

OTSUS

Viimsi

27. august 2025 nr 26

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mikhkli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 19, Suure-Mikhkli ja Väike-Mikhkli katastriüksuste osas detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mikhkli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi DP) menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 19, Suure-Mikhkli ja Väike-Mikhkli katastriüksuste osas algatati Viimsi Vallavolikogu 13.06.2023 otsusega nr 28.

DP menetluse uuendamise algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (30.06.2023) ja „Harju Elu“ (22.06.2023), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 22.06.2023 kirjaga nr 10-10/2844.

DP menetluse uuendamine algatati eesmärgiga taotleda planeeringualal ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, et oleks võimalik ehitada elamud ja abihooned vastavalt alal kehtivale DP-le.

Käesolevaks hetkeks on DP menetluse uuendamise eesmärk muutunud. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta, kuna selleks puudub vajadus. DP menetluse uuendamise eesmärk on üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kohase korduva üleujutusega ala piiri vähendamine 1,5 m samakõrgusjoonelt looduskaitseaduse § 35 lõike 31 kohase 1 m samakõrgusjooneni.

6.02.2025 sõlmiti valla, huvitatud isiku ja planeeringu koostaja vahel detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (valla dokumendiregistris nr 2-15/27), milles lepitati muuhulgas kokku, et enne DP kehtestamist tuleb sõlmida notariaalne leping. Notariaalse lepinguga lepitakse kokku näiteks avalikus kasutuses kallasrajal ning teel kallasrajale.

Vallavalitsus saatis DP Maa- ja Ruumiametile (7.04.2025 kiri nr 10-6/1347), et küsida, kas amet peab vajalikuks täiendavat koostööd või kooskõlastusi lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lg 4. Maa- ja Ruumiamet vastas (26.05.2025 kiri nr 10-6/1347-1), et ei pea praegu vajalikuks määrata täiendavaid asutusi, kellega DP kooskõlastada, kuid palub kaasata DP menetlusse Keskkonnaametit. Samuti juhiti tähelepanu, et tee ja hoonestusalad jäävad üleujutusosalade teemakaardi kohaselt üleujutusosalade riskipiirkonda ning osaliselt üleujutuse riskipiirkonda, mille esinemistõenäosus on üks kord 100 aasta jooksul.

Taustainformatsioon

Leppneeme küla, Mikhli I, II ja III maaüksuse DP kehtestati Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 83.

DP algatamise eesmärk oli üldplaneeringukohasele haljasmaale elamukruntide planeerimine.

Mikhli I, II ja III DP nägi ette kahe elamukrundi moodustamist:

elamukrunt I – suurus 4011 m², väikeelamumaa 48% / üldkasutatav maa 52%, max täisehitusprotsent 8%, max ehitusalune pind 320 m².

elamukrunt 2: suurus 6476 m², väikeelamumaa 43% / üldkasutatav maa 57%, max täisehitusprotsent 5%, max ehitusalune pind 325 m².

Lisaks on planeeritud transpordimaa krunt suurusega 1090 m². Planeeritud on ka avaliku kasutusega 4 m laiune tee randa, mis asub DP kohaselt Mikhli I maaüksuse ja Leppneeme sadama maa-ala piiril (praegu Leppneeme Sadama tee 25 kinnistul).

Ühtlasi nägi planeering ette keskkonnakaitse abinõusid, milleks olid: 1. Rajada haljastust; 2. Jäätmete kogumine konteineritesse ja regulaarne äravedu; 3. Majandusfekaalvete kogumine kogumiskaevu V=10 m³; 4. Roostikuala säilitamine.

Kehtestamise hetkel ei esinenud planeeritaval maa-alal looduskaitsepiiranguid. 2004. aastal võeti vastu looduskaitseseadus, millega jõustusid täiendavad piirangud ranna ja kalda kasutamisele ning sellest tulenevalt tekkisid planeeringualale rannast ja üleujutusosaladest tulenevad looduskaitseseaduse kohased piirangud nagu veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Kehtestatud DP menetluse ajal ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotletud, kuna DP sel hetkel kehtinud ranna ja kalda kaitse seadusega vastuolus ei olnud. Looduskaitseseaduse § 35 lõike 4 kohaselt aga koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest, mistõttu jääb DP kohane lubatud ehitusala kehtiva regulatsiooni kohaselt ranna ehituskeeluvööndisse.

Planeeritud elamukruntide osas ei ole detailplaneeringut ellu viima hakatud, liitmata on Leppneeme Sadama tee 19 ja Suure-Mikhli (varasemalt Mikhli II ja Mikhli III), ehitamist alustatud ei ole. Maakasutuse sihtotstarve on planeeringualal 100% maatulundusmaa.

Krundid on suuremad kui detailplaneeringu koostamise ajal enam kui 20 aastat tagasi, kuivõrd rannajoon on aja jooksul muutunud ning looduslike protsesside tulemusel juurde tekkinud maa-ala liideti kaldakinnisasjadega.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatud

Planeeritav ala asub Leppneeme külas Leppneeme sadama lähedal. Lähipiirkonnas on sadam ja väikeelamud. Alasse on hõlmatud: Leppneeme Sadama tee 19 (89001:003:6310, 100% maatulundusmaa, 3220 m²), Suure-Mikhli (89001:003:5300, 100% maatulundusmaa, 6506 m²) ja Väike-Mikhli (89001:003:5290, 100% maatulundusmaa, 5181 m²) katastriüksused.

Pärast DP kehtestamist jääb kehtima ehitusõigus, mis on määratud Mikhli I, II ja III maaüksuse DP-ga. Planeeritud on kaks elamukrunti, millele kummalegi võib püstitada ühe üksikelamu ja ühe abihoone. Suurim lubatud ehitusalune pind on põhjapoolisel POS 1-I 320 m² ja lõunapoolisel POS 2-I 325 m². Maksimaalne korruselisus on 2 korrust. Kruntide kasutamise sihtotstarve planeeritakse 100% elamumaa.

Hoonestusala suurus on võrreldes 2000. aastal kehtestatuga väiksem, kuna ranna ehituskeeluvööndi piiri arvestamise lähtejooneks on nüüd 1 m samakõrgusjoon, mitte põhikaardile kantud veekogu piir, nagu varem. 1 m samakõrgusjoon on kantud DP põhijoonisele. Ehituskeeluvööndist vabaks jääv ala (hoonestusala) on kantud põhijoonisele.

Võrreldes kehtiva Mikhli I, II ja III maaüksuse DP-ga on lahendusse sisse viidud muudatus, mis ei ole põhilahendust muutev. POS 1 ja POS 2 vahelist piiri on korrigeeritud nii, et planeeritud elamukrundid oleksid võrdsema suurusega ning võimalik oleks planeerida POS 1 suurem hoonestusala.

Juurdepääs elamukruntidele on tagatud planeeringualaga vahetult piirnevalt vallale kuuluvalt Elli katastriüksuselt (89001:001:1390, 100% transpordimaa).

Väike-Mikhli katastriüksuse kirdeserva on planeeritud 4 m laiune servituudiala – avaliku kasutusega tee randa.

Planeeringualal on kallasrada 10 m merepiirist, mis on samuti planeeritud servituudialaks (avalik kasutus). Leppneeme Sadama tee 19 katastriüksusel on kallasraja servituudiala määramisel arvestatud Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksusel juba seatud isikliku kasutusõiguse (IKÕ) alaga nii, et ala laius kokku oleks 10 m (IKÕ ala algab kaldakindlustusest).

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. 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 19, Suure-Mikhli ja Väike-Mikhli katastriüksustel.

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mikhli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringu menetluse uuendamise vastuvõtmine on põhjendatud, kuivõrd alal on juba enam kui 20 aastat kehtiv DP, milles planeeriti hoonestamiseks lubatud ala lähtudes kehtivast üldplaneeringust ja tollal kehtinud seadustest.

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, kuna alale kehtestati samal ajajärgul teisi planeeringuid, milles kavandati elamuehitust.

Eeltoodu alusel ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 32, planeerimiseseaduse §-st 86 ja § 142 lõikest 2,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi vald, Leppneeme küla, Mikhli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 19, Suure-Mikhli ja Väike-Mikhli katastriüksuste osas (Realarhitektid OÜ, töö nr A236) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. DP menetluse uuendamise eesmärk on üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kohase korduva üleujutusega ala piiri

vähendamine 1,5 m samakõrgusjoonelt looduskaitseseaduse § 35 lõike 31 kohase 1 m samakõrgusjooneni, et oleks võimalik tagada lubatud hoonestusalad ning väikeelamute ehitusõigus väljaspool ranna ehituskeeluvööndit.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees