



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

21. märts 2023 nr 9

Viimsi vallas, Leppneeme külas, Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme tee 111 kinnistu osas detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Viimsi vallas, Leppneeme külas, Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme tee 111 (katastritunnus 89001:003:0613) kinnistu osas algatati kinnistu omaniku avalduse alusel Viimsi Vallavolikogu 15.11.2022 otsusega nr 42.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlus kuulub kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ning planeerimisseaduse § 86 ja § 142 lõike 2 kohaselt volikogu pädevusse. Viimsi Vallavolikogu 15.01.2002 otsusega nr 14 kehtestati osaliselt Viimsi valla, Leppneeme küla, Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste detailplaneering, millega kavandati 24,5 ha suurusele maa-alale 37 elamukrundi moodustamist koos teede ja tehnorajatistega. Ühtlasi nägi planeering ette keskkonnakaitse abinõusid ja servituudi seadmist rannaalale tervikliku looduskoosluse ja puisniidu säilitamise eesmärgil. Planeeringut menetleti üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, mille raames muudeti osaliselt üldplaneeringu kohast maakasutust maatulundusmaast, metsamaast ja looduslikust rohumaast elamumaaks. Kehtestamise hetkel ei esinenud planeeritaval maa-alal looduskaitselisi piiranguid.

2004. aastal võeti vastu looduskaitse seadus (LKS), millega jõustusid täiendavad piirangud ranna ja kalda kasutamisele ning sellest tulenevalt tekkisid planeeringualale rannast ja üleujutusalaadest tulenevad looduskaitse seaduse kohased piirangud nagu veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Antud juhul ei ole 15.01.2002 kehtestatud detailplaneeringu menetluse ajal ehituskeeluvööndi vähendamist Keskkonnaametilt taotletud, kuna sel hetkel kehtinud ranna ja kalda kaitse seadus seda ette ei näinud. Kehtiv looduskaitse seadus näeb aga ette vajaduse taotleda Leppneeme tee 111 kinnistu hoonestamiseks Keskkonnaameti nõusolek nimetatud kinnistule ulatuva ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Leppneeme tee 111 kinnistu osas algatati Viimsi Vallavolikogu 15.11.2022 otsusega nr 42 detailplaneeringu menetluse uuendamine Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> (üldplaneering) kohase ehituskeeluvööndi piiri vähendamiseks. Haldusmenetluse seaduse § 44 lõike 1 kohaselt käsitletakse menetluse uuendamisel üksnes asjaolusid, mis ei olnud haldusmenetluse ajal teada. Seetõttu on planeeringu seletuskirja ja joonisele lisatud üksnes täiendavad looduskaitsepiirid. Muus osas detailplaneeringut ei täiendata.

Detailplaneeringu menetluse uuendamise algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (02.12.2022) ja „Harju Elu“ (09.12.2022). Teade detailplaneeringu menetluse uuendamise algatamise kohta avaldati valla kodulehel (<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/menetluse-uuendamine>).

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lõike 2 ning LKS § 40 lõike 3 alusel palus vald Keskkonnaametilt kooskõlastust Viimsi vallas, Leppneeme külas, Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamise osas Leppneeme tee 111 kinnistul. Keskkonnaameti (amet) 05.01.2023 kirjaga nr 10-10/5838-1 teavitas amet, et antud hetkel puuduvad Keskkonnaametil vastuväiteid Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamise osas Leppneeme tee 111 kinnistul. Ühtlasi märkis amet, et selles etapis ei anta kinnitust soovitud ehituskeeluvööndi vähendamise osas, mida saab taotleda peale uuendatud detailplaneeringu vastu võtmist.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringu menetluse uuendamisega hõlmatud maa-ala asub Leppneeme küla kirdeosas ranna-äärse väikeelamukvartali servas hajaasustusalal. Planeeringuala suurus on 5 251 m<sup>2</sup>. Planeeringuala piirneb põhjast riigimandis oleva Võrkaia (katastritunnus 89001:003:1461, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja idast Hiireotsa tee 1 (katastritunnus 89001:003:1199, sihtotstarve 100% elamumaa), lõunast 11252 Leppneeme tee (katastritunnus 89001:003:1031, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja läänest Leppneeme tee 109 kinnistuga (katastritunnus 89001:003:1031, sihtotstarve 80% maatulundusmaa ja 20% elamumaa).

Planeeritava elamukrundi maapind on mere suunas langeva reljeefiga, maapinna kõrgusmärk jääb vahemikku 3.12 kuni 0.75. Planeeringuala vahetus läheduses merepoolsele alale asub rannaniit, kus kehtiva detailplaneeringu kohaselt asub rannaniidu ehituskeeluala. Planeeringuala on valdavalt lage kõrghaljastuseta maa-ala. Juurdepääs planeeringualale toimub väljaehitatud Leppneeme teelt.

Planeeringualale ulatuvad ranna piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, ehituskeeluvööndi ulatus on üldplaneeringuga määratud 100 meetrit tavalisest veepiirist (*kehtiva regulatsiooni kohaselt on vööndite laiuse arvestamise lähtejoon ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu piir*). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala samas korduva üleujutusega alal, kus eelnimetatud vööndite ja kallasraja määramisel kohaldatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste

---

<sup>1</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_YP\\_2012\\_Kataster.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf)

määramine. Elamuehituse põhimõtted.<sup>2</sup> (Elamuehituse Teemaplaneering) peatüki 4.1.6 sätteid, mis tähendab, et vööndite arvestamise lähtejoon (kõrgvee piir) on maapinna samakõrgusjoon 1,5 meetrit. Seega asub planeeringuala kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis ning detailplaneeringu menetluse uuendamise kehtestamise ja detailplaneeringu elluviimise eelduseks on LKS § 40 lõike 3 kohaselt Keskkonnaameti nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, millise ettepaneku käesolev detailplaneeringu menetluse uuendamine ka teeb.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Leppeneeme tee 111 kinnistu osas 15.01.2002 kehtestatud ehituskeeluvööndit 1 m kinnistu idapiiril kuni 15,5 m kinnistu läänepiiril kaugusele veekaitsevööndi piirist. Antud ehituskeeluvööndi piir on orienteeruvalt samas asukohas kehtestatud detailplaneeringu lahenduses märgitud ehituskeeluvööndi piiriga, mis kehtis kuni looduskaitseaduse jõustumiseni.

15.01.2002 kehtestatud Viimsi vallas, Leppneeme külas, Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste detailplaneering näeb muu hulgas ette keskkonnakaitse abinõusid ja servituudi seadmist rannaniidu alale tervikliku looduskoosluse ja puisniidu säilitamise eesmärgil. Enne detailplaneeringu menetluse uuendamise kehtestamist seatakse servituut rannaniidu säilitamiseks eelnevalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud servituudialale.

Leppneeme tee 111 krundile (katastritunnusega 89001:003:0613) on kehtiva detailplaneeringu kohaselt ette nähtud 80% maatulundusmaa ja 20% elamumaa (detailplaneeringuline) sihtostarve. Selle alusel on katastriüksusele Maakatastris määratud 80% maatulundusmaa ja 20% elamumaa sihtotstarve, kuid kehtiv maakatastriseaduse § 182 lõige 2 sätestab, et katastriüksusele ei määrata maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa sihtotstarvet. Detailplaneeringu menetluse uuendamisega ei muudeta detailplaneeringulist sihtotstarvet, kuid vajalik on planeeringu elluviimise käigus muuta katastriüksuse sihtotstarve, viies see kooskõlla kehtiva õigusega.

Leppneeme tee 111 kinnistule on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigus kuni kolme hoone püstitamiseks, mille maksimaalne lubatud korruselisus on 2. Kokku on krundi suurim lubatud ehitisealune pind 400 m<sup>2</sup>. Maa-aluseid korruseid ei ole detailplaneeringuga kavandatud. Ehitusõigust detailplaneeringu menetluse uuendamisega ei muudeta.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on hoonete arhitektuurse lahenduse koostamisel arvestatud ümbritsevas piirkonnas väljakujunenud iseloomulike hoonestusviiside ja materjalikasutusega, krundil asuvad hooned tuleb projekteerida ühtse arhitektuurse lahendusega.

Detailplaneeringu menetluse uuendamiseks on koostatud topo-geodeetilised mõõdistustööd, Geodeesia Partner OÜ, töö nr 465-21, oktoober 2021.a.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneeringu menetluse uuendamisega muudetakse üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndit. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas muu kohaliku

---

<sup>2</sup> Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): [https://www.viimsivald.ee/public/vw\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise, aga ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine LKS § 40 lõike 4 punkti 2 tähenduses.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestada muudatus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks elukondlike hoonete püstitamiseks.

Detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup> ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ muutmiseks, sest planeeringuala ei jää rohevõrgustiku aladele ja ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“

Vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punktile 2 ja § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt korraldab Viimsi Vallavalitsus detailplaneeringu menetluse uuendamisel planeeringu koostaja leidmiseks riigihanke, mille tulemusel sõlmiti kolmepoolne leping detailplaneeringu koostamiseks vallavalitsuse, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja teenusepakkujaga.

Detailplaneeringu menetluse uuendamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, välja arvatud osas, millega tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded ja planeeringu materjalid on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt. Detailplaneering sobitub piirkonna miljösse ega moonuta seda, detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 86 ja § 142 lõikest 2 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi vallas, Leppneeme külas, Leppneeme tee 111 kinnistu osas Miku I, II, IV, V, Põldmäe II, III, IV ja Koltse I, II, III, IV maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme tee 111 kinnistu osas (Realarhitektid OÜ töö nr A225, põhijoonise kuupäev 22.11.2022) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ning küsida Keskkonnaametilt ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolek. Detailplaneeringu uuendamise menetlusega ei muudeta 15.01.2002 kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust. Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on kinnistule lubatud püstitada kuni kolm hoonet (elamu maksimaalselt 2 korruselise), krundi suurim lubatud ehitusealne pind kokku on 400 m<sup>2</sup>.
2. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja planeeringu koostajaga sõlmiti 04.11.2022 leping (registreeritud valla majanduslepingute registris numbriga 2-10.1/47). Lepingu kohaselt võttis Huvitatud isik kohustuse tasuda planeeringu koostajale teenuse osutamise eest.

---

<sup>3</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_RV\\_VM\\_tp\\_kehtestamisele.JPG](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG)

3. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar  
Vallavolikogu esimees