

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

10. aprill 2018 nr 27

Leppneeme külas, kinnistute Mihkli I, Mihkli II, Leppneeme Sadama tee 19 ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta Leppneeme külas, kinnistute Mihkli I, Mihkli II ja Leppneeme Sadama tee 19 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast ja väikeelamute maast osaliselt turismi-, matka- ja väljasõidukoha maaks, osaliselt üksikelamumumaaks ning tee- ja tänavamaaks. Ühtlasi muudetakse samale maa-alale Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 83 kehtestatud „Mihkli I, II ja III maaüksuste detailplaneeringut“, millega kavandati kaks üksikelamumaa krunti ja üks tee- ja tänavamaa krunt.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa krundile ühe põhihoone, kahe abihoone ja karavaniparkla ehitamiseks, üksikelamumaa krundile ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, rannakindlustuse rajamiseks ja avalikult kasutatava ranna-äärse jalgte ehitamiseks, juurdepääsu planeerimiseks ranna-alale, samuti määratakse tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ning liikluskorralduse lahendus ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 16, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul. KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (Hendrikson & KO, töö nr 2863/17, 09.02.2018) põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. Kogu arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringualale luuakse turismi-, matka- ja väljasõidukoha võimalus, mis toetab Viimsi

valla mandriosa üldplaneeringu eesmärki arendada matka- ja jalgrattaturismi valla erinevates piirkondades. Samuti toetab planeeritav karavanipark Leppneeme sadama tegevust, tuues piirkonda juurde turiste ning ka vastupidi, pakkudes sadamasse saabuvatele inimestele majutust;

3. Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapärase ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
4. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;
5. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad;
6. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Piirkonnas väljakujunenud keskkonnaseisund on eelkõige määratud Leppneeme sadama tegevusega ja kavandatava tegevuse lisamisel see olulisel määral ei muutu. Karavanipargi mõjuala jääb selle lähialale ega suurenda sadama mõjuala ulatust. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju;
7. Taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek planeeringualal on 3 620 m². Ala ei oma looduskaitsealast aspekti kõrget väärtust ja ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringuga taotletava piirini ei kahjusta Läänemere kalda kaitse-eesmärkide saavutamist.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt ja isikutelt. Seisukohta küsiti Keskkonnaametilt, kes 8.03.2018 kirjutas nr 6-5/18/2229-2 asus lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 6028 800), detailplaneeringu koostaja on Hendrikson & KO (Lennuki tn 22, 10145, Tallinn; tel 617 7690).

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja §-st 142, looduskaitse seaduse § 40 lõike 4 punktist 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 35 lõigetest 3 ja 5 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Selfen OÜ esindaja Sergei Vahnitski avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 13.11.2017 numbriga 10-10/5644), Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas, Leppneeme külas, kinnistutel Mihkli I, Mihkli II ja Leppneeme Sadama tee 19 ning lähialal, üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks väikeelamute maast ja looduslikust rohumaast turismi-, matka- ja väljasõidukoha maaks, osaliselt üksikelamumaaks ning tee- ja tänavamaaks, ühe turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa krundi, ühe üksikelamumaa krundi ja ühe tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa krundile ühe põhihoone, kahe abihoone ja karavaniparkla ehitamiseks, üksikelamumaa krundile ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, lisaks rannakindlustuse rajamiseks, avalikult kasutatava ranna-äärse jalgte ehitamiseks ning juurdepääsu planeerimiseks ranna-alale. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 16, 17 ja 20 määratud ülesanded.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Leppneeme külas, kinnistute Mihkli I, Mihkli II, Leppneeme Sadama tee 19 ja lähiala detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavolikogu võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
5. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

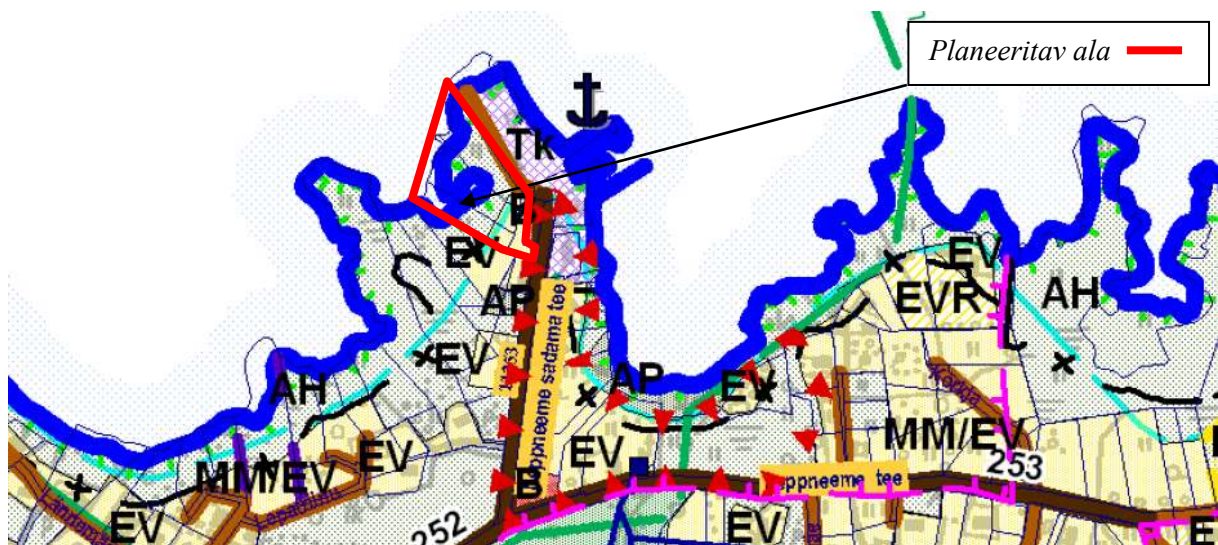
Taavi Kotka

Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Leppneeme külas, rannikualal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid – Mihkli I (89001:003:5290), Mihkli II (89001:003:5300), Leppneeme Sadama tee 19 (89001:003:6310) ja reformimata riigimaad. Planeeringuala on hoonestamata ja osaliselt kõrghaljastatud. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse, ehituskeeluvööndisse ja üldplaneeringuga määratud üleujutatavale alale. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ühe üksikelamu maa (EP) krundi, ühe turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT) krundi ja ühe teemaa (LT) krundi moodustamine ning rannakindlustuse, avalikult kasutatava ranna-äärse jalgteed ja rannale juurdepääsuteed rajamine; üksikelamu maa krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks; turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa krundile ehitusõiguse määramine ühe põhihoone ja kahe abihoone ning karavani parkla rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkiinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale kruntide moodustamine, hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; rannakindlustuse rajamine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste

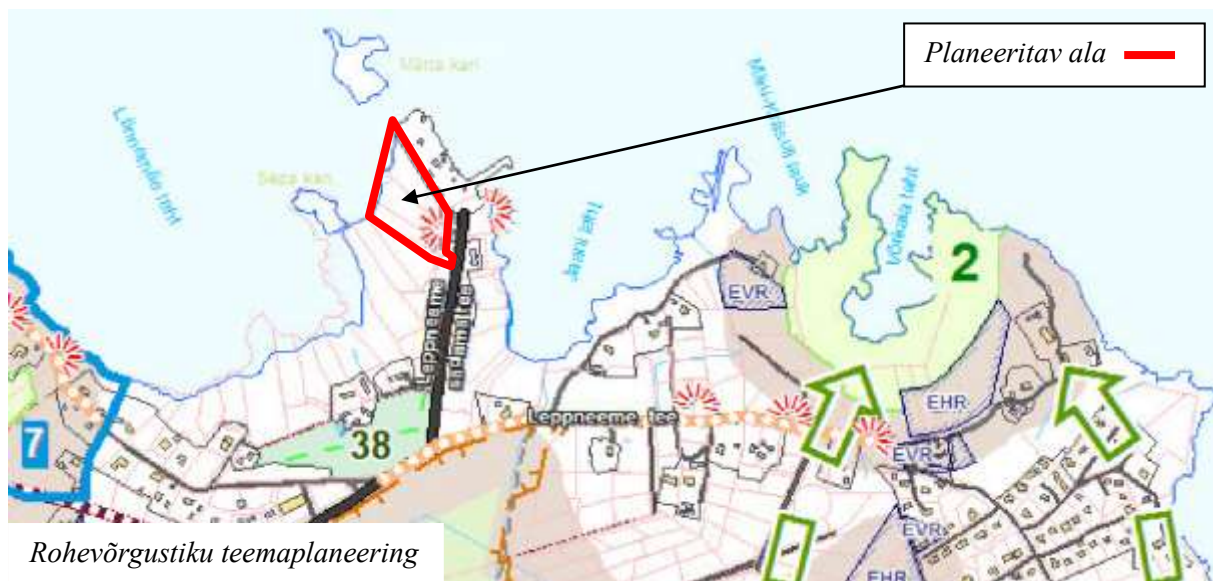
määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; ranna ehituskeeluvööndi vähendamine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on looduslik rohumaa (AH) ja väikeelamute maa (EV). Detailplaneeringuga kavandatav üksikelamu on ette nähtud üldplaneeringu järgsele väikeelamumaale, kuid looduslik rohumaa muudetakse turismi-, matka- ja väljasõidukoha maaks.

Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Planeeringuga moodustav üksikelamukrunt vastab üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määratud lubatud minimaalsele lubatud üksikelamu krundi suurusele 1 500 m².



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

- 5.2. Planeeringualasse kuulub – Mihkli I (89001:003:5290), Mihkli II (89001:003:5300), Leppneeme Sadama tee 19 kinnistud (89001:003:6310) ja reformimata riigimaa.
- 5.3. Maa-alale on lubatud moodustada üks üksikelamumaa krunt (EP), üks turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa krunt (PT) ja üks liiklusmaa krunt (LT).
- 5.4. Üksikelamumaakrundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone püstitamiseks. Krundi suurim lubatud täisehitus on 20%, elamukrundi vähim lubatud suurus on 1 500 m². Uue üksikelamu suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonetusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonetusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.
- 5.5. Turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe karavani parklat teenindava kuni kahekorruselise põhihoone ja kolme ühekorruselise abihoone püstitamiseks ja karavani parkla ehitamiseks. Detailplaneeringuga on lubatud maapinna osaline täitmine, detailplaneeringuga lahendada vertikaalplaneerimine (täidetava maa-ala ulatus, planeeritava maapinna kõrgusmärk, täitematerjal jne).
- 5.6. Elamu ja abihoone hoonetusala aukoha valikul arvestada, et kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ on ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejoon üleujutataval rannaalal 1,5 meetrine samakõrgusjoon. Vajadusel tuleb teha ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
- 5.7. Moodustatavatele kruntidele lahendada juurdepääsud Leppneeme Sadama teelt. Juurdepääsu tagamiseks moodustada reformimata riigimaale teemaa krunt ja kavandada sõidutee planeeringuala ja Leppneeme Sadama tee ühendamiseks.
- 5.8. Parkimine lahendada krundisisesele. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.
- 5.10. Säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.
- 5.11. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 5.12. Detailplaneeringuga määrata tingimused rannakindlustuse rajamiseks.
- 5.13. Säilitada mere ja kavandatava rannakindlustuse vahel 10 meetri laiune kallasrada, detailplaneeringuga kavandada ranna-äärne avalik jalgtee, lähtudes samas piirkonnas varem kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud ideedest.
- 5.14. Piirete kavandamisel ranna-alale tuleb planeeringus kajastada nende täpne asukoht ja kõrgused. Kallasraja läbimiseks tuleb tagada inimeste vaba liikumine. Detailplaneeringus määrata avalik juurdepääs kallasrajale. Kallasraja ulatuses piirete rajamine ei ole lubatud. Merepoolne piire määrata rannakindlustusest maa poole.
- 5.15. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.
- 5.16. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne ärihoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.17. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, tehnovõrkude joonis ja vertikaalplaneerimise joonis (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel.

5.18. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

5.19. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.20. Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud teede, avaliku haljastuse, rannakindlustuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring
- 6.2. Maapinna radoonisisalduse uuring
- 6.3. Dendroloogiline hinnang

7. Vajalikud koostöölastused:

- 7.1. Põhja-Eesti Päästkeskus
- 7.2. Maa-amet

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1. Planeeringuala kinnisasja omanik
- 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

- 8.1. Planeeringuala kinnisasja omanik
- 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 8.3. Naaberkinnisasjade omanikud