

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

Planeeringu koostas:

Kaspar Stroom, arhitekt

Vastutav spetsialist:

Veiko Koppe, volitatud arhitekt tase 7

Töö nr: 192, Staadium: DP

RAADIUS ARHITEKTID OÜ, Parda 12, Tallinn, registrikood 14290361, MTR EEP004029

vastutav spetsialist Veiko Koppe, volitatud arhitekt tase 7

Kuupäev: 25.08.2023

SELETUSKIRI

1. Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu asub Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 144 ja 15.08.2000 otsusega nr 166 kehtestatud Viimsi valla, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringuga (edaspidi ka DP) hõlmatud maa-alal. See DP on kehtiv ja määras krundile ehitusõiguse väikeelamu rajamiseks ehitusaluse pinnaga kuni 372 m² (10% kinnistu pindalast) ja kaugusega vähemalt 50 m merepiirist ning 5 m kinnistu muudest piiridest.

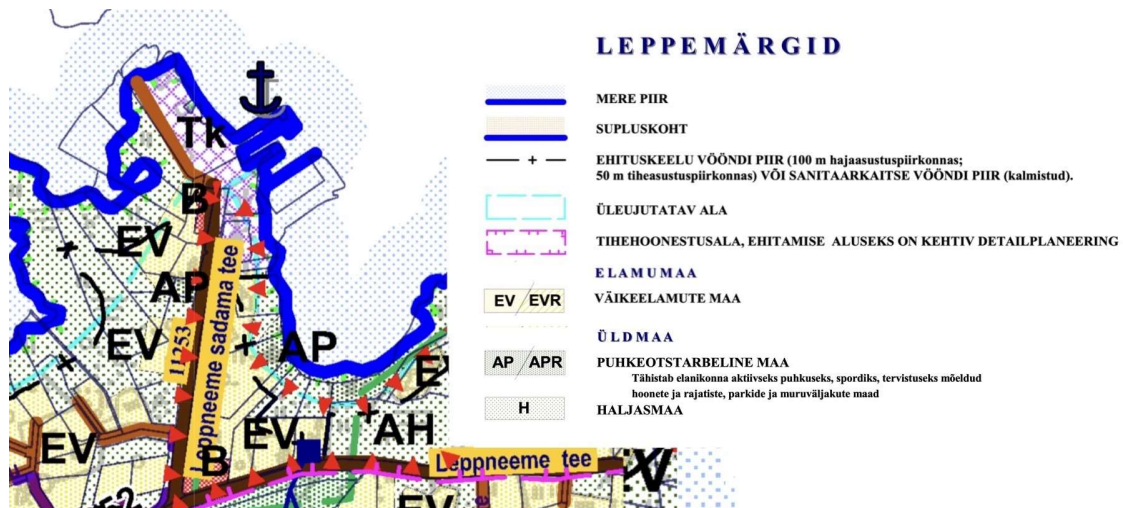
2. Viimsi Vallavolikogu 18.04.2023 otsusega nr 15 otsustati uuendada DP menetlus Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas.

Menetluse uuendamise eesmärk on seotud vajadusega vähendada pärast DP kehtestamist 2004. aastal jõustunud looduskaitseadusest (edaspidi LKS) tulenevat ehituskeeluvööndit Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul.

Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu koostamise ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) koostamise ajal kehtis rannal oleva ehituskeeluvööndi määramisel ranna- ja kaldakaitseadus, milles ehituskeeluvööndi käsitlus erinev täna kehtivas LKS olevast käsitlusest mitmete nüansside osas. Ranna- ja kaldakaitseaduse järgi oli ehituskeeluvööndi kaugus antud kohas tavalisest veepiirist (mis oli tolleaegse seaduse järgi maakatastri kaardil märgitud veekogu piir) tiheasustusalal 50 m kaugusele (aluseks ranna ja kaldakaitseaduse § 10 lg 1) ja see kajastub nii ka seni kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu algsel kaardil ja ka valla kodulehel oleval korrigeeritud kaardil (11.08.2022).

3. Ranna ja kaldakaitseadus muutus kehtetuks 10.05.2004 ja selle asemel asus ranna- ja kalda ulatust ning ehituskeeluvööndit käsitlema LKS, mille järgi muutis ka veekogu piiri kajastamise aluskaart, selleks sai edaspidi põhikaardile kantud veekogu veepiir. Ehituskeeluvööndi arvestamiseks uuel kujul lõi aluse üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille peatüki 4.1.6 (lk 25) kohaselt on üleujutatava ala lähtejooneks 1,5 m kõrgune samakõrgusjoon, mitte põhikaardile kantud veekogu piir. Viidatud teemaplaneeringu seletuskirja p 4.1.6 sätestab: „Elamute ja nende abihoonete ehitamine ning maapinna täitmine on keelatud hoonestamata üleujutatavatel rannaaladel (allapoole kõrgvee piiri, milleks loetakse 1,5 m samakõrgusjoont).“ Nagu nähtub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttest skeemilt 1, asub Sadama tee 17 kinnistu hoonestada planeeritud osa (sh kehtiva DP järgi) „EV“ tähisega alal, asudes ühtlasi ka väljapool üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud üleujutusala piiri ja algse üldplaneeringu järgset 50 m laiust ehituskeeluvööndit. Seega kehtiva üldplaneeringu järgi võib kinnistule „EV“ ala piires rajada üksikelamuid, mille krundi suurus peab elamuehituse teemaplaneeringu järgi antud kohas olema vähemalt

1500 m². Hoonestatav on vaid „EV“ tähisega ala ja planeeringualal olev „AH“ tähisega ala jääb hoonestusvabaks ja toimib rannal oleva haljastuna, mis on kallasraja ulatuses avatud ka avalikult liikumiseks. Domineeriv enamus „AH“ tähisega alasid Viimsis on eraomandis olevate elamumaade osa ja ei ole avatud avalikuks kasutuseks ega neil pole avaliku kasutuse servituute (neid ei näe ette ka seni kehtiv DP).



Skeem 1: Väljavõte Viimsi mandriosa üldplaneeringu kaardist koos katastripiiridega (kaardi koostaja OÜ Head, katastripiirideta 11.08.2022 seisuga kaart on üleval ka valla kodulehel).

4. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamine saab toimuda Keskkonnaameti nõusolekul, mille jaoks esitab vastava taotluse kohalik omavalitsus vastuvõetud detailplaneeringu alusel. Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub DP uue kehtestamisega.

Detailplaneeringu menetluse uuendamise lahendus järgib kehtivat Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut ja ei vähenda ei selles ega ka elamuehituse teema-planeeringus toodud ehituskeeluvööndit.

Siinjuures on oluline selgitada, et Maa Ameti kodulehel toodud kitsenduste kaardi andmed omavad üksnes informatiivset tähendust ja ei ole õiguslikult siduvad, sest LKS ei ole andnud Maa-ameti geoportaalile sisalduvatele ehituskeeluvööndi andmetele õiguslikku siduvust (VV 26.08.2013 määrus nr 129 § 8). Kuna Maa-ameti portaalis ei kajastu ei Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ega ka 2005.a teemaplaneeringuga täpsustatud 1,5 m sama-kõrgusjoonest lähtuvat üleujutatava ala piirid, ei saa Maa-ameti kitsenduste kaardi illustratiivseid piiranguid pidada õiguslikult siduvaks. Ehituskeeluvöönd rannal on LKS-st tulenev omandiõiguse kitsendus, mis ulatub vaid nii kaugele, kui seadus selleks faktilise

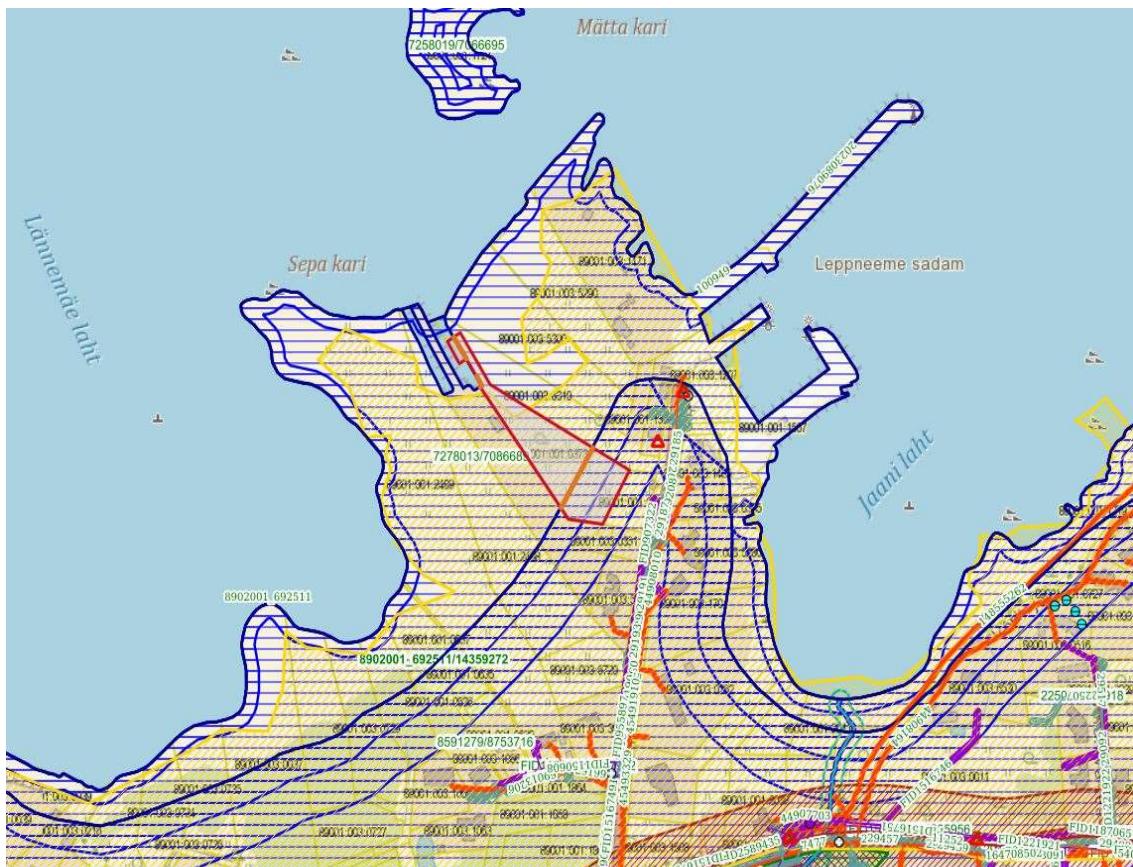
aluse annab ja see ei sõltu informatiivse kaardiportaali õigusliku siduvusest andmekihtidest, mis ei arvesta kehtivates üldplaneeringutes olevate joonte ja tekstiliste sätetega.

Käesoleva detailplaneeringumenetluse uuendamise läbiviimise tulemusel vähendatakse ehituskeeluvööndit aluskaardil oleva 1,5 m samakõrgusjooneni. Selliselt tagatakse rannajoonel oleva looduse parem säilimine ja saavutatakse joonisel oleva 1,5 m joone ja ehituskeeluvööndi senisest parem kattuvus.

5. Leppneeme Sadama tee 17 kinnistut puudutavad veekoguga seotud illustratiivsed kitsendused ja mõjualad Riigi Maa-ameti kodulehel erinevad kehtivast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja elamuehituse teemaplaneeringu käsitlustest ja kirjeldusest (teemaplaneeringus on ehituskeeluvöönd ulatuv 1,5 m samakõrgusjooneni) ning on toodud andmebaasi väljavõttena skeem 2 (teadmata on see, miks riikliku andmebaasi pidaja ei ole teemaplaneeringu kirjelduse alusel olevat 1,5 m samakõrgusjoont ja üldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi joont arvesse võtnud ja on kajastanud andmeid seaduses oleva üldise määranu automaatse ranna joonele üle kandmisega):

- id 8591281 Ranna või kalda ehituskeeluvöönd – kogu kinnistut kattev sinine viirutus
- id 7278013 Korduv üleujutusala – kinnistu loode- ja keskosa kattev sinine viirutus;
- id 8591280 Ranna või kalda veekaitsevöönd - kinnistu kaguosa kattev sinine viirutus;- id 8591279 Ranna või kalda piiranguvöönd – kogu kinnistut kattev sinine viirutus.

Toodud skeem ei arvesta kehtiva üldplaneeringu ja teemaplaneeringu järgsete piiridega ehituskeeluvööndi osas.



Skeem 2: Leppneeme Sadama tee 17 kinnistut puudutavad veekoguga seotud kitsendused.

6. Lisaks on esitatud skeem vastavalt Keskkonnaagentuuri 2019. a uuringule „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude ja mererannikul korduva kõrgvee taseme poolt mõjutatud alade määramine”, mis on üheks aluseks ka uue algatatud ja hetkel koostatava Viimsi valla üldplaneeringu koostamisele. Selle töö infot ei ole kantud kehtivatesse üldplaneeringutesse.

Uuringu link:

<https://keskkonnaportaal.ee/et/suurte-%C3%BCleujutusalaadega-siseveekogude-jamererannikul-korduva-k%C3%B5rgvee-taseme-poolt-m%C3%B5jutatud-alade>

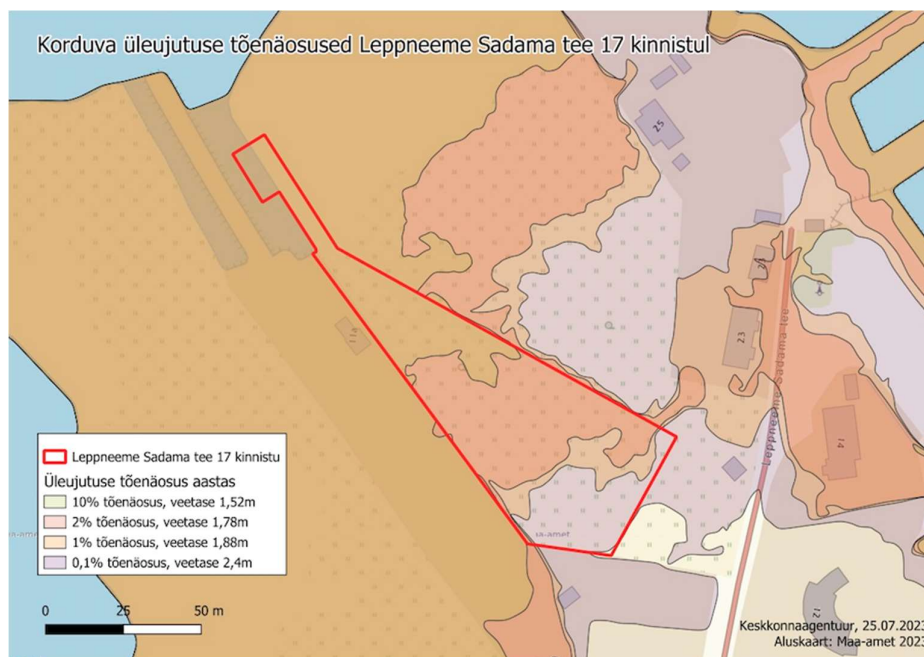
Vastavalt uuringule väheneb korduva üleujutuse ala ehk ujutusala märkimisväärselt ning jääb Leppneeme sadama tee 17 osas ainult kuni paarikümne meetri ulatusse kinnistu loodenurgas.

Analüüsi tulemused (ujutusala mererannikul) Leppneemes planeeritava ala piirkonnas veebikaardil skeemil 3 ja Keskkonnaagentuurist saadud kaardi väljavõttel skeemil 4.

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



Skeem 3: üleujutusala mererannikul Leppneeme sadama piirkonnas vastavalt Keskkonnaagentuuri 2019.a uuringule.



Skeem 4: üleujutuse tõenäosused mererannikul kinnistu piires vastavalt Keskkonnaagentuuri 2021.a uuringule.

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused

7. DP-ga tehakse ettepanek vähendada Leppneeme Sadama tee 17 osas looduskaitseseaduse kirjeldavas osas olevat ehituskeeluvööndit (edaspidi ka EKV) 1,5 m samakõrgusjooneni, mille järgimise kohustus tuleb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“. Ettepanek ei muuda Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu lahendust ja on sellega haakuv elamuala suuruse ja asukoha osas. Keskkonnaagentuuri uuringu järgi jääks ala seega väljapoole 1,5 m kõrguse joont nende koostatud uuringus (vt skeem 4).

Õiguslikud asjaolud

8. LKS § 38 kohaselt on linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (tiheasustusalal) rannal või kaldal ehituskeeluvööndi laius 50 m ning korduva üleujutusega ala piir mererannal on täpsustatud Viimsi valla elamuehituse teemaplaneeringuga rannal oleva 1,5m samakõrgusjoone piirile. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda kaitsevööndid koosnevad üleujutatavast alast ning LKS-is määratletud vööndite laiusest.

9. Kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on sätestatud, et ehituskeeluvöönd tiheasustusalas mererannal on 50 m, üleujutuse ala piir on märgitud Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksuse keskosast ida poole (ala hõlmab ca 2/3 katastriüksusest). Selle kohaselt asub Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksus (suurusega 4665m²) ca 2650 m² ulatuses ehituskeeluvööndis ja jääb väljapoole sinise joonega tähistatud üleujutatava ala piiri (vt skeem 1 tingmärgid „ÜLEUJUTATAV ALA“ ja „EHITUSKEELU VÖÖNDI PIIR ja nende asukoht rannal).

10. Käsitletava ala naabruses on juba olemasolevad üksikelamud piki Leppneeme Sadama teed. Elamud jäävad ka sadamast ida suunda jäävale rannajoonele, rannast 50 m kaugusele. Vahetutel naaberkinnistutel ei ole väljakujunenud ehitusjoont rannapoolses küljes, kuid kinnistust põhja ja ida suunal asuvad olemasolevad sadamahooned, piirivalve hoone ja kuur.

11. DP alusel on käsitletav ala käesolevaks ajaks valmistatud ette ehitustegevuseks ning vahetus kinnistu naabruses on rajatud sadamarajatised (neid ei olnud DP koostamise ajal) ning tehnovõrkudega liitumiste tehnilised tingimused on väljastatud. Alal on tagatud veevarustus, kanalisatsioon (2000. aastal sõlmitud lepingud rajatavale elamule vee tagamiseks) ja elektriühendus, sest vastavaid võimalused tagas kehtiv DP. Vallast on väljastatud 24.08.22a. projekteerimistingimused nr 208_EP_AA-1-01 (taotlus 2211002/05826 Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 121). Ruumiplaneerimise aspektis on ala ehitustegevuseks sobivaks peetud 23 aastat ja varasemat DP elluviimist on eelmiste omanike poolt juba läbi erinevat toimingute selgelt alustatud, lisatud on 2004 a. koostatud

hoone asendiplaan, mis on tellitud arhitektilt Piret Anier ja mille on Viimsi Vesi AS kooskõlastanud oma võrkude osas 2006 aastal. Võrreldes selle asendiplaaniga viiakse käesoleva menetluse tulemusel hoone merest kaugemale. Lisaks tuleb arvestada, et kinnistust mere suunas (kinnistu põhjaosas) asub kõrvalkinnistul olemasolev sadamarajatis, mistõttu osa kinnistu rannajoont ei ole enam looduslik kooslus, vaid tehismaastik. Tänaused kinnistuomanikud on küsinud enne kinnistu ostmist vallalt kinnitust kehtiva DP elluviimise võimalikkuse osas ja selle saanud ning selle alusel heauskselt taotlenud ka ehitusluba, kuid selle väljastamisest keelduti, nõudes planeeringumenetluse uuendamise läbi ehituskeeluvööndi vähendamist, kuigi varasem planeering kehtib ja vastab kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.

12. Kehtiv DP koos selle elluviimise alustamise faktidega loob alale ehitamiseks õiguspärase ootuse koosmõjust kehtiva üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringutega, määrates alale üksikelamu rajamiseks õiguslikud alused („EV“ tähisega ala olemasolu). Kehtiva DP alusel hoonele ehitusloa väljastamist asusid segama Maa-ameti kaardiportaali illustratiivsed kaitsevööndid ja kehtivates üldplaneeringutes oleva EKV ja üleujutusala joone (vt skeem 1) kandmata jätmise Maa-ameti kaardiportaali andmebaasi ning LKS toimunud muutused, võrreldes DP ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu koostamise aegsete õigusaktidega ning kinnistule elamuehituse teemaplaneeringuga määratud 1,5 kõrgune üleujutusala joon (mis jätnuks siiski kinnistu hoonestamiseks võimaluse 1/3 kinnistu osas selle kagupoolses osas. Käesoleva detailplaneeringu menetluse uuendamise läbi ei taotleta rannal olevate koosluste muutmist ega rannajoone muutmist ei kehiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ega ka kehtiva DP järgses EKV piires, vastupidi hoonete vaba ala rannast suurendatakse. Rannaulatuse saab ehituskeelualal tagada senise poolloodusliku kooslusena kuigi kinnistul ei ole loodusliku rannajoont, vaid kogu rannajoon koosneb naaberkinnistul oleva sadamarajatise joonest. Naaberkinnistul on olemas lisaks sadamale ka paadikuur.

Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

13. Mererannal looduslikud kooslused puuduvad, sest rannajoont on muudetud ja üleujutataval alal looduslikult väärtuslikud kooslused puuduvad, sest alal on täitmise ja kõrvalkinnistule sadama rajatiste ehitamise tagajärjel domineeriv inimtekkeline haljastus, samuti puuduvad alal väärtuslikud looduslikud kooslused. Alal puuduvad kaitsealused taimed või kaitsealuste liikide elupaigad. Alal ei ole ka kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte.

14. Maapind on hoonestatud kruntidel tänaseks juba täidetud ning käsitletava krundi hoonestamisega ei kaasne võrreldes tänase olukorraga olulises mahu lisatäitmist, pinnaveerežiimi olulist muutmist ega muid uusi olulisi negatiivseid mõjusid looduslikele või

poollooduslikele kooslustele. Kui võrrelda 2004 a asendiplaani ja 2021 a geodeetilist alusplaani, on näha, et Leppneeme Sadama tee 17 kinnistut ei ole täidetud ega tõstetud.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

15. DP-ga tehakse ettepanek vähendada Leppneeme Sadama tee 17 osas kehtivat ehituskeeluvööndit 1,5m samakõrgusjoonele ehk kõrgvee piirini vastavuses kehtiva Viimsi valla üldplaneeringuga, et vähendada inimtegevuse mõju rannas võrreldes kehtiva DP ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga ja arvestada senisest enam LKS mõttega ranna kaitset. Antud muutuse järel asuks ehituskeeluvööndi piir ca 6m merest kaugemal, kui kehtestatud DP lahenduses märgitud ehituskeeluvööndi piir, mis kehtis kuni LKS-i jõustumiseni. Seega ehituskeeluvööndi vähendamine tuleb õigusaktide muutmise, mitte ruumiplaneerimislike või ehituslike määratluste muutmise vajadusest (sh kehtivate planeeringute järgi).
16. Piirkonna hoonestus on koondunud Kõrkja tee, Leppneeme Sadama tee ja Põlluveere tee äärde. Ehitustegevus naabruskonna kruntidel (sh vahetus naabruses olev väikesadamahooneks olev paadikuur) ei ole kaasa toonud olulisi ega märgatavaid keskkonnaprobleeme. Alal varem lubatud hoonestusalale uue elamu ehitamine ei mõjuta oluliselt mereranna seisundit ning seal poollooduslikke koosluste püsimist.
17. Eeltoodust lähtuvalt ei too EKV vähendamine taotletud ulatuses kaasa inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist rannale. Varasemate sadamate rajamine ala naabruses on selgelt olnud suurema mõjuga kui oleks üksikelamu rajamine olemasoleva elamu naabrusesse, varem lubatud DP järgsele hoonestusalale, mida on juba täidetud.
18. Kehtiva Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kohaselt jääb Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu elamuehituse piirkonda alale, kus on lubatud hoonestada krunte, mis on suuremad kui 1500 m². Kinnistu pindalaks on 4665 m², mis ületab nõutud miinimumsuurust 3,1 korda.
19. Hooned paiknevad piirkonnas järgmistel kinnistutel (koos tehnorajatistega):
 - Leppneeme Sadama tee äärsed üksikelamud - Leppneeme Sadama tee 6, 9, 10, 12;
 - äri- ja tootmishooned - Leppneeme Sadama tee 14, 18, 23, 25;
 - kuur, paadikuur - Leppneeme Sadama tee 11a
 - Põlluveere tee äärsed üksikelamud - Põlluveere tee 2, 4, 6, 7, 8, 10;
20. Piirkonnas on ajaloolised teed, mis on säilinud tänaseni. Lähikruntide hoonestamine on toimunud alates 2000.ndate aastate algusest. Tänapäevaks on moodustatud DP-kohased

krundid ning oodata on ka naabruses moodustatud veel hoonestamata kruntide osas ehituslubade taotlusi.

21. Alale, mille osas ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse, hoonestuse rajamine arvestab väljakujunenud Leppneeme küla asustusstruktuuriga, kuna on jätkuks olemasolevale hoonestusele. Piirkond asub üldplaneeringujärgsel väikeelamuehituseks kavandatud alal, kus on olemas juurdepääsuteed ning tehnovõrgud ja -rajatised.

22. Arvestades Leppneeme Sadama tee 17 krundile kavandatud hoonestusala suurust ja selle paiknemist, on EKV vähendamise taotlus kooskõlas Leppneeme küla olemasoleva ja kehtestatud DP-ga kujundatava asustusega.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

23. Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu on elamumaa sihtotstarbega ning kinnistule ei ole seatud servituuti juurdepääsu võimaldamiseks mere äärde.

24. Juurdepääs mere äärde on tagatud Leppneeme Sadama ümber oleva kallasraja ümbersuunamise koha kaudu ning Põlluveere tee 4 ja 6 kruntide vahele jäetud jalgteed kaudu.

25. Kokkuvõttes ei kaasne EKV vähendamisega võrreldes LKS ja võimaliku ehitustegevusega vastavuses üldplaneeringutega ja taotluses toodud ulatuses olulist negatiivset mõju rannakooslustele. Kavandatava EKV vähendamise ja edasise ehitustegevusega ei avaldata olulist negatiivset mõju asustusstruktuurile, kuna selle põhijooned on juba formeerunud või formeerumas, arvestades kehtivate detailplaneeringute ja üldplaneeringutega. EKV vähendamine ei too kaasa DP ala olemasolevate kinnisasjade piiride muutmist. DP ala kinnistud on varasemast inimtegevusest mõjutatud ning mahukat ja oluliselt suurenevat inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju EKV vähendamine kaasa ei too.

Seletuskirja koostasid:

Kaspar Stroom, arhitekt

Vastutav spetsialist:

Veiko Koppe, volitatud arhitekt tase 7