võimalik juurdepääs ka Leppneeme Sadama tee 25-le, kus asub kalasadam (kuigi seda juurdepääsuteed ei kasutata). Notariaalses lepingus lepiti kokku, et Leppneeme Sadama tee 17 omanikud ehitavad vallale kuuluval transpordimaal välja teelõigu ja Leppneeme Sadama tee 17 elamukrundi teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud alates Leppneeme Sadama teest kuni Leppneeme Sadama tee 17 piirini.

Terve Leppneeme Sadama tee 17 kinnistule seati hoidumisservituut kadakate säilitamiseks.

### Üldplaneeringu muutmise ja detailplaneeringu vastuvõtmise põhjendused

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP menetluse uuendamise Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas kehtestamine on põhjendatud, kuivõrd alal on juba enam kui 20 aastat kehtiv DP, milles planeeriti ala hoonestada ja mida on asutud ellu viima. Leppneeme Sadama tee äärset ala nähti elamuehituse piirkonnana juba enam kui 20 aastat tagasi. DP lähiümbrus on tiheasustusala, mis on kaetud detailplaneeringutega, mis näevad Leppneeme sadama ümbrusesse ette asustusala ja see ala on suures ulatuses hoonestatud. Piirkonnas on olemas tehniline taristu (elekter, kanalisatsioon, veevarustus, jäätmekäitluse võimekus), mis võimaldab piirkonna arendamist.

Kehtivad detailplaneeringud annavad õiguskindluse, see tähendab, et nii avalikkus kui huvitatud isikud eeldavad DP-de kehtima jäämist ning erinevaid elluviimise tingimusi arvestatakse järgnevatel menetlustel.

DP menetluse uuendamisega tagatakse kehtiva Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringukohane ehitusõigus Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul väärtustades mereäärset kadakatega kaetud rannaniitu.

DP menetluse uuendamisega tehakse ettepanek Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." kohase korduva üleujutusega ala piiri vähendamiseks 1,5 m samakõrgusjoonelt LKS § 35 lõikes 3<sup>1</sup> kohase 1 m samakõrgusjooneni Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu ulatuses.

Viimsi vallas kehtestati 13.09.2005 üldplaneeringu teemaplaneeringuga uus alus ehituskeeluvööndi arvestamiseks. Teemaplaneeringu peatüki 4.1.6 järgi on üleujutatava ala lähtejooneks 1,5 m samakõrgusjoon. Vald kehtestas teemaplaneeringuga 1,5 m piiri seadmisega rangemad nõuded kui seda näeb ette LKS, mille kohaselt on lähtejooneks 1 m samakõrgusjoon. Käesoleval hetkel on tegemist muudatusega üldplaneeringus, kuid sarnast lähenemist järgib vald ka uue Viimsi valla haldusterritooriumit hõlmava üldplaneeringu koostamisel (lähtuvalt 1.10.2024 avalikustatud üldplaneeringu eskiisist soovitakse üleujutusala piiri märkida 1 m samakõrgusjooneni kogu valla territooriumil).

PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Antud juhul seisneb põhjendatud vajadus selles, et tagada omanikele õiguskindlus kehtiva DP elluviimiseks alal, kuhu elamuehituseks mõeldud ala planeeriti juba enam kui 20 aastat tagasi.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ja § 142 lõike 1 punkti 3 ja haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punkti 4 ja lõike 2 punkti 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Kehtestada Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas (Raadius Arhitektid OÜ, töö nr 192, põhijoonise kuupäev 8.02.2024). Detailplaneeringuga vähendatakse Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." kohast korduva üleujutusega ala piiri 1,5 m samakõrgusjoonelt LKS § 35 lõikes 31 kohase 1 m samakõrgusjooneni Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu ulatuses. Lubatud hoonestusalale võib püstitada kuni kaks hoonet (üksikelamu ja abihoone) maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 372 m<sup>2</sup>.
2. Detailplaneering kehtestatakse järgmiste kõrvaltingimustega:
  - 2.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud notariaalset lepingut nr 2805.
  - 2.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud notariaalset lepingut nr 2805.
3. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 31.10.2024 notariaalne leping nr 2805.
4. Käesoleva otsuse resolutiivosa punktis 1 nimetatud uuendatud detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeringuala Leppneeme Sadama tee 17 (varasemalt Mihkli IV) kinnistu ulatuses kehtetuks.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. 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