

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

Viimsi Vallavolikogu
määrus
algtekst-terviktekst
02.05.2008
Hetkel kehtiv
RT IV, 31.12.2013, 96

Üldplaneeringu kehtestamine: Lubja küla klindiastringu piirkond

Vastu võetud 29.04.2008 nr 7

Planeeringu kehtestamisega hõlmatud maa-ala asub Lubja külas klindipealsel platool, piirnedes Aiandi teega ja Lubja teega ning läänepool alal Lubja klindiastringuga. Üldplaneeringuga hõlmatakse ligikaudu 99 ha suurust maa-ala. Planeeritav ala tzoneeritakse kõige üldisemalt järgmiselt:

1. kohaliku tähtsusega klindi kaitseala (planeeritava ala põhjaosa - klindipealne ja klindi jalamille jääv ala, läänes 60-100 meetri laiune maa-ala klindiastringu piirist sisemaa suunas kogu klindi ulatuses ja loode-kagusuunaliselt planeeritavat ala läbiva klindiastringu 50 meetri laiune klindipealne ja -alune osa, v.a. Tõnikse ja Uus-Pärtle maaüksuste detailplaneeringutega kaetud ala ulatuses);

2. miljööväärtuslik ala (planeeritava ala kirdeosa kõrghaljastusega vaheastangust Lubja teeni, osalise hoonestamise võimalusega);

3. hoonestatavad alad (peamiselt Aiandi tee ja klindi vaheline ala, osaliselt ka Lubja tee-ruumi jäävad miljööväärtuslikud alad. Hoonestatavale alale kavandatakse peamiselt väikeelamud, samuti on planeeringuga kavandatud maa-alad äri- ja kergetööstushoonete ehitamiseks).

Enne üldplaneeringu seadusekohast vastuvõtmist kooskõlastati see vastavalt maavanema poolt määratud ametkondadega. Ainsana ei kooskõlastanud üldplaneeringut Maa-amet. Viimsi vald andis oma selgitused 25.04.2006 vastuskirjas nr. 10-7/1334 ja palus Maa-ametil kooskõlastada üldplaneering tulenevalt "Planeerimisseaduse" § 16 lõikest 1^a planeeringualasse jääva reformimata riigimaa osas vastavalt planeerimisseadusega ettenähtud korrale. Maa-amet nimetatud kirjale ei vastanud.

Viimsi Vallavolikogu 27.06.2006 istungil tutvustati volikogu liikmetele üldplaneeringu lahendust, mille volikogu oma otsusega nr. 70 heaks kiitis. Samal istungil algatati keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (edaspidi KSH). KSH koostas OÜ Alkranel ja selle menetlus viidi läbi Viimsi Vallavolikogu 27.06.2006 otsuse nr. 74 alusel, vastavalt "Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega" ettenähtud korrale.

Viimsi Vallavolikogu 13.03.2007 otsusega nr. 16 võeti üldplaneering vastu ning üldplaneeringu ja KSH aruande tutvustamiseks korraldati avalik väljapanek perioodid 10.04.2007 - 10.05.2007. Avalikul väljapanekul laekus ettepanekuid ja vastuväiteid alljärgnevatelt isikutelt:

1. Rein Piilpärk (24.04.2007 kiri nr. 10-7/1350) tegi ettepaneku muuta kinnistute Lubja IV ja V olemasolevate hoonete aluse maakasutuse sihtotstarve elamumaaks, eesmärgiga taastada ajalooline eluasemekoht. Viimsi vald pidas vajalikuks rekonstrueerida nimetatud hooned spordi- ja külakeskuseks, kuid läbirääkimised maaomanikega sellisel eesmärgil ebaõnnestusid ja planeeringusse kanti muudatus vastavalt Rein Piilpärki ettepanekutele. Seega ei jäänud Rein Piilpärkiga lahendamata planeeringuvaidlust.

2. OÜ Karite Konsult (30.04.2007 kiri nr. 10-7/1406) esindaja Elmo Noorak ei nõustunud planeeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioonidega temale kuuluvate kinnistute osas ja tegi ettepaneku muuta need vastavalt elamumaaks kinnistutel Kõrgemäe XII-XVIII ja ärimaaks kinnistul Kangru IV. Kuna Kõrgemäe kinnistud XII-XVIII paiknevad läänepoolse klindi ja vaheplatool asuva puistuala vahel, määrati üldplaneeringuga rohekoridori asukoht üle Kõrgemäe kinnistute eelpool nimetatud looduslike suurvormide sidumiseks. Vald, kaalunud kinnistu omanike ettepanekuid, nõustus siiski planeeringut osaliselt muutma, määras kinnistu Kõrgemäe XVIII kogu ulatuses elamumaaks, ülejäänud Kõrgemäe kinnistud osaliselt, vastavalt planeeringu põhikontseptsioonile - säilitada klinti ümbrisev maastik looduslikuna, tehes ettepaneku selle kaitse alla võtmiseks. Kinnistu Kangru IV osas muudeti maakasutuse juhtfunktsiooni samadel põhimõtetel - klindi servast 60 meetrit määrati klindi kaitsealaks, ülejäänud osas tehti ettepanek kavandada ridaelamud. Niisuguse ettepanekuga on maaomanik nõustunud ja nendel kinnistutel koostatakse detailplaneeringuid. Seega oleme seisukohal, et OÜ-ga Karite Konsult ei jäänud lahendamata planeeringuvaidlust.

3. Marje Plaan (03.05.2007 kiri nr. 10-7/1444) tegi mitmeid ettepanekuid, millega planeerimisel arvestati, välja arvatud vallavalitsuse vastuskirjas nr. 10-7/1444-1 punktis 2 loetletud tegevus. Kuna kinnistute Lubja IV ja V omanikega ei saavutatud kokkulepet, planeeriti ärimaa klindiastringu all asuvale Nurme IV kinnistule. Kuna tegemist on vallavalitsuse kultuuri- ja spordiameti ametniku kirjelike ettepanekutega, millega võimalusel ka arvestati, ei käsitle vald seda vastuväitena planeerimisseaduse tähenduses. Seega ei jäänud Marje Plaaniga lahendamata planeeringuvaidlust.

4. Peeter Orobko (07.05.2007 kiri nr. 10-7/1490) esitas oma kirjaga mitmeid märkusi, mõned nendest asjasepuutumatud (nt. p. 1.2 ja 1.6). Peeter Orobko omab kinnistut Mäealuse maastikukaitsealal (kohaliku tähtsusega kaitseala), kus ei ole arendustegevus lubatud ja see ei ole kaasatud ka menetletava üldplaneeringu

alasse. Tema esitatud küsimustele ja märkustele vastati ja oleme seisukohal, et Peeter Orobkoga ei jäänud lahendamata planeeringuvaidlust planeerimiseaduse tähenduses.

5.Vello Krohn, Malle Leht, Milvi Seim ja Helve Tsai (07.05.2007 kiri nr. 10-7/1498) kinnitasid oma kirjas varem suuliselt tehtud muudatustega nõustumist, mis puudutas peamiselt teede põhimõttelist paiknemist. Tegemist ei ole vastuväitega planeerimiseaduse tähenduses.

6.Kaido Metsma (08.05.2007 kiri nr. 10-7/1512) juhtis tähelepanu asjaolule, et kavandatav spordi- ja puhkepiirkond on planeeritud loodavale kaitsealale. Kuna üldplaneeringu joonisel oli kaitseala ulatus tähistatud suuremal territooriumil võrreldes üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" ettepanekuga, siis viidi üldplaneeringu joonis vastavusse teemaplaneeringuga kavandatava kaitseala piiriettepanekuga ja perspektiivsed suusanõlvad ei asu klindi kaitsealal. Kaido Metsma kirjas esitatud märkusega on arvestatud, seega ei jäänud lahendamata planeeringuvaidlust.

7.Vallo Palvadre (08.05.2007 kiri nr. 10-7/1518) esitas oma vastuväite, viidates koostatava üldplaneeringu vastuoludele valla arengukavaga. Vald on seisukohal, et antud vastuväite puhul on tegemist opositsiooniliikme katsega planeerimisprotsessi takistada, kuivõrd esitatud viited vastuoludele baseeruvad arengukavast meelevaldselt kontekstist välja võetud lõikudele, millel puuduvad menetletava planeeringuga loogilised seosed. Arengukava väljatöötamisel ja analüüsi aluseks oli arvestatud juba käesoleva üldplaneeringuga hõlmatud ala põhimõtteliste muutustega ja see protsess sai alguse juba 2003. aastal. Sel aja kuulus Vallo Palvadre ise valitsevasse koalitsiooni ja võrreldes käesolevat planeeringut selle esialgse lahendusega, on tänaseks planeeritavad mahud oluliselt vähenenud ja funktsioonid mitmekesistunud, nimelt arengukavas toodud järeldusi silmas pidades. Kokkuvõttes leiame, et kuivõrd koostatava üldplaneeringu ja arengukava vahel vastuolusid ei eksisteeri ja Vallo Palvadrele murettekiv "kellegi rikastumine" ei ole asjassepuutuv, siis vald ei käsitle tema esitatud seisukohti vastuväitena planeerimiseaduse tähenduses.

8.Standoor Eesti OÜ ja AVN Arendus OÜ (09.05.2007 kiri nr. 10-7/1534) esindajad Rein Madisson ja Jaak Madisson tegid ettepaneku säilitada kehtiva üldplaneeringuga määratud tootmismaa, mis piirneb planeeritava Aiandi tee-äärse ridaelamute kvartaliga ja muuta ridaelamute kvartali sisest ja sellega piirneva ala teedevõrgu üldist lahendust, vastavuses kinnistute piiridega. Täiendavalt tegid ettepaneku ühe ridaelamusektsiooni juurde kuuluva krundi suuruse määramiseks. Nende ettepanekutega on planeeringu koostamisel arvestatud, seega ei jäänud Standoor Eesti OÜ-ga ja AVN Arendus OÜ-ga lahendamata planeeringuvaidlust.

9.Madis Saretok (09.05.2007 kiri nr. 10-7/1533) teatas oma kirjalikus avalduses, et temal ei olnud võimalust tutvuda avalikul väljapanekul oleva Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringuga selleks ettenähtud ajal ja kohas ja seetõttu leiab, et kirjeldatud juhtumi puhul on tegu jämeda planeerimiseaduse protseduuri rikkumisega. Niisugune kahetsusväärne juhtum leidis tõepoolest aset, kuna vallavalitsuse kultuuri- ja spordiameti juhataja Ott Kask oli võtnud volikogu istungi toimumise ajaks planeeringu oma kabinetti, et sellega tutvuda. Seetõttu andsime Madis Saretokile võimaluse oma seisukohtade esitamiseks pärast avaliku väljapaneku ametlikku lõppemist ühe nädala jooksul või temale sobival ajal, sellest vallavalitsust kirjalikult informeerides. Madis Saretoki vastuskirjast nähtub, et tal puudub tegelik soov vallavalitsusega planeeringu sisu üle dialoogi pidada. Kuna Madis Saretok ei osalenud ka planeeringu avalikul arutelul ja seetõttu ei ole meil olnud võimalust ära kuulata tema seisukohti planeeringu ja/või KSH kohta, nendime, et Madis Saretokiga jäi vallal lahendamata planeeringuvaidlus.

10.Madli Kristjuhan (09.05.2007 kiri nr. 10-7/1524), Mihkel Niglase volitatud esindaja, teatas, et ei nõustu Nurme kinnistut läbiva tee ja kergliiklustee planeerimisega. Nurme kinnistut läbiv tee ei ole planeeritav. Tegemist on olemasoleva Paenurme teega, millele on kahel pool Nurme kinnistut maareformi käigus määratud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused, mis katkevad Nurme kinnistu piiridel. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Nurme kinnistu lõigus siduda Paenurme tee üheks tervikuks. Arvestades planeeringulahendust ei ole võimalik olemasoleva tee asukohta muuta, kuna selleks puuduvad mõistlikud alternatiivid. Madli Kristjuhani ettepanekuga, määrata ühendav teekoridor läbi naaberkinnistu Ingli, ei saa arvestada, sest nimetatud kinnistul ei oleks sel juhul võimalik määrata edaspidi ehitusõigust elamu ehitamiseks ja sellega ei nõustu ka kinnistu omanik. Vastav selgitus anti Madli Kristjuhanile ka avalikul arutelul, kuid Madli Kristjuhan jäi oma seisukohtade juurde. Seega, jääb Mihkel Niglasega lahendamata planeeringuvaidlus.

11.OÜ Incom Holding ja OÜ Alladin Holding (09.05.2007 kiri nr. 10-7/1536) esindaja Margus Ärm palus muuta planeeringut, suurendades elamumaa osakaalu Tammiku kinnistul nii, et seda oleks hiljem võimalik jagada kolmeks elamukrundiks, muuta kavandatava elektri maakaabelliini asukohta selliselt, et see ei paikneks planeeritaval elamumaal. Samuti teatas, et on nõus võimaliku spordi- ja puhkepiirkonna ala määramisega Tammiku krundi alale, mis jääb klindi põhjaservast alla Randvere tee poole, tingimusel, et olemasolevat keskkonda kahjustatakse minimaalselt (puude raie). Lisaks palus Tammiku kinnistu muus osas spordi- ja puhkepiirkonda mitte planeerida ning planeerida Lubja IV kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa. Vastuskirjadest nähtub, et vald ei nõustunud arvestama kõikide Margus Ärmi ettepanekutega, kuid valla esialgsed kavad Tammiku maauksuse ja sellega piirneva ala planeeringulise kontseptsiooni suhtes muutusid läbirääkimiste tulemusena. Tänaeks on saavutatud kinnistu omanikuga kokkulepe Tammiku kinnistule üldist huvi teenivate tegevuste planeerimises ja kinnistu omaniku huvide realiseerimises. Seega OÜ-ga Incom Holding ja OÜ-ga Alladin Holding ei jäänud vallal lahendamata planeeringuvaidlust.

12.Ants Savesti (09.05.2007 kiri nr. 10-7/1526) kiri on võrreldav eelpool kirjeldatud Vallo Palvadre kirjas sisalduvaga, kuid on veelgi paljasõnalisem. Leiame, et antud seisukohtade puhul ei ole tegemist vastuväitega planeerimiseaduse tähenduses, seega ei jäänud Ants Savestiga lahendamata planeeringuvaidlust.

13.Robert Ehrbach (10.05.2007 kiri nr. 10-7/1544), Üllar Liima esindaja, soovis muuta planeeritud tee asukohta ja planeerida Alajaama tee 13 kinnistule elamumaa. Vald on tehtud ettepanekutega arvestanud ja likvideerinud kavandatava tee täies ulatuses, kuna tee kulgemisega ei nõustunud samuti kagupoolne piirinaaber. Samuti määrati kinnistule elamumaa osas, mis jääb välja olemasolevate alajaama ja mobiilside masti kaitsevööndist. See annab võimaluse uue elamu ehitamiseks, mitte olemasoleva laohoone rekonstrueerimiseks elamuks. Seega oleme arvestanud kinnistu omaniku esindaja ettepanekutega võimalikul viisil ja loeme, et antud kinnistu suhtes ei jäänud lahendamata planeeringuvaidlust.

14. Elina Agu (10.05.2007 kiri nr. 10-7/1544) tegi ettepaneku laiendada elamumaa funktsiooni temale kuuluvale kinnistule Kõrgemaa IA, mis tagaks võimaluse ühe täiendava elamu ehitamiseks Paenurme tee ääres. Samuti soovis nihutada kinnistu Kõrgemaal paikneva puistuala äärde planeeritud kergliiklustee asukohta. Vald arvestas tehtud ettepanekuga ja määras kinnistu Kõrgemaa IA elamumaaks. Kergliiklustee täpne asukoht lahendatakse hiljem detailplaneeringuga, mis koostatakse koostöös kinnistu omanikuga, üldplaneering annab ainult üldise põhimõtte. Seda selgitati Elina Agule ka avalikul arutelul, kus ta kinnitas, et nõustub planeeringuga tehtud ettepanekutega. Seega ei jäänud Elina Aguga lahendamata planeeringuvaidlust.

15. OÜ Advokaadibüroo Raidla ja Partnerid (10.05.2007 kiri nr. 10-7/1549), vandeadvokaat Martin Triipan, kes on Märt Agu esindaja, tegi ettepanekuid teedevõrgu planeerimise ja elamumaa laiendamise suhtes kinnistu Kõrgemäe I osas. Planeeringu koostamisel arvestati tehtud ettepanekuga, laiendada kinnistu Kõrgemäe I elamumaa osakaalu ja teedevõrgu ning ridaelamumaa planeerimise suhtes anti vastuskirjades selgitused. Kinnistu omanik Märt Agu osales ka avalikul arutelul, kus ta kinnitas, et on saanud piisavad selgitused ja nõustub planeeringu lahendusega. Seega ei jäänud kinnistu Kõrgemäe I omanikuga Märt Aguga lahendamata planeeringuvaidlust.

Kõikidele avalikul väljapanekul kirjalikke märkusi, ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele vastati vastavalt planeerimiseadusega ettenähtud korrale. Üldplaneeringu tulemuste tutvustamiseks korraldati avalik arutelu.

Harju Maavanem, kuulanud ära kohaliku omavalitsuse esindajate ja vastuväiteid esitanud isikute seisukohad, andis vastuväidete kohta vastavalt "Planeerimiseaduse" § 23 lõikele 4 Harju Maavalitsuse 31.12.2007 kirjaga nr. 2.1-13/4768 oma seisukoha. Järelevalve teostamise tulemusena asus maavanem seisukohale, et antud detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid tagamisele järelevalve teostaja poolt. Harju maavanema eelpool nimetatud kirjas esitatud põhjendustest tulenevalt ja võttes aluseks "Planeerimiseaduse" § 23 lõike 6 andis maavanem (kirjaga 18.04.2008 nr. 2.1-13k/644) üldplaneeringule oma heakskiidu.

Määrus kehtestatakse "Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse" § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 31, "Planeerimiseaduse" § 23 lõike 6 ning § 24 lõike 3, Viimsi Vallavolikogu 12.04.2005 määrusega nr. 19 kehtestatud "Viimsi valla ehitusmääruse" § 2 punkti 6 alusel ning arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi.

§ 1. Kehtestada Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering (Maaplaneeringud OÜ töö nr. 182-03).

§ 2. Määrus avaldatakse ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.

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

Aarne Jõgimaa
Vallavolikogu esimees