

OTSUS

Viimsi

12. märts 2024 nr 28

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas, detailplaneeringu teistkordne vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus ja taustainformatsioon

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

DP menetluse uuendamine algatati eesmärgiga taotleda Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul ranna ehituskeeluvööndi (edaspidi 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 eesmärk algatamise otsuse kohaselt oli üldplaneeringukohase maatulundusmaa muutmine elamumaaks eesmärgiga püstitada maa-alale elamu, saun ja rajada tenniseväljak.

2004. aastal võeti vastu looduskaitseadus (edaspidi 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 kehtiva regulatsiooni kohaselt ranna ehituskeeluvööndisse.

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.

Vallavalitsus küsis kooskõlastust Keskkonnaametilt (9.06.2023 kiri nr 10-10/2591). Keskkonnaamet (3.07.2023 kiri nr 6-2/23/12086-2) kokkuvõtvalt, et neil ei ole vastuväiteid Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas kehtiva DP uuendamise osas, kuid ehituskeeluvööndi vähendamine antud asukohas on vähetõenäoline.

DP seletuskirja täiendati arvestatavalt 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. Vald väärtustab samuti eelpoolnimetatud eesmäärke, kuid peab arvestama ka üldplaneeringuga, mille kohaselt on tegemist tiheasustuspiirkonnaga ja väikeelamute maaga ning et alal kehtiv DP peab omama õiguskindlust.

Selleks, et tagada kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonete püstitamise õigus ehituskeeluvööndit vähendamata, tuleb muuta kehtivat Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringut "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." Seda saab lugeda DP põhilahenduse muutmiseks. Seetõttu tuleb DP menetluse uuendamise käigus Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas teha uus vastuvõtmise otsus ja suunata DP avalikule väljapanekule teistkordselt.

DP menetluse uuendamise eesmärk on Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." kohase korduva üleujutusega ala piiri vähendamine 1,5 m samakõrgusjoonelt LKS kohase 1 m samakõrgusjooneni Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu ulatuses.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala asub Leppneeme külas Leppneeme sadama lähedal. Leppneeme Sadama tee 17 (89001:001:0373, 4665 m², 100% elamumaa) on mereäärne kinnistu. Lähipiirkonnas on sadam ja väikeelamud.

Pärast DP kehtestamist jääb kehtima ehitusõigus, mis on määratud Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP-ga. Leppneeme Sadama tee 17 kinnistule võib püstitada kuni kaks hoonet (üksikelamu ja abihoone) maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 372 m². 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. 1 m samakõrgusjoon on kantud DP põhijoonisele. Ehituskeeluvöönditest vabaks jääv ala (hoonestusala) on kantud põhijoonisele. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu

ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kinnistul on kallasrada 10 m merepiirist. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Juurdepääs elamukrundile on tagatud Leppneeme Sadama tee 17 vahetult piirnevalt Viimsi vallale kuuluvalt Elli kinnistult (89001:001:1390), mille otstarve on 100% transpordimaa.

Üldplaneeringu muutmise ja detailplaneeringu vastuvõtmise põhjendused

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 kohase 1 m samakõrgusjooneni Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu ulatuses.

Vald kehtestab teemaplaneeringuga 1,5 m piiri seadmisega rangemad nõuded kui seda näeb ette LKS, kuid seda mitte tagasiulatuvalt, juba kehtivatele detailplaneeringutele.

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP menetluse uuendamise Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas vastuvõtmine on põhjendatud, kuivõrd alal on juba enam kui 20 aastat kehtiv DP, milles planeeriti hoonestamiseks lubatud ala.

Leppneeme sadama lähiümbrus on tiheasustusala, mis on osaliselt hoonestatud ja osaliselt kaetud detailplaneeringutega. Piirkonnas on olemas ka tehniline taristu (elekter, kanalisatsioon, veevarustus, jäätmekäitluse võimekus). Leppneeme Sadama tee äärset nähti elamuehituse piirkonnana juba enam kui 20 aastat tagasi. Piirkonnas kehtestati samal ajajärgul teisigi planeeringuid, milles kavandati elamuehitust.

PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2 ja § 142 lõike 1 punkti 3:

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees