
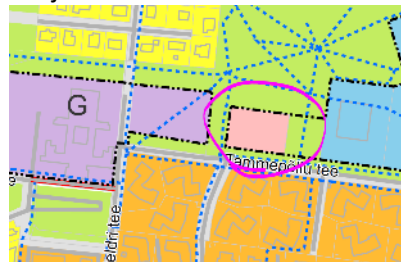



Jrk nr	Arvamuse avaldaja, kuupäev	Ettepanekud, arvamused, vastuväited	Viimsi vallavalitsuse seisukoht
1.	Erkki Annama, 26.01.2021	<p>1. Üldplaneeringud on üldised ja täpne lahendus antakse mõistagi detailplaneeringuga ja ehitusprojektidega, kuid minu ülisuur palve on see, et juba üldplaneeringu tasandil palun arvestage Heldri teele puhver, mis koosneb nii kõrghaljastusest kui ka lihtsalt väikesest murualast põõsaste jmt haljastusega.</p>  <p>2. See palve tuleneb soovist, et ka pärast uusarenduste realiseerimist oleks Tammepõllu kortermaja elanikel väärtuslik keskkond, kus elada. Kindlasti ei oleks õige ehitada tähistatud alale üks hoonestatud "sein" või lai parkimisala, sest selline olukord on juba olemas, kui mööda Heldri teed edasi liikuda (ei ole väga mõnus) ja teine põhjus on müra. Tammepõllu tee 25 hoone on tehtud eelmise buumiaegse projekti järgi ja igasugune liigne mürgeldamine õues (autod, öised pidutsejad jne) kostub kahjuks üsna häirivalt hoonesse sisse (eriti öösel). Praegune õnn on see, et kuna see vana koolimaja on kasutuseta, siis sealtasukohast midagi häirivat ei tule. Kui nüüd aga sinna asemele luuakse ilma puhvertsoonita tänavaäärne hoonestus või aktiivne ühiskondlik hoone, siis selle piirkonna rahulikkus kaob ja seda ei soovi, sest siis ei oleks siin enam hea elada.</p> <p>3. Teine asi, millega arvestada on kindlasti see, et alal "G" loodav hoonestus ei halvendaks Tammepõllu tee hoone insolatsiooni tingimusi. Kui jäetakse haljastuse puhverala, siis probleemi ehk ei tekigi. Kuid seda, et õhtupäikest enam aknast sisse ei tule, ei saaks aktsepteerida, sest korterisse tulevat otsest päikesevalgust on niigi vähe.</p> <p>4. Kolmas asi, millega endise koolimaja alal arvestada, on funktsionaalne tsoneerimise määramise põhimõte, et ka see arvestaks kortermajadega. St, et Tammepõllu tee ja Heldri tee ristumiskohta ei tuleks mingit häirivalt vilkuvat kasiino silti või 24/7 teenust pakkuvat autode paraadsissesõitu, korvpalliplatsi vmt. Kõike</p>	

Üldplaneeringus määrata ei saa, aga mu kogu jutu iva on see, et palun arvestage olemasolevate kortermajade olukorraga ja sellega, et nende elanikele on heaolu jätkumiseks tarvis puhvrit (st füüsilist distantssi ja haljastust visuaalseks privaatsuseks ning ka helilainete peegelduste ja müra vähendamiseks). Arhitektina tean, et on jube lihtne määrata funktsioone mingit maa-ala tsoneerides, aga elanikuna tean, et asukoht ei vaja rangeid ehitusjooni / hoonetusfronte ega mehhaaniliselt määratud ehitusalasid, vaid orgaanilisust ja rohealade fookuspunkte.

5. Ka selle funktsiooniga maa-ala sobivus Tammepõllu tee tekitab küsimusi, et miks siia? Väga ei kujuta ette, et siin mingi kauplus või muu äri kasuks tuleks, mis Tammepõllu ja Heldri teel täiendavat liiklusvoogu kaasa tooks. Rahulikum elamuala ja avalikud funktsioonid ei sobi omavahel ühise tee kaudu kõige paremini kokku, seda on märgata ka Viimsi gümnaasiumi paiknemisest. Pigem võiks sellel maa-alal olla parkide, mänguplatside jmt ala, mis oleks sissejuhatuseks tamme pargile. Praeguse lahenduse järgi aga tuleks Tammepõllu tee hoonete müür, mille vahelt saab potentsiaalsesse tulevasse parki pugeda. Aga park võiks juba tänaval liikujat soojalt tervitada.



6. Samuti võiks arvestada puhvriga Heki ja Kaluri tee vahelisel alal. Praegu ei õnnestu miskipärast pilti sellest alast kopeerida ja kirjale lisada, aga mõtlen samuti "G" ala, mis Heki tee, Mereranna tee ja Kaluri tee otsas. Seal jalakäijatele hea rahulik liikumisala tänu haljastusele -see roheline alleekäik võiks säilida olenemata sellest, mis sinna kunagi tulla võib.

			
2.	Aarne Jõgimaa, Miiduranna sadam 17.02.2021	<p>1. VASTUVÄIDE</p> <p>Esitame vastuväite sadama tegevuse takistamisele läbi ÜP. Me ei ole toodud tingimustega nõus ja ei saa nende järgi edasi tegutseda ning nende järgi ei saaks luua ka alale jahisadamat.</p> <p>Meie lähiaastate kindel eesmärk on olemasoleva legaalse kaubasadama tegevuse jätkamine, sest oleme sadamasse investeerinud ja meil on lepingud, mida peame täitma. Väga pikas perspektiivis (10, 20 aastat või enam) võime kaaluda sadama ümber muutmist ja selleks võib ÜP anda tingimusi. Kui planeeringu võetakse vastu avalikustatud kujul oleme sunnitud seda vaidlustama, et tagada oma lepingute täitmine ja katastri kohase maakasutuse tagamine.</p> <p>2. Ettepanek. Palume ÜP-s enne selle vastuvõtmist käsitleda Miiduranna sadama ala (A) järgmiselt:</p> <p><i>Maksimaalne hoonestustihedus (FAR) 0,9</i> <i>Maksimaalne korruselisus 6</i> <i>Maksimaalne elamumaa osakaal brutopindalast 40%</i></p> <p>Selgitame: 6 korruselised hooned asuvad oluliselt madalamal kui selle taga olevad alad, sisuliselt oleks 3 korrust vaadates Muuli teelt teega samal tasapinnal. Kui vahetult kai ääres võiks esimene rivi hooned olla 3-4 korruselised, siis maa poolsed Miiduranna sadama kvartali uued hooned peaks olema 6 korruselised. Leiame, et olemasolev reljeef, eksisteerivate hoonete kõrgused ja vee lähedus väärivad siiski kaubasadama ja tööstuse sulgemise korral sellist hoonestustihedust ja võimalusi, mis korvaks sadama ja tööstuse sulgemise kahjud ja võimaldaks tavaliselt äriliselt vähetasuva lokaalsete reisilaevade ja jahtidele vms väikealustele orienteeritud sadama toimimist Miidurannas.</p>	

		<p>Veest kaugemal tee poolses küljes võiks meie nägemuses olla korterid ja kui sadam muuta jahisadamaks, siis kai pooled hooned võiks olla ärihooned, kus esimesed korrused on avatud linnaruumi loovad. On fakt, et alal ei ole olulises mahus haljastust ja Miiduranna sadam on meretuultele avatud, seega võiks siin lubada hoonestustihedust, mis on suurem kui 0,5. Vastasel korral ei saa hooned rajada inimesi tuule eest kaitsvalt ja hoonete vaheline ruum jääb tuulte koridorideks. Kui nii juhtub on alast keerukas kujundada meeldivat arhitektuurset keskkonda ja hoonete vahelisel alal tagada hõlpsalt kasutatavat linnaruumi. Tuulefaktoriga võib tulla sadama alale tutvuma.</p> <p>3. Arendamise eesmärgina palume sõnastada ÜP eskiisis praegu olev tekst sõnastada ümber järgmisele kujule:</p> <p><i>Planeeringu koostamise ajal tegutseb alal kaubasadam, milles võetakse vastu kala- ja kaubalaevu ning tankereid. Olemasoleval sadamal on oma maa-alal ja akvatooriumil tegutsemist lubatud jätkata senise katastrikohase maakasutuse ja sadamale määratud akvatooriumi ning ohutusala piires. Sadama naabrusesse kuni kaubasadama toimimiseni uute hoonete rajamisel peab arvestama sadama eripäradega (sh müra levik, tolm, transpordivood jms).</i></p> <p><i>Juhul, kui alal soovitakse omanike poolt tulevikus kaubasadama tegevus lõpetada, siis võib selle ümber kujundada reisi- ja jahisadamaks. Miiduranna sadam on sobiv laevaühenduseks Naissaarega, veetaksod saaks siit ühendust pidada Tallinna teiste sadamatega. Sadamas võib tulevikus pakkuda jahtide ja muude väikealuste sildumist ja üle talve hoidmise teenust, mida võib ühendada ärihoonete ja elamute rajamisega alale. Miiduranna sadama ala arendamise soovi korral on eesmärk see ümber kujundada elamisele, teenustele (restoranid, kohvikud, kauplused, klubid või pubid, piirkondlik teenindus) ja töötamisele (bürood, jahtide ja väike aluste remondi ruumid jm äripinnad) orienteeritud alaks. Ala läbib reisi- ja jahisadama kinnisest osast maismaa suunas olev kallasrajana kasutatav rannapromenaad. Vajadusel on lubatud kallasrajana kasutatavat rannapromenaadi suunata tähistatud kujul ümber kinnise sadama valgega ala nii, et oleks tagatud veesõidukite turvalisus ja välistatud alal liikuja ja veesõidu ohutuse tagamise konfliktid.</i></p> <p><i>Arendamise tingimustena palume ÜP-s määrata järgmist:</i></p> <p>a) Hoonete kõrgus langeb mere suunas, olles vahetult mere ääres 3-4 korrust ja merest kaugematel aladel kuni 6 korrust. Hoonete merepoolseid mahte võib omavahel sidustada, et tagada kaitse mere tuulte eest kvartali sisemusele.</p>	
--	--	---	--

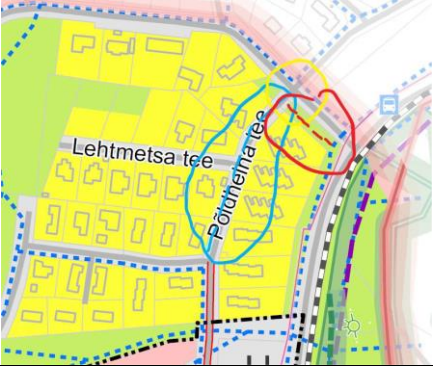
		<p>b) Alale on lubatud rajada korterelamuid, ärihooneid, jahtide ning veesõidukitele teenuseid pakkuvaid hooneid ja rajatisi ning äri, majutus- ja toitlustusasutusi ning vaba aja veetmise asutusi.</p> <p>c) Hooned võib paigutada vabaplaneeringuliselt ja omavahel ühendada, luues meretuulte eest kaitstud hoonete vahelise kasutajasõbraliku ruumi, mis arvestab reisi- ja jahisadama eripäradega (sh on lubatud sadama ja sadamat teenindavate hoonete osas tootmismaa sihtotstarve sadama toimivuse tagamiseks).</p> <p>d) Ala kujundades peab maksimaalselt säilitama olemasoleva kõrghaljastuse ja uue haljastuse rajamisel arvestatakse tugevate meretuulte eripäraga.</p> <p>e) Ala arendamisel peab arvestama kallasrajaga ümber sadama ja võimaldama liikujaid sadama ohutust prioriteediks seades võimalikult mere lähedusse, kuid kallasraja võib suunata ümber sadama kinnise territooriumi ja sadamas võib inimeste liikumist piirata tagamaks meresõidukite ohutut teenindamist. Kallasrada/rannapromenaad tuleb sidustada muude Miiduranna ja Haabneeme piirkonna kergliiklusteedega.</p> <p>f) Sadamani tuleb tagada pääs veesõidukeid transportivatele sõidu- ja veoautodele ning päästeteenistuse masinatele (sh vajalikud raadiusega ümberpööramisplatsid). Veesõidukite täpsed veeskamiskohad ja viisid ning kaide kuju jms veesõiduohutuse tagamiseks vajalik lahendatakse edasise planeerimise käigus.</p> <p>g) Sadama alale kortereid jm eluruume rajades peab arvestama sadama tegevusest lähtuva müraga, mille leevendamine tuleb lahendada insenertehniliste meetmetega hoonete projekteerimisel. Sadamat ei saa paigutada igale poole. Sadama kaotamine Miidurannast oleks lausrumalus, mis kaotab Viimsi kui rannarahva kodu kuvandit.</p> <p>4. On fakt, et ÜP koostaja ei ole tänases eskiisis sadama eripärasid (sh jahisadama eripärasid) mõistnud ja osanud arvestada. Palume Viimsi vallavalitsusel seista rannarahva kodu kuvandi eest ja tagada, et Miidurannas saaks seni kuni on kliente ja vajadust tegutseda edasi kaubasadam, ning kui kaubasadama vajadus kaoks saaks siia rajada tuulte jm kliimatiliste olude ning reljeefiga arvestava reisi- ja jahisadamaga haakuva linnaruumi. Kuna Tallinnas on vähe jahtide ületalve hoidmist võimaldavaid sadamaid, peaks ÜP hoidma siin selleks lahti võimaluse, tagades nii jahtide veeskamist, talvel hoidmist kui ka hooldamist.</p>	
--	--	---	--

		<p>Sadam on kindlasti Viimsi valla sidet merega suurendav faktor, mille eripärasid lähtuvalt sadama seadusest, veeseadusest ja looduskaitse seadusest ei tohi ignoreerida, sest muidu kaoks sadamateenuste osutamise võimalikkus. Olme avatud siin omalt poolt sadama eripära selgitamiseks.</p> <p>5. Palume meie ettepanekud kanda ÜP-sse meie pakutud viisil ning kui neid muudetakse palume meid kutsuda sõnastuse läbi arutamisele.</p>	
3.	<p>Indrek Pappel 21.02.2021</p>	<p>1. Taotleda võimalikult kiiresti Keskkonnaametilt Viimsi sanglepiku riikliku kaitse alt välja arvamist ning</p> <p>2. (b) Haabneeme üldplaneeringu koostamise käigus tagada sanglepiku kui kohaliku tähtsusega puhkeala kaitse vajalikus ja põhjendatud ulatuses kas rohevõrgustiku koosseisus või kohaliku kaitseala moodustamise läbi.</p> <p>Põhjendus: Eskiislahenduse seletuskirja kohaselt on üheks ruumilisearengu põhimõtteks nn roheline ring ümber asula, mille osaks on ka kaitsealune Viimsi sanglepik. Valdav osa rohealadest on kasutatavad puhkealadena. Rohealad ning kultuuriväärtused on plaanis ühendada kergliiklusteede ja terviseradadega ühtseks ringvööndiks (eskiislahenduse seletuskirja lk 7). Eskiislahenduse kaartide järgi on plaanis rajada kergliiklusteed ka kaitsealuse Viimsi sanglepiku alale. Samuti plaanitakse eskiislahenduse seletuskirja (lk 8) kohaselt võtta aktiivsemasse kasutusse mererand Muuli tee piirkonnast kuni Vahtra teeni, st ka Viimsi sanglepikuga külgnevas osas. Eeltoodud põhimõtted ja arenguplaanid on iseenesest arusaadavad ning üldjoontes põhjendatud. Viimsi sanglepiku nii tänane kui planeeringulahenduse kohane esmane funktsioon on pakkuda ökosüsteemiteenustest nn kultuuriteenuseid ehk pakkuda vaba aja veetmise võimalusi piirkonna elanikele. Ala edasisele ja senisest aktiivsemale rekreatiivsele kasutusele ning üldplaneeringu eskiislahenduses ettenähtud põhimõtete realiseerimisele võib samas takistuseks saada asjaolu, et ala on (põhjendamatu) looduskaitse objektina riikliku kaitse all. Viimsi sanglepik võeti kaitse alla Harju rajooni TSN Täitevkomitee 24.06.1960 üldkohustusliku otsusega nr 3 „Looduskaitse ja kultuurimälestusmärkide säilivuse kindlustamisest Harju rajoonis“ (lisa 1). Nimetatud otsusega võeti riikliku looduskaitse alla mitmeid kohaliku tähtsusega objekte, sh Viimsi sanglepik. Kaitsealuste puistute piirid Harju maakonnas kehtestati uuesti Vabariigi Valitsuse 29.06.2006 määrusega nr 150. Puuduvad andmed, et puistute piiride määramisel oleks antud põhimõtteline hinnang ala riikliku kaitse all hoidmise vajadusele. Tadaolevalt ei leidu alal üleriigilise tähtsusega,</p>	

		<p>prioriteetseid kaitsealuseid liike ja elupaiku. Seega ei ole nimetatud ala pakutavate ökosüsteemiteenuste hulgas olulisel kohal nn reguleerivad teenused, sh elupaikade säilitamine, mis õigustaks ala jätkuvat kaitset riiklikult kaitstava loodusobjektina. Leian, et tulenevalt ala funktsioonist, oleks märksa kohasem kaitsta sanglepikut kas kohaliku kaitsealana või Viimsi valla rohevõrgustiku koosseisus. Keskkonnaamet on praktikas asunud looduskaitsealuste parkide ja puistute riikliku kaitse all hoidmise vajadust ning otstarbekust üle vaatama ning mitmes maakonnas (nt Pärnumaal, Läänemaal, Valgamaal, Raplamaal, Jõgevamaal) erinevaid puistuid kas juba kaitse alt välja arvanud või avalikustanud vastava sisuga eelnõu. Vastavate otsuste seletuskirjade kohaselt on puistute riikliku kaitse alt välja arvamise</p> <p>2/ 3peamiseks põhjuseks, et puistutel ei ole üleriigilist looduskaitse väärtust ning seetõttu ei ole nende edasine kaitse riiklikul tasandil vajalik ega otstarbekas. Viimsi sanglepiku puhul leiti, et tegemist on kohaliku tasandi, mitte riikliku tasandiväärtusega puistuga juba seda 1960. aastal kaitse alla võttes. Puistu riikliku kaitse alt välja arvamine ei välista ala kaitset ülemäärase inimõju eest läbi selle kohalikul tasandil looduskaitse alla võtmise (LKS § 4 lg 7). Viimsi vallal on kohalike kaitsealade loomise ning haldamise osas varasemast mitmeid edukaid kogemusi. Samuti on ala kaitse võimalik rohevõrgustiku koosseisus. Seetõttu ei ohustaks Viimsi sanglepiku riikliku kaitse alt väljaarvamine ala poolt pakutavaid ökosüsteemiteenuseid. Teisalt võimaldaks Viimsi sanglepiku riikliku kaitse alt välja arvamine antud puhkeala kasutada ja arendada senisest paindlikumalt ja kohalike huve paremini silmas pidades. Näiteks nõuab kehtiv kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri, et üle 50 osalejaga rahvaürituste korraldamine selleks ette valmistamata ja pargi valitseja poolt tähistamata asukohas tuleb iga kord kooskõlastada Keskkonnaametiga. Samuti tuleb Keskkonnaameti luba küsida iga kord, kui puistus soovitakse puuvõrasid või põõsaid kujundada, ükskõik millise otstarbega ehitisi püstitada või taimekaitsevahendeid kasutada. Tegevuste Keskkonnaametiga kooskõlastamise kohustus tekitab nii Keskkonnaametile kui Viimsi vallale põhjendamatut halduskoormust ning võib raskendada Haabneeme üldplaneeringu realiseerimist, sh alale kergliiklustee ja sellega seonduvate objektide rajamist. Samuti võib ala jätkuv riiklik kaitse takistada Viimsi valla heakorra ja haljastuse arengukava 2018-2028 tegevuskavas kavandatud tegevuste (jalgteede, parklate, piirete ja tõkkepuude uuendamine) elluviimist ning valla arengukavas 2021-2025 seatud eesmärki siduda omavahel rannaäärsed rohealad ja haljakud ning jätkata spordi- ja mänguväljakute rajamist.</p>	
--	--	--	--

		<p>3. Teen ettepaneku määrata Haabneeme üldplaneeringus Vahtra kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamumaa-ala.</p> <p>Põhjendus: Vahtra kinnistu on käesoleval ajal Viimsi sanglepiku põhjatipuks. Tegemist on Kesk tee ja Vahtra tee vahele jääval sanglepiku osal eraldiseisva ning ainsa eraisikutele kuuluva kinnistuga (teise osa sellest sanglepiku osast moodustab Viimsi vallale kuuluv Haabneeme ranna-ala 4kinnistu (katastriüksus 89001:003:1864).Kinnistu on tänasel päeval kolmest küljest ümbritsetud hoonestusega(Vahtra tee 9 ja Vahtra tee 12 kinnistutel asuvad elamud, kinnistust mere pool nn surfikooli hoone, mille juurdepääsutee kulgeb üle minu kinnistu (vt lisa 2).Neljandast küljest eraldab Vahtra kinnistut ülejäänud sanglepikust Männi teelt randa kulgev rada ning kinnistut läbiv kraav. Eskiis lahenduse kaartide kohaselt ulatuks planeeritav, sanglepikut läbi ja seda teiste rohealadega ühendav kergliiklustee kuni Männi teelt rannani kulgeva raja/kergliiklusteeni. Seega jääks ka üldplaneeringu lahenduse kohaselt Vahtra kinnistu aktiivselt avalikult kasutatavast alast välja, moodustades ruumiliselt eraldiseisva ala. Vahtra kinnistu ei ole eraldiseisvalt ka looduskaitsele prioriteetneala, mida mh ilmestab fakt, et Viimsi vald on lasknud sellele rajada nn surfikooli teenindava tee. Leian, et eelpool kirjeldatud väljakujunenud ning eskiislahenduse kohaselt kavandatud olukorras ei ole alale kohane maakasutusejuhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa-ala. Tulenevalt nii maaomandist kui füüsilisest eraldatusest ei ole Vahtra kinnistul selle juhtotstarbega seotud eesmärkide saavutamise (avalik, ennekõike rekreatiivne kasutus) võimalik. Arvestades Vahtra tee ääres välja kujunenud ehituslikku keskkonda, oleks asjakohasem lubada ka Vahtra kinnistut kasutada väike elamumaana. Selline muudatus ei tähendaks samas automaatselt kogu kinnistu tehiskeskkonnaks ümber kujundamist. Kinnistul asuva kõrghaljastuse säilitamise või asendamise jaoks vajalikke meetmeid (hoonete asukoha valik jms) saab täpsustada juba vastava detailplaneeringu koostamisel.</p> <p>4. Küsimus: Eskiislahenduse seletuskirja lk-l 52 ning kaartidel on välja toodud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit Haabneeme rannaala katastriüksusel 89001:003:1863, Vahtra katastriüksusel 89001:003:1095, Vahtra tee katastriüksusel 12 89001:009:0017 ja Haabneeme ranna-ala 4 katastriüksusel 89001:003:1864 Joonis 9.8 näidatud piirkonnas 40 meetrini veepiirist supelranda teenindavate avalikult kasutatavate puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamiseks.</p>	
--	--	---	--

		Paluksin käesolevaga selgitada, milliseid puhkeotstarbelisi ehitisi on plaanis nimetatud alale püstitada?	
4.	Margus Hiimäe, 21.02.2021	<p>Minul väike arvamus. selline mõiste teil, (Ärihoonete maa-alana käsitletakse kaubandus-, teenindus-, toitlustusja majutushoonete, büroode ja kontorihoonete maad. Alale võib kavandada ärihooneid, mis oma suuruse ja eeldatava kliendibaasiga ei sobi elamumaadele ning teenindavad kogu alevikku või laiemat piirkonda.) Ei sobi elamumaadele? Miks seda siis kavandatakse elurajooni? Ja kohati tammede pargi arvelt,(tammepõllu ja heki tee). See ei tundu mõistlik lahendus. Tammepõllu elumajade paljud uksed avanevad otse nõ. maanteele, liiklus tiheneb, müra suureneb. Kus siin on elukvaliteedi tõus? Seda on näidanud juba gümnaasiumi avamine. Seal elab ju palju väikeseid lapsi. On olnud juhuseid, kus peaaeguõnnetus. Loodan, et te ei oota esimese õnnetuseni, et siis midagi muuta. Liiklus tõuseb siis ka idapõllu teel, kus pole isegi normaalset kõnniteed. jupike siin ja jupike seal. Lubatud kiirus seal 30km/h. Inimesed käivad sõiduteel ja majad liiga lähedal sõiduteele. Plaanitud ju Ärihoone heki teele. Tänavad lähestikku. Arusaamatu on ka roheringi visioon kohalike elanike mõttes. Koondame kõik elumajad, ärihooned , ühiskondlikud hooned ringi keskele ja tihedalt täis. See viib ju elukvaliteedi kõvasti alla inimestel, kes seal nõ. ringi sees elavad (müra tõus, liiklustihedus, reostus), sest enamus ajast on nad nõ. ringi sees, mitte rohealal. Inimesed ju elavad seal. Mõte sama nagu tallinna kesklinn ja kadrioru park? Milleks koondada kõik nii tihedalt kokku? Kus siin elukvaliteedi tõus? Juba olen lugenud kinnisvara kuulutusi a, la müüa korter tammepõllu teel asukoht hea, ei asu tulevase ärihoone vastas.</p> <p>Ettepanek siis selline:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. idapõllu tee, tammepõllu tee õuealaks, ärihooned ära jätta, 2. tammede park suuremaks, mitte tuua ärihooned elurajooni, kus niigi kitsas. 3. Rohkem rohelust , ruumi ja vähem autosid nõ. ringi keskele, kus inimesed enamus aega viibivad, mitte pargis 	
5.	Edgar Schlümmer, 22.02.2021	<p>Ettepanekud</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Põldheina tee uue osa väljaehitamise ajal võiks korda teha tänavat kogu ulatuses kuni Hundi teeni 2. Rajada kergliiklustee pikendus kuni Hundi teeni. Kergliiklustee tagab lastele ja teistele elanikele turvalist teekonda kogu Põldheina tee ulatuses 	

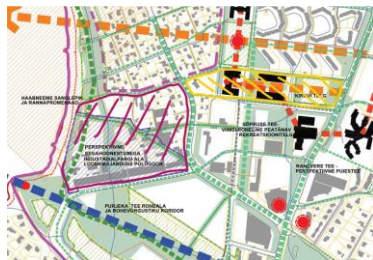
		<ol style="list-style-type: none"> 3. Rajada kergliiklustee teiselt poolt Hundi teed, et vähendada Hundi tee ületamised (punasega) 4. Kaaluda Põldheina ja Hundi tee ristmik ülekäigu rajaks muutmist (kollasega). Põldheinast vasakule suunduvad inimesed ei lähe nii ehk naa paremal asuvale ülekäigule, samas on tee kurvine ning tekivad ohtlikud olukorrad 5. Ette näha vajalikud teetõkked kiiruse rahustamiseks, sest Põldheina tee pikendamisega Tammepõlluni hakkavad sõitjad seda kasutama alternatiivina läbisõiduks, lapsed on aga harjunud, et Põldheina ja Lehtpuu teed on rahulikud tupikteed ja mängivad õuealas 6. Paigaldada õueala märgid Põldheina ja Lehtpuu tee piirkonnas 	
6.	Madis Saretok, 22.02.2021	Avalikul väljapanekul olev Haabneeme üldplaneeringu eskiislahendus jaotab Haabneeme aleviku üheksaks arengualaks (A, B, C, D, E, F, G, H ja I), millele on etteantud erinevates proportsioonides maakasutuse sihtotstarbed. Tähelepanelikumal lugemisel selgub, et need sihtotstarbed jagunevad arengualadel suhteliselt ühtlaselt ehk enamik arengualasid on värvitud lilla värvitooniga (korterelamute, äri- ja ühiskondlike hoonete maa-alad). Erandiks on arenguala I, kus nähakse ette laus-elamuehitust kortermajade näol. Hoolimata sellest, et nimetatud värvitooni tähistavat maakasutust on püütud diferentseerida arengualade hoonestustingimustega (tabel 4.1.), on enam kui selge, et perspektiivis realiseerub eeskätt kortermajade ehitamine ja seda paraku väga laialdasel alal. Ei ole ju mingi uudis, et äripindadele leitakse sageli hiilivalt võimalus nende kasutamiseks eluruumidena. Lähtuvalt eeltoodust võimaldab menetletav üldplaneeringu eskiislahendus lihtsalt mahukat ning kaootilist elamuehitust ja seda väga laialdasel territooriumil kogu Haabneeme aleviku	

		<p>ulatuses. Juhul kui see ei ole planeeringu menetlemist läbiviijate eesmärk siis palun arvestada alljärgnevate ettepanekute ja põhjendustega.</p> <p>1. Keskus. On arusaadav, et Haabneeme alevik on tänaseks juba pöördumatult väljunud maa-asula mõistest ehk tegu on siinkohal linnaruumiga. Linnaruum ise aga nõuab keskust. Menetletav üldplaneering seda millegipärast ei kajasta või teeb seda, minu hinnangul, väga leigelt. Aleviku areng tänaseni on kujunenud suhteliselt kontrollimatult ehk üksikute detailplaneeringute juhusliku realiseerumise tulemusel. Hoolimata sellest on tänaseks siiski välja kujunemas keskuselaadne linnaruum Randvere ja Rohuneeme tee ristmiku piirkonnas. Leian, et see on hea ning on mõistlik seda suunatult edasi arendada selleks, et vältida nn keskuse laialivalgumist üle kogu aleviku. Keskuse all pean silmas üht-kaht hoonestatud kvartalit, mille peamine eesmärk on koondada endasse äri- ja büroopindasid, avalik-ühiskondlikke teenuseid pakkuvaid hooneid, meelelahutust ning mingil määral ka eluruume.</p> <p>a) Ettepanek keskuse asukohale. Keskuse aukohana pakun välja ala, mis jääb Randvere ja Rohuneeme tee ristmiku, Sõpruse puistee, Kaluri tee ja Randvere tee vahelisele alale ehk haarab lõvisosa menetletava üldplaneeringu arendusalast F. Sellesse piirkonda on võimalik mahutada enamushaabneeme kavandatavatestäripindadest ja keskne väljak. Märgitudkvartalis ei peaks kartma hoonete kõrgusi ehk eskiislahenduses nimetatud nelja-korruse piirmäär selles kvartalis ei peaks kehtima kasvõi osaliselt. Kolm-neli kõrgemat hoonet varjaksid suhteliselt tõmbina mõjuva Viimsi SPA torni ja ilmestaksid maamärkidena kogu ümbruskonda. Minu teadakehtivad tänapäevased detailplaneeringud, mis annavad õiguse ehitada kõrgemaid kui 10-korruselisi hooneid.</p> <p>b) Ettepanek keskväljaku asukohale. Keskväljak võiks asuda vana staadioni kohal, see peaks sisaldada maa-alust parklat, olema suletud hoonestusega kõigist ilmakaartest, mis annaks vajadusel (kultuuriüritused, kontserdid ja muud rahvakogunemised) võimaluse seda pealtpoolt ilmastikukindlat sulgeda. Nimetatud kohas võiks ürituste vabal ajal paikneda avaturg. Praegune nn taluturg Vabaõhumuuseumi parkimisplatsil on suhteliselt armetu ja halb lahendus kuna asub: a) suure liikluskoormusega tee ääres (mille puudub muuhulgas ka alternatiiv hädaolukorra puhul) ja kus parkimisvõimalusi on</p>	
--	--	---	--

		<p>vägapiiratud koguses; b) eemal kõrgema asustustihedusega korterelamutest ehk sinna tuleb reeglina kohale tulla liiklusvahendiga. Kui keskväljak (kaasa arvatud turg) endise staadioni kohalasuks võimaldaks see juba täna oluliselt kõrgema asustustihedusega piirkonnas olles märkimisväärselt suuremal hulgal vallaelanikel külastada seda jalgsi. See omakorda pole sugugi tähtsusetu asi liikluskoormuse ohjamisel. Endine staadion asub vahetus naabruses valla kahe peamise liiklustee: Rohuneeme ja Randvere tee ääres, mis on suur eelis ühelt poolt, ning oskusliku hoonestuse planeerimisega ümber olemasoleva staadioni annab see võimaluse sulgeda väljak nii autoliiklusele, sellest tulenevale mürale kui ka tuultele. Maa-aluse parkla olemasolu tagab pääsu väljakule vaid jalgsi.</p> <p>Ettepanekud arendusaladele. Ettepanekud järgivad menetletavas üldplaneeringus toodud arendusalade markeeringut.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. A. Miiduranna sadam asub tööstusalal, mille olemasolev haljastus on fragmentaarne. Tegu on ühe Haabneeme aleviku peamistest perspektiivsetest elurajoonidest. Täiesti arusaamatu on elamumaa proportsioon 25%. Menetletav üldplaneering näeb sinna trammittee viimist, mis on igati asjakohane. Elanike lisandumine Miiduranna sadama piirkonda mõjutab liikluskoormust valla siseselt vähe. Ettepanek: suurendada elamumaa osatähtsus 75%-ni 3. B. Randvere ärikvartaliterritooriumil kehtib kehtestatud detailplaneering, ning seega mul ettepanekuid pole. 4. C. Milstrand asub tööstusalal, mille olemasolev haljastus on samuti suhteliselt fragmentaarne. Ka siin on tegu ühe peamistest perspektiivsetest elurajoonidest. Arusaamatu on elamumaa proportsioon 25%. Menetletav üldplaneering näeb sealt läbi trammittee viimist, mis elluviimisel lahendab suurel määral arendusala ühenduse Tallinnaga. Elanike lisandumine Milstrandi arendusalale mõjutab liikluskoormust valla siseselt vähe. Ettepanek: suurendada elamumaa osatähtsus 75%-ni 5. D. Ladina kvartal asub olemasoleva kõrghaljastusega alal ning sellest tulenevalt pole põhjendatud selle ala kasutuselevõtt vaid hoonestamiseks. Olemasolev haljastus tuleb säilitada võimalikult kompaktsena, mitte lõhkudes seda kogu arendusala ulatuses sinna paigutatavate hoonetega. Ettepanek: elamumaad võimaldada mitte rohkem kui 25% 	
--	--	---	--

		<p>6. E.Laivi ja kalatööstusearendusala asub endisel ja ka käesoleval ajal kasutuses oleval tootmishoonete alal. Nimetatud piirkonnas on kehtivaid detailplaneeringuid korterelamute rajamiseks. Ettepanek: välistada ei tuleks tootmistegevuse väikses mahus jätkamist.</p> <p>7. F.Sõpruse arendusala kui valla keskust nõudev ala. Käsitlen arendusala põhjalikumalt ülalpool. Ettepanekud: kujundada piirkond välja valla keskuseks koos keskväljakuga. Märkida üldplaneeringus võimalus rajada sinna kõrghoonestust.</p> <p>8. G .Endine kool ja lasteaed on hekel suuresti kasutusest väljas asudes kortermajade ja pereelamute piiril. Ettepanek: võtta ala kasutusele madala hoonestusega kaetuna, eeskätt väikeelamumaana. Elamumaa osatähtsus vähendada 25%-ni.</p> <p>9. H.Tammepõllu kui hoonestamata ala. Ettepanek: planeerida vaid väikeses mahus ühiskondlikku hoonestust, kujundada välja haljastus.</p> <p>10. I.Purjeka asub kõrghaljastusega alal. Ettepanek: jätta hoonestamata, selle asemel välja kujundada rohekoridor.</p> <p>11. Menetletava üldplaneeringu arendusaladest on arusaamatul põhjusel jäänud välja Miiduranna külas asuv nn Killuplats. Teatavasti on sellele alale vallavolikogu algatanud dtailplaneeringu väikeelamute ehitamiseks. Selline lähenemine on minu hinnangul põhjendamatu kuna tegu on Viimsi valla mõistes erakordselt tähelepanuväärse asukohaga. Nimetatud ala nõuab väärilist arhitektuurilist lahendust näiteks mõnele kultuuriasutusele või konverentsikeskusele, mitte selle katmist ilmetute väikeelamutega. Kui selle kasutuselevõtuks ei ole hetkel head kandvat ideed siis tuleb see jätta kasvõi reservi, aga mitte ära narrida mõne hetkel vallavõimu juures oleva isiku meeleheaks.</p> <p>12. Menetletav üldplaneering näeb Killuplatsi kõrvale ette väikesadama, mis teades Haabneeme ranna madalat veetaset, tundub nagu mingi naljana. Ettepanek: kaasata nn Killuplats menetletavasse üldplaneeringusse ja märkida nimetatud piirkond perspektiivseks ühiskondlike hoonete alaks.</p> <p>13. Salapärane kolmnurk. Menetletava üldplaneeringu maakasutusplaanil, arendusala E vastas üle Muuli tee asub lillaks (nimetatud värvil on menetletava üldplaneeringu</p>	
--	--	---	--

		<p>maakasutusplaanil kindel tähendus) värvitud kolmnurk, mis ei ole seotud ühegi arendusalaga.</p> <p>Küsimused: mis asi see on, miks üldplaneering seda ei käsitle, miks on see ala värvitud lillaks?</p> <p>14. Kaitseala piiri muutmine. Menetletava üldplaneeringu eskiislahendus annab teada, et sellega muudetakse kaitseala piire. Nimetatud planeeringu maakasutusplaanil pole üheselt loetav miks, kus ja millises osas millise kaitseala piire muudetakse.</p> <p>15. Riskianalüüs. Üldplaneering peab minu teada sisaldama riskianalüüsi. Menetletava üldplaneeringu alal ladustatakse käesoleval ajal naftasaadusi ja selle võimalik kehtestamine ei kohusta naftasaaduste käitlejaid oma tegevust lõpetama. Miks pole riskianalüüsi lisatud?</p>	
7.	<p>Risto Mägi, OÜ BREM Kinnisvarahooldus <i>juhatuse liige;</i> <i>Kaluri tee 10; Männi tee 2, Rohuneeme tee 12, Kaluri tee3, Kaluri tee 5, Ravi tee 2, Kaluri tee 1, Rohuneeme tee1, Rohuneeme tee 5A, Muuli tee 49, Kivila tee 49, Haabneme alevik ja Tuulekivi tee 7, Miidurannaküla ,Viimsi vald, Harju maakond omanike esindaja</i> 23.02.2021</p>	<p>1. Luua selge Kirovi telge tähistav kvartali ala omaette tähisega. Ajalooliselt ja linnaruumiliselt on Kirovi kvartal ja selle telg olulisem kui luua Sõpruse teele haljasala "telg" sellega ristuma. Kuna kogu see ala kuulub ühele suurmaamajandusele, siis seda ühe kvartalina käsitledes, planeeritakse seda suure tõenäosusega kui terviklikku ala.</p> <p>a) Sõnastaks sarnaselt Kalatehase ala Loomemajanduse Polügooniga, et Kirovi telg on samasugune perspektiivne Kirovi arenguala.</p> <p>b) Seda ala piiritleks tänavad igast küljest, täpsem ettepanek Ravi tn pikendamisest Rohuneeme teeni, järgmises ettepanekus.</p> <p>c) Kirovi kvartali ala (kollase viirustusega skeemil) keskmine FAR 1.2;</p> <p>d) Korruselisus määratakse detailplaneeringuga.</p>	



- 2.** Sõpruse tee peaks lõppema Ravi teega. Sõpruse tee telg on kordades nõrgem linnaehituslik maamärk kui Kirovi telg. Nii olemasolevalt kui ka ettevaatavas tulevikus, üldplaneeringu eskiisis loodavalt.
- Kuna Kirovi telg on nii ajalooliselt, olemasolevalt, kui ka edasikantava ideena tulevikku Haabneeme üks olulisemaid ideid, siis ei tohiks kavandada Kirovi telje kvartalisse Sõpruse tee pikendusi. Ei tuleks kavandada Kirovi telge risti läbivalt autoteid, ei kergliiklusteid ega muid viirutusega tingimusi. Hoiame Kirovi telge terviklikuna ida-lääne suunalisena. Pikendame seda isegi edasi, Ravi tee läände Rohuneeme teeni! Sõpruse tee telje pikenduse ära jätmist oleks vajalik täiendada Sõpruse tee üldplaneeringuga kavandatud lahendust, et see jääks terviklik:
- Tõstame roheala Sõpruse tee koridori peale (roheline nool skeemil)
 - Kavandame hoonestusala Sõpruse tee poole, nii saame jätta alles rohkem olemasolevat parki ida pool hoonestust (lilla kontuur skeemil)
 - Hoonestust läbivalt ei ole kergliiklustee mõistlik, viime selle Sõpruse tee äärde, pöördega ümber hoonestusala Ravi tee koridori (sinine nool skeemil)
 - Pikendame Ravi tee Rohuneeme teeni.



3. Kalatööstuse kvartali sisesed täiendused.

- Rohekoridori laius ei pea olema Kalatööstuse kvartalis enam nii suur, kuna Rohelise Ringi koridor on üldplaneeringu eskiis ette nähtud ranna poole.
- Jätta ära kvartalit läbiv tänav, mis on eskiisis kavandatud ühendama Muuli teed Lepa teega. Lepa tee ei ole kvartaleid läbiva liikluskoormuse jaoks piisav. Samas

tuleb rõhutada, et loodav jalakäigu promenaad (korstnatest randa) on kordades prioriteetsem kui sellele ristuma pandud Lepa-Muuli autotee.

- c) Kalatööstuse kvartali kergliiklustee haljaskoridori laius luua sama, nagu Laivi kvartalil.
- d) Ära jätta kavandatav sadama-ala. Selles asukohas ei ole sadam võimalik, siin on ja jääb selleks kinni kasvav meresopp.



4. Suurendada Loomamajanduse Polügooni, et seda piiritleks tänavad.

Segahoonestusega arenguala peaks olema läbitav risti-põiki ilma eramaa plankaedade vastu pörkamata. Üldplaneering on just see formaat, kus võime ja saame näha asju suuremalt ja lihtsustatumalt. Olemasolevad väikeelamud saavad siin ju edasi olla, kuniks tuleb õige aeg, ja kinnistuomaniku soovib realiseerida üldplaneeringus kavandatu, luues terviklikum linnaruum.





5. Loobuda ühiskondlike hoonete ringist kui poolikust ideest.

Esitatud idee luua ühiskondlike hoonete ring, ei ole terviklikult läbi töötatud idee. On kaheldav, et see idee on realiseeritav. Seda kahel olulisel põhjusel: a) olemasolevalt ei seo neid ühiskondlike hoonete üksikobjekte sidus linnaruum. Ei ole seotud liiklusvõrgustikuga, ei autoteede ega kergliiklusteedega. b) Üldplaneeringu eskiis ei seosta seda "ringi" linnaruumi elementidega, teede, vaatesuundade vm ühtseks tervikuks. Kuna nn ühiskondlike hoonete ringi ei ole hetkel, ei kavandata üldplaneeringu vahenditega ringi ühenduma või moodustuma, on tegemist tingliku, mitte perspektiivse ideega. Seega ärgitan sellest loobuma. Üldplaneeringus tasub hoida ideid, mis on loovad linnaruumi terviklikuks ja millele on olemas olemasolevad eeldused ning millele on üldplaneeringus kavandatavad täiendused. Näiteks nagu roheline ringi idee, see on väga hästi antud asukoha üldplaneeringuks sobiv idee.

Ka linnuperspektiivis vaadatuna ei näi see olukord ringina, vaid juhuslike, linnaruumis seostamatute iseseisvate klasteritena. Neid olemasolevaid ühiskondlikke hooneid ei ole vaja siduda läbi erinevate iseloomudega arengualade, nad on oma asukoha linnaruumis juba kehtestanud.



Foto 87. Ühiskondlike hoonete ring.

6. Mäni kvartali (G) ja Rannapere Pansionaadi kvartali (G) juhtfunktsioon on korterelamu ala.

- a) Mäni kvartal ei ole sobilik suure ühiskondliku alana seetõttu, et liikluskoormus siia alale läbib pikalt elamukvartaleid. Seetõttu on ainus sobilik funktsioon siis korterelamu ala võib-olla kuni 5% ulatuses äripindadena, pisikeste kodu-stuudiotega või jalgsi käijatele suunitletud teeninduspindadele.
- b) Rannapere Pansionaat võib siin olla, ent pikemas perspektiivis on seegi ala liigselt olemasolevate korterelamute vahel, et mõni muu äri või meelelahutusfunktsioon enim segab ümbruskonda kui toetab. Ettepanek Heki teest kuni Mereranna teeni see ala näha korterelamutele.
- c) Ühiskondlike hoonetele (äri või teenindushoonetele) sobilik ala on tiheda liiklusega Kaluri tee ääres. Kuni Mereranna teeni.
- d) Mäni kvartali hoonestuse kõrgus sobituks paremini kui on lõuna ja ida pool nurgas samasugune olemasoleva hoonestusega - 4-kordne hoonestus, vajadusel viimasel korrusel tagasiastetena. Väikeelamute pool, põhja ja lääne pool sobib hästi ka 3-kordsete hoonetena, vajadusel viimasel korrusel tagasiastetena .

- e) Rannapere kvartali hoonestuse kõrgus sobiks kui idast sulanduks olemasolevate hoonete kõrgustega, 4-kordse hoonestusena, vajadusel viimasel korrusel tagasiastetena. Väikeelamute pool, lääne küljes, 3-kordsetena, vajadusel viimasel korrusel tagasiastetena.
- f) G kvartali ettepaneku piires oleks maksimaalne realistlik elamumaa osakaal brutopinnast 100%
- g) Vana Piilupesa ala lahutame G kvartalist ja liidame F kvartalile



7. Seletuskiri tabel 4.1 Hoonestustingimused, maksimaalne hoonestustihedus (FAR) muuta keskmiseks hoonestustiheduseks.

Arengualad on väga suured. Arengualade sees tulevad edasises planeerimises väga suure tõenäosusega omaette kvartalid. Näiteks segahoonestusalal võib olla korterelamu kvartal ja äri või teenindushoonete kvartal.

Teenindushoonete kvartal on pigem madala tihedusega, korterelamu kvartal enim keskmise tihedusega. Aga ärikvartal võib olla nii ühes kui teises äärmuses. Kui on linnalikult vaja oluliselt markeerida asukohta ja detailplaneeringu käigus kõik osapooled sellega nõustuvad, siis maksimaalne FAR saab olema formaalne takistus uudsele ja heale linnaehituslikule ideele.

Üldplaneering ei ole detailplaneering, siin tuleb määratleda piirid ent samuti tuleb kaalutleda läbi edasiste planeeringute täpsustumisvabadus ja jätta teatud vabadus edasiste planeeringute loominguks. See on eduka ja kauakestva üldplaneeringu kvaliteedimärk. Luba varieerida hoonestustihedust oma arengukvartali sees saab omavalitsus anda loomulikult ühele maaomanikule kuuluvate kinnistute ulatuses. Naaber maaomanikud võrdlevad kavandatavat ehitusõigust ühes arengualas omavahel keskmise lubatud hoonestustiheduse arvuga (hoonestusalade aritmeetilise keskmisega).

Tabel 4.1. Arengualade hoonestustingimused

Arengu-ala tähis	Arenguala nimi	Arenguala pindala (ha)	Maksimaalne hoonestustihedus (FAR)	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne elamumaa osakaal brutopindalast
A	Miiduranna sadam	13,0	0,5	3	25 %
B	Randvere ärikvartal	8,1	0,9	4	0 %
C	Milstrandi	9,5	0,5	4	25 %
D	Ladina kvartal	7,6	0,5	4	40 %
E	Lävi ja Kalatööstuse	10,4	0,7	4	50 %
F	Sõpruse	17,8	1,2	4	30 %
G	Endine kool ja lasteaed	5,9	0,6	3	30,100 %
H	Tammepõllu	7,1	0,6	3	0 %
I	Purjeka	2,1	0,6	4	100 %

Täiendavaks infoks illustreerivad eskiisid:

Kaluri 1 - https://www.dropbox.com/s/zrmu98p7jg3yx1d/Kaluri1_eskiis-20190207.pdf?dl=0

Kaluri 5 - https://www.dropbox.com/s/tije4gsh0kozg5c/Kaluri5_20161225_eskiis.pdf?dl=0

Männi 2 - https://www.dropbox.com/s/qowkcb4izuq946/M%C3%A4nni2_DP-eskiis_20191220.pdf?dl=0

Rohuneeme 1 (Kalatööstus) -

https://www.dropbox.com/s/pfum9cgp0wdk3m4/Haabneeme_20190510_eskiis.pdf?dl=0

Palume võtta eelpoolloodud ettepanekuid arvesse kui kinnistute, asukohaga Kaluri tee 10;

Männi tee 2, Rohuneeme tee 12, Kaluri tee3, Kaluri tee 5, Ravi tee 2, Kaluri tee 1,

Rohuneeme tee1, Rohuneeme tee 5A, Muuli tee 49, Kivila tee 49, Haabneeme alevik ja

Tuulekivi tee 7, Miiduranna küla, Viimsi vald, Harju maakond omanike esindaja OÜ BREM

Kinnisvarahooldus ettepanekuid.

Eelpoolloodud ettepanekud ei tähenda, et oleksime Haabneeme aleviku ja lähiala

üldplaneeringu eskiisiga muus osas nõustunud ning esitame omapoolseid ettepanekuid ka

		edaspidi, mis võivad, aga ei pruugi olla Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringuga kooskõlas.	
8.	Mattias Agabus, 23.02.2021	<p>Ettepanekud 1–7 on samad, mis Risto Mägi 23.02.2021 saadetud kirjas.</p> <p>8. ettepanek: Ettepanek (8): Viimsi Väravaks olev Sild. Viimsi mõisa pikendamine merele on väga hea idee! Täiendaks seda Sillaga. Kui Silla kujundus korraldada arhitektuurivõistlusena, annab see hea võimaluse välja valida parim võimalik lahendus. Maapinna reljeef toetab seda olukorda, kus sõidutee langeb, ent nõlvad mõlemal pool teed annavad hea eelduse Silla kujundamiseks. Sild kui värav. Sarnase emotsiooniga kui saabuda Nõmmele Mente et Manu silla alt lähenedes.</p> 	
9.	Ivar Kõivastik 23.02.2021	<p>Alltoodud ettepanek hõlmab maaüksust Tammikumetsa (suurusega ca 2 ha). Teeme ettepaneku leida ühine tasakaalustatud lahendus Tammikumetsa maaüksuse kasutamiseks avaliku huvi ning eraomanduse koostöös. Toetame igati Viimsi rohelist mõtteviisi. Vastavalt eskiislahenduse seletuskirjale on paralleelselt koostamisel Haabneeme lähiala rohealade lahendus. Esmalt soovitame antud eskiislahenduse rohekoridoride planeerimisel vaadelda praegusest piirkonnast suuremat piirkonda ning lainendada seda Hundi teest ca paarisaja meetri kaugesele jääva tohutu metsamassiivini, mis on ideaalne rekreatsiooni</p>	

tegevusteks, s.h. sportimiseks, jalutamiseks, linnulaulu nautmiseks, marjal ja seenel käimiseks (vt joonis allpool)



Antud metsamassiiv ulatub välja mereni Leppneemes ning pakub igakülgseid võimalusi puhkamiseks ning looduse nautimiseks. See metsamassiiv saab alguse paarisaja meetri kauguselt Hundi teest ning paarisaja meetri kauguselt Jänese tee parklast ehk sisuliselt külgneb väljapanekul oleva eskiislahenduse piiriga Hundi tee lähistel. Praktilises mõttes tähendab, et ümber Haabneeme olev nõ Rohering on palju massiivsem ning RMK metsamassiiv kergesti ligipääsetav.

Viimsi rikkuse loovad Viimsi inimesed ja Viimsi loodus. Nagu eskiisprojektist lähtub, siis Viimsi jätkab arenemist ning ka olemasolevas eskiislahenduses on ettepanekuid, kuidas taskaalustatult planeeritakse olemasolevate metsamassiivide ja roheluse keskele uusi eluasemeid ja büroopindasid. Siinkpohal on näiteks nii Ladina kvartal kui Purjeka kvartal, mis hetkel kaetud metsaga ning kus vasatavalt on tulevaseks hoonestustiheduseks ette nähtud 0,5-0,6 (FAR) ning elamumaa osakaal 40%-100%.

Samuti võib analoogsed näited tuua ka juba olemasolevatest elluviidud projektidest, kus looduse keskele ning kõrghaljastust säilitades on paigutatud elamukrundid, nagu seda on näiteks Laaneotsa tee piirkonnas.

Lähtudes eelpool toodust teeme alljärgnevad ettepanekud Tammikumetsa maaüksuse tasakaalustatud lahenduseks.

Variant 1. leida tasakaalus lahendus ning jagada Tammikumetsa maaüksus üldplaneeringus, jättes ühe osa nõ rohealaks, võimaldamaks läbikäiku Lehtmetsa tee ja Hundi tee vahel,

jõudmaks kerge vaevaga RMK metsamassiivini ning jättes roheala Hundi tee äärde; teisele osale Tammikumetsast anda võimalus jagada see väikeelamumaaks, säilitades seal ühtlasi ol.oleva kõrghaljastuse. Üks võimalikke eskiisvariante on toodud joonisel allpool, aga on ka teisi paigutusi võimalik esitada. See konkreetne lahendus lähtub põhimõttest, et on võimalik rajada läbikäik Lehtmetsa tee ja Hundi tee vahele, samas jääb Hundi tee äärde rohekoridor.



Analoogset lähenemist, kus ol.oleva metsamassiivi keskel on väikeelamud rajatud, on kasutatud näiteks Laanelinnu piirkonnas. Väljapanekul olevas eskiislahenduses on analoogselt lahendatud nt Purjeka piirkond.

Leiame, et antud juhul ei oleks tegemist ainulaadse olukorraga, vaid sarnaselt on lahendatud erinevaid piirkondi, nagu eelpool mainitud. Samuti oleks antud lahenduse korral võimalik tasakaalustada nii avalik huvi kui erahuvi, säilitades olemasoleva roheluse. Selline olukord annaks maaüksuse omanikule motivatsiooni läbirääkimiste võimaluseks loovutada roheala vallale. Vallale omakorda annaks see võimaluse rajada läbikäik vallale sobival viisil. Samas jääks alles rohekoridor, mille saaks avada kõigele soovijatele avalikuks kasutamiseks, võimaldades mugavat ligipääsu kohe kõrvalasuvale RMK metsaalale.

Variant 2: kui avalik huvi on Tammikumetsa säilitada ainult olemasoleval kujul, siis selleks, et võimaldada seal avalik läbipääs eskiisprojekti pakutud kujul ja/või rajada tervisespordirajad, on ettepanek see maaüksus eraomanikult turuhinnaga võõrandada või kokku leppida vahetustehingus eraomanikuga mõne teise kinnisvara vastu.

<p>10.</p>	<p>Kaur Lass, Taivo Luik jt allkirjastanud 27 elanikku 23.02.2021</p>	<p>Haabneeme ja lähiala üldplaneeringu avalik eskiis tutvustus – ettepanek planeeringu täiendamiseks</p> <p>Viimsi nõrkuseks on Nõukogude Liidu vabadust loova hävingu järel olnud Haabneeme aleviku kui toimiva ja hästi kujundatud ning eripärase arhitektuuriga keskuse väärtuste kadumine. Kuna Kirovi kolhoosil ja Viimsi sovhoosil oli eraldi keskused, siis on Viimsi olnud taasiseseisvumise järel olnud toimiva keskuseta vald. Hetkel on ka Viimsi alevik korraliku keskuseta, ühtepidi on keskusena vallamaja ja teistpidi Laidoneri park koos staadioni ja lasteaiaga aga kumbki "keskkoht" ei ole tugev tõmbekeskus. Ka Haabneemes on sama olukord, vana S.M. Kirovi nimelise kolhoosikeskus ei ole enam aleviku süda, seal olev endine Kaluri tee telg ega ka Ravi tee telg ei kanna välja enam endise keskuse hiilgust ja esinduslikkust.</p> <p>Nõ alternatiivsed keskused, mis kõik võistlevad Haabneemes omavahel on:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lastele jaoks telg Viimsi kaubanduskeskus uus Artiumi hoone, kusjuures vanemas eas lastele pikeneb see telg haagiga teisele poole teed Viimsi gümnaasiumi hooneni; 2) Ostleja jaoks kolm keskust Rohuneeme ja Randvere tee ristmik. See ala on jagunenud aga nelja eraldi olevasse sektorisse – seal kohtuvad pargi kaudu Viimsist algav roheala suund, Rimi/Raamatukogu/Lavendel/Viimsi SPA keskuse laadne sektor, Viimsi Keskuse(Selveri)/Äritare sektor ja Maxima/Viimsi Kaubanduskeskuse sektor, mis kõik võistlevad omavahel ega oma jalakäijasõraliku ega linnaruumilist tervikliku kontseptsiooni ega moodusta kuidagi ühtset planeeringulist tervikliku keskkonda või meeldivat ajaveetmise ruumi; 3) Vaba aja veetja jaoks on midagi keskuse laadset SPA/Viimsi Kino kompleks, mille juures aga pole samuti keskusele omast ruumi ega väljas viibimiseks sobilikke alasid, mistõttu see on pigem Rimi-Raamatukoguga kohmakalt haakuv ebamäärane ruum; 4) Ranna hooajal on inimmassid Haabneeme rannas aga kuni OKO valmimiseni oli ka seal puudu igasugune ranna keskpunkt, OKO otseselt ranna keskust vaatamata rekonstrueeritud muuli alale selgelt ka ei kanna; 5) Nõukaaegse keskuse varemed/jäänused (kaks kolhoosi peahoonet koos nende vahelise haljakuga + haigla ja endine söökla/kohviku/poodide/raamatukogu/saaliga kompleks, mis nüüd on pigem tuntud Grossi poe järgi on samuti mitte toimiv keskusena). <p>Kui vaadata valda laiemalt, siis Viimsi Vallamaja on asunud nii Haabneemes kui ka Viimsis. Kaubandus, koolid, lasteaiad, teenindus jms on pillutud üle valla kaootiliselt laiali, nt ka</p>	
------------	---	---	--

	<p>Soosepa piirkonna tiheasum on samuti keskuseta, keskust pole ka Miidurannal ega muudel Haabneeme lähipiirkonna küladel.</p> <p>Seega, Viimsi on kuni viimaste aastateni olnud autokeskne vald, mida on nüüd proovitud kohaliku ühistranspordi ja kergliiklusteede arendamise toel püütud muuta jalakäija ja jalgratturisõbralikumaks, aga see on keerukas, kui kõik on pilla-palla laiali sõltuvalt sellest kus mõni maaomanik midagi teha soovis. Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringus (edaspidi HAÜP) olev Sõpruse telg kindlasti keskustelge ei kannu. Praegu avalikustatud HAÜP eskiis tegeleb siin aleviku piires 'lapitekitamisega', milles puudub selge linnaruumiline või valla keskust loov kontseptsioon. Puudu on nii keskustelg kui ka terviknägemus arhitektuurselt/linnaruumiliselt (külamiljöö ei tundu Haabneeme kontekstis õige mõiste) kvaliteetsest keskkonnast, mida on proovitud kompenseerida reeglitega, mis kohati aga ignoreerivad reaalsust (nt kallasrada Miiduranna sadamas, mida ilmselt ei saa ka jahisadama tegemisel lubada) ja kohati lööb sassi seniste planeeringute loogikat (nt elamuala seniste ÜP ärialade asemel arendusalal I vastuolus olemasolevate maaomanike ootustega kasutada maad ärimaana).</p> <p>HAÜP eskiisist kumab läbi kohati osade maaomanike huvide eelistamine teiste üle ja tasakaalustamatus ning kontseptsioonitus. See ei tundu hea ega perspektiivne lahendus Eesti nõ rikkaimale vallale, mis on selgelt omandanud eraldi linna mõõtmed oma rahvaarvult, vaid on selge allaandmine magala mentaliteedile, kus iga asi on seal kus juhtus. Üsna suure tõenäosusega saab domineerivast EK/Ä/AA alast ala kuhu koostatakse kümneid üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid elamutele. Arendajad jooksevad nõ lühiajalise vaatega rikastumise projektidele tormi ja vallale omane üldplaneeringu asja-eest-teist-taga muutmine jätkub. Viimsis üritati planeerimist korrastada kahe teemaplaneeringuga, elamuehituse osas Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted ja rohevõrgustike terviklikkuse tagamise osas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Mõlemad toimisid paar aastat ja siis sai ka nende muutmine (sageli varjatud muutmisena) sama massiliseks kui Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmine. HAÜP eskiisi kehtestamine üldplaneeringuna viiks kiirelt selleni, et EK/Ä/AA alast arendatakse välja vaid korterelamud ja ärialade arendajad näeks seejärel, et terviklikku head töökeskkonda ei anna enam luua ja ärilinnaku arendus jääks vinduma. Seda kasutatakse kiirelt ettekäändeks muuta kogu EK/Ä/AA ala korterelamute alaks ja Viimsi tammeõuestub ehk lasnamäestub kaotades viimasegi koha,</p>	
--	---	--

	<p>kus saanuks luua omapärast keskkonda ja tõmbekekust. Seda aitaks ennetada EK/Ä/AA alade kaotamine ja tugeva kesktelje ja keskusega Viimsi loomine, kus teljest lõunas on domineerivalt ärilinnak ja põhjas kvaliteetsete elukohtadega ja keskosa metsadega Viimsi.</p> <p>Kontseptsioon HAÜP-s edasi arendamiseks – Haabneeme alevik, kui tugev keskus ja ärilinnak kaasaegsele ettevõtlusele.</p> <p>Lühivisioon: Vabanemaks ummikutest Tallinna liikumisel vajab Viimsi muutust magalast multifunktsionaaleks elu- ja ettevõtluskeskkonnaks ja head trammiühendust. Kuna juba kehtivate planeeringutega lubatud elamuarenduse tulemusel kasvab valla elanikkond vältimatult kuni 30 000 elanikuni, siis arendatakse Haabneeme ja Miiduranna tootmis- ja ärialadele (vt skeem) järgmise 25 aasta jooksul Viimsi oma Silicon Valley või Ülemiste City laadne madal hoonestusega kaasaegne analoog koos parki merega ühendava rohekoridoriga. Elamute osakaal keskusteljest linna suunas ei tohiks kokku olla üle 10%, elamutele tuleks eelistada majutusasustusi, mis pakuvad pikemat majutust maailmast siia saabuvatele tarka tööd tegevatele ekspertidele ja lühiajalist peatumist võimaldavaid hotelle.</p> <p>Selleks, et Viimsisse arendada tasuvalt kesklinnast liikuv tramm, on siia vaja töökohti, kuhu soovitakse tulla ka linnast. Siis saab trammis olla nii hommikul kui ka õhtul sõitjad mõlemas suunas. Kui EK/Ä/AA aladest saaks HAÜP muutmisel uus tammeõuelik Lasnamäe oleks trammid linnast hommikul tulles tühjad ja linna minnes puupüsti täis ning õhtul korduks sama vastupidi: linna lähevad tühjad trammid, linnast tuleb aga Viimsisse inimmass. Tramm ei tundu nii väga veenev alternatiiv autole ja ummikud jäävad kestma ja Viimsi taandub amööbeks magalaks, kus igaüks ajab oma asja oma kodus ning kortermajade vahel haigutab tuul ja laiuvad sirged magistraalteed, kus tuhisevad üksteisest mööda prügiautod ja toimub hommikul tööle kiirustajate kihutamine ühes ja õhtuti teises suunas koos kiire peatusega mõnes kaubanduskeskuses. Selle asemel vajame kvaliteetsemate elu- ja töötamisruumi.</p> <p>Pakutud visioon on kantud ka kaardile (Lisa 1). Selle järgi on Haabneeme alevik tugeva keskusteljega atraktiivne 3-4 korruselise hoonestusega parklinnak kontoritega ja nende vahelise roheline linnaruumiga teljest lõunas, mida teenindavad ranna äärsed restoranid, hotellid ja konverentsikeskus kruusaladustamisplatsil. Seal alal on vaid kuni 10% kortermajade ja elamute kõrvalfunktsiooni ja selles on panustatud kvaliteetsele ruumidisainile, hoonete vahelisele ruumi kvaliteedile ja hoonete vahelise ruumi avatusele</p>	
--	--	--

		<p>kõigi selles liikujate jaoks. Seda ruumi ühendavad jalgsi, jalgratta, elektriõukside jm kergliiklusvahenditega liikumiseks rohelisega tähistatud kergliiklusteede võrgustik.</p> <p>Üksikud arhitektuursed dominandid (kuni 3 nn orientatsioonitornikest maamärgiks oleva hoonena koos olemasoleva SPA-ga) annaks kätte liikumise suunad, nt ranna hotellina (vaid juhul kui rannas olev äriala jääb väiksemaks ja haljasalad suuremaks nagu näidatud Lisas 1) ja keskplatsil oleva vallamaja/ärihoone tornina võiks olla kuni 9 korrust, st muust hoonestusest ca poole kõrgemad. Ulatuslikumat kõrghoonestust ja liigset tihedust tuleb vältida, ning Haabneeme rand tuleb vähemalt 100 m ulatuses veepiirist hoida hoonete vaba ja võimalikult looduslikuna.</p> <p>Rõhk HAÜP alal oleks linnaruumi kvaliteedil ja innovaatilistel lahendustel.</p> <p>Haabneeme piirkonnas kasutatakse palju päikesepaneele (sh parkla katused), passiivkütet, luuakse õues töötamise ühiskasutusalasid maastikuliste vormidena, mõnusaad lõunasöögi piknikukohti. Need võiks olla a la Kirovi kolhoosi ajal haigla ees olnud Leonhard Lapini kujundatud istumiskohtade ja lehtlatega ala, mis peaks aga peaks vaid kunstile rõhumise asemel pakkuma hubaseid õuest arvutiga töötamise ja söömise kohti, klaasitud alade vms tuule eest kaitsvate "taskute" jms abil.</p> <p>Rannaäärne piirkond teenindaks talvel töötajaid ja suvel lisaks ka puhkajaid (kahepoolse põhifassaadiga hoonestus, kus nõ rõhk muutub vastavalt aasta-ajale kas avatusele randa või avatusele äriala suunas). Kokku luuakse vähemalt 4000 uut töökohta peaga töötajatele ja alal võib olla ka kuni 400 inimese jaoks eluruume (ca 160 korterit ehk kuni 10-15 kortermaja), et tagada ala mõningates sõlmpunktides ööpäevaringne kasutus (osaliselt tagab seda juba Haabneeme ja Miiduranna olemasolev elanikkond, seega elanikke lisaks tuua ei ole vaja, pigem on vaja olemasolevad elanikud õhtuti vaja meelitada oma aega veetma loodavates söögikohtades, klubides jm.</p> <p>Nime esialgseid ideesid:</p> <p>Haab Business Park – open office e-industry park for your business</p> <p>Viimsi Bay Business Park – e-business park</p> <p>Haab e-park</p> <p>Haab e-business Park</p> <p>Viimsi e-Hub</p> <p>Asukoht: Haabneeme/Miiduranna kuni 70 ha koos teede, kaide jms-iga (sh Kalatööstuse/ex-Fortum/Haabneeme reoveepuhasti piirkond ca 12 ha, Milstrand ca 14 ha, Miiduranna sadama ala ca 13 ha, Purje tee piirkond ca 16 ha, Automajandi ala ca 2,5 ha,</p>	
--	--	---	--

Kruusaplats kaks katastriüksust ca 1 ha). Ala on laiendatav endisele Kirovi kolhoosi hoonestusele (peahooned, lasteaed). Hoonestuslaad kvartalasel võiks olla lähtuv Viire Ernesaks pakutud ideest, kus puudu on linnaruumilikud kinnised kvartalid ja nende asemel on hoonete vaheline avatud ruum nõ Kirovi kolhoosi hiilgeaja inimsõbraliku ruumi laiendusena.



Viire Ernesaks magistritöö väljavõte, mis vajaks ümber kohandamist keskustelje Viimsi kontseptsiooni järgi. Keskustelje Viimsi keskus (vt eraldi lisatud kaart Lisa 1) oleks osaliselt jääv Viimsi Keskuse parkla alale, aga hõlmaks ka Lavendel esise ja senise Kirovi kolhoosi automajandi/õmblustsehhi hoone ala. Õmblustsehhi hoone lammutamise ja ala avalikku kasutamise kompenseerimiseks saaks pakkuda platsi kõrvale uue vallamaja kuni 9 kordse kõrgekvaliteediga arhitektuuriga vaatamisväärse hoonena. Ideaalis võiks keskplatsi läbiv autoliiklus olla viidud koos parkimisega maa alla.

Alternatiivina saab teid ja platsi eraldada ruumiliste võtetega. Lisa 1 näidatud Keskus oleks avalik linnaväljak koos lipu ja kuuseplatsiga, kus saaks toimida Viimsi oma jõuluturg, Viimsi päevad, Vabariigi aastapäeva paraad jms.

Keskstelg on rajatav Viimsi alevikus Pargi lasteaia ees olevast platsist kuni mereni nii, et sellel avaneks kaugvaated. Selliselt tekib Laidoner mõisa ja mere telg, mille keskel on Haabneeme selge keskus. Keskuse platsi ja vallamaja arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada ülemaailmne arhitektuurikonkurss ja eesmärk peaks olema muuta see koht maailma arhitektuuriajakirjade esikaane fotode pildistamise kohaks.

Visiooni teostuse teekond:

- 1) Visiooni baasil visiooni/kontseptsiooni välja töötamine ja nime valik (esialgu ei teostata arhitektuurset kontseptsiooni, sest see hakkaks visiooni
- 2) läbitöötamist piirama);
- 3) Idee marketing ja tutvustamine avalikkusele;

		<p>4) Tagasiside alusel visiooni/kontseptsiooni lihvimine. Nt Transferwise asutajad plaanivad praegu uut äriala, nad oleks vaja kutsuda Viimsisse;</p> <p>5) Valla poolne nn arhitektuurse üldkontseptsiooni võistlus keskusele ja kesktelje hoonestuse ideele;</p> <p>6) Arenduseetappide määratlus (aluseks: loogilised arengusuunad, omanike huvi, teostatavus, taristu arendamise loogika jms);</p> <p>7) Vald algatab ise kogu alale ühe või mitu detailplaneeringut, mille koostamist ei anta arendaja koordineerida. Nii saaks korrata Jõhvi kesklinna nõukaaegsest urkast Ida-Viru keskuseks muutmise edulugu, kus oma aegne Jõhvi Linnavalitsus ise kujundas oma keskuse ja siis lubas arendajatel vastavalt sellele tegeleda arendustega;</p> <p>8) Arendajad sõlmivad vallaga vastavalt soovidele ala arendamiseks</p> <p>9) kokkulepped, et arendada välja valla koostatud detailplaneeringu alusel teed, taristud, pargid, tiigid, puhkenurgad ja hoonestus.</p> <p>Vajalikud tegevused valla poolt (jooksvalt ca 25 a):</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Ala marketing ja tutvustamine, erinevate arendajate <i>müügistory</i> jms koordineerimine, et tekkiks lumepalliefekt ja sünergia; b. Ala sidumine e-residentsuse ja innovatsiooni teemadega. Ala marketing Eesti Start-Up ja e-riigi kuvandi kontekstis koostöös EAS; c. Arendustoetused taristule (sh EL toetused trammile) ja innovaatilistele uutele lahendustele; d. Järelevalve, et kontseptsiooni ja detailplaneeringut ei muudetaks ega mindaks senisele Viimsit laastanud onupojapoliitikal baseeruvale planeerimise teele; e. Ühistranspordi korraldamine ja kergliiklusteede võrgustiku kõrgel ja hästi kujundatud tasemel välja arendamine koos liikluse rahustamisega (käänulised teed, mis sunnivad rahulikule liiklusele ja kus lamavaid politseinike ega laiu asfaltteid ei kasutata); f. Haljastute/taristuste haldus nende valmimise ja ülevõtmise järel; g. Ärilinnaku reklaamimine ja kuvandlood, mida vald jääb koordineerima, et muuta see tõeliseks edulooks ja maailmas tuntud kvaliteetalaks, kuhu ka iga tipp-programmeerija või A.I. arendaja unistab tööle tulla. <p>Ala selliselt arendamine eeldaks <i>kastist välja mõtlemist</i> ja maaomanike ülest huvide koordineerimist. Lõpuks võidaksid sellest kõik. Maaomanikud näeks maahinna kerkimist</p>	
--	--	---	--

	<p>vaatamata madalale hoonestusele, senised elanikud saaks ala, kus on õdus töötada ja õhtuti perega aega veeta. Inimestele tekiks jalakäiasõbralik ja avatud ruum.</p> <p>Kuna ärilinn on maailmas tuntud, kerkiks ka kinnisvara hinnad, sest suureneb palgatase, siis laekub enam makse, millest saab kogu seda ruumi edasi arendada ja hoida maailma tipptasemel ka aastaid hiljem. Vallal oleks ka selge keskpunkt, kus on nii vallamaja, esindusplats (lipuväljak, kuuseplats) kui ka kohtumispaik.</p> <p>Üldplaneeringus oleks siin vaja muutuseid, EK/Ä/AA alad peaks taanduma ja valdavalt kaduma, asemele peaks tulema Ä alad ja üksikud valitud EK alad keskteljest lõunas koos mõnede ühiskondlike hoonete alade ja hästi sidustatud rohevõrgustikuga, mis ühendaks Laidoneri pargi merega mööda Mistrand alal olevat madalat astangu serva, kus kulgeks pargiala.</p> <p>Keskteljest põhjas oleks traditsionaalsem Haabneeme elamuala, mille keskel kolhoosiaja peahoonet ja telge hoitakse. Telje kooli poolses otsas võiks olla Viimsi transpordi hub, kus kõik bussid, tramm jms kohtuvad. Haridus ja kultuuritelge tuleks tugevdada jalakäijasõbraliku ruumi ja maastikuliste lahenduste loomisega ning see võiks kulgeda gümnaasiumi juurest edasi Tammede pargina, mis oleks ümberkaudsete elamualade elanikele nii rohelisteks oasiks, piknikukohaks ja sidustatud vana Viimsi Keskooli juurde istutatud koolilõpetajate istutatud tammede alleedega.</p> <p>Kesktelje Viimsi on realistlik visioon, sest kalatööstuse ja endise Fortum ala hoonestus kuulub nuginii lammutamisele ja telje koht Laidoneri mõisa pool on looduses märgatav. Viimsi alevikku ja Haabneeme alevikku ühendav telg saaks olla mõnus promeneerimise koht, kus kaugvaated on maalilised ja telje mõlemas otsas on olemas selge sihtkoht – ühel pool mõis ja teisel pool rand. Kui ideed arvestada, siis peaks trammitee kulgemise üle vaatama (kaaluda võiks trammi ühe suunalist ringi, et koguda reisijaid võimalikult suurelt alalt).</p> <p>Plaani ellu viimne on realistlik, kui Viimsi Vallavalitsus on siin enda kanda nõus võtma kontseptsiooni arendaja, korraldaja ja järelevalve teostaja rolli.</p> <p>Paar märkust:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Kui Miiduranna sadam kujundada elamu- ja ärialaks, siis peaks arvestama, et jahisadam ei saa ka olla kallasrada;2. Sadam kruusaladustamisplatsi all ei tundu realistlik, kuna Haabneeme rand on madal ja sinna ei pääse veesõidukitega (va madalapõhjalised mootorpaadid) ligi. Ka ei ole realistlik promenaad kruusaladustamisplatsi alt läbi Miiduranna elamuala.	
--	--	--

Seal võib olla kallasrada, aga promenaadi sinna loomine on keerukas ja kallis, selle võib reserveerida. Peamine on kaardil (Lisa 1) toodud alevi siseste roheliste kergliiklusteede võrgustiku sidustamine ühendusteeks Viimsi aleviku jt valla piirkondadega ning Tallinnaga;

3. Viimsi ranna sanglepiku laiuses tuleks rohealad tuua Milstrandi alani ja seal edasi suunata Laidoneri mõisa pargini. Arendusala G ehitusmahte peaks vähendama ja ka seal ette nägema rohelisi alasid;
4. Milstrandi maa-alused mahutid oleks mõistlik muuta tsiviilkaitsevarjendiks.
5. Kesktelje ranna poolses osa põhjaküljes ei tohiks ärihooneid rajada väikeelamute kukile ja elamute naabruse hoonete paigutamisel peab lähtuma elamuehituse teemaplaneeringu reeglitest. Seal võib kas rajada haljasalasisid või lubada juurde ka mõned üksikelamukrundid.



11.

SDE,
Pille Petersoo

1. Leiame, et kogukonna kaasamine on olnud taas pigem näiline. Teades, et sügisel on tulemas KOV valimised, jääb

	<p>SDE Viimsi osakonna esinaine 23.02.2021</p>	<p>arusaamatuks, miks Haabneeme ÜP nii kiirustades ja lühikese tutvustamisajaga ette on võetud. Avalikuks aruteluks on jäetud vaid napp kuu aega, valla kodulehelt www.viimsivald.ee tuleb üldplaneeringu eskiislahendust otsida tikutulega. Taas tuleb tõdeda, et Viimsi vallavalitsus on viimsilastest kaugenenu ja et tegelikult ei taha teada saada, mida kohalikud elanikud neilt ootavad ja tahavad.</p> <p>Selline dokument eeldaks mahukat ja võimalikult laiapinnalist arutelu, mida aga ei ole olnud. Sotsiaalmeedias on sellele korduvalt tähelepanu juhitud ning vastutustundlik oleks sellega arvestada.</p> <p>Leiame, et uus ÜP annab kinnisvaraarendajatele liiga vabad käed. ÜP peaks andma väga konkreetseid ettekirjutused, et milliseid hooneid tohib ehitada, milline peaks olema kaasaegne avalik ruum, haljastus, infrastruktuur, kergliiklus- ja kõnniteed jne. Soovime, et tulevikus ei kujuneks Haabneemest ilmetu ja inimvaenulik betoonkarpidest küla.</p> <p>SDE Viimsi kommentaarid</p> <p>2. ÜP järgi lisandub Haabneeme alevikku 600 400 m², millest on 167 025 m² elamispinda. Eesti keskmist statistikat arvesse võttes tähendab see umbes 5220 inimest, sh 1000 lasteaia- ja kooliealist last (võrdluseks - see võrdub Haabneeme kooli, Karulaugu lasteaia ja umbes 220 gümnasistiga). „Üldplaneeringute elluviimisel peab vähemalt 70 % kavandatavast maakasutusest vastama juhtotstarbele, välja arvatud segakasutusega aladel, kus on erinevate juhtotstarvete osakaalud üldplaneeringuga kindlaks määratud.“ – see annab võimaluse nt Sõpruse alal elamispinda veelgi suurendada ja avab ka võimaluse Tammepõllu alal korterelamuid ehitada.</p> <p>3. Keskmiselt on ühel Viimsi valla perel 1,7 autot. Kui elanikkond kasvab pakutud mahus, siis kasvab Pirita tee liikluskoormus hommikuti ja õhtuti vähemalt 1500 auto võrra, see on üks 7 kilomeetrine autoderivi.</p> <p>4. ÜP-ga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Haabneeme ranna-alal, supelranda teenindavate avalikult kasutatavate puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamiseks ja Miiduranna sadama-alal avaliku kasutuse ja elamise</p>	
--	--	---	--

		<p>funktsiooniga kuni 3-korruseliste segakasutusega ehitiste püstitamiseks” JA „Rannaala võetakse kasutusele kogu merepiiri ulatuses: Muuli tee piirkonnast Vahtra teeni“. Kardame, et ÜP lubab tulevikus Haabneeme rannaala täis ehitada ja kinnisvaraarendajad ei jäta kindlasti seda võimalust kasutamata. Lisaks on siin on põhimõtteline küsimus: Kas on rannaalal meil rohkem meelelahutust vaja, vbl piisab ka merest, liivast, päikesest, vanuritele pinkidest ja lastele mänguväljakust? Kui vald oleks võtnud vaevaks korraldada diskussiooni, oleks me teada saanud, mis vastus sellele küsimusele on.</p> <p>5. Oleme nõus, et kui Viimsi vallas tuleb juurde teha arendusi, siis Haabneeme alevik on selleks õige koht. Mujal poolsaarel saaks ehitustegevust arendada vaid metsa arvelt, Haabneemes on tühermaad palju. Küsimus ei ole ainult hoonete funktsioonidest ja kasutusest. Küsimus on ka selles, kui tihedalt me soovime Haabneeme keskust täis ehitada. Eskiisis kasutatakse mõistet „maksimaalne hoonestustihedus (FAR)“. Näiteks keskus asuvale Sõpruse territooriumile 178 000 m² on ette nähtud FAR 1,2. See tähendab, et pinda võib sinna ehitada 1,2 x 178 000 m² = 213 600 m². Lubatud on kuni 4-korruselised hooned, kokku võib seega ehitusalane pind olla isegi u. 53 250 m². Võrdluseks Kesk tee ümber (rahvakeeli nn Viimsi Lasnamägi) on FAR kuni 0,9, mis on lubamatult tihe. Sõpruse tee ümber planeeritud FAR 1,2 on ilmselgelt liiga tihe ja ei vasta kogukonna ootustele ja arusaamadele inimsõbralikust elukeskkonnast pealinnast väljaspool.</p> <p>6. On heameel lugeda, et eskiislahenduses on kergliikleja ehk jalakäija ja jalgrattur ja elukeskkond/avalik ruum olulisel kohal (“Jalakäija on auto ees eelistatud” ja “Ruum muudab meeldivaks jalgsi ja rattaga liikumise”). See on positiivne ja tulevikku vaatav ning suur samm edasi praegusest, autoga liiklejaid eelistavast olukorrast.</p> <p>7. On heameel lugeda, et vähemalt lubatakse rohkematesse bussipeatustesse jalgrattaparkimise kohti - see on hädavajalik samm rattaga liikumise soodustamiseks ja rattasõidu/ühistranspordi kombineeritud kasutamiseks. Oleme veendunud, et kui on olemas turvalised kergliiklusteed meeldivas ja inimsõbralikus avalikus ruumis, eelistavad ka vallaelanikud vallasiseseks liikumiseks autole jalgratast.</p> <p>SDE Viimsi küsimused</p>	
--	--	---	--

		<p>8. Milline on kõrguse või korruselisuse piirang Haabneeme rannarajoonis, kuhu on kavandatud ehituskeeluvööndi vähenemine 40 meetrile?</p> <p>9. Mis plaanitakse teha Vahtra tee lõpus, kus praegu on ajutiselt surfiklubi?</p> <p>10. Kaugemas perspektiivis korratakse Pargi&Reisi lahendust Sõpruse tee alaga seoses. Milline on ligilähedane planeeritud parkimiskohtade arv? Kas enne P&R parkla rajamist tehakse kindlaks, et parkla juures peatuvad ka bussid, et ei korduks "Vimka P&R" juhtum?</p> <p>11. Kuigi tegemist on eelkõige Haabneeme ÜP-ga, siis käsitletakse ka Miiduranna ala. Loeme, et "Miiduranna sadama-alal [tehakse ettepanek] avaliku kasutuse ja elamise funktsiooniga kuni 3-korruseliste segakasutusega ehitiste püstitamiseks". Ehituskeeluvööndit vähendatakse 20 meetrini, kaovad ohtlikud veosed, aga ka kalalaevade sadam jm tööstus. Kas Viimsi vald plaanib olemasolevatele tööandjatele pakkuda alternatiivseid tootmisruume mujal valla territooriumil, näiteks Muuga sadama kandis, kus oleks logistiliselt samaväärsed tingimused (teed, rongiühendus, sadam).</p> <p>12. Seoses Milstrandi arendusega likvideeritakse raudtee Miiduranna-Maardu vahelisel liinil. Mis on valla eelistused antud koridori kasutuseks tulevikus? Kas vallal on plaanis koostöös Maardu linnaga vana raudteekoridor teha ümber kergliiklusteeks?</p> <p>13. Uusarendustel nõutakse kahte parkimiskohta per korter, pluss ühte parkimiskohta külalisele viie korteri kohta. Millega on põhjendatud nii kõrge parkimiskohtade arv korterelamute puhul (vrld Tallinnas 2020. a kehtestatud normid südalinnas ja miljööaladel korterelamutel 1,0, kesklinnas 1,1, äärelinnas 1,5).</p> <p>SDE Viimsi ettepanekud:</p> <p>14. Vähendada olulisel määral maksimaalset hoonestustihedust ehk FAR väärtuseid kõikidele aladele ja vähendada lubatud korruste arvu.</p> <p>15. Suurem rõhk rohealadele ja vähem muserdavale betoonile. Eriti avaliku sektori hoonetes tasuks kaaluda jätkusuutliku puitarhitektuuri kasutamist (vt nt 2020. a valminud Saue vallamaja).</p> <p>16. Kui elamispinda tekib juurde ÜP-s planeeritud mahus, peab Viimsi vallal olema plaan, kuidas vald tuleb toime uute elanike, laste ja autodega (5000). Juhul kui selline plaan puudub, siis peab vähendama näitajat „maksimaalne elamumaa osakaal“. Plaan peab olema olemas ENNE ÜP kehtestamist.</p>	
--	--	---	--

		<p>17. ÜP-s on perspektiivsed trammikoridorid joonestatud olemasolevate korterelamute kvartalitest mööduma viisil, et peatus oleks elanikel nii-öelda ukse all. Bussipeatuste perspektiivsete peatuste kavandamisel võiks sama põhimõtet jälgida.</p> <p>18. Piirata parkimiskohtade arv korteri kohta 1,2-ni ja viia parkimiskohad maja alla (vt ka Tallinn). Samal ajal jõudsalt investeerida ühistranspordi arendamisesse.</p> <p>19. Miiduranna-Maardu raudteekoridori ümber ehitamine kaasaegseks kergliiklusteeks.</p> <p>20. Pakkuda Miiduranna tööandjatele alternatiivset tööpinda näiteks Muuga sadama kandis, et säilitada töökohad Viimsis.</p> <p>21. Soovitame jätta ranna-ala ehituskeeluvööndi vähendamata. Ranna-ala peab jääma võimalikult looduslähedaseks kohaks, meelelahutuseks piisab merest, rannaliivast, päikesest, pinkidest, mänguväljakutest ja väikestest rannakohvikutest. Haabneeme rannas ei ole vaja betoneeritud promenaadi, seda on korduvalt ka vallaelanike poolt välja öeldud.</p> <p>22. Leiame, et Haabneeme ÜP kehtestamine on vajalik, aga seda tuleb teha läbimõeldult ja mitte kiirustades, samuti tuleb see teha koos Viimsi valla uue üldplaneeringuga. Teeme ettepaneku, et niivõrd tähtis küsimus võiks jääda järgmise, 2021. a oktoobris valitud volikogu otsustada, et kogukonnaga korralikult läbi arutada.</p>	
12.	Piret Veensalu + 91 elanikku 23.02.2021	<p>Olles läbi vaadanud koostamisel oleva ja kehtiva üldplaneeringu, teeme ettepaneku mitte muuta „G, endine kool“ maasihtotstarvet ja mitte ehitada „endise kooli“ alale juurde kortermaju.</p> <p>Olemasolev "endise Viimsi keskkooli" staadion on pidevas aktiivses kasutuses ümbruskonna elanike poolt pallimängudeks ja muudeks liikumisharrastusteks, oleks kurb kui selle asemele kerkivad järjekordsed korterelamud. Ka teiste arengualade puhul leiame, et planeeritakse liiga suurt kortermajade osakaalu.</p> <p>Arvestades juba praegust suurt elanike arvu Haabneeme alevikus ja soovides hoida elukeskkonda eramajade piirkonnas võimalikult mürareostuse- ja valgusmüra-vaba, ning hoida mõistlikku liikluskoormust eramajadevahelistel teedel, on allakirjutanud piirkonna elanikud veendunud, et korterelamute ehitamine praegusele aktiivse puhkuse veetmise ning sotsiaalse sihtotstarbega alale ei ole põhjendatud, halvendab oluliselt piirkonna miljööväärtust rahuliku aedlinnana ja ei arvesta piirkonna elanike soove. Praegused elanikud on elanud Viimsis või siia kolinud just siinse looduslähedase ümbruskonna ja hõreda inimasustuse tõttu.</p>	

		<p>Käesolev planeering eelistab meie arvates selgelt arendajaid olemasolevatele elanikele.</p> <p>Lähtudes Viimsi valla põhieesmärgist, mis on välja toodud kehtestatud üldplaneeringus „lähtuda ja arvestada kohalike inimeste soovidega ning kujundada Viimsi vallast meeldiv elamispiirkond“, loodame meeldivale koostööle.</p>	
13.	<p>Valju Mölder + 7 elanikku 23.02.2021</p>	<p>Ettepanek kogukonnalt Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu Kolhoosi tee ja Mereranna tee vahele jääva planeeringuala (G) suhtes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planeeringualal märgisega G (praegune Rannapere Pansionaat ja endine lasteaia Piilupesa territoorium) peaks majade maksimaalne kõrgus olema kaks korrust ehk kuni 8,5 m maapinnast. Seda on silmas peetud juba varasemates detailplaneeringutes, mille järgi on ka väljaehitatud naabruses olevad majad. Näiteks majal Mereranna 6 väheneb kõrgus Lubja mäe poolt mere poole liikudes 6-lt korruselt kolmanda korruseeni ning sealt edasi Kesk tee 1A maja kõrguseks oli 1 korrus, millele hiljem ehitati peale teine korrus. Sellega tagati arhitektuuriliselt rahulik üleminek kortermajadelt üksikelamutele. 2. Samuti peaks arvestama, et parkimine ja väljasõiduteed uues arenduses oleks suunatud Mereranna ja Kaluri teele, mis aitaks säilitada roheala Kolhoosi tee ja uue arenduse vahel. Meie, kes me oleme rajanud kodud siia naabrusesse, pole arvestanud sellega, et otse meie vastu kerkib „kõrge müür“ nagu seda tehti kuritahtlikult aadressil Kesk põik 1. 	
14.	<p>Andrus Talvari 23.02.2021</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Viimsi vallavalitsuse kodulehel avaldatud materjalidest (https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/menetluses-uldplaneeringud) nähtub, et mulle otsest mõju avaldavana planeeritakse Pargi põik tänavale elukeskkonna kvaliteeti halvendavaid muudatusi. Oman tänaval Pargi põik kinnisvara ja näen selgelt, kuidas avaldatud ÜP-s on ohtu sealsele elukvaliteedile. Pargi põik on ajalooliselt vaikne tupiktänav, mille puhul on suletusel ja loodusmattuvusel suur väärtus. Juhul kui realiseeritakse "Laidoneri õunaaia" ja Pargi põik tänav lõppu projekteeritud "vajalikud jalgsiühendused" ning tegelikult ka Pargi põik 10 maja ette planeeritud "matkaringi ettepanek", siis muutub tänav selgelt läbikäiguhooviks, mis halvendab konkreetset sealse elukeskkonda ja langetab sealse ala turvalisustaset. Selle osas on minevikus ka kohalikud oma meelsust näidanud ning kuigi jäin tol korral arvamuse avaldamisest ise kõrvale, siis tundub tegelikult olevat üldine konsensus, et sealsed kohalikud ei soovi, et nende privaatne-rahulik ja vaikne elukeskkond tiheliigeldavaks läbikäiguhooviks muutuks. 	

		<p>Lisaks sellele oleks veel üldist tagasisidet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Üldised plaanid arenguteks on liiga tihedat ja tehiskeskonnapõhist elukeskkonda rajavad - väärtustan viimsilasena (nagu ilmselt, st. tundub, et ka paljud teised) justnimelt seda, et Viimsi ei ole liigtihedalt täisehitatud ja pea täielikult hävitatud looduskeskkonnaga asum. Kuigi aegade jooksul on lastud rajada ka palju liiga tihedat elukeskkonda, on hetkel veel, mida päästa ning väärtustada seda, mida meil on ja üritada seda hävitamata väärindada. Liiga tiheda tehiskeskonna ja elamubaasi rajamise lubamisega halveneb elukvaliteet laiemalt, tekivad probleemid õhu-, müra-, keskkonnasaaste, intensiivistuvad probleemid põhjavee varustatuse, ummikute, jmt.-ga. Ei ole ilmselt uudis, et teatud osa Haabneemest "Lasnamäeks" kutsutakse ja ühtlasi on selge, et seda ei mõelda positiivsest küljest - pigem tuleks elamubaasi planeerida sellest väiksema tihedusega kui tihedamaks. 3. Laidoneri pargi puhul võiks kaaluda, kas rohekeskkonna arvelt lisatud tehiskeskond on vajalik ja mõttekas - tuleks aru saada, kas on mõtet luua sisuliselt Maria Laidoneri teega paralleelselt kulgevalt teed, kas seda ikkagi on päriselt vaja või on see juba liigne rohekeskkonna hävitamine. Sama käib ka teiste sealsete "vajalike jalgsiühenduste" kohta. 4. Klindiastringu rohealal peaks olema ettevaatlik veerežiimi muutustega, mis sealset ökoloogilist seisu drastiliselt muuta võivad - taaskord tuleks väärtustada seda, mis seal on. 5. Arusaamatuks jääb ka maastikukaitseala piiri muudatuse eesmärk - sedagi tuleb kaaluda mitmekülgelt. 6. Jääb arusaamatuks, miks on Haabneeme randa planeeritud niigi õhukest liiva-ala poolitama tehisrajatis "promenaad" - Haabneeme rand on nauditav just sellisena nagu ta on ning "promenaad" ja ulatuslikumad tehisrajatised seal vaid vähendaks sealset keskkonna kvaliteeti laiemalt, vaid kitsalt ärilisest vaatest võiks neid arenguid positiivseks pidada, ent äriline vaade on vaid üks tahk asjadest. Oleks kurb kui Haabneeme rand selliselt ära rikutaks - tegemist ei peaks olema taas läbikäiguhooviga, vaid see võiks säilida kohana, kuhu minna ja seal olemist nautida. Kindlasti on mõistlik rajada sinna jalgrataste parklaid, ent selleks sobib kõige paremini lihtsalt rattakinnituseks sobivate torude paigaldamine. Justkui "mugavamaks muutmisega" saab minna liiga kaugele, mille tagajärg on mugavuse 	
--	--	--	--

		<p>nimel ala tegeliku väärtuse devalveerimine - sinna ja seal on lihtsam liikuda, ent on vähem mõtet seda teha.</p> <p>7. Ka Hundi tee äärne mets tundub "vajalike jalgsiühenduste" läbi mõtlematult hekseldatud - pigem võiks taas väärtustada olemasolevat ja mitte seda liigselt hävitada. Kokkuvõttes võiks Viimsi Vallavalitsus huvituda sellest, kuidas vallaelanikud oma koduvalda näevad, st., mida siin väärtustatakse ning, millest puudust tuntakse. Suurema töenäosusega ei ole inimesed linnast siia kolinud, et taas lõpuks linnas olla, vaid pigem soovitakse just linna lähedal kõike vajalikku pakkuvat, ent samas ka head ja inimsõbralikku elukeskkonda võimaldavat koduvalda. Viimsi võimu poolt arendatav arengusuund on põhjendamatult liiga linnakeskne, mis ei ole vallaelanike huvides.</p>	
15.	Ants Erm 23.02.2021	<p>Minu põhilised murekohad ÜP-ga tutvudes on rahvastiku kasv ja transport. Teatavasti on Viimsi, sh. Haabneeme, veetluseks olnud looduslähedus, merelähedus ja aedlinnaelik elukeskkond. Haabneeme alevik meenub tänaseks juba enam suurlinna(osa), kui alevit või väikelinna. Kas on mõistlik ja tulus ning kas viimsilased soovivad, et liikuda edasi suurlinna melu juurde? Minu seisukoht, ja ma olen seda lubanud ka oma valijatele, on säilitada Viimsi vald võimalikult aedlinnana, mitte liikuda (suur)linnastumise rada. Milleks on vajalik, et Viimsi valla, sh. Haabneeme elanike arv kasvaks? Ehk oleks mõistlikum lähtuda põhimõttest , pigem vähem aga paremini? Jah, maksutulu suureneb, aga kasvavad ka probleemid ja kulud, ja mitte ainult transpordiga, vaid ka haridusega, veevarustusega jpm. Viimsi vald (loe linn!) on juba piisavalt suur, et korraldada kõiki vajalikke tegevusi - kasv ei ole vallakodanike enamuse huvides, vaid suurmaaomanike ja arendajate huvides, kes ei pruugi olla isegi Viimsi maksumaksjad. Ja kui asustustihedus kasvab, väheneb ka jõukate maksumaksjate huvi Viimsisse kolimise vastu, s.t. tulude kasv hakkab jääma maha probleemide lahendamiseks vajalikest kuludest.</p> <p>1. ÜP-st ei selgu, kuidas on arvatud elanikkonna kasv Haabneemes. Elanike arv 2765, mis tuleneb jooniselt 9.4. (lk.45) tundub olevat suvaline. Tabelis 4.1. lk. 12 on toodud andmed mis võimaldavad arvutada ka planeeritava brutoelamispinna ja elanike arvu. Valemid on järgmised: brutoelamispind = arenguala pindala *FAR * elamumaa osakaal arenguala pindalast ning elanike arv = brutoelamispind/elaniku keskmise elamispinnaga</p>	1.

Tallinna linna statistikas on mediaanelamispind ~ 30 m2 elaniku kohta, mis kortermajade puhul tundub olevat üsna luksuslik näitaja (s.t., et allpool on tegemist pigem alahinnatud prognoosiga!), aga kasutan seda arvu.

Tulemus võrreldes ÜP-s pakutuga on kaks korda suurem, vt. tabel.

Tähis	Nimi	ha	FAR	Korrused	Elamumaa, %	Elamumaa, ha	Bruto elamispind, m2	Inimesi (30m2/in)	Inimesi ÜP-s
A	Miiduranna sadam	13	0,5	3	25	3,25	16250	542	275
B	Randvere ärikvartal	8,1	0,9	4	0	0	0	0	0
C	Milstrand Ladina	9,5	0,5	4	25	2,375	11875	396	289
D	kvartal Laivi ja	7,6	0,5	4	40	3,04	15200	507	333
E	kalatööstus	10,4	0,7	4	50	5,2	36400	1213	828
F	Sõpruse Endine kool	17,8	1,2	4	30	5,34	64080	2136	362
G	ja lasteaed	5,9	0,6	3	30	1,77	10620	354	311
H	Tammepõllu	7,1	0,6	3	0	0	0	0	0
I	Purjeka	2,1	0,6	4	100	2,1	12600	420	367
	Kokku	81,5				23,08	167025	5568	2765

Punasega on minu poolt lisatud veerud.

Sellest tulenevalt, ja mitte ainult, tuleb elamispinna mahtu oluliselt vähendada.

2. Ettepanek nr 1.

Elanikkonna kasvutempot tuleb oluliselt piirata, s.t. vähendada planeeritavat elamispinda vähemalt poole võrra ja seada piirav elanikkonna kasvule – see võiks olla mitte rohkem kui 2500 inimest aastaks 2035.

Ettepaneku (1) saab sisse kirjutada ka ÜP tabelisse 4.1.

Selleks on kolm teed:

- vähendada elamurajoonide arvu;
- vähendada elamumaa osakaalu planeeringualadel;
- vähendada krundi täisehitamise %;
- vähendada elamute korruselisust.

3. Ettepanek nr 2.

Muuta ÜP tabelit 4.1.

Tähis	Nimi	ha	FAR	Korrused	Elamumaa, %	Elamumaa, ha	Bruto elamispind, m2	Inimesi (30m2/in)	Hoone tüüp
A	Miiduranna sadam	13	0,5	6	0	0	0	0	hotell(id)
B	Randvere ärikvartal	8,1	0,9	2	0	0	0	0	
C	Milstrand	9,5	0,25	2	25	2,375	5937,5	198	eramud
D	Ladina kvartal	7,6	0,25	2	30	2,28	5700	190	eramud ja ridamajad
E	Laivi ja kalatööstus	10,4	0,35	2	40	4,16	14560	485	ridamajad
F	Sõpruse	17,8	1,2	4	20	3,56	42720	1424	korterimajad
G	Endine kool ja lasteaed	5,9	0,4	2	30	1,77	7080	236	ridamajad
H	Tammepõllu	7,1	0,4	2	0	0	0	0	
I	Purjeka	2,1	0,3	2	100	2,1	6300	210	eramud
	Kokku	81,5				16,25	82297,5	2743	

Punasega on muudetud lähtetingimused. Veerud „brutoelamispind, m2“ ja „Inimesi (30m2/in)“ on arvatud lähteandmetest.

ÜP – s on lk. 43 väidetud: „prognoosi järgi kasvab 2025. aastaks elanike arv Viimsi valla mandriosas 25 781 inimeseni, 2030. aastaks 30 393 inimeseni. Valla elanikkonna kasvamisel hakkab vee tarbimine ületama lubatud vee erikasutusloa mahtu, mistõttu **peab vald kaaluma alternatiive, mis aitaksid tagada vajaliku veehulga.**“ - veel üks oluline piirav faktor elanikkonna kasvule!


ÜP prognoosi alusel kasvab Haabneeme (täna 6600 inimest) planeeringu elluviimise kaks korda. Minul, kui idaranniku elanikul ei ole ju selle vastu midagi, aga mida arvavad sellest plaanist tänased Haabneeme elanikud ja Viimsi aleviku ning lääne ja põhjaranniku külade elanikud, kelle pääs autoga Tallinnasse hakkab oluliselt enam aega võtma.

See on järgmine probleem, mis ei võimalda Viimsit, sh. Haabneeme alevikku, arendada Tallinna magalaks –Viimsi asukoht. Sisuliselt asume saarel, mis on ühendatud suure maaga vaid kahe sillaga (Pirita ja Iru).

Autoliiklust ei ole ÜP-s puudutatud – räägitakse küll kergliiklusteedest, terviseradadest ja promenaadidest, tänavatest, uutest ja vanadest, bussiliiklusest isegi trammiteede kahest alternatiivist, aga sellest, kuidas 15 000 autot (Eestis on täna kahe inimese kohta auto)

Viimsist liikuma pääsevad mitte sõnagi. Ma ei usu, et ühistransport hakkab autosid asendama või kui, siis tõsise kiusamise tagajärjel – keskmine eestlane armastab oma autoga sõita, samuti on autoga Tallinnasse pääsemine väga paljudele ka hädavajadus - on vaja seda

	<p>siis tööülesannete täitmiseks, peale tööd kaubandusse ja teenindusse liikumiseks, laste kooli sõidutamiseks, etc. Arvestades, et keskmises peres on auto või kaks, ei ole autoomanike kiusamine ka kuidagi viimsilaste, ei vanade ega uute, huvides.</p> <p>4. Ettepanek nr. 2. Kui planeeritakse elanikkonna kasvu , tuleb arvestada ka autopargi kasvuga ja planeerida liikumisvõimalus Viimsist välja. Selline analüüs puudu ÜP-s täielikult!</p> <p>5. Ettepanek nr.3. Säilitada Miiduranna sadam (planeeringuala A). Ala A võiks jääda selleks, mis ta praegu on sadama- ja tootmiskaaks. Toimiva kaubasadama ümberkujundamine sisuliselt magalaks (3-korruselised kortermajad!) ei ole mõistlik. Kaaluda võib sadama ümberkujundamist multifunktsionaalseks (kauba, reisi ja jahisadam). Tean, et Saaremaa süvasadamaga olid/on sellega seoses regulatiivsed probleemi, aga ehk on need lahendatavad. Sadama juures võiks olla pigem mõni hotell jm. toitlustus ja teenindus. Samuti ka ettevõtlus, mis seal praegugi ju on. Hetkel võiks ala A jääda selleks, mis ta praegu on - sadama- ja tootmiskaaks. Ja veel, kui meil Viimsi valla elanike arvu kasvu pidurdada ei õnnestu, ei saa välistada vajadust veel ühe alternatiivse ühenduse järele Tallinnaga – laevatee ehk praamiühenduse järele. Mingil ajahetkel võib see osutada konkurentsivõimeliseks ja siis ei piisa ainult sadamakaist vaid on vaja ka pinda logistika jaoks.</p> <p>6. Ettepanek nr. 4. Lisada ÜP-sse Killuplats (Muuli tee ja mere vahel). Üldplaneeringust on välja jäetud nn. Killuplats Muuli tee ja mere vahel. Legendi järgi on seal osaliselt haljasala ja osaliselt väikeelamu maa, katastri järgi 100% tootmiskaas (haljasala ega väikeelamuid seal ei ole) – seega vallal ei ole kohustust lubada sinna ehitada väikeelamuid ja selle ala võiks planeerida ühiskondlike hoonete kaaks.</p> <p>7. Ettepanek nr.5. Looduslikel rohealadel tuleb säilitada sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu 90% ulatuses. ÜP lk. 48. on öeldud: 2)Looduslikel rohealadel tuleb säilitada sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu 70% ulatuses.</p>	
--	--	--

		<p>Jääb arusaamatuks, millisel põhjusel on rohealadel vajalik hävitada 30% kõrghaljastust – jalgteede, terviseradade ja väljakute ehitamiseks peaks 10% olema piisav.</p> <p>8. Ettepanek nr.6.</p> <p>Korraldada üldplaneeringule esitatud ettepanekute kohta viimsilaste hulgas küsitlus, seejuures nii, et oleks võimalik eraldi välja tuua ka Haabneeme elanike seisukohad.</p> <p>Sellise küsitluse jaoks, peaks Vallavalitsus saabunud ettepanekud avalikustama ja süstematiseerima nii, et erinevate teemade kohta on vallakodanikel võimalik vastata kas „jah“ või „ei“, või siis valida numbriliste näitajate vahel.</p>	
16.	<p>Jaan Linnas, Circle K Eesti AS, kinnisvara arendusdirektor 23.02.2021</p>	<p>Pöördume seoses avalikul väljapanekul oleva Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu eskiislahendusega.</p> <p>Nimelt on planeeringu eskiislahenduses väljatoodud plaanidelt näha, et Circle K Eesti AS-le kuuluv kinnistu aadressiga Randvere tee 1 on planeeringu lahendus tähistatud kui haljasala ja parkmetsa maa-ala/kergliiklustee alana.</p>  <ol style="list-style-type: none"> 1. Palume selgitusi, kuidas ja mil viisil on planeeringut plaanis ellu viima hakata. 2. Millised konkreetset piirangud seab see Randvere tee 1 võimalikule arendustegevusele tulevikus. 3. Palume Circle K Eesti AS kaasata planeeringu koostamisse! 	
17.	<p>Erik Vest 23.02.2021,</p>	<p>Tutvudes Viimsi valla veebilehelt leitavate, Haabneeme aleviku kohta koostatava üldplaneeringu materjalidega teen alljärgnevad ettepanekud:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ÜP seletuskirjas selgitada millise arvutusmeetodi tulemusel on jõutud järeldusele, et ÜP lahenduses väljatoodud ehitusõiguste realiseerumisel lisanduks alevikku 2765 uut elanikku. 2. Täiendada ÜP põhijoonisel ehitusõiguste näitajate tabelit täna juba olemasoleva hoonestusmahu näitajatega ning lisades sinna tabelisse ka maksimaalne lubatud täisehituse %. 	

		<ol style="list-style-type: none"> 3. Sätestada ÜP-s ära arendusprojektide elamuühiku (kortereri) keskmine brutopind – a 80 m2 korter. 4. Näidata ÜP-s ära Haabneeme alevikus juba nii olemasolevad kui ka ÜP-ga kavandatavate haridusasutuste (lasteaiaid ja koolid) täpsem asukoht konkreetse tingmäärgiga mitte üldistatult a la ühiskondlike hoonete ala. Haridusasutuse tähistamisel palun näidata ära ka haridusasutuse võimalik kodulähedane teeninduspiirkond (lasteaed 500m, kool 1500m.) ning mitu lasteaia või koolikohta antud asukohta rajatavasse hoonesse on planeeritud. 5. Muuta korterelamute juurde kavandatud parkimiskohtade normatiivse arvestuse põhimõtteid rakendades meetodit 0,8 autot korteri kohta ja 1 autokoht 5 korteri kohta külalise jaoks. 6. Mitte planeerida „Pargi ja Reisi“ parkimisala aleviku keskele jäävale endisele Viimsi staadioni alale. Antud ala on keskväljakuna palju suuremat väärtust edasi kandev kui mootorsõidukite parkimisala mille asukoht on üldise planeerimisloogika alusel tiheasustusalade servades mitte keskel. 7. Mitte planeerida hoonestust Viimsi SPA-st läände jäävale ja kuni Sõpruse teeni ulatuvale pargialale andes võimaluse pargiala säilitamiseks ja tervikliku keskväljaku loomiseks. 8. Hinnata ÜP realiseerumisega kaasneva võimaliku autode arvu kasvust tingitud liiklusmõjusid Ranna tee ja Muuli tee ristmikule ning Ranna teele kuni valla piirini Noa restorani juures. 9. Selgitada ÜP seletuskirjas üldplaneeringu elluviimise võimalikkust, tuues välja mil viisil mõjutab ÜP elluviimist olukord kui senised maakasutajad (ennekõike Miiduranna sadam, Milstrand ja Viimsi Kalatööstus) otsustavad oma tegevusi jätkata senisel kujul ja ei olda huvitatud ÜP elluviimisest ja maa sihtotstarbe muutmisest? Milliste mõjude ja nende ulatustega peavad teised, antud piirkonna vahetud maaomanikud arvestama? 	
18.	Ermo Hüüdma, 23.02.2021	<p>Haabneeme üldplaneeringu täiendusetepanekud.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ehituskeeluvööndit mitte kusagil vähendada. Rand looduslik, ranna looduslikkuse ja inimsõbralikkuse tagamiseks. 2. Ranna piirkonda hooneid mitte juurde rajada. Ranna piirkonda kortermaju mitte lubada ja ehitiste mahtu mitte suurendada, säilitada olemasolev ehitiste maht ja paigutus. 	

		<ol style="list-style-type: none"> 3. Haabneeme rand jääb looduslikuks, liiklust ja reostust suurendavat sadamat mitte rajada. Piirkonnas on juba mitmeid suuremaid ja väiksemaid sadamaid. 4. Haabneeme ümbruse rohekoridor – säilitada ja laiendada suuremas mahus. Looduslikud alad, mets – määratleda ja võtta kaitse alla KAH alad (looduskaitse, püsimetsandus (lageraievaba)) 5. Säilitada ja pikendada autovaba roheline tee endise raamatukogu ja lasteaia juures. 6. Randvere tee äärde kasvavasse müra ja liiklussaastesse mitte planeerida suuri puhke- ja rekreatsioonivõimalusi. 7. Puhkealad luua rohekoridori, jalakäiatele, kergliiklejatele – tihedast autoliiklusest, autoteedest eemal 8. Raudteekoridor säilitada rohealana (nagu Tallinnas putukaväil) 9. Tamme park, Tammepõllu tee äärne piirkond - planeerida maa-ala, piirkonda planeerida kogukonnaaiale, kooli(de), lasteaegade õppeaiale maa-ala, kuhu rajada toidusalu, elurikkuse tõstmise, söödav linn, 10. Trammitreed mitte planeerida niigi liiklusrohkesse ja ülerahvastatud Tammepõllu tee äärde. Suurem liiklus käigu mööda Randvere teed, sh tulevikus ka tramm. 11. Pargi ja reisi parklad Tammepõllu tee äärde, lähedusse (H) Tammepõllu ala – parkimiskohti vähe, Tammepõllu tee uuendamisel juhiti parkimise ja liikluse probleemidele tähelepanu, aga sellega ei arvestatud. 12. Rauaallikas – piirkonnas haruldane pärandkultuuriline püha allikas tähistada ja taastada (on suunatud kanalisatsiooni), selleni teha jalgrajad https://et.wikipedia.org/wiki/Viimsi_Rauaallikas 13. Endise kooli ja lasteaia alale mitte teha kortermaju (G) – hoonete ja liiklus tihedus on niigi suur 	
19.	Annika Vaikla, Keskerakond Viimsi osakond, esimees 23.02.2021	Haabneeme detailplaneeringu eesmärk on rajada asum, mille rajamine koos planeerimisprotsessiga kestab 10-15 aastat ja mille pärasine eluiga on ca 50 aastat, seega võiks kasutada Eesti rahvasõna seitse korda mööda üks kord lõika ja pole vaja karta saabuvate ettepanekute järel korduvaid arutelusid ja vajadusel muudatuste tegemist planeeringu dokumenti. Eesmärk peab olema mitte vähem, kui põhjaranniku parim paik elamiseks ja tööks. Maailm on pidevas muutumises ning lähiaastatel muutuvad meie tarbimisharjumused. Kasvab e-kaubanduse maht ning sellega seoses rajatakse majade juurde pakiautomaadid.	

		<p>Toidutootmine kolib lähemale lõpptarbijale ning potentsiaalselt võtavad kogukonnaaia vms ühishallatava vormi, mis vajab ruumi toimimiseks. Rendiautode osakaal isiklikus transpordis kasvab ning selleks on vaja laadimis ja parkimisvõimalusi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peaks kohe sisse planeerima parkimisvõimaluste viimise maa alla ning maapeale osa jätmise jalgsi liikujatele (sellisel moel astudes üle ühest arenguetapist maapealsete parklate osas, mida on hiljem kulukas ja keeruline muuta, kuid mis oma olemusega elukvaliteeti ei paranda). 2. Kasvab surve CO2 neutraalseks energiatootmiseks ning selleks on mõistlik kasutada ühiskondlike hoonete katuseid ja fassaade. Muutuvad majade energiatõhususe nõuded ja sellega peaks kohe arvestama: https://www.ehitusuudised.ee/uudised/2018/02/12/aastast-2020-saab-ehitada-vaid-a-energiaklassiga-hooneid 3. Avalik ruum muutub inimesele oluliseks ja omaseks, kui temas on tähenduslikke objekte. Ruum peab olema huvitav, tekitama mõtteid, emotsioone, peab võimaldama siduda ennast paigaga (ajalugu, administratiivne jaotus, kuuluvus kellegi hulka). Ruumis peaks olema nii eristavaid kui ühendavaid sümboleid. Ja võimalus tunda ennast hästi – kõndida ja istuda, parkida auto mitte liiga kaugele (maa-alune parkimine), rahuldada esmavajadusi (WC, kohvikute valik, atraktiivsed mobiilsed kioskid). 4. Planeeringu protsessi käigus oleks mõistlik kohe ka eraomanikega alustada läbirääkimisi sotsiaaltaristu rajamise tasu kokkuleppimiseks. Omavalitsusel tekivad erinevad kohustused seoses lasteaia- ja koolikohtade, teedevõrgu, ühistranspordi, spordirajatiste jne osas. Kokkulepped võivad olla win-win tüüpi – omavalitsus saab maksutulu aga investeerib selle tagasi nimetatud piirkonda suurendades selle läbi ka eraomanike kinnisvara väärtus. https://www.blogto.com/city/2016/07/10_weird_statues_and_sculptures_in_toronto/ 5. Minnes uue ja vana planeeringu võrdlusesse olid vanad planeeringus mitmed kohad lahendatud laiema ühiskonna huvi printsiibil paremini: Ei pea õigeks niinimetatud “killu platsi” peale ühepereelamute kavandamist. See on ainuõige avaliku hoone asukoht. Säilitada avaliku hoone nõue sarnaselt vanale planeeringu versioonile. 	
--	--	--	--



uus:



vana:

6. Antud kohas peaks mõlemalt poolt haljasvööndid telge maa omanikud samas mahus maad haljasvööndi tarvis eraldama. Kunagises eskiisis oli võrdne maaomanike kohtlemine. Uues variandis on piirkonnale C antud täies mahus hoonestatav ala. Miks? Peaks olema võrdne kohtlemine.



Uus



Vana

7. Hästi jõuliselt on uues planeeringus muutunud haljastuse osakaalud. Miks? 25% pealt 10 ja 50 % peale.
8. Keskuse FAR 2,0 on väga suur tihedus! Rotermanni kvartali FAR on 2,3! Siin tundub, et on üle pingutatud!.

Viimsile oleks 1-1,2 juba päris suur tihedus. Vanas tabelis oli keskus 0,8! Teeme ettepaneku tihedus vähendada.

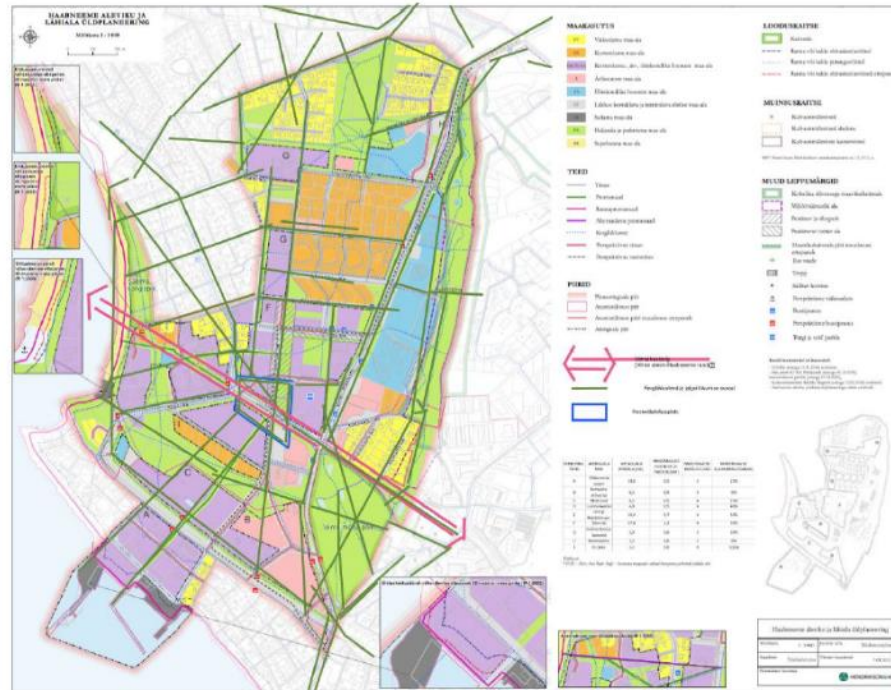
Allpool võrdluseks uus ja vana tabel.

PIIRKONNA TÄHIS	ARENGUALA NIMI	ARENGUALA KOGUPINDALA (HA)	ELAMUTE EHITAMIST LUBAVA JUHTOTSTARBE	MAKSIMAALNE HOONESTUS-TIHEDUS (FAR)	MAKSIMAALNE HOONE KÕRGUS (M)	MINIMAALNE HALJASTUSE OSAKAAL KRUNDI PINDALAST
A	Miiduranna sadam	13,0	7,3	0,5	12-15	40%
B	Randvere tee ärikvartal	8,1	0	0,9	15	0%
C	Milstrandi	9,5	7,7	0,5	15	40%
D	Ladina kvartal	4,8	4,4	0,5	15	50%
E	Laivi ja Kalatööstuse	10,4	7,9	0,7	15	50%
F	Keskus	17,8	10,0	2,0	40	10%
G	Viimsi vana kool ja lasteaed	5,9	5,8	0,6	12	30%
H	Tammepõllu	7,0	0	0,6	12	0%
I	Purjeka	2,1	2,0	0,6	12	100%

PIIRKONNA TÄHIS	EHITAMISEKS KASUTATAVA MAA PINDALA (HA)	MAKSIMAALNE HOONESTUS-TIHEDUS (FAR)	MAKSIMAALNE KORRUSELUSUS	MINIMAALNE HALJASTUSE OSAKAAL KRUNDI PINDALAST
A	9,8	1,36	määramata	25%
B	4,3	0,50	3	25%
C	5,6	0,50	3	25%
D	5,5	0,50	3	50%
E	1,8	0,50	3	25%
F	6,8	0,50	3	25%
G	2,8	määramata	määramata	25%
H	3,8	0,80	3	25%
I	4,8	0,50	3	25%
J	4,3	0,70	3-4	25%
K	9,1	0,70	3-4	25%
L	5	0,25	2	65%
M	8,2	0,70	3	50%
N	11,5	0,80	3	50%
O	5,3	määramata	3	40%
P		määramata	3	50%
R	2,3	0,25	2	65%
S	5,3	0,25	2	65%
T	0,2	-	-	100%
U	5,7	0,25	2	65%
V	15,6	0,50	3	25%

9. Minnes üldisemale detailplaneeringu tasemele, siis Viimsis on puudu keskväljak ning sealt lähtuvad teljed. Igal asumil on võimalus kas keskust omada või siis mitte.

		<p>Keskuse olemasolu loob asumile identiteedi ja elanikele kohtumiskoha. Keskuse puudumine tekitab magalarajooni kus liigutakse autoga marsruudil töö - pood - kodu ning rohkemaks fookust ning huvi ei jagu ja huvi pidurdub oma kodu ukse või aiavärvava ja paari meetriga selle taga. Keskuse olemasolu paneb inimesed rohkem koos käima ja annab põhjuse väljas liikumiseks (lisaks sportlike ambitsioonidega liikumisele). Keskuse olemasolu annab võimaluse ka pikkade (vaadetega) telgede planeerimiseks. Keskväljak saab tekkida oluliste objektide ühendusteede lõikumiskohta. See peaks olema rikastatud tähenduslike objektidega (skulptuurid, püramiidid - märgid, millel on juba tähendus ja saab tähendusi juurde luua). Viimsi peatelg võiks kulgeda suunal Laidoneri mõisa park, Haabneeme laht. Tegemist oleks teljega, kus on pikk ja merele avanev vaade. Võimalus jalutada päikeseloojangusse ning nautida siinset mereäärset eripära.</p> <p>10. Teine oluline ning inimkeskne oleks luua ühtne rohekoridoris liikumise võimalus ühendades Haabneeme rannapromenaadi läbi rohekoridori Laidoneri mõis pargiga. Kus omakorda pikema jalutuskäigu soovi korral saab retke pikendada Lubja klindiastringu all oleva Karulaugu raja ning kavandatava pangapealse promenaadi ja vaadetega mitmekesiseks ning vaatamänguliseks jalgsiliikumiseks. Läbi Hundi tee saab soovi korral tagasi ka promenaadi leppelisse alguspunkti "Kuuli muna" juurde Haabneeme rannas. Teine mõtteline telg pikenduks mööda Sõpruse tee telge Hundi tee suunas, ühendades sel moel Tammepõllu hariduskampuse keskväljakuga. Sama telge tuleks pikendada ka Miiduranna sadama suunas.</p>	
--	--	--	--



11. Miiduranna sadama ja Milstrandiga piirnevad ala tuleks ette näha mitte järjekordse elamumaana, mis toob valda juurde elanikke, vastuolusid ning pingeid ja transpordi, koolikohtade, lasteaia jms survet, vaid äri- ja arenduslinnakuna. Omamoodi kohaliku Skeleton Walleyna. Loomulik, et vaid ühe või kahe ettevõtte siia meelitamisest see käima ei lähe aga asukoht on soodne seoses Tallinna Ülikooli lähedusele ning rahvusvahelise transpordi (lennujaam, sadam jne) suhtelisele lähedusele. Lisaks on Ülemiste linnaku potentsiaal ammandumas lähiaastatel ning Tallinna teistel lähiümbruse valdadel puudub vastavas suunas arengupotentsiaal. Tööstus ja büroolinnak looks ka eelduse kavandatava trammiliini põhjendamiseks. Sellisel puhul sõidaks ka Viimsi suunas hommikul ca 5000 inimest ning teist sama palju tagasi ning liini tasuvus ja kasutusloogika oleks paremas tasakaalus. Viimsi ja Haabneeme planeerimine on seni veidi hektiline ning pooldame selgete piirkondade ja alade väljajoonistumist loodava keskväljaku ja liikumise telgede ümber.

		<p>Detailplaani osas peab algatama ümbervaatamise protsessi ning kaasata sinna huvitatud osapooled. Eesmärk inimesekeskse elu ja töökeskkonna loomine, mis väärrib põhjaranniku parima elu- ja töökeskkonna tiitlit.</p>	
20.	<p>Maida Kärginen perega 23.02.2021,</p>	<p>Ettepanekud Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku kohta</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uusasustuse väljaarendamisel peab arendaja looma ühenduse Tallinna Vee võrgustikuga, et piirkonna joogivee probleemid ei süveneks. Samuti peaks olema ka vanadel elupiirkondadel võimalik valla või arendaja kulul soovi korral selle süsteemiga liituda. 2. Trammittee peaks kulgema endisel raudtee trassil ja ära kasutama olemasolevat raudteetammi, et mitte halvendada juba välja kujunenud elupiirkondade elukvaliteeti. Piirkonda peaks ehitama väikeelamuid ja korterelamuid vältima. 3. Suurem soovitus - kogu endine Milistrandile kuuluv ala võiks olla terviklik park, mis sobiks ideaalselt Laidoneri pargi laienduseks ja tagaks piirkonna roheline miljöö 	

		<p>säilivuse. Pikas perspektiivis vallaelanikele tunduvalt parem kui uus elamuarendus. Pargis võiks olla ka mõni avalik kultuuriga seotud hoone.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Planeeringus on puudu viide rannakaitse patareile, mis asub Milstrandi ala servas. Kuidas on tagatud ajaloolise objekti säilivus? Kuidas on plaan seda eksponeerida? 5. Planeeringus peaks arvestama, et vana Miiduranna mere poolsed krundid on kaardil jälgitavad pikalt ajaloos tagasi. Kuidas on tagatud vana rannaküla säilivus korrusmajade ning ärikvartali kõrval? Varem on näiteks elanikelt nõutud vana rannatee algsel kujul säilimist. 6. Kogu koormust ei tohi suunata ka Muuli teele, sest sellega piirnevad krundid on juba praegu eksponeeritud liigsele mürale. Näiteks tõi autopesula rajamine kaasa pideva mürareostuse tekke. Sealhulgas ka öösel, sest tegu on iseteenindusliku pesulaga. Mida tooks siis kaasa kordades suurem äride ja elamute ning sellega kaasneva liikluse lisandumine? 7. Noa restoran ei saa olla promenaadi tipp. Promenaadi aktiivala peaks lõppema sadamas. Juba praegu on vana Miiduranna elamukvartalis Noa restorani juures palju lahendamata probleeme ka ilma uusarenduseta - parkimiskohtade puudus, palju vööraid külakeskkonnas, liikluse oluline tihenemine võrreldes varasemaga. Suurema inimeste hulga korral olemasolevad probleemid süvenevad ja kindlasti lisandub ka prügiprobleem. 8. Loodava jahisadama alale võiks olla sisse planeeritud avalikus kasutuses olev paadislipp ning kohad, kus juba olemasolevad külaelanikud saaksid hoida soovi korral oma veesõidukeid. Külal on varem olnud soov arendada lautreid ning slippe aga see on sadama kaitsevööndile viidates keeldumise osaliseks saanud. 9. Millisel määral on plaanis säilitada omaaegset Kirovi kalurikolhoosi tööstuspärandit ka sadamaalal? Viide tööstuspärandile on ainult teises arenduspiirkonnas. 10. Mis saab maa-alustest nõukogude sõjaväe kütusemahutitest Milstrandi alal? Kas planeeringu koostamisel on arvestatud, milliseid probleeme need võivad tulevikus kaasa tuua? 11. Planeeringus on lause: Sõpruse ala tuleb kujundada tiheda linnaruumilise alana. Probleem - Piirkonnas ei ole tegu linnaruumiga. Piirkond peaks säilitama ikkagi eramutega külakeskkonna miljöö, mitte muutuma linnaks. 12. Kokkuvõtteks - väärtustada võiks juba praegu Viimsi vallas elavaid inimesi, mitte ainult teoreetilisi tuleviku elanikke/külalisi, kes ei pruugi ennast valda isegi mitte 	
--	--	--	--

		sisse kirjutada. Arendused ei tohi toimuda olemasoleva elukeskkonna arvelt, millest saab kasu ainult arendaja.	
21.	Ruth Merila, Marika Küti 23.02.2021,	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kuna Kolhoosi tee ääres asuvad madalad 1-kordsed või viilkatusega 1,5-kordsed eramajad, siis on oluline, et uushoonestus, mis kavandatakse Kolhoosi tee äärde lähtuks sarnasest korruselisusest (1-1,5 kordsed hooned -> pigem panna paika kõrgus, mis lähtub olevatest hoonetest, sest korruselisus võib kõrguse poolest väga palju erineda), et tagatud oleks sujuv üleminek olemasolevatele hoonemahtudele. Soovitame määrata Kolhoosi tee äärde max hoonete kõrguseks 9 m ning lisada põhimõtte, et kvartal G ääreala tuleb arhitektuurselt ja mahuliselt lahendada selliselt, et oleks tagatud sujuv üleminek eramajade kvartalile (sobiv liigendatus ja mahud, piisavalt lai haljasala puhver eirnevate kvartalite vahel jm). Palume ptk-i 4.8 selles osas täiendada. Haabneeme alevik on piisavalt tihe ning erinevaid arengualasid mitmeid, ei ole mõistlik sellises suures mahus uusi alasid tihendada. Viimsi vallas ei ole sellises mahus uute elanike lisandumiseks vajalikud tingimused tagatud, näiteks on põhjavee hulk kriitilisel tasemel ning valla poolt ei suudeta tagada vajalikku sotsiaalse infra jm avalikke teenuseid. Seega tuleb arengualasid pigem väiksema tihedusega kavandada, et vald suudaks arenguid hallata ja vajalikku kvaliteetset elukeskkonda tagada. Ebamõistlikus mahus tihendamine ja liialt suur elanike kasv on probleemiks. 2. Palume analüüsida läbi võimalik lisanduvate elanike hulk ning hinnata kas vajalikud keskkonnatingimused, erinevad teenused ja infrastruktuuri plaanid seda võimaldavad. Vajadusel tõmmata hoonestustihedusi vähemaks. 3. Palume ptk 6, 3. tingimust täpsustada: <i>Hoonete kõrguse määramisel tuleb arvestada, et väikeelamute kõrvale ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooned.</i> Vajalik on rõhutada, et arvesse tuleb võtta ka neid eluhooneid, mis otseselt ei jää Haabneeme aleviku üldplaneeringu planeeringualasse või kavandatava arenguala sisse, kuid mis jäävad vahetult uute hoonete kõrvale või nende lähialasse. Palume lisada, et hoonete kõrguse kavandamisel tuleb tagada ühtlane üleminek ning sobiv arhitektuurne mahuline lahendus naaberala hoonetega. 4. Kuna endise Piilupesa lasteaia ala on päris suur ja mahukas uus arenguala, on oluline rõhutada ka juurdepääsuteede vajadusi. Täna on Kolhoosi tee suhteliselt vaikne väike kõrvaltänav, kuid kui kvartal G piirkonda hakatakse kavandama uusi ja 	

		<p>senisest suuremaid hooneid, mis eeldavad ka suuremat tihenevat liiklust, tuleb läbi mõelda kus hakkavad paiknema peamised juurdepääsud ning millised tänavad vajavad seetõttu täiendavat laiendamist ja kõnniteid. Samuti palume läbi kaaluda võimalikud juurdepääsuvajadused ja liikumised uue arendusala juurde. Kui olemasolev teedevõrgustik ei võimalda tänavate laiendamist ja vajaliku infrastruktuuri lisandumist, siis on vajalik vähendada hoonemahtusid, kuna see on selge signaal, et sellesse piirkonda ei ole mõistlik uusi elanikke ja täiendavat hoonestust kavandada.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Kuna Kolhoosi tee on väga kitsas, palume luua võimalused selle laiendamiseks. Täiendavalt on vaja luua lisaruum olemasolevate eramute kinnistute ning tee vahele, kuna praegu on tee toodud otse kinnistute piiri servale, kuid see tekitab mitmeid ohtlikke liiklusolukordi. Kergliiklustee kavandamine erakinnistute poole oleks üks viis, kuidas luua seal alal turvalisemat liiklusolukorda. 6. Uus arenguala piirkond, eriti selle serv, mis jääb Kaluri tee äärde, selle puhul palume uushoonestuse mahtude kavandamisel lähtuda samuti naabrusesse jäävate olemasolevate elamualade lähedusega ning uute mahtude kavandamisel sobitada selle äärealad sujuva üleminekuga olemasolevasse keskkonda. Juhul kui endised Kirovi kolhoosi hooned on kavas lammutada vm viisil muuta, palume säilitada nende maksimaalsed kõrgused ja vastav liigendatus, mis arvestab keskusala ümbritseva olemasoleva keskkonnaga. Olulises mahus tihendamine selles asukohas ei ole põhjendatud, vt eespool toodud selgitusi. 7. Rohuneeme tee 12 kinnistul asub üle 60-aastastest istutatud tammedest park, samuti asub seal üle 70-aastane elupuu. Teeme ettepaneku see kinnistu osa säilitada avaliku pargi alana, kuna tegu on väärtusliku kõrghaljastusega ning piirkonda on vaja hoonestatud aladele tasakaaluks ka kõrghaljastusega avalikke pargialasid. Vajadusel saab seda ala kohandada ka väliürituste tarbeks. 8. Palume kaaluda kas promenaadi kavandamine Sõpruse tee 4 katlamaja juurest (kõrge suitsev korsten ja müra) on antud asukohas kõige sobilikum. Võimalusel tuua promenaad Rohuneeme tee 12 kinnistu tamme de pargi ala kaudu. 	
22.	Martin Kadak, 23.02.2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. lk. 48. väljavõte: 2) <i>Looduslikel rohealadel tuleb säilitada sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu 70% ulatuses.</i> Ettepanek: säilitada kõrghaljastust 90% ulatuses. 	

		<p>2. lk. 45. <i>Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu täiemahulisel realiseerumisel lisanduks planeeringualale elanikke hinnanguliselt kokku 2763</i> Ettepanek: tulenevalt faktist, et lastele kooli- ja lasteaia kohtade saamine on raskendatud, tuleb kindlasti üldplaneeringus, kas uusarenduste juures vähendada maakasutuste muutmisi elamumaaks ja/või näidata kuhu planeeritakse ca 1000 lapse hariduse omandamine alevikus. Elanikkonna kasvu vastuseis viimsilaste hulgas on väljendatud 2019.a. tehtud uuringu kohaselt. Ilmekas näide ka üle rahvastamisest</p> <p>3. näide lk.43 - <i>...kasvab 2025. aastaks elanike arv Viimsi valla mandriosas 25781 inimeseni, 2030. aastaks 30393 inimeseni.</i> Samuti kaanevatest probleemides...<i>võib tulevikus vaja minna Muugal asuva reoveepuhasti laiendamist.</i></p> <p>4. lk. 43. Miiduranna sadamaala planeerimisega kaovad ka sealsed töökohad, seoses suuremahulise uusarenduste korterelamute rajamisega. Täna juba on Tallinna suunaline tööranne probleem. Ettepanek: täiendada seletuskirja selgitamaks - milline on teema lahendus, kuidas tagatakse töökohad, arvulised näitajad?</p> <p>5. lk. 40. Ettepanek: Trammittee alternatiiv 3 on kortermajades elavatele haabneemlastele enim haarav ja vajab välja ehitamise planeerimist käesoleva planeeringu mahus.</p>	
23.	Mati Mätlik 23.02.2021,	<p>Üldpilt muljetavaldav aga mõned tähelepanekud siiski tekkisid.</p> <p>1. Meile jäi silma, et planeeritaval alal on uute elamutena arvestatud siis 3-4 kordsed korterelamud. Kui kõik FAR-id ja brutoelamupindade m² kokku lüüa, siis peaks Haabneeme lisanduma ca 161425m² brutopinda elamiseks. Keskmiselt on korteri brutopindalaks 80m², siis arvutuslikult tekib keskmiselt ca 2000 uut korterit, kui keskmiselt elab ühes Haabneeme korteris 2,8 inimest oleks lisanduv elanike arv ca 5600 inimest. See teeb pea kaks korda rohkem kui ÜP seletuskirjas toodud number. Väiksemate korterite puhul suureneb rahva arv veelgi. Mis juhtub kui tuleb juurde ca 6000 uut elanikku? Sellise rahva arvu puhul ca 400 last tahavad saada endale kodulähedast lasteaia kohta ja ca 1000 last kodulähedast koolikohta. Lasteaia puhul peetakse kodulähedaseks kauguseks ca 500m. Koolide puhul kuni 1,5-2 kilomeetrit. Siis on lootus, et liikumine lasteaeda / kooli hakkaks toimuma jalgsi või rattaga (muu alternatiivse vahendiga) ja kaoks vajadus auto ja ühistranspordi järele.</p> <p>2. Haabneeme ÜP kohaselt on aga selgelt eelistatuim transpordivahend just auto. Seletuskirjast nähtub, et iga korteri kohta on planeeritud 2 sõiduauto parkimiskohta</p>	

		<p>+ iga 5 korteri kohta ka 1 külalise auto parkimiskoht. 2000 korteri puhul oleks seega vaja 4400 parkimiskohta. See teeb 4400 või pisut rohkem autot (liiklus uuringu kohaselt on Viimsi elanikul 1,3 autot). Need 4400+ uut autot ühinevad selle massiga kes juba täna liiguvad Tallinna suunas, ehk kõik saavad kokku Ranna tee ja Muuli tee ristmikul ja siis tiksubad edasi linna.</p> <p>3. Eraldi teema ÜP on ühistransport. Maakasutuses nähakse ette vanale Viimsi staadionile Pargi & Reisi parkla rajamist. Üsna tavapärane on selline parkla ehitada tihedamast asustusest eemale mitte keset linna/valla keskväljakut. See on äärmiselt läbimõtlemata ja kogukonda hävitav idee. Viimsi vallas on pikalt ja kaua räägitud nn valla keskväljakust (esindusväljakust). Selline väljak tuleks sinna planeerida. Alternatiivina saab rajada autoparkla keskväljaku (esindusväljak) alla (sissepääs tänase kaubanduskeskuse ja raamatukogu maa-aluse parkla sissesõiduteelt).</p> <p>4. Ka vana staadioni ja Sõpruse tee vahelise haljasala hoonestamine segafunktsiooniga hoonetega on selgelt kaldu arendajate ärihuvide suunas. Kindlasti ei ole kohalikele meelt mööda Viimsi kaubahoovi ja Viimsi kooli vahelise "tsirkuseplatsi" hoonestamine. Sellest tekib tänasest veelgi massiivsem hoonestuskoridor.</p> <p>5. Sõpruse tee uueks nn. magistraalkoridoriks loomine tundub ka väga imelik, sest kuhugi see ju välja ei vii ja miks on vaja lisaks Randvere ja Rohuneeme teele veel keskele üks elukeskkonda hakkiv magistraaltee ehitada.</p> <p>6. Eraldi on tõstetud küsimus kas tramm on vajalik või mitte ja kas trammitee kõrval peavad ikka laiad sõiduteed olema. Ka siis kui Haabneemes elaks 10 000 inimest oleks Tramm päris suur luksus. Võibolla on mõistlik (ja ilmselt ka odavam) mõelda kiiretele, mugavatele ja võimalikult paindlike marsruutidega elektribusside peale, kes saaksid üldisest autode voost eraldi liikuda ja oleks tugev eelis autode ees.</p> <p>7. ÜP-s on kirjas, et selle kehtestamisega ei kao tänastel maaomanikel õigus oma maad samamoodi edasi kasutada kui tänaseni on tehtud. Ehk siit siis küsimus, et kui Miiduranna, Milstrand ja Viimsi kalatööstuse kinnistute omanikud ÜP-lahenduste mahtudega ei nõustu, kas siis kukub kogu ÜP lahendus kokku ja planeering jääb kehtestamata või siis hakatakse ehitusmahte suurendama, et Milstrandi jaoks oleks kinnisvaraarendus tulusam kui kütusehoidla haldamine ja hr. Tooli jaoks oleks ka kalatööstusel uus perspektiiv.</p>	
24.	Piret Kergandberg,	Vastuväide ja ettepanekud Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu eskiisile	

	<p>AS Milstrand, lepingule esindaja 23.02.2021</p>	<p>MILSTRAND AS (edaspidi huvitatud isik) on Advokaadibüroo Walless klient. Käesolev pöördumine Viimsi Vallavalitsusele (edaspidi vald) seoses Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu eskiisiga (edaspidi Haabneeme ÜP eskiis) on esitatud huvitatud isiku huvides ja palvel ning Haabneeme ÜP eskiis Laeva tee 4 kinnistule ja Raudtee kinnistule (edaspidi kinnistud) kavandatuga seoses.</p> <p>Huvitatud isik möönab, et valla arenguperspektiivid võivad ajas muutuda ning huvitatud isik on valmis vallale vastu tulema ning kaaluma huvitatud isiku majandustegevuse ümberkorraldamist oma kinnistutel. Selline ümberkorraldamine saab aga toimuda üksnes viisil, kus huvitatud isikule sellega otsest kahju ei kaasne.</p> <p>Huvitatud isik ei saa nõustuda avalikule väljapanekule esitatud Haabneeme ÜP eskiisi lahendusega, kuna kavandatu kahjustab huvitatud isikule õigustatud huve ning muudab valla arenguperspektiividest lähtuva huvitatud isikule majandustegevuse kinnistutel kahjulikuks.</p> <p>1. OLULISED ASJAOLUD</p> <p>1.1 Huvitatud isiku kinnistute suurus on ligi 17,5ha ja ta on kinnistuid omanud ligi 20 aastat (14 hektari suuruse Laeva tee 4 kinnistu omanik on huvitatud isik alates 02.09.1999, millele lisandus erastamise järgselt veel ligi 3,5 hektarit).</p> <p>1.2 Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestati Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi valla ÜP), mis nägi kinnistute maakasutuseks ette:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Ligi 63% tööstuse ja ladude maa (ehk maa, millele saab detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel määrata ehitusõiguse); (ii) Ligi 11% äri- ja büroohonete maa (ehk maa, millele saab detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel määrata ehitusõiguse); (iii) Ligi 8% looduslik rohumaad (ehk maa, millele ehitusõigust ilmselt määrata ei saa); (iv) Ligi 18% transpordimaa raudteele (ehk maa, millele ehitusõigust ilmselt määrata ei saa). <p>1.3 Viimsi Vallavolikogu 10.01.2006 otsusega nr 5 algatati Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneering ning 15 aastat hiljem, vahemikus 25.01.2021 kuni 23.02.2021 on korraldatud Haabneeme ÜP eskiisi avalik väljapanek. Haabneeme ÜP eskiis näeb kinnistute maakasutuse ette järgnevalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Ligi 19% on ärihoonete maa-ala, täpsustusega piirkond B „Randvere ärikvartal“, mille maksimaalne hoonestustihedus on 0,9 ja maksimaalne korruselisus 4 (ehk maa, millele saab detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel määrata ehitusõiguse); 	
--	---	--	--

		<p>(ii) Ligi 54% on korterelamu-, äri- ja ühiskondlike hoonete maa-ala, täpsustusega piirkond C „Milstrandi“, mille maksimaalne hoonestustihedus on 0,5 ja maksimaalne korruselisus 4 (ehk maa, millele saab detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel määrata ehitusõiguse);</p> <p>(iii) Ligi 9% on haljasala ja parkmetsa maa (ehk maa, millele ehitusõigust ilmselt määrata ei saa);</p> <p>(iv) Ligi 18% on liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (ehk maa, millele ehitusõigust ilmselt määrata ei saa).</p> <p>1.4 Valla ÜP-ga ja Haabneeme ÜP eskiisiga kinnistutele lubatust nähtub, et ainus, mis kattub, on ala suurus, millele saab detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel määrata ehitusõiguse. Muud tingimused Haabneeme ÜP eskiisis muudavad oluliselt kinnistutel toimuvat majandustegevust ning on seetõttu huvitatud isiku õiguseid ja huve kahjustav.</p> <p>1.5 Huvitatud isik, arvestades, et ta on 15.05.2019 esitanud vallale taotlused muuhulgas kinnistutele detailplaneeringu algatamiseks ning pakkunud omalt poolt välja tunnustatud arhitektuuribüroo poolt koostatud kõrgetasemelise arhitektuurse ideekavandi (edaspidi ideekavand), esitab alljärgnevalt põhjendused ja ettepanekud Haabneeme ÜP eskiisile.</p> <p>2. ETTEPANEKUD</p> <p>2.1 Maakasutuse juhtotstarve</p> <p>2.1.1 Haabneeme ÜP eskiisi kohaselt moodustab piirkond B „Randvere ärikvartal“ kinnistutest ligi 19%. Jääb arusaamatuks, millistele kaalutlustele tuginedes on nimetatud ärikvartali ulatus ja teedevõrk valitud ning miks hõlmab piirkond B „Randvere ärikvartal“, mis peaks eelkõige iseloomustama Randvere tee äärset ala, sedavõrd suure osa kinnistutest.</p> <p>2.1.2 Huvitatud isik teeb ettepaneku, et piirkond B „Randvere ärikvartali“ osakaalu kinnistutel muudetakse selliselt, et see hõlmab eelkõige Randvere tee äärset ala ja võimalusel arvestab ideekavandiga ehk siis lõppeb Randvere tee poolt vaadatuna ideekavandi kohaste kruntidega pos-id nr 24, 41, 29, 28, 27 ja 33. Kinnistute osale, mis jääb Haabneeme ÜP eskiisis eelkirjeldatust mere poole, määratakse juhtotstarve korterelamu-, äri-, ja ühiskondlike hoonete maa-ala, täpsustusega piirkond C „Milstrand“.</p> <p>2.1.3 Lisaks tuleb juhtotstarve korterelamu-, äri-, ja ühiskondlike hoonete maa-ala, täpsustusega piirkond C „Milstrand“ määrata ka kinnistute edelaosale, kuhu Haabneeme ÜP eskiisiga on ette nähtud ligi 60m laiune (hõlmab nii Muuli tee kui ka Raudtee kinnistut)</p>	
--	--	--	--


		<p>liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa-ala. Sedavõrd laia teemaa koridori jätmine ei ole mitte kuidagi põhjendatud (vt ka all p 2.3.5). Muuli tee teemaa on muudes lõikudes ca 25m laiune ning Viimsi suurima magistraali, Randvere tee teemaa koridori laius on 30m.</p> <p>2.2 Ehitusõigus</p> <p>2.2.1 Haabneeme ÜP eskiisi seletuskirja p-st 2 tuleneb, et keskus on kavandatud Haabneeme aleviku südamesse, alternatiivina aleviku lõunaossa. Seletuskirja p 2 täpsustab, et „<i>Alternatiivse lahendusena on võimalik ka keskuse teke Milstrandi (C) piirkonnas</i>“.</p> <p>2.2.2 Haabneeme aleviku süda, mis on Haabneeme keskuse üks võimalik koht lisaks kinnistutele, on Haabneeme ÜP eskiisil tähistatud piirkonnana F „Sõpruse“, millele Haabneeme ÜP eskiisist tulenevalt on määratud järgmine ehitusõigus:</p> <p>(i) Maksimaalne hoonestustihedus 1,2 (mis on 2,4 korda kõrgem, kui piirkonnas C „Milstrand“);</p> <p>(ii) Maksimaalne korruselisus 4;</p> <p>(iii) Maksimaalne elamuala osakaal 30%.</p> <p>2.2.3 Jääb arusaamatuks, millistele kaalutlustele tuginedes on kahe võimaliku alternatiivse keskuse ala ehk siis piirkondade C „Milstrand“ ja piirkond F „Sõpruse“ ehitusõiguse osaks olev hoonestustihedus sedavõrd erinev. Samuti on arusaamatu, miks on erinev alternatiivsetele keskuse aladele lubatud maksimaalne elamumaa osakaal. Arvestades, et vald näeb ise mõlemat eelnimetatud piirkonda võrdselt võimaliku keskuse alana (ei ole välistatud ka, et tekibki kaks alternatiivset keskust – üks alevi keskel ja teine vahetult mere ääres), siis ei ole 2,4 kordne hoonestustiheduse näitajate erinevus objektiivselt mitte mingil viisil põhjendatav.</p> <p>2.2.4 Huvitatus isik teeb ettepaneku, et Haabneeme alternatiivse keskuse ala hõlmaks piirkondi B „Randvere ärikvartal“ ja C „Milstrand“ ning neile määratakse kas samaväärsed või võrreldavad ehitusõiguse näitajad piirkonnaga F „Sõpruse“. Võimalikule aleviku keskuse alale madalaimate ehitusõiguse näitajate määramine (Haabneeme ÜP eskiisi madalaim hoonestustiheduse näitaja on 0,5, mis on ka piirkonna C „Milstrand“ maksimaalse hoonestustiheduse näitaja) on huvitatud isiku õigusi ebamõistlikult ja põhjendamatult piirav, huvitatud isik ei saa sedavõrd ebavõrdse käsitlusega nõustuda.</p> <p>2.3 Muud nõuded detailplaneeringute koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks</p> <p>2.3.1 Haabneeme ÜP eskiisi seletuskiri näeb ette väga laia võimaluse vallal arhitektuurikonkursi läbiviimise nõudmiseks, näiteks:</p>	
--	--	---	--

		<p>(i) Kõrgema kui 3-korruselise korterelamu projekteerimiseks on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda arhitektuurikonkursi korraldamist (p 8.2);</p> <p>(ii) Uute avaliku kasutusega hoonete, mille maapealne suletud brutopindala on suurem kui 2000 m², ehitamisel tuleb kaaluda arhitektuuri- ja väliruumi konkursi läbiviimise vajadust, et leida sobivaim arhitektuurne lahendus (p 3);</p> <p>(iii) Vallavalitsusel on parema keskkonna saamiseks õigus vajadusel kaalutletult nõuda arhitektuurikonkursi ka avaliku funktsioonita hoonete ehitamiseks (p 3).</p> <p>2.3.2 Arhitektuurikonkursi läbiviimine on ajamahukas ja üsna suuri kulutusi kaasa toov protsess. Jäeb arusaamatuks, millistele kaalutlustele tuginedes on vallale ette nähtud sedavõrd lai alus arhitektuurikonkursi läbiviimise nõude esitamiseks. Ilmselt ei saa olla mõistliku vaidlust küsimuses, et tasakaalustatud ja kõrge tasemega linnaruum on eelkõige avalik huvi ning selle tagamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne. Seetõttu peaks vallale Haabneeme ÜP eskiisist tuleneva õigusega nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist kaasnema ka valla kohustus selles osaleda ja selle läbiviimisse rahaliselt panustada näiteks seeläbi, et vald võtab arhitektuurikonkursi läbiviimisega seotud kuludest, sh preemiarahadest vähemalt 50% ulatuses enda kanda. 2.3.3 Huvitatud isik teeb ettepaneku, et koos õigusega nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist kaasneb vallale ka kohustus sellesse panustada (eriti avaliku funktsiooniga hoonete puhul) viisil, et vald kannab 50% ulatuses arhitektuurikonkursi läbiviimisega seotud kulud, sealhulgas 50% preemiarahadest. Selline õiguste ja kohustuste tasakaal tagab muuhulgas seda, et vald ei hakkaks õigust nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, kuritarvitama.</p> <p>2.3.4 Ebaselgeks jääb ka Haabneeme ÜP eskiisist tulenev korruselisuse piirang. Huvitatud isik mõistab, et ilmselt on see piirang seotud planeerimisseaduse §-s 125 lg 5 p 2, ent samas võib see osutada vastuoluliseks põhimõttega, et „<i>Iga rajatav hoone peab olema kõrge arhitektuurse tasemega ja omanäoline</i>“. Ei saa välistada (eriti just võimalikel keskuse aladel), et mõne arhitektuurikonkursi tulemusena tekib mõte rajada valda kõrge arhitektuurse tasemega ja omanäoline hoone, Haabneeme maamärk, mis osutub kõrgemaks kui 4 korrust või 15m. Kahju, kui Haabneeme ÜP eskiisist tuleneva piirangu ja seega vastuolu tõttu kõrgemalseisva planeerimisdokumendiga selline hoone ehitamata jääks. Seetõttu soovib huvitatud isik kaaluda üldsõnalisena Haabneeme ÜP eskiisi täpsustamist, et erandkorras, kui see tuleneb avalikust huvist ning on kooskõlas kõrge ja omanäolise arhitektuurse taseme saavutamise eesmärgiga, on lubatud läbi</p>	
--	--	--	--

	<p>detailplaneeringu menetluse püstitada ka kõrgemaid hooneid ning see ei too kaasa vajadust muuta kehtivat kõrgema tasemega strateegilist planeerimisdokumenti. Eeltoodust lähtuvalt jäävad arusaamatuks ka mitmed Haabneeme ÜP eskiisis sätestatud arhitektuursed piirangud, näiteks ehitusmaterjalidega seoses. Olukorras, kus mistahes ehitus- või viimistlusmaterjalidega saavutatakse omanäoline ja kõrge tasemega arhitektuur, ei tohiks piirangud sedavõrd „kivisse raiutud“ olla.</p> <p>2.3.5 Haabneeme ÜP eskiisi maakasutusplaanilt nähtub, et kinnistuid läbib rannajoonega ristisuunaliselt mitu perspektiivset tänavat, perspektiivne trammitee ja promenaad. Iga sellise tänavamaa koridori laius on minimaalselt 15m (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Tabel 6.8), seega ainuüksi juba need rannajoonega ristisuunalised tänavamaa koridorid määravad selle, et enam kui 10% kinnistust jääb transpordimaaks. Haabneeme ÜP eskiisi seletuskirja p 4 näeb ette, et: „<i>Arengualadel kruntide moodustamisel peavad teede alused maad olema eraldi katastriüksused. Teemaad antakse valla omandisse</i>“. Teisisõnu huvitatud isikul tekib kohustus kinnistutest enam kui 10% võõrandamiseks vallale ja seda ainuüksi rannajoonega ristuvate tänavamaade koridoride osas. Haabneeme ÜP eskiisis ei ole avaldatud, et kinnistute võõrandamine vallale toimuks õiglase ja kohese hüvitise eest.</p> <p>2.3.6 Eeltoodust lähtuvalt teeb huvitatud isik ettepaneku, vähendada kinnistutel ristisuunaliste tänavamaakoridoride osakaalu kas viisil, et need arvestaks enam ideekavandiga, ja, et promenaad, perspektiivne trammitee ja perspektiivne tänav tõstetakse üheks tänavamaa koridoriks või perspektiivse trammitee koridor kinnistutel asendatakse trammitee alternatiiviga 2 vastavalt Haabneeme ÜP eskiisi seletuskirja joonisele 9.2. Selliselt väheneks rannajoonega ristisuunaliste tänavamaa koridoride pindala vähemalt 25%. Alternatiivselt on võimalik ka see, et kinnistud võõrandatakse vallale turutingimustel.</p> <p>2.3.7 Haabneeme ÜP eskiisi seletuskirja joonisel 9.4 nähtub, et Haabneeme ÜP-ga prognoositav elanike arv piirkonnas C „Milstrand“ on 289 inimest. Jääb täiesti arusaamatuks, milliste uuringute, prognooside ja kaalutluste alusel sellise arvnäitajani on jõutud. Samuti on ebaselge, kui siduv see näitaja Haabneeme ÜP faktilisel realiseerimisel saab olema, kuidas seda kontrollitakse ja milline on tagajärg, kui elanike arv jääb madalamaks või saab olema kõrgem. Hetkel saab asuda vaid seisukohale, et tegemist on vaid suvalise näitajaga, mis Haabneeme ÜP faktilise realiseerimise seisukohast mitte mingit siduvat jõudu ei oma. Eeltoodust lähtuvalt teeb huvitatud isik ettepaneku piirkondade elanike arvu abstraktne ja sisutühi näitaja Haabneeme ÜP eskiisist eemaldada ja</p>	
--	--	--

		<p>vajadusel reguleerida võimalikku elanike arvu muul, realselt mõõdetaval ja kontrollitaval viisil, näiteks läbi keskmise korteri brutopinna suuruse määramise läbi.</p> <p>Eelnevalt esitatud ettepanekud on esitatud eesmärgiga tasakaalustada erinevaid huve, teha koostööd ühiste huvide edendamiseks ning selle tulemusena saavutada terviklik ja meeldiv elukeskkond. Eeltoodust lähtuvalt palume vallal nende ettepanekutega arvestada ja vallal allakirjutanule kirjalikult teatada, kas ja mis ulatuses vald huvitatud isiku ettepanekutega arvestab. Kui vald ei pea võimalikuks mõne ettepanekuga arvestada, palume selgitada, miks seda ei olnud võimalik teha. Ühtlasi võiks sellistel juhtudel pakkuda välja vallapoolseid alternatiivseid lahendusi.</p> <p>Huvitatud isik kinnitab, et on nõus vastu tulema ja valla arenguperspektiive silmas pidades oma majandustegevust kinnistutel ümber kujundama, kuid seda üksnes juhul, kui Haabneeme ÜP lahendus huvitatud isiku õigustatud huve ülemääraselt ei kahjusta.</p>	
25.	<p>Eero Hammer, MTÜ Miidu esindaja 23.02.2021</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu eskiislahendus ei tohi hõlmata lähialasid. Miiduranna küla väikeelamute alad on väljakujunenud ja nende muutmine ei ole põhjendatud. 2. Mitte kavandada läbi Miiduranna sadama arenguala Miiduranna ja Laineharja teede ühendamist – selleks puudub vajadus. Arenguala transport suunata Muuli teele. Samuti ei ole arvestatud Laineharja tee suurkaevu sanitaarkaitsealaga. 3. Miiduranna küla olemasolevate elamukruntide ja üldplaneeringu eskiislahendusega sadamaalale planeeritava mitmeotstarbelise hoonestuse vahele näha ette kõrghaljastusega puhverala, minimaalse laiusega 50m, samuti Muuli tee ääres (alas C). 4. Miiduranna küla on väljakujunenud hoonestusega ala (üksikelamute piirkond) - viidates ruumilise arengu põhimõttele – teeme ettepaneku seda jätkata, et olemasoleva asumi elukvaliteet ei langeks ja et ala ei muutuks osaks Haabneeme keskusest. Planeeringuga kavandatud hoonestustihedus peab olema oluliselt väiksem (nt FAR=0,35), kortermajad ei sobi planeeringualasse. 5. Sadamaala tööstuspiirkonnaga katkestatud tänane elamurajoon sobib ühendada Muuli teega külgneva (alas A) üksikelamute alaga hoonestustihedusega kuni FAR=0,2, mis ühendab visuaalselt ja füüsiliselt sadamaala lahutatud külapooled. 6. arvame, et ala C hoonestustihedus peab olema kuni FAR=0,35. 	

		<p>7. Lisaks arvame, et alade A ja C maakasutuse sihtotstarve peab olema segaotstarbeline, mis annab võimaluse luua töökohti toovaid äripindu ja meelelahutusasutusi.</p> <p>8. Palun selgitada konkreetselt, mis vahe on kergliiklusteel, promenaadil ja rannapromenaadil. Kas on mõeldud nii, et kallasrajale rajatakse rannapromenaad kui rajatis? Kallasrada on Miiduranna külas tagatud. Arvame, et rannapromenaad on täiesti sobimatu.</p> <p>9. Lahe tee on sobilik miljööväärtuslikuks alaks, siin on ajaloolis-kultuuriline eripära, millest tulenevalt on vajadus see säilitada.</p> <p>10. Samuti, kuigi väljaspool planeeringuala, on eskiislahendusel näidatud rannapromenaad üle muinsuskaitse all oleva Miiduranna Tähtkantsi varemete.</p> <p>11. Seejuures on sadamaalast loodes asuva külaosa elamukinnistute vaheline transpordi- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu eraomandis kuni veekaitse vööndi piirini (sh ka tähtkantsi ala). Kuidas on planeeritud rannapromenaadi sadamast läbiviimine ?</p> <p>12. Purjeka tee äärne (ala I) puistu palun näha ette säilitada looduslikuna. Ala on liigniiske ja ehitustegevusega muutub puistu ellujäämise küsitavaks. Kuidas tagatakse puistuala kasvutingimuste säilimine? Kas kõnealuse puistu pindala vähendamise mõju on analüüsitud?</p> <p>13. Mis põhjendusel nähakse Haabneeme ranna lõunasuunal, looduslikult madalas vees, ette uus sadam? Kas on tehtud analüüs asukoha valikus?</p> <p>14. Palume esitada täpsustatud eskiislahendus avalikule väljapanekule koos üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande eelnõuga.</p>	
26.	Märt Leipalu 23.02.2021	Haabneeme aleviku üldplaneeringu arutelu on langenud väga halvale ajale. Pandemia ajal on raske või isegi võimatu arutelu läbi viia .Oleme ainult naabritega arutanud, kuid üldsust ei ole võimalik kaasata. Arutada on palju näit. ehitusjoone nihutamine merele lähemale, järjekordne puude langetamine jne. Seega palume arutelu pikendada kuni on tehtud põhiline vaksineerimine ja rahvas saab vabamalt liikuma ja osaleda arutelus. Kaluri tee 9,13 ,18, 20 elanikud. Teiste meie kandi elanike juurde ei julge ega tohi minnagi.	

27.	Marek Kiisa, Sihtasutus Viimsi Teadus- ja Tehnikahariduskeskus 23.02.2021	<p>Olles läbi vaadanud koostamisel oleva ja kehtiva üldplaneeringu, teeme ettepaneku MITTE planeerida kinnistule (89001:001:1742) (pildil tähistatud punase ringi sees olevat ala) korterelamu, äri-, ühiskondlike hoonete maa-ala.</p>  <p>Palume säilitada antud kinnistul kõrghaljastust täies ulatuses, jätta antud kinnistu sihtotstarve jätkuvalt „Üldkasutatav maa 100%“ ja tähistada „Haljasala ja parkmetsa maa- alana“.</p> <p>Muuli tee 40 krundile planeeritud koolile ei ole ette nähtud täismõõdus staadioni, seetõttu on planeeritud kehalise kasvatus tunnid välitingimustes läbi viia üldkasutuses olevas parkmetsas.</p> <p>Lisaks arvestades juba praegust planeeritud suurt elanike arvu kasvu Miiduranna, Milstrandi, Laivi kinnistutel ja naabruskonnas, on allkirjutanu veendunud, et korterelamute ehitamine praegusele aktiivse puhkuse veetmise üldkasutatavale maa -alale ei ole põhjendatud ja ei arvesta piirkonna elanike soove.</p>		
28.	Tanel Ojang, 23.02.2021	<p>Seletuskirjas punktis 9.2.1 on põgusalt kirjeldatud tarbevee ja kanalisatsiooni süsteeme. Eskiisis tuuakse välja, et valla elanikkonna kasvamisega hakkab vee tarbimine ületama lubatud vee erikasutusloa mahtu, mistõttu peab vald kaaluma alternatiive, mis aitaksid tagada vajaliku veehulga. Tarbevee puudujäägiga seistakse Haabneemes silmitsi juba praegu. Allpool Viimsi Vee poolt saadetud kiri 19.07.2018 (lisatud roheline värviga), milles palutakse sisuliselt vee tarbimist piirata.</p>		

----- Forwarded message -----
Saatja: ene@viimsvesi.ee <ene@viimsvesi.ee>
Date: N, 19. juuli 2018 kell 04:27
Subject: Palve kasmise piiramiseks
To: <tanel.ojang@gmail.com>

Lp Klient!

Seoses kiuvaade ilmadega on järevalt suurenenud vee tarbimine Viimsis. Põhjuseel, et suurenenud vee tarbimine tingib paljudes majapidamistes vee surve langust, siis AS Viimsi Vesi palub mitte kasta ojavahemikel 07.00-10.00 ja 18.00-23.00.

Täname mõistva suhtumise eest!

Lugupidamisega

AS Viimsi Vesi
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi vald, Harjumaa
Tel: 6 066 848
info@viimsvesi.ee
www.viimsvesi.ee

Ka dokumendis *Viimsi valla arengukava. Strateegia aastani 2038. Investeeringute kava 2008-2013* lk 49 tuuakse välja probleemina ühisveevärgi võimekus.

1. Esimene ettepanek:

Kuna tarbevee küsimus on elukeskkonna seisukohast oluline asjaolu, teen ettepaneku, et tarbevee ja kanalisatsioonisüsteemide ja ka muude kommunikatsioonide käsitlemine ja lahendamine oleks nimetatud üldplaneeringu osa. Insenertehniliselt tuleks planeeringuid lahendada kõikehõlmavalt ja terviklikult - hooned koos tehnorajatistega koos mõjuhinnanguga olemasolevale olukorrale. Tehnorajatiste all on silmas peetud ka teede võrku ja ühendust Tallinnaga.

Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneering eskiisi seletuskirja järgi (p 9.2.1) kasvab Viimsi valla mandriosas elanike arv 2025 aastaks 25 781 inimeseni ja 2030 aastaks 30 393 inimeseni (- *Seega on kasv ca 18%*).

Sama punkti edasi lugedes leiab info ,et Haabneeme alevikku lisanduks hinnanguliselt 2763 elanikku.

Viimsi valla kodulehe andmetel on Haabneemes 6620 elanikku 01.01.2020 seisuga.
See tähenda, et kasv oleks ca 1,4 korda.

		<p>Viimsi valla arengukava. Strateegia aastani 2038. Investeeringute kava 2008-2013 lk 22 on kirjas, et 60% elanike seas valitseb seisukoht, et valla elanike arvu kasvu tuleks piirata.</p> <p>Tegemist on suhteliselt vana dokumendiga, aga siiski väljendab see olemasolevate Viimsi valla elanike seisukohta, mis kaalukalt ei ole elanike arvu kasvu poolt.</p> <p>2. Teine ettepanek:</p> <p>Korraldada küsitlus või selgitada muul moel välja elanike soov ja tahe ja seisukoht Viimsi valla elanike arvu kasvu osas ning siduda see esitatud üldplaneeringuga või vajadusel planeeringut muuta tulenevalt elanikelt saadud sisendist. Seda toetab ka Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 (1) põhimõtte korraldada kohalikku elu lähtudes elanike õigustatud vajadustest ja huvidest.</p> <p>3. Haabneeme alevik on piirkond, kus kinnisvara hind on väga kallis. Olemasolevatel kinnisvara omanikel on õigustatud ootus, et kohalik omavalitsus korraldaks edasisi arenguid selliselt, et olemasolevate varade väärtus ei langeks.</p> <p>Esitatud eskiisi järgi lisandub elanikke Haabneeme alevikku enam kui 1,4 korda, mis võib muuta kogu piirkonna ülerahvastatuks mitteatraktiivseks piirkonnaks. Kinnisvara hinnad on väga tundlikud ja eriti ülerahvastatuse või selle ohu korral. Ettepanek oleks lisada meetodid kuidas kohalik omavalitsus näeb ette kompensatsioonimeetodid olukordadeks, kus olemasoleva kinnisvara hind Haabneemes langeb kui muudes piirkondades toimub üldine kinnisvara hindade kallinemine.</p>	
29.	<p>Urmas, Eve ja Viive Saat 23.02.2021</p>	<p>Üldplaneeringu kohaselt on üldplaneeringu visiooni aluseks olemasolevate loodusväärtuste esiletoomine ja planeeringuala ümbritseva „rohelise ringi“ kontseptsiooni kujundamine.</p> <p>1. Olemuslik ja põhimõtteline puudus. Haabneeme alevikku arendatakse Miiduranna küla arvel.</p> <p>Üldplaneeringu eskiislahendusega tutvudes ilmneb esimese puudusena asjaolu, et Haabneeme aleviku ja Viimsi tulevase keskuse elukeskkonda arendatakse Miiduranna küla olemasoleva elukeskkonna arvel. Viimsis puudub ühiskondlik kokkulepe, et olemasolevad</p>	

	<p>elukeskkonnad muutuvad tulevikus drastiliselt linnastumise suunas. Isegi Viimsi valla lipukiri - „Rannarahva kodu“ eeldab hoopis teistsugust lähenemist.</p> <p>Seetõttu on kogu antud planeering lahendatud juba olemuslikult valesti. On vale arendada massiivset linnalaadset elukeskkonda ilma olemasolevale pigem kõike ajaloolist väärtustavale külakeskkonnale tekkivate mõjutuste süvauuringuta ja ilma kohalikku külakogukonda kaasamata üldise visiooni välja töötamise. Enne tuleks kohaliku elulaadi ja elukeskkonnaga tutvuda ja alles seejärel asuda suuri visioone välja töötama.</p> <p>2. Kuna planeeringu juures puudub keskkonnamõjude hinnang, sh eraldi ka Miiduranna küla alade-, elu- ning looduskeskkonna suhtes, on tegu puuduliku väljapanekuga, mis ei võimalda elanikel aru saada planeeringu realiseerimisel kaasnevate mõjudega olemasolevale elukeskkonnale.</p> <p>Vaadates näiteks planeeringu joonist 2.1: „Haabneeme aleviku ja lähiala ruumilise arengu põhimõtted“ tuleb eelnevalt välja toodud asjaolu eriti teravalt esile. Planeeringu joonis näeb ette Haabneeme aleviku ja Viimsi keskuse läbimurde mereni läbi Miiduranna sadama ala (planeeringus ala A). Joonisel 2.1. kujutab seda suur lilla nool mis on tõmmatud alalt-nimetusega Keskus, aleviku südamesse läbi Miiduranna sadama ala mereni. Samas puuduvad planeeringus mistahes uuringud sellise põhimõttelise läbimurde mõjutustele olemasolevale Miiduranna küla elukeskkonnale (suurest lillast joonest kahele poole jäävad küla alad. Mõjutused oleksid planeeringu mahtude realiseerimisega aga drastilised.</p> <p>3. Planeering ei uuri ega arvesta Miiduranna küla elukeskkonna alalooliste miljöõ- ja loodusväärtusega.</p> <p>Miiduranna küla on erilise ajaloolise miljöõ – ja loodusväärtusega asum. (vt antud planeeringu visiooni aluse sõnastust eespool). Siin elatakse järjepidevalt kirjalikele allikatele tuginedes juba alates 1589. aastast, tegelikkuses on järjepidev inimasustus siin ilmselt veelgi kauaaegsem. Antud üldplaneering peab lähtuma Miiduranna küla poolt vaadatuna peamiselt sellest lähtepunktist – Miiduranna küla miljööväärtuslik elukeskkond tuleb säilitada olemasoleval kujul. Vastuvõtmatud on mistahes planeeringuga ettenähtud muudatused ja mõjutused, mis oluliselt suurendavad meie küla alale liiklus – ja liikumiskoormust või tekitavad muid sarnaseid mõjutusi.</p> <p>Miiduranna sadama ala asub ajaloolise Miiduranna küla territooriumil, kus elanike arv on 343 inimest. Planeeringuga võimaldatud mahtudes suureneks küla elanike arv 3-4 korda, tegelikkuses veel rohkem.</p>	
--	--	--

		<p>Uutel elanikel puuduks mistahes kogukondlik seotus olemasoleva küla kogukonnaga. Asudes elama väljapakutud kaasaegsesse pigem linnalisse elukeskkonda, vaevalt, et keegi uuelanikest püüakski samastuda Miiduranna küla kogukonnaga. Siit tekib oluline planeeringu vastuolu – olemuslikult ei saagi olla võimalik käsitleda planeeringuga lubatud ehitusmahtusid silmas pidades uut tekkivat ala enam administratiivselt Miiduranna külana, vaid tegu olekski Haabneeme keskuse läbimurdega mereni läbi Miiduranna sadama. Nii olnuks aus planeeringu üks eesmärke ka sõnastada. Sellest tekib aga küsimus, kas selliselt tekiks uuest alast kahele poole kaks eraldi Miiduranna küla? Millised kogukondlikud probleemid sellega kaasnevad ja kuidas neid lahendada? Selliseid küsimusi planeeringuga üldse ei käsitleta ega uurita, vastused puuduvad.</p> <p>Planeeritud elamuehituse ja äripindada mahtusid arvestades peaks selline planeering uurima põhjalikult planeeringu mõjutusi Miiduranna küla elukeskkonnale. See peab olema käsitletud eraldi peatükina, mitte lahustatud ridade vahele. Asjaolu, et keskkonna mõjutuste uuring esitatakse hiljem, ei saa olla lubatud. Planeering peaks olema koostatud koos mõjutuste käsitlemisega küla elukeskkonnale – oluliselt muutuvad liiklusskeemid, mahud ja suunad, oluliselt muutub elu – ja looduskeskkond, võimalik turismi teke läbi suure jahtsadama, äripindade lisandumine küllalt suures mahus jne.jne Kõigele sellele vastused planeeringus puuduvad.</p> <p>2019 juunis valminud Viimsi valla rahulolu uuringus olid Viimsi inimeste suurimaks mureks kortermajade ehitamine, liiga suur liikluskoormus, piisaval määral rohealade puudumine, hirm uue „Lasnamäe“ ees jne. Loe siit: Viimsi valla rahulolu uuring</p> <p>Seega esitatud planeering ei vasta mitte üksnes Miiduranna elanike ootustele vaid on vastuolus suure osa Viimsi valla elanike ootustega.</p> <p>Oleme nõus, et uut planeeringut on vaja, aga see peab olema inimsõbralikum, autovabam ja nutikalt planeeritud ala, mis arvestab praeguste ja tulevaste elanike huvidega.</p> <p>Üldplaneeringu visiooni ja avalikul väljapanekul esitatu põhjal esitavad Miiduranna küla elanikud järgmised ettepanekud ja märkused, millest lähtudes tuleb üldplaneeringuga pakutud lahendusi kas oluliselt muuta või ära jätta:</p> <p>4. Miljööväärtuslik ala. Tulenevalt piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast ja vajadusest seda säilitada, oleme seisukohal, et Miiduranna küla on oma olemuselt miljööväärtuslik ala ja Miiduranna küla tuleks määrata üldplaneeringuga miljööväärtuslikuks alaks. Planeerimisseaduse § 75 lg 1 punkt 16 kohaselt, määratakse miljööväärtuslikud alad ja väärtuslikud üksikobjektid ning nende kaitse,</p>	
--	--	---	--

üldplaneeringuga. Miiduranna küla on eramute piirkond mõlemal pool sadamat ja sadama ala peab ühtima kogu ülejäänud külaga. Oleme seisukohal, et siinkohal puudub igasugune loogika ja põhjendus planeerimaks keset ajaloolist Miiduranna küla korterelamutega asumit.

5. Ajalooline Lahe tee Miiduranna küla merepoelses küljes peab säilima olemasoleval kujul. Lahe tee on väga suures osas looduslik jalgrada, kus ei ole kõvakattega teed, ümbrus on looduslik ja ainulaadne ning nauditav nii elanikele kui küllastajatele just sellisena nagu see aegade algusest loomulikult kujunenud on. Seda teed on tänaseni säilitatud ajaloolise küla teena. Kogukondliku kokkuleppe alusel, mida seni on ka Viimsi vald toetanud, ei tehta sellel teel mingit uut teekeha ega muid uusi ehitustöid, aeg-ajalt üksnes parendatakse olemasolevat teekatet. Kogukonna kokkuleppe kohaselt säilib Lahe tee ja selle looduskeskkond nii nagu see on tänaseks välja kujunenud olemasoleval kujul. Ka teest merepoelsele alale ei ehitata ega rajata midagi uut. Vajadusel kindlustatakse randa looduslike kividega tormi kahju eest. Lahe tee äärne Planeeringuga välja pandud suurel kaardil on aga Lahe tee alale tähistatud lilla joonega võimalik tulevane rannapromenaad (???), mis kulgeks mööda Miiduranna küla rannajoont ja ühendaks Haabneeme ranna ala tinglikult Noa restoraniga.

6. Miiduranna küla elanikud on eskiislahenduses pakutud rannapromenaadi rajamise vastu ja soovivad, et olemasolev Lahe tee äärne Miidurannas küla ranna äärne elukeskkond säilib täpselt nii nagu see on sajandeid hoitud ja säilitatud, st täpselt olemasoleval kujul puutumatu ja suures osas ajaloolise looduskeskkonnana. Kui planeeringu visiooni aluseks on olemasolevate loodusväärtuse esile toomine, täidab see ettepanek kõige otsesemalt seda eesmärki. Planeeritav uus rannapromenaad ja selle rajamine aga hävitaks olemasoleva rannaäärse elukeskonna ja loodusväärtused. Rääkimata liikluskoormuse olulise suurenemisega selles piirkonnas, millega me ei nõustu (tegu oleks uue kergliiklusteega mööda rannapromenaadi).Juba praegu on Miidurannas Noa restorani juures palju lahendamata probleeme ka ilma uusarenduseta - parkimiskohtade puudus, palju võõraid külakeskkonnas, liikluse oluline tihenemine

		<p>võrreldes varasemaga. Suurema inimeste hulga korral olemasolevad probleemid süvenevad.</p> <p>7. Miiduranna küla keskel kulgeva Miiduranna tee liikluskoormus nii jalakäijatele kui autodele ei tohi suureneeda võrreldes olemasoleva koormusega. Planeeringu liikluse suunad ja skeemid ei tohi suunata Miiduranna teele uut jalakäijate ja sõidukite liiklust. Planeeringu suurel kaardil on näidatud ja tähistatud nn perspektiivne tänav. Tänav kulgeks sujuvalt Miiduranna sadama ala keskteelt otse olemasolevale Miiduranna teele. Sellise lahendusega me põhimõtteliset ei nõustu.</p> <p>8. Miidurannas on kitsad tänavad ja väljakujunenud elukeskkond, tegu on pigem tüüpilise õuealaga. Juhime tähelepanu, et Miiduranna tee on planeeringu alast väljas. Planeeringu realiseerimisega järgneks aga olemasoleva Miiduranna tee liikluse mahtude drastiline suurenemine – nii autodele kui jalakäijatele eelnevalt käsitletud ühendamise tulemusel. Miiduranna tee ala ei võimaldagi eraldi kergliikustee ehitamist. Tegemist on põhimõtteliselt täiesti uudse ja küla elanikele täiesti vastuvõetamatu ettepanekuga. On olnud seni põhimõtteline kogukondlik kokkulepe, mida ka vald on toetanud, et Miiduranna sadama ala liiklus toimub läbi Muuli tee ja Miiduranna tee kaudu ainult äärmiselt suure õnnetuse või ohu korral. Miiduranna tee otsa sadama poolses küljes on küla kavandanud mänguplatsi või muu sarnase kogukondliku rajatise. Pakutud planeeringu lahendus, et Miiduranna sadama ala keskele rajatakse kesktee, mis oleks olemasoleva Miiduranna tee pikendus tähendaks drastilist muutust kohalikus liikluses suurendades oluliselt Miiduranna tee liikluskoormust ja sellega me ei nõustu. Sellisel lahendusel puuduks ka kogukonda silmas pidades mistahes õigustus. Vastupidi- oleme seisukohal, et kaaluda tuleks Miiduranna tee ühesuunaliseks muutmist.</p> <p>9. Miiduranna tee ei ole mõeldud suure liikluskoormusega teeks, siin puudub kõnnitee, siin on väga palju Miiduranna teega ristuvaid teid, mis teeb selle tänava perspektiivse tänavana kasutamise jaoks ebasobivaks. Sellest alast võiks kujundada</p>	
--	--	--	--

		<p>õueala – külaelanike kodutänav, mis viib ainult nende koduni, ei ole mõeldud läbisõidu tänavaks.</p> <p>Miiduranna tee liiklusmahtude suurenemine on põhimõttelises vastuolus kunagi saavutatud Muuli tee läbimurdega. Muuli tee läbimurre oli kunagi aastaid kestnud keeruliste läbirääkimiste tulemus, milles osales õnneks aktiivselt tookord ka vald. Selle tulemusel on meil olemas mõistliku ja hea lahendusena Muuli tee, kustkaudu on suunatud kogu kohalik liiklus ja see ei toimu enam mööda Miiduranna teed. Uus pakutud lahendus oleks varem saavutatu nullimine ja põhimõtteline olemuslik muutus, millega Miiduranna elanikud ei nõustu mitte mingitel tingimustel. Miiduranna sadama alalt ei tohi tekkida uut liikluskoormust olemasolevale Miiduranna teele ei sõidukite näol.</p> <p>10. Linnalise keskkonna planeerimine keset ajaloolist rannaküla on vastuvõtmatu. Miiduranna küla elanikele jääb arusaamatuks, millise õigustatud ja põhjendatud põhimõtte alusel planeeritakse Miiduranna küla keskele asustust (Miiduranna sadama alale), mis sarnaneb linnaga ja ei ole vähimalgi määral harmoonias ja kooskõlas olemasoleva Miiduranna küla elukeskkonnaga ja asustusega. Tegu oleks täieliku võõrkehaga. Millise kogukondliku põhjendusega planeeritakse küla keskele suuri korterelamuid, kui saaks planeerida näiteks kuni 4 korteriga nn. galeriimaju või muud sarnast ja sobivat. Uued planeeritavad elamud peaks nii mahtudelt kui väljanägemiselt sobituma eeskätt Miiduranna küla elukeskkonnaga, mitte aga Haabneeme keskusega. Antud juhul sellist küsimust planeering üldse ei käsitle.</p> <p>11. Miiduranna küla on väljakujunenud hoonestusega ala (väikeelamute piirkond) - viidates ruumilise arengu põhimõttele – teeme ettepaneku seda jätkata. Planeeringuga kavandatud hoonestustihedus peab olema oluliselt väiksem, kortermajad ei sobi planeeringualasse. Sadamaga katkestatud tänane elamurajoon sobib ühendada Muuli teega külgneva (alas A) üksikelamute alaga hoonestustihedusega kuni FAR=0,2.</p> <p>12. Asumi tark planeerimine. On kummastav, et tulevikku suunatud üldplaneeringus puudub ambitsioon vähendada asumi rajamisel ökoloogilist jalajälge ning kasvatada tulevaste arendajate ja elanike keskkonnateadlikumat käitumist, taastuvenergia kasutamise ja kaasaegse tehnoloogia rakendamise kaudu. Haabneemest ja Miidurannast võiks kujuneda terviklik ja nutikas tarkadel kaasaegsetel lahendustel toimiv energiasäästlik asum. Peale hoonete energiasäästlikkuse võiks olla suund</p>	
--	--	--	--

		<p>rakendada ka uuenduslikke lahendusi kaugküttes, transpordis, tänavavalgustuses, taastuenergia kasutamises ja prügimajanduses. Nutikas asumis on ka tava-ja elektrijalgrataste rendipunktid ning võetud kindel suund autostumise pidurdamisele. Kaasaegse nutika asumi ideed ei ole eskiislahenduses käsitletud.</p> <p>13. Viimsis on üldteada veenappus. Planeeringus on põgus viide võimalusele ühineda Tallinna veega, kuid mitte midagi konkreetset. Planeeringu kehtestamise ajaks peavad konkreetsed kokkulepped olema sõlmitud. See peab olema planeeringu kehtestamise eeltingimus!</p> <p>14. Planeeritav trammitee. Trammitee peaks kulgema endisel raudtee trassil ja ära kasutama olemasolevat raudteetammi, et mitte halvendada juba välja kujunenud elupiirkondade elukvaliteeti.</p> <p>15. Trammitee on planeeritud 2002 aastal moodustatud Uus Telli kinnistule. Maa on tagastatud 2002 aastal. Alates 2002 aastast on makstud maamaksu. Kas nüüd käib elu nii, et omanikke ei teavitata, planeeritakse ja võetakse maa lihtsalt ära?</p> <p>16. Rohealad. Kogu endine Milistrandile kuuluv ala võiks olla terviklik park, mis sobiks ideaalselt Laidoneri pargi laienduseks ja tagaks piirkonna roheline miljöö säilivuse. Pikas perspektiivis vallaelanikele tunduvalt parem kui uus elamuarendus. Pargis võiks olla ka mõni avalik kultuuriga seotud hoone.</p> <p>17. Rannakaitse patareid. Planeeringus on puudu viide rannakaitse patareide, mis asub Milistrandi ala servas. Kuidas on tagatud ajaloolise objekti säilivus? Kuidas on plaan seda eksponeerida?</p> <p>18. Tähtkantsi kaitseala. Planeeringus pole arvestatud ega käsitletud Tähtkantsi kaitseala edasist kaitset ja säilimist. Promenaadi puhul see kaitse ala hävitatakse. Jääb täiesti arusaamatuks kuidas on kavandatud promenaad läbi kaitseala. Kuigi väljaspool planeeringuala, on eskiislahendusel näidatud rannapromenaad üle muinsuskaitse all oleva Miiduranna Tähtkantsi varemete. Seejuures on sadamaalast loodes asuva külaosa elamukinnistute vaheline transpordi- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu eraomandis kuni veekaitse vööndi piirini (sh ka tähtkantsi ala).</p> <p>19. Miiduranna jahisadam Planeeritava jahisadama alale võiks olla sisse planeeritud avalikus kasutuses olev paadislipp ning kohad, kus Miiduranna külaelanikud saaksid hoida soovi korral oma veesõidukeid. Külal on varem olnud soov arendada lautreid ning slippe aga sellest on keeldutud viidates on sadama kaitsevööndile.</p>	
--	--	---	--

		<p>20. Tööstuspärand. Millisel määral on plaanis säilitada omaaegset Kirovi kalurikolhoosi tööstuspärandit ka sadamaalal? Viide tööstuspärandile on ainult teises arenduspiirkonnas.</p> <p>21. Kütusemahutid Milstrandi territooriumil. Planeeringus pole käsitletud n.ö. Milstrandi ala võtmeküsimust. Mis saab maa-alustest nõukogude sõjaväe kütusemahutitest Milstrandi alal? Kas planeeringu koostamisel on arvestatud, milliseid probleeme need võivad tulevikus kaasa tuua? Omal ajal oli nende jätkuv kasutamise vajadus ja likvideerimise võimatus peamiseks argumendiks, miks üldse Milstrand sai selle maa-ala riigilt üliodavalt endale. Kogu toona kehtinud ja seadustega põhjustatud loogika kohaselt anti nõukogude sõjaväe rajatiste ümbrune maa kohalike omavalitsuste omandisse.</p> <p>22. Planeeringus on lause: Sõpruse ala tuleb kujundada tiheda linnaruumilise alana. Probleem - Piirkonnas ei ole tegu linnaruumiga. Piirkond peaks säilitama ikkagi eramutega külakeskkonna miljöö, mitte muutuma linnaks.</p> <p>23. Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu eskiislahendus ei tohi hõlmata lähialasid. Miiduranna küla väikeelamute alad on väljakujunenud ja nende muutmise ei ole põhjendatud.</p> <p>24. Mitte kavandada läbi Miiduranna sadama arenguala Miiduranna ja Laineharja teede ühendamist – selleks puudub vajadus. Arenguala transport suunata Muuli teele.</p> <p>25. Miiduranna küla olemasolevate elamukruntide ja üldplaneeringu eskiislahendusega sadamaalale planeeritava mitmeotstarbelise hoonestuse vahele näha ette kõrghaljastusega puhverala, minimaalse laiusega 50m, samuti Muuli tee ääres (alas C).</p> <p>26. Palun selgitada konkreetsemalt, mis vahe on kergliiklusteel, promenaadil ja rannapromenaadil? Kas on mõeldud nii, et kallasrajale rajatakse rannapromenaad kui rajatis? Kallasrada on Miiduranna külas tagatud. Arvame, et rannapromenaad on täiesti sobimatu. Lahe tee on sobilik miljööväärtslikuks alaks, siin on ajaloolis-kultuuriline eripära, millest tulenevalt on vajadus see säilitada.</p> <p>27. Purjeka tee äärne (ala I) puistu näha ette säilitada looduslikuna. Ala on liigniiske ja ehitustegevusega muutub puistu ellujäämise küsitavaks. Kuidas tagatakse puistuala kasvutingimuste säilimine? Kas on kõnealuse puistu pindala vähendamise mõju analüüsitud?</p>	
--	--	---	--

		<p>28. Mis põhjendusel nähakse Haabneeme ranna lõunasuunal, looduslikult madalas vees, ette uus sadam? Kas on tehtud analüüs asukoha valikus? Olemasolevate ajalooliste teadmiste põhjal on teada, et sinna pole võimalik sadamat rajad. Sellest tingituna rajatigi kunagi Kirovi Kaluri kolhoosi sadam Miiduranda. Planeeringusse ei sobi kirjutada uitmõtteid ja luua mingeid illusioone.</p> <p>29. Elanike arv. Elanike arvu kasvu prognoos on vale. Soovime teada, kuidas on eskiislahenduses esitatud lisanduv elanike arv arvutatud? Näiteks Miiduranna sadamas on planeeritav ala 130 000 m², lubatud elamumaa on 25% brutopindalast ehk 32 500m². Etteantud FAR on 0,5, mis tähendab, et lubatud ehitusalune pind on 16 250m². Kui teha nt 65m² korterid, siis selle pinna peale mahub 250 korterit. Kui igas korteris oleks 2,7 inimest, siis see oleks juba 675 inimest. Ja kui lubatud on 2 ja 3 korruselised majad, siis tuleb vastav näitaja 2x 16 250m², ehk inimeste tegelik arv on 1350. Kuna osad majad on lubatud planeeringu kohaselt kolmekorruselised, siis number läheb veel suuremaks. Sellise arvu puhul muutub liiklus ka Muuli teel ohtlikuks.</p>	
--	--	--	--