



KESKKONNAAMET

Piret Kõo
Viimsi Vallavalitsus
Piret.Koo@Viimsivv.ee

Teie 09.06.2023 nr 10-10/2591

Meie 03.07.2023 nr 6-2/23/12086-2

**Mihkli IV ja Keldri maaüksuste
detailplaneeringu menetluse uuendamisest
Sadama tee 17 kinnistu osas**

Austatud Piret Kõo

Pöördusite Keskkonnaameti poole saamaks seisukohta Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamisele Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu (katastritunnus 89001:001:0373) osas, millele kavatsetakse esitada ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus vastavalt looduskaitseaduse § 40. Märgime, et praegu esitatud detailplaneeringu uuendamise materjalide kohaselt on esitatud soov vähendada üksnes ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringu menetluse uuendamine on otsustatud Viimsi Vallavolikogu 18.04.2023 otsusega nr 15. Menetluse uuendamise eesmärk on seotud vajadusega vähendada Viimsi Vallavolikogu 15.08.2000 otsusega nr 166 kehtestatud detailplaneeringus 2004. aastal jõustunud looduskaitseadusest tulenevat ehituskeeluvööndit Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas.

Märkime, et Keskkonnaamet saab anda seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise või mitte vähendamise osas, siis kui Keskkonnaametile on kohaliku omavalitsuse poolt esitanud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering¹.

Uuendatud detailplaneeringu põhijoonisele on korrektselt kantud kõik vööndite piirid – kehtivad detailplaneeringus märgitud ehituskeeluvöönd, korduv üleujutusala ja looduskaitseaduse kohane ranna veekaitsevöönd ning ehituskeeluvöönd. Uuendatud detailplaneeringu seletuskirja punktis 7. on välja toodud, et detailplaneeringuga soovitakse teha ettepanek vähendada Sadama tee 17 osas kehtivat ehituskeeluvööndit ca 61 m kaugusele veekaitsevööndi piirist. Sellisel juhul hakkaks ehituskeeluvööndi piir paiknema orienteeruvalt samas asukohas kehtestatud detailplaneeringu lahenduses märgitud ehituskeeluvööndi piiriga, mis kehtis kuni LKS-i jõustumiseni.

Juhime tähelepanu, et sellisel juhul soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada nii veekaitsevööndisse kui ka korduva üleujutusega alale. **Eelnevale praktikale tuginedes saame öelda, et sellises ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine on pigem**

¹ Looduskaitseadus § 40 lg 4

perspektiivitu. Nimelt saab Keskkonnaamet vähendada ehituskeeluvööndit üksnes juhul, kui see tegevus on kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega. Lisaks toimuvad üleujutusosalal teatud rannikuprotsessid, mis on ohuks seal paiknevale omandile ja üleujutuse hetkel omandist tuleneva reostuse näol ka keskkonnale.

Keskkonnaamet on suhelnud Sadama tee 17 kinnistu omanikega ja on saanud aru, et omanike soov on uuendada detailplaneeringut ka üldplaneeringu muutmiseks seal kehtestatud üleujutusala vähendamiseks. Keskkonnaametil olemasoleva info põhjal on üleujutusala vähendamiseks teostatud uuringuid ja konsulteeritud näiteks Keskkonnaagentuuri ning Maaametiga.

Selgitame, et ranniku üleujutus on looduslik nähtus, mille ulatust ei saa juhtida üldplaneeringus määratud joone (ulatuse) järgi. Kohalik omavalitsus veendus üldplaneeringu koostamisel ja kehtestamisel üleujutusala ulatuses ning see pidi vastama üldplaneeringu koostamise aegsetele looduslikele oludele. Juhul, kui maaomanik on ehituskeeluvööndis teinud maapinna täitmise töid ja seeläbi soovib maapinna looduslikku reljeefi muuta üleujutuse vältimiseks, siis on tegemist ehitustegevuse ettevalmistamisega (st ehitamisega) ehitusseadustiku § 4 lg 1 mõistes. Ehitusseadustiku § 4 lg 1 järgi on ehitamine ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamisel arvestab Keskkonnaamet toimunud ehitustegevusele, sh maapinna tõstmisele, eelnevat olukorda kinnistul. Seega lähtub Keskkonnaamet otsuse tegemisel enne pinnasetöid toimunud looduslikust olukorrast.

Ranna kaitse eesmärk on looduskaitseaduse § 34 järgi kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaameti esialgsel hinnangul ei ole ranna ehituskeeluvööndi vähendamine kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, sest 1) ehitustegevusel ehituskeeluvööndis hävib looduslik kooslus ehitiste (hooned, teed, parklad, tehnorajatised) alusel alal ning kooslust muudetakse õueala ulatuses; 2) rannal suureneb inimtegevusest kahjulik mõju, mis on ajas suurenev ja kumuleeruv ning negatiivset mõju ei suuda leevendada ka nõuetekohane reovee ja jäätmekäitlus; 3) ehitusala asub üleujutataval alal, kus edasine inimtegevus halvendab hajureostuse leviku kaudu piirneva veekeskonna seisundit; 4) ehitustegevus vajab reljeefi muutmist, reljeefi muutmine ei arvesta ranna eripäraga; 5) ala ei ole seni olnud hoonestatud; 6) tagatud ei ole avalikkuse vaba liikumine ranna-alal ja planeeringuala kaudu kallasrajale juurdepääs (puudub notariaalne servituut).

Keskkonnaametil ei ole vastuväiteid Sadama tee 17 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu uuendamisele, kuid juhime tähelepanu, et ehituskeeluvööndi vähendamine veekaitsevööndisse ja üleujutatavale alale uuendatava detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses on vähe tõenäoline.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Krista Pukk

vanemspetsialist juhtivspetsialisti ülesannetes
looduskasutuse osakond

Triin Ristmets 56981773
triin.ristmets@keskkonnaamet.ee