



ARE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Are

21. märts 2014 nr 14

Are valla üldplaneeringu ülevaatamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 29 lg 3 vaatab volikogu üle kehtestatud üldplaneeringu ja esitab ülevaatamise tulemused maavanemale hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi. Are valla üldplaneering on kehtestatud Are Vallavolikogu 29.12.2009 otsusega nr 73.

Lähtudes planeerimisseaduse § 29 lõikest 3, Are Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. kinnitada üldplaneeringu ülevaatamise tulemused ning lugeda kehtivaks 29.12.2009 otsusega nr 73 kehtestatud Are valla üldplaneering (ülevaatamise tulemused otsusele lisatud).
2. Vallavalitsusel avalikustada üldplaneeringu ülevaatamise tulemused Are valla kodulehel www.arevald.ee, Are valla lehes ja Pärnu Postimehes.
3. Vallavalitsusel esitada ülevaatuse tulemused Pärnu maavanemale hiljemalt 20. aprilliks 2014.
4. Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Are Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidmenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Leelo Lusik
Volikogu esimees

1. Sissejuhatus

Üldplaneeringu ülevaatamise põhiline eesmärk on hinnata kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu ajakohasust, määrata kindlaks olulisemad probleemid selle elluviimisel, sh detailplaneeringute koostamisel, ning seada sihid edasiseks. Sama oluline on üldplaneeringute ülevaatamisel tehtava olukorra analüüsi kaudu parandada planeerimise kvaliteeti ja tõsta kohaliku omavalitsuse planeerimisalast võimekust.

Are valla üldplaneeringu ülevaatamise eesmärgiks on selgitada:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- 4) muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.

Are valla üldplaneeringu koostamisel lähtuti järgmistest strateegilistest arengudokumentidest:

- Pärnu maakonna planeering, kehtestatud 21.12.1998. a Pärnu maavanema korraldusega nr 164;
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", kehtestatud 20.05.2003. a Pärnu maavanema korraldusega nr 80;
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering "Maakonna sotsiaalne infrastruktuur 2008-2015", kehtestatud 9.10.2008. a Pärnu maavanema korraldusega nr 112;
- Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.

Are valla üldplaneeringut on täpsustatud järgmiste arengudokumentidega:

- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0", algatatud Pärnu Maavanema 27.02.2009. a korraldusega nr 32.

Are valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel koostatud ülevaates on analüüsitud üldplaneeringu rolli kohaliku omavalitsuse ning maakonna majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise arengu kujundamisel ning maakasutuse suunamisel.

Are valla üldplaneeringu ülevaate koostamisel juhinduti regionaalministri kirjast (11.11.2013. a nr 13-4/119-1) ja Siseministeriumi poolt koostatud juhendist „Nõuanded üldplaneeringute ülevaatamiseks”.

2. Planeerimisalase olukorra kirjeldus

Planeeringulahendus on aluseks Are valla strateegiliste arengueesmärkide ellurakendamisel – planeerimis- ja ehitusalaste otsuste langetamisel, investeringute suunamisel ning keskkonnaväärtuste säilitamisel ja edasiarendamisel.

Are valla ruumilised arengusuunad väljendavad valla ruumilise arengu üldiseid põhimõtteid, perspektiive ja tulevikunägemust, mille alusel on määratletud maakasutus- ja ehitustingimused. Eesmärk on säilitada olemasolev väärtuslik looduskeskkond ja biotoobid, väärtuslikud põllumaad ning neid kasutada majandusliku ja sotsiaalse arengu huvides. Valda puudutav perspektiivne arendustegevus näeb ette samaaegselt majandusliku arengu edendamist ning looduse, bioloogilise mitmekesisuse, maastiku ja kultuuripärandi kaitse kindlustamist. Maakasutus ja ehitiste mastaap ning muudatused ehitatavas füüsilises

keskkonnas peavad sobima olemasoleva kultuuripärandiga ning looduslike tingimustega.

Üldplaneeringuga tehti ettepanek täpsustada Pärnu maakonna teemaplaneeringut „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused” väärtuslike maastike piiride ja rohevõrgustiku paiknemise ja kasutustingimuste osas vastavalt üldplaneeringu täpsusastmele. Are valla üldplaneeringuga määrati üldised rohevõrgustiku tugialade ja koridoride kasutustingimused roheline võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks. Need on aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel roheline võrgustiku aladel. Täpsemad kasutustingimused määratakse detailplaneeringute, kavade ja projektidega.

Tihasustusaladena käsitletakse Are vallas Are aleviku, Suigu ja Niidu küla plaanidel märgitud piirkondi. Tihasustusalal kehtib detailplaneeringu kohustus.

Üldplaneeringu kehtestamine ei muutnud kohealt maa-alade olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet ja funktsiooni, mis tähendab, et maaomanik võib oma maaüksust kasutada olemasoleval sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Üldplaneeringuga ei muudetud omavalitsuse poolt enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuid.

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ sätestab ühe peamise eesmärgina transpordi arengu suunamisel luua kiired, piisava sagedusega ja kasutajale mugavad ühendused välismaailmaga. Head ühendust Tallinna, Pärnu ja Riiaga tagav riigimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) ja vallasisene teedevõrk loovad võimalused nii puhkemajanduse jm liiki ettevõtluse arendamiseks kui ka elamu- ja maakodude piirkonna väljakujundamiseks.

Pärnu maakonna teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“ on ette nähtud detailplaneeringute ülevaatamise kohustus koostöös Maanteeametiga. Ülevaatamise käigus selgitatakse välja maakonnaplaneeringuga planeeritud Via Baltica mõjualasse jäävate detailplaneeringute elluviimise jätkamise võimalus.

Lähtuvalt eelnevast palus vallavalitsus Maanteeametil avaldada arvamust Kaldapealse (kehtestatud 14.12.2007 otsusega nr 91) ja Räägunurga (kehtestatud 27.06.2008 otsusega nr 41) detailplaneeringuga kavandatu realiseerimise võimalikkusest seoses Via Baltica teemaplaneeringu kehtestamisega ning kandmisega kohaliku omavalitsuse üldplaneeringusse. Maanteeamet märkis, et Kaldapealse ja Räägunurga detailplaneeringualad paiknevad osaliselt Via Baltica teemaplaneeringuga kehtestatud Pärnu ümbersõidu trassi koridori tee ja tee kaitsevööndi alal. Nimetatud ala ulatuses võivad Pärnu ümbersõidu realiseerimisel maanteeliiklusest põhjustatud häiringud ületada lubatud normtasemeid. Planeeringu joonisel on Kaldapealse ja Räägunurga detailplaneeringuala ulatuses näidatud võimalik müra ja õhusaaste kandumine elamuteni. Leevendusmeetmete rakendamine maanteeliiklusest põhjustatud häiringute osas jääb antud lõigul maantee arendaja (Maanteeameti) ülesandeks.

Maanteeamet väitis oma kirjas (27.02.14 nr 15/14-00241/065), et Kaldapealse ja Räägunurga detailplaneeringutes käsitletu on realiseeritav ning nimetatud detailplaneeringud ei ole Via Baltica teemaplaneeringust lähtuvalt vajalik kehtetuks või osaliselt kehtetuks tunnistada.

Via Baltica teemaplaneeringuga seoses on oluline järgida põhimõtet, et maantee lähedusse lubatakse edaspidi vaid neid tegevusi, mis ei välista maantee väljaehitamise võimalust. Samal ajal võib kavandatava tee alal jätkata tegevusi, mis on vastavuses senise maakasutuse sihtotstarbega.

Rail Balticu raudtee trassi koridori asukoha määramiseks on algatatud Pärnu maakonna planeering, mille lahendus kantakse edaspidi valla üldplaneeringusse. Are valla osas Rail Balticu raudtee trassi planeerimisel ja eelprojekti koostamisel on vaja lahendada teedega ristumised, roheline võrgustiku ning põllu- ja metsakuivendussüsteemide toimimine, asustuse läheduses müra ja vibratsiooni jm ohutus- ja leevendusmeetmed.

Üldplaneeringule tuginedes toimub kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalike maa-alade munitsipaalomandisse taotlemine ja arendamine.

3. Kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest

Üldplaneeringu ülevaatamise põhiline eesmärk on hinnata Are valla üldplaneeringu ajakohasust ning määrata kindlaks olulisemad probleemid selle elluviimisel.

3.1 Kehtestatud detailplaneeringud

- 1) Are alevikus asuva Oja katastriüksuse detailplaneering on kehtestatud 21.09.2001 Are Vallavolikogu otsusega nr 140.
- 2) Are vallas Kurena külas Saareke kinnistu detailplaneering on kehtestatud 26.08.2005 Are Vallavolikogu otsusega nr 42.
- 3) Are vallas Kurena külas asuva Ristiku maaüksuse detailplaneering on kehtestatud 26.08.2005 Are Vallavolikogu otsusega nr 41.
- 4) Are alevikus asuva Are Põhikooli võimla detailplaneering kehtestati 16.12.2005 Are Vallavolikogu otsusega nr 4.
- 5) Are alevikus Kase kinnistu detailplaneering on kehtestatud 21.11.2006 Are Vallavolikogu otsusega nr 61.
- 6) Are vallas Kurena külas Kaldapealse kinnistu detailplaneering on kehtestatud 14.12.2007 Are Vallavolikogu otsusega nr 91.
- 7) Are vallas Kurena külas asuv Teeveere kinnistu detailplaneering on kehtestatud 19.01.2007 Are Vallavolikogu otsusega nr 1.
- 8) Are alevikus Uus tn 11 kinnistu detailplaneering on kehtestatud 25.05.2007 Are Vallavolikogu otsusega nr 34.
- 9) Are vallas Kurena külas asuva Räägunurga kinnistu detailplaneering on kehtestatud 27.06.2008 Are Vallavolikogu otsusega nr 41.
- 10) Are vallas Kurena külas Räägujõe kinnistu detailplaneering on kehtestatud 29.08.2008 Are Vallavolikogu otsusega nr 49.
- 11) Are alevikus Uus tn 7 kinnistu detailplaneering on kehtestatud 29.08.2008 Are Vallavolikogu otsusega nr 50.
- 12) Are alevikus asuv Vana tn 2 kinnistu detailplaneering on kehtestatud 12.08.2009 Are Vallavolikogu otsusega nr 38.
- 13) Are vallas Suigu külas asuva Suigu Lasteaed-Algkooli maaüksuse detailplaneering on kehtestatud 12.11.2009 Are Vallavolikogu otsusega nr 69.
- 14) Are vallas Eavere külas asuva Sepapõllu katastriüksuse ja sellega külgneva Niidu tee (nr 1490470) detailplaneering on kehtestatud 29.12.2009 Are Vallavolikogu otsusega nr 75.
- 15) Are vallas Kurena külas Ritsika tn 10 kinnistu detailplaneering on kehtestatud 19.02.2010 Are Vallavolikogu otsusega nr 10.
- 16) Are vallas Niidu külas asuva Lemmiku kinnistu detailplaneering on kehtestatud 24.09.2010 Are Vallavolikogu otsusega nr 32.
- 17) Are vallas Niidu külas asuva Mõisamaja maaüksuse detailplaneering kehtestati Are Vallavolikogu 17.12.2010 otsusega nr 48.
- 18) Are vallas Võlla külas asuva Kingu maaüksuse detailplaneering on kehtestatud 29.04.2011 Are Vallavolikogu otsusega nr 20.

Üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on üks (Are vallas Võlla külas asuva Kingu maaüksuse detailplaneering). Detailplaneeringuga vähendati Sauga jõe ehituskeeluvööndit. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud varem kehtestatud detailplaneeringutega. Peale üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute koostamisel on järgitud üldplaneeringu põhimõtteid ning planeeringute elluviimisel ei ole ilmnenud olulisi negatiivseid mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale. Probleeme on Ristiku maaüksuse Teeveere kinnistu detailplaneeringutega, mis on realiseeritud osaliselt. Probleemid on tingitud arendaja pankrotistumisest. Vallavalitsus koos maaomanikega on püüdnud leida lahendusi tekkinud probleemidele (lahendused on olnud kinnistupõhised).

3.2. Algatatud detailplaneeringud

- 1) Are vallas Suigu külas asuva Farmi kinnistu detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 07.04.2006 otsusega nr 12.
- 2) Are vallas Parisselja külas asuva Võõsiku kinnistu detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 19.01.2007 otsusega nr 6.
- 3) Are vallas Suigu külas ehitusmaterjalide platsi detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 23.03.2007 otsusega nr 14.
- 4) Are vallas Niidu külas Ääreotsa kinnistu detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 27.04.2007 otsusega nr 27.
- 5) Are vallas Päriveri külas Karu kinnistu detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 27.04.2007 otsusega nr 29.
- 6) Are vallas Are alevikus Ave kinnistu detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 05.10.2007 otsusega nr 71.
- 7) Are vallas Niidu külas Jõekääru kinnistu detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 14.12.2007 otsusega nr 90.
- 8) Are vallas Lepplaane külas Reino kinnistu detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 18.01.2008 otsusega nr 6.
- 9) Are vallas Are alevikus Vana tn 5 maaüksuse detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 28.11.2008 otsusega nr 61.
- 10) Are vallas Are alevikus Are vallakeskuse katastriüksuse ja sellega piirneva jätkuvalt riigi omandis oleva maaüksuse detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 28.01.2011 otsusega nr 3.
- 11) Are vallas Are alevikus Karla kinnistu detailplaneering algatati Are Vallavolikogu 17.01.2013 otsusega nr 1.

Algatatud detailplaneeringud, mille puhul ei ole selge, kas kinnisasja omanik või muu huvitatud isik on endiselt huvitatud detailplaneeringu kehtestamisest:

- 1) Farmi kinnistu detailplaneering;
- 2) Võõsiku kinnistu detailplaneering;
- 3) Suigu külas ehitusmaterjalide platsi detailplaneering;
- 4) Ääreotsa kinnistu detailplaneering;
- 5) Karu kinnistu detailplaneering;
- 6) Ave kinnistu detailplaneering;
- 7) Jõekääru kinnistu detailplaneering;
- 8) Reino kinnistu detailplaneering;
- 9) Vana tn 5 maaüksuse detailplaneering.

Vallavalitsusel tuleb antud planeeringute puhul välja selgitada menetluse viibimise põhjus. Juhul kui selgu, et detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise vastu huvi puudub, siis kaaluda detailplaneeringu menetluse lõpetamist.

Hilisem valla strateegiline dokument, valla arengukava, ei ole üldplaneeringuga vastuolus ning toetab üldplaneeringu kohast ruumilist planeerimist. Are valla üldplaneering on kooskõlas Pärnu maakonnas kehtivate teemaplaneeringutega, arengukavade ning õigusaktidega. Kehtiva seadusandluse ning valla õigusaktidega ei ole Are vald suurendanud huvitatud isikute halduskoormust ebaotstarbekate detailplaneeringute nõude sisse viimisega. Are valla kehtiv üldplaneering järgib säästva arengu põhimõtteid. Are valla üldplaneeringus kavandatud tegevused on positiivse mõjuga majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.

Tulenevalt eelnevast teeb Are Vallavalitsus ettepaneku jätta kehtivaks 29.12.2009 kehtestatud Are valla üldplaneering olemasoleval kujul.

4. Ettepanekud planeerimisalase võimekuse parandamiseks ning ruumilise arengu edendamiseks

Are valla sotsiaal-majanduslikku ja territoriaalfunktsionaalset planeerimist käsitletakse kui ühte terviklikku protsessi, kusjuures tuleb arvestada erinevatest vaatepunktidest lähtuvalt loodus-, majandus-, sotsiaal- ja kultuurikeskkonna aspekte, koguda ja analüüsida informatsiooni, selgitada arengulahendid ning nende mõju. Planeerimise edukus on paljuski seotud suutlikkusega integreerida kahte poolt: sotsiaal-majandusliku arengu strateegiat (arengukava) ja territoriaalset planeeringut (üldplaneering ja detailplaneeringud).

Planeerimisalases tegevus toimub vallas partnerluse põhimõttel, mis tähendab koostööd erinevate kohalikest arengust huvitatud isikute ja huvirühmade vahel, kõigi nende koostööd, kelle huvisid puudutatakse ja kes on võtnud endale kohustuse edendada kohalikku arengut. Partnerlus sisaldab kokkulepet eesmärkides ja tasakaalu tegevustes. Oluline on külakogukondade kaasamine planeerimisprotsessidesse.

Are valla planeerimisalases tegevuses keskendutakse eelkõige valla arengu seisukohalt olulisemate valdkondadele, milleks on:

- tiheasustusalade planeerimine (Are aleviku tööstusala ja Suigu küla keskuse teemaplaneeringud);
- keskkonna- ja ressursisäästlike tehniliste lahenduste planeerimine, projekteerimine ja ellurakendamine (hooned, küttesüsteemid, tehnovõrgud- ja trassid, kõnni- ja kergliiklusteed);
- ettevõtlust toetav planeerimis- ja arendustegevus;
- kogukonnatöö ja külaelu edendamine.

Planeeringuga elluviimisega kaasneva võimalike mõjude seire aluseks on olemasolevate registritel põhinevate ja uuringute käigus kogutavate andmete kasutamine ja analüüsimine. Seireandmeid on võimalik kasutada Are valla arenguprotsesside analüüsimisel ja hindamisel ning arvestada detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel.

Uue meedia kasutamise võimalusi planeerimisel

Sotsiaalmeedia kasutamise all mõeldakse suhtluskanalite nagu Facebook, LinkedIn, Twitter, Youtube, Google+, blogid jne kasutamist info loomiseks ja vahetamiseks.

Planeerimisprotsessi käigus saab sotsiaalmeediat kasutada

- planeeringu juhtgrupi/töörühma moodustamiseks ja operatiivseks infoedastuseks;
- planeerimisprotsessi käigus koostöö ja kaasamise läbiviimiseks.

Uue meedia kasutamine kaasamisel nõuab uusi professionaalseid oskusi kogemusi võrreldes näost-näku arutelude läbiviimisega. Samas saab protsessi käigus kaasamise alaseid teadmisi ja oskusi uue meedia abil kiiresti jagada, edastada, arendada. Üks laiapõhjalise kaasamise eesmärke ongi virtuaalse kogukonnatöö raames jõuda individuaalsete kogemuste põhjal uute ideede ja mõteteni, mida omakorda toetab ka sotsiaalmeedia kasutamine. Sotsiaalmeedia efektiivsemaks kasutamiseks planeerimisel ei piisa ressursse, teadmisi, millele lisandub vähene motiveeritus. Vajalik on ametnike koolitamine ja tehniliste lahenduste rakendamine.

Planeerimisalane tegevus toimub Are vallas erinevate valdkondade spetsialistide koostöös, kellel on pikaajaline töökogemus. Valdkonda koordineerib abivallavanem.

Planeerimisvaldkonnas toimub tihe koostöö maakondlikul tasandil. Märkimist väärib Pärnu Maavalitsuse koordineerimisel toimiv planeerimisvaldkonna spetsialistide koostöövõrgustik, mille raames viiakse läbi täiendkoolitusi, ühisüritusi, erialast nõustamist ja mentortegevust.

Are valla kasutuses olevad ruumiandmete süstematiseerimiseks, ruumiandmete töötlemiseks puudub kohane tarkvara ja valla spetsialistide ruumiandmete töötlemise ja kasutamise oskused vajavad täiendamist. Ruumiandmete haldamise ja kasutamise võimekust saaks parandada täiendavate finantsressursside olemasolul. Lahenduseks oleks ühtsete riiklike geoinfosüsteemidel põhinevate registrite ja infosüsteemide arendamine.

Are vallas kehtestatud detailplaneeringud on kuni üldplaneeringu kehtestamiseni läbinud maavanema järelevalve. Mõningatel juhtudel on esitatud detailplaneering järelevalve tulemusel õigusaktidega kooskõlla viimiseks ja täiendamiseks ning parandamiseks.