

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Viimsi Vallavolikogu
määrus
algtekst-terviktekst
16.10.2009
Hetkel kehtiv
RT IV, 05.06.2014, 88

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu kehtestamine: Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik

Vastu võetud 13.10.2009 nr 22
jõustumine 16.10.2009

Harju maavanema 11. märtsi 2003. a korraldusega nr 356-k kehtestati Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, mille jätkuprojektiks on Viimsi Vallavolikogu 17. augusti 2004. a otsusega nr 73 algatatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi teemaplaneering). Teemaplaneeringu ülesanne on täpsustada ja korrigeerida maakonnaplaneeringut valla tasandile sobivaks Viimsi valla mandri osas. Vald peab tagama elukeskkonna väärtuste ja looduskeskkonna ressursside jätkusuutlikkuse ning seetõttu on rohestruktuurid ja miljööväärtuslikud alad, sh haljastud ja puhkealad, olulised valla elanike elukeskkonna kvaliteedi kujundajad. Seda nii ökoloogilisest kui ka esteetilisest aspektist, kuna nende kaudu on võimalik ennetada ja leevendada inimtekkelisi mõjusid ning seeläbi aidata kaasa keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilimisele. Viimane on aluseks bioloogilisele mitmekesisusele, mis tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse nagu näiteks põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed. Teemaplaneering lähtub looduskeskkonnast ja toob välja võimalused rohevõrgustiku toimimise tagamiseks. Lisaks miljööväärtuslike ja rohealade määramisele moodustatakse teemaplaneeringuga „Looduskaitseaduse“ § 10 lõike 7 punkti 1 ja „Planeerimisaduse“ (edaspidi PlanS) § 8 lõike 14 alusel neli kohaliku omavalitsuse tasandi kaitseala – Rohuneeme, Leppneeme-Tammneeme, Krillimäe ja Haabneeme klindiastringu maastikukaitseala, kaitseeskirjad on toodud teemaplaneeringu lisa 6.

Tuginedes kehtivatele planeeringutele ja valla arengukavale on teemaplaneering aluseks valla rohestruktuuri ja miljööväärtuslike alade terviklikule käsitlemisele ja järgnevale detailsematele planeeringutele ning on abiks valla ruumilist arengut ja väärtusi puudutavate otsuste langetamisel. Kuna teemaplaneering täpsustab ja täiendab kehtivat Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut (edaspidi üldplaneering), tuleb detailplaneeringute menetlemisel järgida lisaks üldplaneeringule ja sellega seotud teistele üld- ja teemaplaneeringutele ka käesoleva teemaplaneeringuga määratud territooriumi arengu põhisuundi, tingimusi ja reegleid.

Teemaplaneeringu eskiislahendust tutvustati avalikkusele kahel korral – 12. oktoobril 2005. a ja 23. jaanuaril 2006. a ning kooskõlastati aastatel 2006 – 2007 Harjumaa Keskkonnateenistusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Linnavalitsusega, Jõelähtme Vallavalitsusega, Maardu Linnavalitsusega, Muinsuskaitseametiga, Riigimetsa Majandamise Keskusega ja Keskkonnaministeeriumiga.

Teemaplaneering võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 28. märtsist 2008. a – 25. aprillini 2008. a, Viimsi Vallavolikogu 11. märtsi 2008. a otsusega nr 15. Avaliku väljapaneku vältel laekus hulgaliselt ettepanekuid ja vastuväiteid, millele Viimsi Vallavalitsus esitas kirjalikult omapoolsed seisukohad (vt teemaplaneeringu passi, so menetluskaitse dokumentatsiooni). Teemaplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 18. veebruaril 2009. a.

Peamiseks vastuväiteks maaüksuste miljööväärtuslike ja rohevõrgustiku alade koosseisu haaramisel oli maaomanike soov maatulundusmaa sihtotstarbega ning üldplaneeringu järgse puhkeotstarbelise maa, haljasmaa, põllu- ja metsamaa, loodusliku rohumaa või kaitsemetsa juhtfunktsiooniga maaüksused tulevikus muuta elamu-, äri- või tootmismaaks. Samuti olid vastuväidete esitajad seisukohal, et rohevõrgustiku ja miljööväärtuslike alade hulka haaramine toob kinnistule kaasa täiendavaid kitsendusi.

Rohevõrgustiku ja miljööväärtuslikud alad on üldjuhul reserveeritud (vt täpset planeeringu koostamise meetodikat ja aluseid teemaplaneeringu peatükist 1) maaüksustele, millel on maatulundusmaa sihtotstarve ning üldplaneeringu juhtfunktsiooniks on puhkeotstarbeline maa, haljasmaa, põllu- ja metsamaa, looduslik rohumaa, kaitsemets või kaitsealune maa. Teemaplaneeringu ülesanne ei ole maakasutuse juhtfunktsioonide ja üldiste ehitustingimuste määramine ning seetõttu ei reserveerita teemaplaneeringuga maa-alasid elamuehituseks, raudteereservmaaks ega mingiks muuks otstarbeks. Ehitustegevust Viimsi vallas reguleerib lisaks üldplaneeringule ka teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peavad kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Maaomanik ei saa eeldada, et kohalik omavalitsus kindlasti omaniku soovil muudab üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtfunktsiooni ning maa sihtotstarvet. Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute menetlemine saab olla üksnes põhjendatud vajadusest tulenev erand vastavalt PlanS § 9 lõikele 7.

Teemaplaneeringuga miljööväärtuslikele ja rohevõrgustiku aladele määratud tingimused (vt teemaplaneeringu peatükki 2, kus on toodud rohealade toimimist tagavad tingimused ja nendele aladele laienevad üldnõuded;

teemaplaneeringu peatükki 3, kus on toodud miljöövärtuslike alade kirjeldus ning maakasutus- ja ehitustingimused; peatükk 9, mis kajastab rakendussätteid) võimaldavad maaüksusi edasi kasutada senisel sihtotstarbel ning kooskõlas üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtfunktsiooniga. Seega maaüksuste haaramisel miljöövärtuslike ja rohevõrgustiku alade koosseisu ei seata täiendavaid piiranguid maaüksuste kasutamisele ja arendamisele võrreldes kehtestatud üldplaneeringuga. Samuti ei määrata ühtegi rohe- ega miljöövärtuslikku ala avalikku kasutusse.

Üksikjuhtumitena on rohevõrgustiku aladesse haaratud osaliselt ka üldplaneeringu järgsed reservalad (vt ettepanekuid üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks koos põhjendustega teemaplaneeringu peatükis 7) eesmärgiga saavutada rohelise võrgustiku terviklik sidusus ja kompaktsus. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 5.2 kohaselt: „Maa reserveerimise all (üldplaneeringu kaardil on vastava maa ala tähise lõpus täht R) mõistetakse alasid, mis on reserveeritud mingiks muuks maakasutamise eesmärgiks kui seda on praegune maa kasutamise sihtotstarve. See ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teiseks eesmärgiks kasutuselevõttu vaid pigem, et antud ala oleks võimalik hiljem, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud otstarbest lähtudes kasutamiseks (tiheasustusaladel ainult läbi detailplaneeringu) ümber vormistada.“ Seega ei tulene üldplaneeringujärgsest perspektiivsest juhtfunktsioonist õiguspärast ootust ega garantiid, et kinnistut saab tulevikus vastavalt perspektiivsele juhtfunktsioonile kasutusele võtta, sh hoonestada. Vastavalt protsessinormidele selgitatakse selliste maaüksuste puhul detailplaneeringu menetluse raames, kas, millist ja millises mahus hoonestust on võimalik rajada.

Viimsi Vallavolikogu algatas 12. septembril 2006. a otsusega nr 89 teemaplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH), mille menetlusprotsess viidi läbi vastavuses „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega“ (edaspidi KeHJS). KSH programmi ja aruande avalikustamisel laekus hulgaliselt vastuväiteid ja ettepanekuid, millele Viimsi Vallavalitsus koostöös ekspertidega esitas omapoolsed kirjalikud seisukohad (vt KSH aruande lisasid 11 ja 15).

KeHJS § 2 lõike 2 kohaselt on KSH eesmärk arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut. Käesolevas teemaplaneeringus on KeHJS-is püstitatud eesmärgid täidetud. Tegemist on positiivset keskkonnamõju omava planeeringuga, kuna selle eesmärk on määratleda miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine ning moodustada neli kohaliku omavalitsuse tasandi maastikukaitseala. Teemaplaneeringu koostamisel võeti aluseks KSH menetluses parimaks osutunud planeeringu lahenduse alternatiiv ning arvestati KSH ekspertgrupi poolseid ettepanekuid. Seeläbi on võimalik kujundada kvaliteetne elukeskkond ning tagada looduskeskkonna ressursside jätkusuutlikkus ülevallaliselt, sh naaberomavalitsustega sidusalt ühendatud rohevõrgustik.

KSH menetluse järelevalvaja Keskkonnaameti Harju-Rapla-Järva regiooni Harju kontor kiitis KSH aruande heaks 05. augusti 2009. a kirjaga nr HJR 6-8/13325-5 (registreeritud 06. augustil 2009. a Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 15-3/2076-2).

Teemaplaneeringu avalikul väljapanekul ning KSH programmi ja aruande avalikustamisel esitatud ettepanekute ja vastuväidete arvestamise või mittearvestamise osas seisukohtade kujundamisel kaalutleti esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid ennekõike kogu valla arengu huvide aspektist, sh kas vald suudab tagada kvaliteetse elukeskkonna ja looduskeskkonna ressursside jätkusuutlikkuse ülevallaliselt ning luua sidusa rohevõrgustiku, mis jätkuks naaberomavalitsuste territooriumil. Seejuures maaüksustele võrreldes kehtestatud üldplaneeringuga täiendavaid piiranguid seadmata ning maaüksuseid avalikku kasutusse määramata. Käesoleva teemaplaneeringuga on välja töötatud tasakaalustatud planeeringulahendus ning täidetud püstitatud eesmärgid. Viimsi Vallavalitsus edastas Harju maavanemale 15. mail 2009. a teemaplaneeringu koos KSH aruandega PlanS § 23 lõike 1 punkti 2 alusel järelevalve teostamiseks ning arvestamata jäänud vastuväited PlanS § 23 lõike 3 punkti 5 alusel avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamiseks ja seisukoha esitamiseks vastuväidete osas.

Harju Maavalitsus, kuulunud ära kohaliku omavalitsuse esindaja ja vastuväiteid esitanud isikute seisukohad, andis vastuväidete kohta oma seisukoha 05. oktoobri 2009. a kirjaga nr 2.1-13/2874 (registreeritud 05. oktoobril 2009. a Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 15-3/2932). Harju Maavanem edastas kirja ka kõigile avalikul väljapaneku kestel kirjalikke vastuväiteid esitanud isikutele, kelle vastuväiteid ei arvestatud planeeringulahenduse koostamisel. Järelevalve teostamise tulemusena asus maavanem seisukohale, et antud teemaplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Planeeringu koostamisel on arvestatud PlanS-is sätestatud planeerimise avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud planeeringu sisule esitatavatest nõuetest. Harju maavanem andis PlanS § 23 lõike 6 alusel teemaplaneeringule omapoolse heakskiidu. Viimsi vald nõustub kõigi Harju Maavalitsuse 05. oktoobri 2009. a kirjas nr 2.1-13/2874 toodud seisukohtadega.

Teemaplaneeringuga ja sellega seotud dokumentatsiooniga (nt teemaplaneeringu seletuskirjaga, kaardiga, lisadega, menetlusdokumentatsiooni passiga, sh esitatud vastuväidete ja Viimsi Vallavalitsuse vastustega ning KSH aruande ja selle lisadega ning Keskkonnaameti Harju-Rapla-Järva regiooni Harju kontori 05. augusti 2009. a kirjaga nr HJR 6-8/13325-5 ja Harju Maavalitsuse 05. oktoobri 2009. a kirjaga nr 2.1-13/2874) on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuse arhiivis.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi ning aluseks võttes Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (AS Pöyry Entec, töö nr 609/04, 2009. a), Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ passi (sh esitatud vastuväited ja Viimsi Vallavalitsuse vastuskirjad), Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande (OÜ Keskkonnakorraldus, 2009. a) koos lisadega (sh esitatud vastuväited ja Viimsi Vallavalitsuse vastuskirjad), Keskkonnaameti Harju-Rapla-Järva regiooni Harju kontori 05. augusti 2009. a kirja nr HJR 6-8/13325-5, Harju Maavalitsuse 05. oktoobri 2009. a kirja nr 2.1-13/2874, „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 31, „Planeerimiseseaduse“ § 8 lõike 2 punkti 2, § 8 lõike 3 punktid 6, 7 ja 14, § 23 lõike 6, „Looduskaitseeseaduse“ § 10 lõike 7 punkti 1, „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 2 punkti 6.

§ 1. Kehtestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (AS Pöyry Entec, töö nr 609/04, 2009. a).

§ 2. Määrus avaldatakse ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel (www.viimsivald.ee).

§ 3. Määrus jõustub 3. päeval pärast avalikustamist Viimsi Vallavolikogu Kantseleis

Aarne Jõgimaa
Vallavolikogu esimees

Lisa Üldplaneeringu materjalidega saab tutvuda Viimsi valla kodulehel www.viimsivald.ee