



VIIMSI VALLA HALDUSTERRITOORIUMI ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

EELNÕU



Koostaja: Endrik Mänd
peaarhitekt
planeeringute osakond

2022

SISUKORD

1.	SISSEJUHATUS	4
2.	LÄHTEANDMED	6
2.1.	Üldplaneeringu koostamise korraldaja	6
2.2.	Üldplaneeringu koostaja	6
2.3.	Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindaja	6
2.4.	Alusdokumendid üldplaneeringu koostamiseks	6
3.	ÜLDPLANEERINGU ULATUS	8
3.1.	Üldplaneeringu ruumiline ulatus	8
3.2.	Üldplaneeringu ajaline ulatus	8
3.3.	Üldplaneeringu õiguslik ulatus planeeringu koostamise ajal	8
3.4.	Üldplaneeringu õiguslik ulatus planeeringu kehtivuse ajal	9
4.	ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	9
5.	VALLA ARENGUSUUNAD JA RUUMILOOME PÕHIMÕTTED	9
6.	ÜLDPLANEERINGU ÜLESANDED	10
6.1.	Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	10
6.2.	Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	11
6.3.	Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	11
6.4.	Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine	12
6.5.	Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine	12
6.6.	Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine	12
6.7.	Supelranna ala määramine	13
6.8.	Tänavade kaitsevööndi laiendamine	13
6.9.	Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul	13
6.10.	Rohevõrgustiku asukoha ja toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning nendest tekkivate kitsenduste määramine	13
6.11.	Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine ja ülekaaluka huvi korral kallasarja sulgemise otsustamine ning sellest möödapääsu võimaldamine vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ettenähtule	14
6.12.	Ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine	14
6.13.	Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	14
6.14.	Väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	14
6.15.	Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine	15
6.16.	Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	15
6.17.	Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine	15

6.18. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine	15
6.19. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine	16
6.20. Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	16
6.21. Asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine	16
6.22. Müra normtasemete kategooriate määramine	17
6.23. Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine	17
6.24. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine	17
6.25. Krundi minimaalsuuruse määramine	17
6.26. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist	17
6.27. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine	18
6.28. Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine	18
6.29. Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	18
6.30. Eeltoodud tegevuste elluviimiseks nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine	18
6.31. Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	18
6.32. Muud eelnimetatud tegevustega seonduvad ülesanded: avalik ruum ja ühiskondlik taristu	18
6.33. Muud eelnimetatud tegevustega seonduvad ülesanded: kliimamuutustega kohanemine ja rohepöörde	19
7. ÜLDPLANEERINGU ÜLESEHITUS	19
7.1. Täiendavad nõuded	19
7.2. Koostatavad joonised ja skeemid	19
8. ALUSUURINGUD	20
8.1 Olemasolevad alusuuringud	20
8.2 Teostamist vajavad alusuuringud	20
9. KAASAMINE	21
9.1 Kaasamise põhimõtted	21
9.2 Kaasamiskeskond	21
9.3 Kaasamiskava	22
10. AJAKAVA	22
LISA: Üldplaneeringu lähteseisukohtade kaasamisküsitluse tagasiside	24



1. SISSEJUHATUS

Viimsi vald on taasiseseisvumise järgselt olnud üks suurema elanikkonna juurdekasvuga omavalitsusi Eestis. Kolme aastakümnega on elanike arv kasvanud pea neli korda – 5500 tuhandelt inimeselt 22 000 ning seda arvestamata inimesi, kes ei ole end registreerinud valla elanikuks, aga toimetavad siin sellele vaatamata igapäevaselt. Täna on Viimsi vald elanike arvult üheksas omavalitsus Eestis, jäädes selle näitaja poolest alla vaid viiele suuremale linnale ning Saaremaa, Saue ja Rae vallale, sealjuures viimasele neist vaid paarisaja inimese võrra.

Seda, et elanikkond on jõudsalt kasvanud, võib aduda igal sammul. Eesti kõige rikkama omavalitsuse maine on siia meelitanud nii arendajaid kui uusasukaid. Haabneeme alevikus näeme ulatuslikke korterelamukvartaleid, mida paarikümne aasta eest Viimsis praktiliselt ei olnud, ning endisi rannakülasid ümbritsenud põldudel leiame hulgaliselt eramuarendusi, mille lihtsustatud krundijaotus ei arvesta ümbritsevat maastikku. Sellised arengud olid omased Tallinna linnastu äärealadele eelmise sajandi viimasel ja käesoleva sajandi esimesel kümnendil ning päädisid suurte kaubanduskeskuste võidukäiguga kümme aastat tagasi.

Elanikkonna juurdekasv on nõudnud vallalt panust sotsiaalse taristu arendamisse. Viimsisse on sel sajandil ehitatud viis põhikooli, riigigümnaasium ja kaheksa lasteaeda. Valminud on uus tänapäevane raamatukogu ning viimase suurema avaliku hoonena kultuuri- ja hariduskeskus Viimsi Artium.

Kus on aga Viimsi keskus? Mis saab Miiduranna sadamast? Kui kauaks jagub valla elanikele veel loodusressursse – näiteks puhast joogivett? Kuidas kaitsta väärtuslikke kultuurimaastikke ja väikesaarte unikaalset looduskeskkonda? Kas avalik juurdepääs rannaladele on piisavalt tagatud? Mida on võimalik teha, et tuua teenused ja töökohad elanikele lähemale ning pidurdada pendelrännet ja autostumise kasvu?

Kuidas kavandada parimat, kõigi elanike soovidele vastavat, elukeskkonda? Kas Viimsi on jätkuvalt atraktiivne ülerahvastamata elamiskoht, kus koduomanik võib oma kinnisvara väärtuse püsimisele kindel olla? Nendele ja paljudele teistele küsimustele on vallajuhid ja linnaplaneerijad aastate jooksul otsinud vastuseid ning valanud need siis planeeringute vormi.

Valla arenguvision on olnud säilitada Viimsi aedlinlik miljö oma madalate hoonete ja küllase kõrghaljastusega. Samal ajal on Haabneeme kujunemas keskuseks, kus hoonestus on märksa tihedam, avaliku ruumi kasutus intensiivsem ning suurenenud on nõudlus kohalike teenuste järele. Vald soovib olla esirinnas tänapäevaste kõrgetasemelise arhitektuuriga hoonete, tarkade tänavate, keskkonnasäästlike energialahenduste ja innovaatilise ühistranspordi arendamisel.

Elanike hulgas 2019. ja 2022. aastal läbi viidud rahulolu uuringu tulemusena on selgunud ka kogukonna vision koduvallast, mis võiks olla veelgi rohelisem, enam teenuseid pakkuv ja oluliselt aeglasemalt kasvav – viimast nii elanike arvu kui elamuehitust silmas pidades. Kogukonna peamised ootused valla arengule on järgmised:

- roheluse ja metsade säilitamine;
- rannalade parem kasutamine ja neile juurdepääsude tagamine ning supluskohtade ja rannapromenaadi rajamine;
- kergliiklus- ja jalgrattateede ehitamine;
- parkide ja haljasalade rajamine;
- sportimisvõimaluste laiendamine ning küladesse staadionite ja spordiväljakute rajamine;
- hooletusse jäetud kruntide ja hoonete arendamiseks eelduste loomine;
- teenuskeskkonna, näiteks erinevate poodide, toitlusasutuste, ilu- ja vabaajateenuseid pakkuvate ettevõtete, arendamiseks eelduste loomine;
- ettevõtluse arengu, sealhulgas uute töökohtade loomise, soodustamine;
- kooli- ja lasteaiakohtade pakkumine;
- vallasisese ja piiriülese ühistranspordi parem korraldamine ja tasuta „pargi-ja-reisi“ auto- ja jalgrattaparklate ehitamine;
- Viimsi keskuse arendamine ja peatänavade rajamine;
- noorte ajaveetmise võimaluste parendamine;
- detailplaneeringute kehtestamise üle tugevama kontrolli kehtestamine;
- valla elanike arvu soovitava piirmäära kokku leppimine;
- kohaliku kultuuri ja identiteedi arendamine, kogukonnatunde tekitamine ning valla maine ja juhtimise parandamine.

Täna juhindume Viimsi vallas kaheksast erinevatel aegadel kehtestatud üld- ja teemaplaneeringust. Mõni neist on juba kaotamas oma ajakohasust, mõned koostöös kohati vastukäivad või raskesti rakendatavad. Nüüd on õige aeg vallaelanikega koosloomes alustada Viimsile uue tervikliku ruumilise arenguvisioni koostamist järgmiseks paarikümneks aastaks. Algatatud Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering on üheks sammuks sellel teel.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Üldplaneeringu koostamise korraldaja

Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu (edaspidi **üldplaneering**) koostamise korraldaja (sh keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja) on Viimsi vald.

Üldplaneeringu koostamise korraldamiseks ja kaasamisprotsessi juhtimiseks moodustab Viimsi vallavalitsus töörühma, mida juhib valla peaarhitekt.

2.2. Üldplaneeringu koostaja

Üldplaneeringu koostaja on riigihanke menetluses valitud juriidiline isik (edaspidi **planeerimiskonsultant**).

Planeerimiskonsultant peab tagama, et tema meeskonnas on pädevad spetsialistid kõigi üldplaneeringu ülesannete lahendamiseks, sealhulgas vähemalt üks ruumilise planeerimise spetsialist, kellel on vähemalt ruumilise keskkonna planeerija tase 7 või volitatud arhitekti tase 7 kutsevalifikatsioon.

2.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindaja

Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindaja on riigihanke menetluses valitud füüsiline või juriidiline isik (edaspidi **KSH juhtekspert**).

KSH juhtekspert peab tagama, et tema või vähemalt üks tema ekspertrühma ekspert vastab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõikes 4 sätestatud nõuetele.

2.4. Alusdokumendid üldplaneeringu koostamiseks

Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamine algatati [Viimsi Vallavolikogu 15.02.2022 otsusega nr 9](#).

Üldplaneeringu koostamise aluseks on [planeerimisseadus](#). Planeerimisseaduses kirjeldatud üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on aluseks ka teised asjakohased seadused nagu [ehitusseadustik](#), [looduskaitseadus](#), [muinsuskaitseadus](#) jt ning seaduste alusel kehtestatud õigusaktid.

Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse Euroopa Liidu ja riigi tasandi strateegilistest arengudokumentidest nagu [Euroopa Liidu kliimamuutustega kohanemise strateegia](#), riigi pikaajaline [arengustrateegia „Eesti 2035“](#), [koostamisel olev keskkonnavaldkonna arengukava 2030 \(KEVAD\)](#) ja [Harju maakonnaplaneering 2030+](#) ning tehakse koostööd koostamisel olevate maakonnaplaneeringu teemaplaneeringute (nt algatatud [Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneering](#)) koostajatega.

Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse naaberomavalitsuste (Tallinna linn, Maardu linn ja Jõelähtme vald) strateegilisi arengudokumente nagu arengustrateegiad (nt [arengustrateegia Tallinn 2035](#)) ja kehtestatud üldplaneeringud ([Pirita linnaosa üldplaneering](#), [Maardu linna üldplaneering](#), [Jõelähtme valla üldplaneering](#)) ning tehakse koostööd koostamisel olevate üldplaneeringute (nt vastuvõetud [Maardu linna üldplaneering](#) ja [Jõelähtme valla üldplaneering](#)) koostajatega.

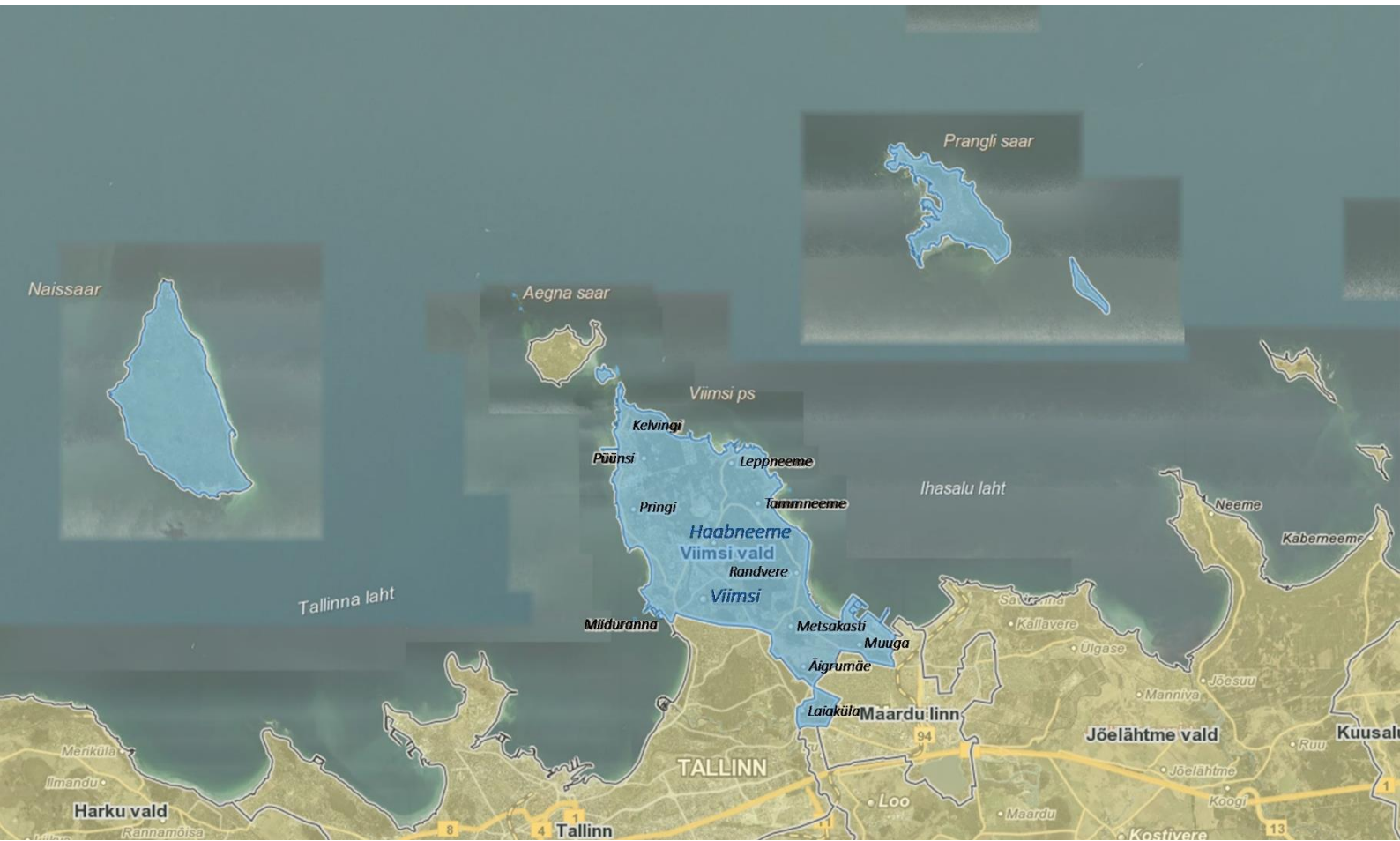
Üldplaneeringu koostamisel vaadatakse üle järgmised kehtivad Viimsi valla [üldplaneeringud ja üldplaneeringu teemaplaneeringud](#):

- Naissaare üldplaneering [1997];
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering [2000];
- Prangli saare üldplaneering [2000];
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ [2005];
- Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneering [2008];
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ [2009];
- Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering [2011];
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi.“ [2011].

Üldplaneeringuga samaaegselt on koostamisel ka [Viimsi valla mandriosa ranna- ja merealade üldplaneeringu teemaplaneering](#), mille peamiseks eesmärgiks on rannikumaastiku arengu põhisuundade ja tingimuste määramine ning ranna- ja veealade üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine. Üldplaneeringu ja teemaplaneeringu koostamisel lähtutakse põhimõttest, et planeeringud on omavahel kooskõlas. Sealjuures teemaplaneering täiendab ja täpsustab üldplaneeringut käsitledes süvitsi ja suurema detailsusega Viimsi poolsaare ranna-ala kasutus- ja ehitustingimusi.

Kehtivate planeeringute ajakohased lahendused integreeritakse koostatavasse üldplaneeringusse. Üldplaneeringu kehtestamisel kaotavad kehtivuse senised üldplaneeringud, mille tulemusena saab vald senise kaheksa planeeringu asemel ühe kõiki teemasid katva, selgema ja paremini jälgitava ja ajakohase üldplaneeringu ning teemaplaneeringu kehtestamisel seda rannamaastike arengut suunavas osas täiendava ja täpsustava planeeringu.

Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse Viimsi valla [arengukava ja valla valdkondlikke arengukavasid](#) seades põhifookuse sellele, et üldplaneeringu lahendus sünniks käsikäes Viimsi valla pikaajalise arengustrateegia 2045 koostamisega ning kahe strateegilise arengudokumendi tulemina loodaks terviklik ja ambitsioonikas tööriistakast valla arengu suunamiseks ja elukeskkonna parendamiseks järgneva paari kümnendi vältel.



3. ÜLDPLANEERINGU ULATUS

Viimsi valla pindala on 73 km², millest maismaaosa moodustab 47 km² ja saared kokku 26 km². Valla haldusterritooriumile jääb kaks alevikku ja 20 küla. Detailsemad valla üldandmed leiab [Viimsi valla kodulehelt](#).

3.1. Üldplaneeringu ruumiline ulatus

Koostatav üldplaneering hõlmab kogu valla haldusterritooriumi, milleks on Viimsi poolsaar (mandri- või ka maismaaosa) ning järgmised saared: Prangli, Naissaar, Kumbli, Aksi, Kräsuli, Keri, Seinakari, Tiirlood, Pandju, Vullikrunn, Sillikrunn, Sepakari, Hanekari, Lookari ja Lahesaar. Viimastest on Prangli saar, Naissaar ja Kräsuli saar arvatud väikesaarte nimistusse ([Vabariigi Valitsuse määrus 20.01.2022 nr 10](#)).

3.2. Üldplaneeringu ajaline ulatus

Üldplaneeringu eeldatava ajakohasuse kestuseks on 20 aastat. Üldplaneering vaadatakse üle iga viie aasta järel. Ülevaatamise käigus selgitatakse muuhulgas välja üldplaneeringu ajakohasus ning selle muutmise või uue üldplaneeringu koostamise vajadus. Üldplaneering kehtib planeeringualal või selle osal üldplaneeringu kehtetuks tunnistamiseni või uue üldplaneeringu kehtestamiseni.

3.3. Üldplaneeringu õiguslik ulatus planeeringu koostamise ajal

Üldplaneeringu koostamise ajal võib osutada asjakohaseks kehtestada ajutine planeerimis- ja ehituskeeld planeeringualal või selle osal vastavalt [planeerimisseaduse § 79](#) sätestatule. Keelu kehtestamise eesmärgiks oleks sellise ehitustegevuse piiramine, mis ei ole kooskõlas koostatava üldplaneeringu koostamise eesmärgi või valla arengusuundade ja ruumiloome põhimõtetega või nende alusel koostatud üldplaneeringu ajakohase lahenduse või keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõuga.

3.4. Üldplaneeringu õiguslik ulatus planeeringu kehtivuse ajal

Üldplaneering on planeeringualal kogu oma kestuse vältel planeerimis- ja ehitustegevuse aluseks, sealjuures ajutiste ehitiste püstitamise aluseks ning „vaba ehitustegevuse“ aluseks, mille puhul ei ole eelnevalt nõutav detailplaneeringu koostamine või projekteerimistingimuste andmine ja ehitusloa taotlemine või ehitusteatise esitamine.

4. ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on kogu valla territooriumi tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, millest lähtutakse maakasutuse ja ehitustingimuste seadmisel. Üldplaneering on vajadusel valla eriplaneeringu koostamise ning detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

Üldplaneeringu elluviimise tulemusena paraneb viimsilaste elu- ja ettevõtluskeskkond, säilib väärtuslik looduskeskkond ning kinnistub valla maine ressursiteadliku, kestliku, innovaatilise ja majanduslikult eduka omavalitsusena, kus metsa ja mere vahel on meil hea elada.

5. VALLA ARENGUSUUNAD JA RUUMILOOME PÕHIMÕTTED

Viimsi valla arenguvisioniks on olla parima elukeskkonnaga kodupaik Soome lahe kaldal. Selle sihi poole püüeldes tuleb üldplaneeringu koostamisel lähtuda *Uue Euroopa Bauhausi* põhiväärtustest, kohalike omavalitsuste rohelise arengu juhendist ning järgmistest valla arengusuundadest ja ruumiloome põhimõtetest:

- tasakaalustatud ja kestliku ruumilise arengu eelduseks on panustamine kvantiteedi asemel kvaliteeti, mis muuhulgas hõlmab valla elanike arvu kasvu kontrollimist, rakendades tänapäevaseid ruumilise planeerimise võtteid – kahekümne aasta pärast on vald koduks kuni 30 000 elanikule;
- valla suurimaks väärtuseks on tema elanikud, kelle heaolu on esmatähtis valdkonnast sõltumata – selleks, et viimsilane tunneks end koduvallas väärika, iseseisva ja teretulnuna east ja tervisest sõltumata, tuleb ehitatud keskkonna kavandamisel läbivalt rakendada kaasava disaini kontseptsioonile tuginevaid elukaarepõhise ligipääsetavuse lahendusi;
- head elukeskkonda iseloomustab ruumiline mitmekesisus, kasutusviiside paljusus ja sotsiaalsete kontaktide rohkus – mida tihedam on kavandatud ehitatud keskkond, seda enam peab selle ehitamisel panustama inimõõtmelise, avatud ühisaladega, rohelise ja turvalise avaliku ruumi loomisse;
- rõõmsameelne ja terve inimene on toimekas ja liikuv ning tal on alati midagi teoksil kui on vaba aega – kodulähedased töökohad ja teenused, kultuuri-, haridus- ja vabaajaasutused ning tihe ja sidus kergliiklusvõrgustik ning kiire ja sujuv ühistransport võimaldavad vähendada sundliikumisi ja pendelrände ajal asjatult ummikuis veedetud aega;
- kodukohatunde ja identiteedi kujunemiseks on võrdset olulised kõrge ruumikvaliteediga ehitatud keskkond ja ehe looduskeskkond – valla metsad, rannaalad ja väärtuslikud maastikud peavad olema kaitstud, samas kõigile juurdepääsetavad ja ühendatud sidusaks rohevõrgustikuks, kus kohalikud looduskaitsealad vahelduvad kultuurmaastikega, mis hoonestatud aladel omakorda asenduvad parkide ja roheliste tänavatega;
- kodukoht on kodune vaid seni, kuni kohalikke väärtusi hinnatakse ja nendega heaperemehelikult ringi käiakse – mida väiksem on viimsilase jalajälg, seda kauem saab ta valda oma koduks pidada, ning selleks tuleb toetada innovaatilisi lahendusi, et säästa puhast joogivett, soodustada sademevee taaskasutamist ning eelistada kohalike taastuvenergia lahenduste rakendamist viisil, mis arvestavad nii ehitatud kui ka looduskeskkonna ruumilisi väärtusi.

6. ÜLDPLANEERINGU ÜLESANDED

Üldplaneeringus lahendatavate ülesannete loetelu on toodud [planeerimisseaduse § 75](#). Järgnevas tabelis on detailsemalt kirjeldatud lahendatavate ülesannete olemust ja ulatust lähtudes üldplaneeringu koostamise eesmärgist, valla arengusuundadest ja ruumiloome põhimõtetest.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel tuleb lähtuda väärtuspõhisest lähenemisest, mis lähtub elukeskkonna parendamise põhimõttest tuginedes eelkõige piirkonnale ainuomastele looduslikele, kultuurilistele, majanduslikele ja sotsiaalsetele nähtustele ning maa- ja veealade maastiku- ja kasutusepõhisele omapärale ning selle hoidmisele. Eesmärgiks tuleb seada väärtuste säilimise tagamine, samas võimaldades ehitatud keskkonna vastutustundlikku ja tasakaalustatud arendamist. Sellise lähenemisega väärtustatakse tervikuna kohaliku elu- ja looduskeskkonda ning tugevdatakse nii valla kui ka selle alevike ja külakogukondade identiteeti.

Üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamisel ei nähta ette vajadust teha ettepanekut maakonnaplaneeringu või selle teemaplaneeringute muutmiseks. Juhul kui vastav vajadus ilmneb planeeringu koostamise käigus, lisatakse planeeringusse vastav kaart ja seletuskirja peatükk.

LAHENDATAV ÜLESANNE
6.1. Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine
Säilitada valla olemasolev teedevõrk, täiendades seda uute teedega selliselt, et loodav võrgustik seoks võimalikult hästi erinevaid sihtkohti, luues seejuures eeldused autoliikluse hajutamiseks [va sadamaid ja tööstusalasid teenindav raskeveokite liiklus, millele näha ette loogilised ja võimalikult lühikesed liikumisteed valla piirini], liiklusturvalisuse paranemiseks ja autoliiklusest tingitud kahjulike mõjude (sh müra- ja valgusreostus, heitgaaside ja väikeosakeste reostus jms) vähendamiseks.
Määrata kergliiklusteede (sh tervise- ja matkarajad, jalgratta- ja jalgteed, rataste ja kergliikurite parklad jms) asukohad selliselt, et loodav võrgustik seoks võimalikult hästi erinevaid sihtkohti, pakkudes lisaks headele rekreatsioonivõimalustele ka mõistlikku alternatiivi isiklikule sõiduautole igapäevasteks vallasisesteks sõitudeks.
Määrata tee- ja tänavaruumi kujunduspõhimõtted (sh tee-elementide soovituslikud laiused ning sillutise, tänavamööbli ja haljastuse rajamise põhimõtted) lähtudes nende asukohast, liigist ja kasutustihedusest selliselt, et oleks tagatud piisav maa-ala liiklusalade (sh jalgratta-, jalg-, ja sõidutee, ohutusribad jms), tänavahaljastuse (sh haljasribad kõrg- ja madalhaljastusele, dekoratiiv- ja kaitsehaljastusele jms), transpordirajatiste (sh ühistranspordi ootepaviljonid jms) ja tehnovõrkude (sh tänavalgustus, sadametevee ärajuhtimise rajatised ning piirkonda läbivad ja teenindavad torud ja kaablid jms) rajamiseks ja tee teenindamiseks (sh teepeenrad, lumeladustamise alad jms), lähtudes põhimõttest, et teed ja tänavad oleks turvaliselt liigeldavad erinevate transpordiliikide kasutajatele (sh jalgsi, jalgratta, kergliikuri, ühistranspordi või autoga liiklejatele, aga ka näiteks pakirobotitele), eelistades vähemkaitstud liikumisviise.
Määrata asukoht valla keskusala (Haabneeme alevik) Tallinna kesklinnaga ühendavale trammiteele selliselt, et see oleks seotud Viimsi valla ühistranspordivõrguga, tagades kiire (kõige enam ühe ümberistumisega ja võimalikult lühikese ooteajaga) ühendusvõimaluse Tallinna linnaga, mis pakub mõistlikku alternatiivi isiklikule sõiduautole igapäevasteks valla piiri ületavateks sõitudeks.
Analüüsida (kergr)ööbustranspordi ühenduse loomist Haabneeme-Maardu-Ülemiste-(Balti jaam) suunal piki olemasolevat raudteekoridori.
Analüüsida Harju maakonnaplaneeringu asjakohasust Helsinki–Tallinna raudteetunneli asukohavaliku osas ning vajadusel täpsustada raudteetunneli Eestipoolse suudme asukohta, arvestades võimalusega, et raudteest kujuneb tulevikus Rail Baltic'u trassi pikendus Soome suunal, ning luues ruumilised eeldused kohaliku keskusala loomiseks võimaliku rongipeatuse

lähiümbrusesse ja (kerg)rööbastranspordi ühenduse loomiseks valla keskusala piki olemasolevat raudteekoridori.

Määrata valla maismaaosal ja saartel asuvate sadamate ja väikesadamate asukohad, laiendades vajadusel olemasolevate sadamate territooriumi selliselt, et oleks tagatud ruumilised eeldused sadamate arenguks, mis muuhulgas arvestavad maismaaosa ja saarte (vajadusel ka Tallinna sadamate) vaheliste hooajaliste ühenduste ja mereturismi vajadustega.

Määrata avalikud juurdepääsud väikesadamatele (sh paadi- ja jahisadamad, lautrikohad jms).

Määrata teedest, raudteedest, sadamatest ja väikesadamatest tekkivad kitsendused, sealhulgas määrata vajadusel eraõigusliku isiku maal asuv tee (sh jalgratta-, jalg- ja sõidutee või väljak, plats, parkla jms) avalikult kasutatavaks teeks.

6.2. Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Määrata vallaülese tähtsusega jäätme- ja/või ringmajandusjaamade asukohad, arvestades keskkonnahoiu põhimõtetega.

Määrata piirkondlike jäätmekäitluskohtade (nt jäätmete liigiti kogumise punktid, pakendijaamad või nende kombineeritud lahendused jms) asukohad selliselt, et loodav võrgustik oleks valla elanikele hästi kättesaadav, luues eeldused hästitoimiva taaskasutus- ja ringmajandussüsteemi tekkeks.

Määrata jäätmekäitlus- ja ringmajandusjaamadest ning jäätmekäitluskohtadest tekkivad kitsendused.

6.3. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Määrata vee ja tuletõrjevee taristu ning reovee ja sademevee kanalisatsioonitaristu (nt torustikud, pumplad, käitlusseadmed, puurkaevud, veehaarded, töötlus- ja purgimiskohad, eelvoolud jms) asukohad ning luua nende toimimiseks ja arendamiseks vajalikud ruumilised eeldused, arvestades säästliku maakasutuse põhimõtteid.

Määrata püasiaüstusega väikesaartel nõuded hoonete reovee kohtkäitlusrajatistele, rakendades innovaatilisi ja keskkonnasõbralikke reovee käitluslahendusi ja rajades vajadusel ning ja künniväljasid.

Määrata sademevee ärajuhtimise võrgustiku säästlike rajatiste (nt viibetiigid, valgalad, lodud jms) asukohad ning nõuded sademevee ärajuhtimise alternatiivsete meetodite (nt viivitusega ärajuhtimine, tekkekohas immutamine ja taaskasutamine, ringkasutus jms) rakendamiseks.

Määrata nõue sademevee kasutamiseks majandusveena äri- ja tootmishoonetes, et vähendada võimalikult suurel määral puhta vee ressursi kasutamist ja sademevee torustikku suunamist ning rakendada laiemalt sademevee taaskasutust keskkonnahoiu eesmärgil.

Määrata elektrivõrgu (nt alajaamad, jaotlad, liinid, kaablid jms) asukohad ning luua nende toimimiseks ja arendamiseks vajalikud ruumilised eeldused, arvestades säästliku maakasutuse põhimõtteid.

Määrata side- ja kommunikatsioonitaristu (nt alajaamad, kilbid, liinid, kaablid jms) asukohad ning luua nende toimimiseks ja arendamiseks vajalikud ruumilised eeldused, arvestades säästliku maakasutuse põhimõtteid.

Määrata gaasitaristu (nt katlamajad, alajaamad, rõhutasandussõlmed, torustikud jms) asukohad ning luua nende toimimiseks ja arendamiseks vajalikud ruumilised eeldused, arvestades säästliku maakasutuse põhimõtteid.

Määrata soojataristu (nt katlamajad, torustikud) asukohad ning luua nende toimimiseks ja arendamiseks vajalikud ruumilised eeldused, arvestades säästliku maakasutuse põhimõtteid ja seades tingimused kaugküttepiirkonna ulatuse määramiseks.

Määrata roheenergia rajatiste taristu (nt maa- ja meresoojuspumbad kütmiseks ja jahutamiseks, päikesepargid, väiketuulikud ja tuulepargid, hüdroenergiarajatised, koostootmisjaamad jms) asukohad ning luua nende toimimiseks ja arendamiseks vajalikud ruumilised eeldused, arvestades säästliku maakasutuse põhimõtteid.

Määrata tehnovõrkude ja -rajatiste taristust tulenevad tingimused ja kitsendused.

6.4. Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Näidata olemasolevate olulise ruumilise mõjuga ehitiste asukohad ning vajadusel valida asukohad uutele ehitistele lähtudes olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirjast ([Vabariigi Valitsuse määruse 01.10.2015 nr 102](#)).

6.5. Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine

Analüüsida valla maismaaosa ja saari ühendavate (nt torustikud ja kaablid jms) või neid teenindavate (nt merekütte- ja -jahutusrajatised, hüdroenergia rajatised jms) tehnovõrkude rajamise vajadust ning määrata nende ehituslikud tingimused ja asukohad.

Analüüsida kaldakaitse rajatiste (nt kai, lainemurdja, jäämurdja, ranna- ja kaldakindlustused jms) rajamise vajadust ning määrata nende ehituslikud tingimused ja asukohad.

Määrata lautrikotade rajamise ehituslikud tingimused ja asukohad, andes muuhulgas lautrikoha täpse ehitusliku definitsiooni ning nende rajamise vähima lubatud vahekauguse, vältimaks kahjulikke mõjutusi mererannale ja rannajoone lautritega täisehitamist.

6.6. Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine

Defineerida Viimsi valla looduslikud, kultuurilised, majanduslikud ja sotsiaalsed väärtused ning luua neile tuginev valla ruumilise arengu kontseptsioon, arvestades valla arengusuundi ja ruumiloome põhimõtteid ning [Viimsi elanike rahulolu-uuringu 2022](#) tulemusi.

Koostada uuringutel põhinev erinevaid arengustsenaariumeid käsitlev valla rahvastiku analüüs, arvestades lõppstsenaariumi valikul muuhulgas kogukonna ootusi ja elukeskkonna toimimiseks vajalike ressursside kättesaadavust.

Analüüsida senist maakasutust ja määrata ajakohased maakasutust suunavad tingimused, lähtudes maaressursi säästva ja otstarbeka kasutamise, loodusväärtuste ja elurikkuse hoidmise ning mitmekesise ja ligipääsetava elukeskkonna kavandamise põhimõtetest.

Määrata valla tõmbekeskuste (sh valla keskusalad, kohalike keskuste, kogukonnakeskuste) asukohad ja nende ruumilist arengut suunavad ehituslikud tingimused (sh funktsionaalsed seosed, ühendusteljed, liikumisviisid jms) ning koostada peamistele tõmbekeskustele nn struktuurplaanid, mille eesmärgiks on anda üldplaneeringu kontekstis piirkonna täpsem ruumiline lahendus, mis

käsitleb muuhulgas kasutusviiside segunemist või üleminekuid kasutusviiside vahel, avaliku ruumi kujundamise põhimõtteid, ehitatud ja looduskeskkonna tasakaalu jms.

Määrata tingimused kasutusest välja langenud või alakasutatud alade (nt Viimsi alevikus asuv katmikala, Haabneeme alevikus asuv endise näidiskalurikolhoosi tootmisala, erinevate aiandite ja tsehhide ala Reinu tee ääres jms) korrastamiseks ja taaselustamiseks.

Määrata tingimused saartel elukeskkonna jätkusuutlikuks arenguks (nt võimalusel näha ette hoonete rajamine Aksi saarel ajaloolistes talukohtades), mis ei kahjustaks looduskeskkonda, arvestaks kohalike ressurssidega ja vastaks saare taluvuskoormusele.

Määrata tingimused ajutiste ehitiste (nt kioskid, paviljonid, müügipunktid, moodulhooned jms) püstitamiseks, eesmärgiga aktiveerida valla avalikku ruumi, pakkuda nn vahekasutust alakasutatud aladele või pakkuda asukohta sobivaid puuduolevaid kasutusviise, eristades neid muuhulgas kestuse (sündmusepõhine, hooajaline, kuni kaheks aastaks) järgi.

Analüüsida, kuidas kultuuri- ja loodusväärtused võiksid aidata kaasa piirkonna arengule ning määrata tingimused nende integreerimiseks ruumiloome protsessidesse, sealjuures nende väärtust kahandamata.

Arvestada asustuse arengu kavandamisel suurõnnetuste ohuga, ohtlike ettevõtete paiknemisega (nt Muuga sadamas, tootmisaladel jms) ja piiriüleste mõjudega (kus naaberomavalitsuses asuva objekti ohuala ulatub valla territooriumile) ning määrata tingimused nende ohtude leevendamiseks või vältimiseks (nt tsiviilvarjendite rajamine või varjevõimaluste loomine sõjaolukorraks).

Vaadata üle kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud ning sõltuvalt nende ajakohasusest ja elluviimise ulatusest teha ettepanekud kehtestatud detailplaneeringu muutmiseks või kehtetuks tunnistamiseks ning koostamisel oleva detailplaneeringu põhilahenduse muutmiseks või planeerimismenetluse lõpetamiseks.

6.7. Supelranna ala määramine

Määrata supelrandade ja supluskohtade alad ning ehituslikud tingimused hoonete ja rajatiste püstitamiseks aladele juurdepääsu ja teenindamise tagamiseks ning seal teenuste pakkumise võimaldamiseks.

6.8. Tänavade kaitsevööndi laiendamine

Analüüsida tänavate kaitsevööndi laiendamise vajadust lähtudes nende asukohast, liigist ja kasutustihedusest ning vajadusel laiendada tänavade kaitsevööndi ulatust.

6.9. Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul

Määrata korduva üleujutusega ala piir valla maismaaosal ja saartel.

Määrata ehituslikud tingimused ehitiste püstitamiseks ja laiendamiseks üleujutusriskiga piirkondades.

6.10. Rohevõrgustiku asukoha ja toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning nendest tekkivate kitsenduste määramine

Tagada rohevõrgustiku toimimine, eelistades hajaasustusalal olemasolevate rohealade arendamist teiste kasutusviiside ees, laiendades võimalusel rohekoridoride piire, suurendades

kaitsealade ulatust ning sidudes rohekoridorid ning tuumik- ja kaitsealad katkematuks terviklikuks rohevõrgustikuks.
Määrata tingimused avaliku ruumi (nt tänavaruum, parklad, platsid, väljakud, haljastud, pargid jms) haljastamiseks, rohevõrgustiku laiendamiseks ja selle toimimise tagamiseks alevikes ja teistel tiheasustuse aladel eesmärgiga parendada elukeskkonda (nt kaitse päikese, sademete ja tuulte eest jms), vähendada inimtekkelisi kahjulikke mõjusid (nt kuumasaarte efekt, väikeosakeste sisaldus õhus jms) ning suurendada elurikkust (nt erinevad taimeliigid, väikeimetajad, linnud, kahepaiksed, putuk-tolmendajad jm) ehitatud keskkonnas.
Määrata tingimused eraõigusliku ruumi (nt elamute hoovialad ja parklad ning äri-, tootmis- ja ühiskondlike hoonete liiklusalad, parklad, platsid jms) haljastamiseks alevikes ja tiheasustuse aladel eesmärgiga parendada elukeskkonda (nt kaitse päikese, sademete ja tuulte eest jms), vähendada inimtekkelisi kahjulikke mõjusid (nt kuumasaarte efekt, väikeosakeste sisaldus õhus jms) ja suurendada elurikkust (nt erinevad taimeliigid, väikeimetajad, linnud, kahepaiksed, putuk-tolmendajad jpm) ehitatud keskkonnas.
Määrata tingimused kogukonnaaedade võrgustiku loomiseks valla rohevõrgustiku osana.
6.11. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine ja ülekaaluka huvi korral kallasraja sulgemise otsustamine ning sellest möödapääsu võimaldamine vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ettenähtule
Määrata tingimused (sh ehituslikud tingimused kariloomade liikumise piiramise vajaduse korral jms) kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamiseks valla maismaaosal ja saartel.
Analüüsida ülekaaluka avaliku või erahuvi esinemist kallasraja sulgemiseks ning vajadusel määrata vastavad alad ja määrata tingimused neist möödapääsu võimaldamiseks.
6.12. Ranna ja kalda ehituskeelu võõndi suurendamine ja vähendamine
Analüüsida ranna ja kalda ehituskeeluvõõndi vähendamise vajadust (sh hinnates kehtestatud detailplaneeringutes tehtud vastavaid otsuseid) valla maismaaosal ja saartel ning põhjendatud juhtudel teha ettepanek ehituskeeluvõõndi vähendamiseks Keskkonnaametile.
Analüüsida ranna ja kalda ehituskeeluvõõndi suurendamise vajadust valla maismaaosal ja saartel ning põhjendatud juhtudel määrata ehituskeeluvõõndi uus ulatus.
6.13. Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine
Analüüsida kohaliku kaitse all olevate loodusobjektide kaitse- ja kasutustingimuste ajakohasust ning vajadusel täpsustada tingimusi (sh kaitsevõõndi ulatust) lähtudes eeldusest, et vallaülese tervikliku rohevõrgustiku loomiseks ja selle toimimise tagamiseks ning ebasoovitava ehitussurve leevendamiseks võib osutada põhjendatuks olemasolevate kaitsealade laiendamine.
Analüüsida, millised kaitsmata loodusobjektid eristuvad piirkonnas eriti silmapaistvalt loodusliku eripära poolest või omavad kultuuri, asustuse või maakasutuse seisukohalt väga suurt väärtust ja väärivad kohaliku kaitse alla võtmist ning seada neile kaitse- ja kasutustingimused.
6.14. Väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine
Analüüsida, millised põllumajandusmaad, rohealad, maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused (sh pargid ja haljasalad) eristuvad piirkonnas silmapaistvalt loodusliku eripära poolest või omavad kultuuri, asustuse või maakasutuse seisukohalt suurt väärtust ja väärivad

väärtuslikuks määramist ning seada neile kaitse- ja kasutustingimused, mis tagaks nende säilimise ja võimaldaks nende eksponeerimist.

Analüüsida eraldi valla maismaaosa ja saarte rannikuala maastikke, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi.

Analüüsida, millised objektid omavad tähtsust looduskeskkonna ja vallaülese rohevõrgustiku toimimisel (nt väljapoole rohevõrgustiku jäävad kuid seda teenindavad ühendused, ulukite liikumiskoridorid jms) ning seada neile vajadusel kaitse- ja kasutustingimused.

6.15. Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Mitte kavandada maardla- ja kaevandamise alasid valla maismaaosale, eesmärgiga säilitada ja laiendada vallaülest rohevõrgustikku.

Määrata valla püeiasustusega väikesaartel kaevandamise alad ning nendest tekkivad kitsendused, eesmärgiga tagada kohaliku ehitus- ja täitematerjali kasutamine saarte taristu (nt teed, tehnovõrgud, kaldakindlustused jms) rajamisel.

6.16. Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Analüüsida, millised ehitatud keskkonna elemendid (hoonestud, kvartalid, külakeskused, üksikud hooned või rajatised jms) kerkivad piirkonnas eriti silmapaistvalt esile ruumiliselt kvaliteedilt (nt ühtne hoonestuslaad, arhitektuuristiil, materjalikasutus jms) või omavad ajaloo, kultuuri või arhitektuuri seisukohast väga suurt väärtust, millele tuginedes määrata miljööväärtuslikke hoonestusalasid või väärtuslikke arhitektuuri üksikobjekte ja seada neile kaitse- ja kasutustingimused.

Määrata vajadusel vaatekohad ja koridorid (sh vajadusel ka vaated merelt) olulisemate miljööväärtuslike hoonestusalade ja maastike ning väärtuslike arhitektuuri- ja looduse üksikobjektide eksponeerimiseks ning määrata ehituslikud tingimused nende vaatekohtade rajamiseks osana vallaülesest kergliiklus- ja/või rohevõrgustikust.

6.17. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine

Määrata kindlaks tähistamist vajavad muinsus- ja looduskaitsealused objektid, pärandkultuuriobjektid (nt Prangli saarele omased kiviaiad koos ajaloolise hoonestusega) ning piirkonna ajalugu (nt S. M. Kirovi nimelise näidiskalurikolhoosi keskuse arhitektuuriansambel) ja kultuurilugu (nt rannaehitised) esile tõstvad objektid ning vajadusel täiendada kasutustingimusi või määrata kasutustingimused nende säilimiseks ja eksponeerimiseks.

Analüüsida loodus- ja kultuurimaastike olulisust erinevatest aspektidest (nt kultuuri-, ajaloo- ja identiteediväärtus, esteetiline väärtus, puhkeväärtus jms) ning vajadusel määrata kasutustingimused nende väärtuste säilimiseks.

6.18. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine

Vältida planeeringuala kasutus- ja ehitustingimuste andmist kinnistu piiridest lähtuvalt, lubades põhjendatud juhtudel rakendada juhtotstarbe või hoonestuspiirkonna mõttelise piiriga külgnevatele kruntidele ühe või teise piirkonna juhtotstarvet või kasutus- ja ehitustingimusi.

Määrata projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, milleks on eelkõige nõuded, kuidas käsitletakse teisi üldplaneeringus määratud ehitamist puudutavaid tingimusi projekteerimistingimuste andmisel (sh võimalikud erisused detailplaneeringut täpsustavate ja tiheasustusalal olemasolevate hoonete vahele uue hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste andmisel).

Määrata maakasutuse juhtotstarbed ja võimalikud kõrvalotstarbed selliselt, et oleks tagatud võimalikult suur paindlikkus üldplaneeringu elluviimiseks pikema aja vältel erinevate arengustsenaariumide rakendumisel, eelistades tiheasustuse keskusealadel erinevate kasutusviiside segakasutust, toetades elamualadel ettevõtluse ja teenindusega ning hajaasustuse elamualadel lähipiirkonna teenindusega seotud kasutusviise.

Määrata hoonestuspiirkonna suurim lubatud ehitusmaht (nt hoonestustihedus vms) ja selle realiseerimise ehituslikud tingimused selliselt, et oleks võimalik paindlikult arvestada ehitatud keskkonna ruumilisest olukorrast (nt kruntide kuju ja paiknemine, olemasoleva ja kavandatud hoonestuse kuju ja paiknemine, väärtusliku kõrghaljastuse paiknemine jms) tingitud eripäradega, tagades üldjuhul suuremate ehitusmahtude korral suurema roheluse osakaalu, kergliiklus- ja rohevõrgustiku parema sidususe ning teiste elukeskkonna kvaliteeti tõstvate ruumiloome otsuste rakendamise.

Määrata hoonestuspiirkonna hoonete suurim lubatud kõrgus ja selle realiseerimise ehituslikud tingimused selliselt, et oleks võimalik paindlikult luua sidusat, pingestatut ja arhitektuurilt kõrgetasemelist ehitatud keskkonda, arvestades seejuures piirkonnale iseloomulikke ruumilist rütmikat, väljakujunenud hoonestuslaadi ning olulisi kaug- ja lähivaateid.

Määrata hoonestuspiirkonna haljastusnõuded (nt soovitatav haljastatud pinna osakaal krundil, vertikaal- ja katusehaljastuse rajamise põhimõtted, liigirikkuse tagamine jms) selliselt, et oleks tagatud mõistlik tasakaal ehitatavate hoonete ja rajatiste ning rajatava haljastuse vahel, kompenseerides vajadusel haljastuse vähenemist selle kvaliteedi tõstmisega maastikuarhitektuuri võtetega ning seades eesmärgiks võimalikult rohelise ja meeldiva elukeskkonna loomise mistahes arengutegevuse tulemusena.

Määrata hoonestuspiirkonna arhitektuuritingimused, arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, aga ka tänapäevaseid ehitusvõtteid ja materjalikasutust, eesmärgiga tagada olemasolevasse keskkonda sobituv, samas isikupärase ja kõrgetasemelise arhitektuurikeelega ruumiloome.

Käsitleda üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramisel eraldi ajutisi ehitisi (nt kioskid, paviljonid, müügipunktid, moodulhooned jms) ning põhjendatud juhtudel „vaba ehitustegevuse“ tulemusena püstitatavaid ehitisi (mille puhul ei ole eelnevalt nõutav detailplaneeringu koostamine või projekteerimistingimuste andmine ja ehitusloa taotlemine või ehitusteatise esitamine).

Arvestada valla saartel üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramisel saare omapäraga, eelistades ajaloolist autentsust, ent samas hoidudes asjatust ülereguleerimisest.

6.19. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine

Määrata vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alad ning täpsustada maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piirid.

6.20. Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Määrata puhke- ja virgestusalade asukohad ja nendest tulenevad kitsendused, täiendades olemasolevaid ja varem planeeritud alasid selliselt, et tekkiv võrgustik hõlmaks võimalikult suurel määral rannaalasid (eelkõige saartel) ning oleks võimalikult tihedalt seotud kergliiklus- ja rohevõrgustikuga.

6.21. Asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine

Analüüsida meetme otstarbekust, tõhusust ja proportsionaalsust ning seada vajadusel piirangud lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele.

6.22. Mära normtasemete kategooriate määramine

Määrata müra normtasemete kategooriad, lähtudes piirkonna maakasutuse juhtotstarvetest ja tänavate kujunduspõhimõtetest, arvestades seejuures peamisi müraallikaid n(t liiklus, sadamad, raudtee, tootmine jms).

Määrata müra leevendavad meetmed ning nõuded müraallikale, eesmärgiga vähendada alasid, kus müratasemed ületavad normikohaseid väärtusi, ja parendada olemasolevat elukeskkonda.

6.23. Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

Määrata liikluskorralduse üldised põhimõtted, mille eesmärk on piirata autostumise kasvu, leevendada autoliiklusest tingitud tervistkahjustavaid keskkonnamõjusid (nt müra- ja valgussaaste, heitmete ja peenosakeste saaste jms) ja vähendada autokasutust eeldavaid sundliikumisi, pakkudes vastavalt vahemaale, ilmaoludele ja sihtkohale mõistlikke alternatiive loodussäästvate ja kehalist aktiivsust pakkuvate liikumisviiside (nt liikumine jalgsi, jalgratta, tõukeratta ja tasakaaluliikuriga jms) ning kiirema või suurema veovõimega liikumisviiside (nt kergliikurid, ühistransport jms) näol.

Analüüsida koostatavale liikuvusuuringule tuginedes teede ja tänavate kasutusintensiivsust ja liikumisviiside jaotumist ning määrata vajadusel tingimused liikluskorralduse muutmiseks ja liikumisvõrgustiku säästlikuks arendamiseks, soodustades ning eelisarendades jalgsi- ja jalgrattaliiklust ning ühistransporti.

Analüüsida ühistranspordi marsruute, arvestades elu- ja töökohtade ning teenindusasutuste ja ühiskondlike hoonete omavahelist paiknemist, vallasisesid teekondasid ning turistide ja valla külaliste eelistatud sihtkohti ja liikumisteid ning määrata põhimõtted tervikliku ja regionaalse ühistranspordivõrguga hästi seotud vallaülese liinivõrgu rajamiseks, mis on integreeritud nn viimase-milli-teenusega (nt autonoomsed ühistranspordiliinid, sõidujagamisteenus, kergliiklusühendused jms).

Määrata põhimõtted raskeveokite liikumise korraldamiseks, muuhulgas tähistades teed ja tänavad, kus veokite liiklus on tee liiki ja kasutusintensiivsust arvestades lubatud või osaliselt lubatud (nt ühistransport, piirkonda teenindav transport jms).

Määrata rist- ja segakasutust (nt äri/elamu, päevane/öine, era/avalik, auto/sõidujagamise/ jalgratas/kergliikur jms) soosivad parkimiskorralduse (sh jalgratate ja kergliiklusvahendite parkimise) põhimõtted, mis sisaldavad parkimishinnade parkimise paindlikumaks ja efektiivsemaks korraldamiseks, eesmärgiga võtta intensiivsemasse kasutusse olemasolevad katendatud pinnad, vältida kuumasaarte efekti ja toimida kooskõlas rohelise avaliku ruumi põhimõtetega.

Määrata põhimõtted eraldiseisvate jalgratta- ja kergliikuriparklate rajamiseks selliselt, et kergliiklusvõrgustik oleks hästi toimiv ning tänavaruum korrastatud ja turvaline.

6.24. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine

Määrata tingimused kuritegevuse riskide vähendamiseks.

6.25. Krundi minimaalsuuruse määramine

Määrata elamualadel moodustatavate elamukruntide vähimad lubatud suurused ning ehituslikud tingimused olemasolevate lubatust väiksemate kruntide hoonestamiseks või nendel asuvate hoonete laiendamiseks.

6.26. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist

Analüüsida, millal arhitektuurivõistluse korraldamine on vajalik ja proportsionaalne meede ehituslikult tervikliku ja arhitektuurilt kõrgetasemelise lahenduse saamiseks, mis oluliselt parandab elukeskkonna kvaliteeti, ning määrata vastavad alad ja juhud, mille esinemise korral tuleb

detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist või vastava nõude seadmist detailplaneeringus.

6.27. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine

Määrata detailplaneeringu koostamise kohustusega alad või juhud, mille eesmärk on saada avaliku ruumi ja hoonestuse tervikliklahendus ehituslikult olulistes piirkondades (nt Haabneeme lahe, Purjeka tee, Kaluri tee, Randvere tee ja Paadi teega piirnev kvartal Haabneeme alevikus), või tagada piisav kaasatus, kui piirkonnas ehitustegevuse vastu on teadolevalt laiem kõrgendatud avalik huvi.

6.28. Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine

Analüüsida asustuskoosluste ruumilist terviklikkust, kasutuse mitmekesisust ning arengusurvet ja potentsiaali, lähtudes valla arengusuundadest ja ruumilooma põhimõtetest. Vajadusel teha ettepanek täpsustada alevike ja külade piire. Täpsustada tiheasustusalade piire ja määrata uute tiheasustusega alade ulatus.

6.29. Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Analüüsida maaparandussüsteemi toimivust ühildatuna sademevee ärajuhtimise vajadustega ning määrata nende asukoht ja neist tekkivad kitsendused, arvestades sademevee eesvooludega.

6.30. Eeltoodud tegevuste elluviimiseks nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Määrata põhimõtted, millistel juhtudel on otstarbekas eramaa [nt sõidutee, kergliiklustee, ühendustee, väljaku, parkla, haljaku, rajatise või taristu teenindamiseks vajaliku maa, üldiste teenuste osutamiseks vajaliku ala, avaliku ruumi loomiseks ja sidusaks toimimiseks vajaliku ala jms] avalikes huvides omandamine ning teadaolevatel juhtudel märkida sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus.

6.31. Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Analüüsida uute veehaarete kavandamise võimalikkust ning määrata olemasolevate ja vajadusel uute sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoht ja nendest tulenevad kitsendused.

6.32. Muud eelnimetatud tegevustega seonduvad ülesanded: avalik ruum ja ühiskondlik taristu

Määrata ruumilooma põhimõtted tänapäevase, inimkeskse, kaasava disaini põhimõtetest lähtuva ligipääsetava, roheline ja meeldiva avaliku ruumi lahenduste loomiseks.

Määrata valla tõmbekeskuste avaliku ruumi oluliste fookuspunktide ja ühendustelgede (nt keskne plats, väljak, peatänav, promenaad vms) asukohad ja ehituslikud tingimused nende rajamiseks.

Määrata tingimused sotsiaalse taristu (nt koolid, lasteaiad, lastehoiud, hooldekodud, huvihariduse ja -tegevuse asutused, kultuurihooned, muuseumid, raamatukogud, ravi- ja muud tervishoiuasutused, kirikud, kogudusehooned, riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutused, spordihooned, -rajatised ja -platsid, staadionid, ujulad, mänguväljakud, väliruumi rajatised jms) säilitamiseks ja mitmekülgse sotsiaalse võrgustiku arendamiseks ning tihedaks sidumiseks ühistranspordi-, kergliiklus- ja rohevõrgustikuga.

Määrata põhimõtted, mis tagavad võimaluse paindlikult muuta ehitise aluse maa kasutusotstarvet määratud juhtotstarbest sõltumata, kui see on vajalik sotsiaalse võrgustiku toimimiseks või arendamiseks või kui ühiskondlik ehitise ei ole enam vajalik sotsiaalse võrgustiku toimimiseks.

6.33. Muud eelnimetatud tegevustega seonduvad ülesanded: kliimamuutustega kohanemine ja rohepööre

Määrata ehituslikud tingimused, mis aitavad kliimamuutustest tingitud mõjusid (nt kuumasaared, valingvihmad, üleujutused, tormituuled, lumevaesed talved, põuad jms) leevendada või nendega kohaneda.

Määrata tingimused energiasäästlike lahenduste rakendamiseks ja taastuvenergia tootmise (sh väiketootmise) edendamiseks.

Määrata tingimused elektriautode laadimisvõimaluste loomiseks hoonete (sh korterelamute) püstitamisel ja ümberehitamisel.

Määrata tingimused uute ehitiste (eelkõige avaliku sektori ehitatavate) püstitamisel olemasolevate kasutusest väljalangenud ehitiste või maa-alade taaskasutusse võtmise kaalumiseks.

Määrata maatulundusmaa juhtotstarbega aladel tingimused põllumajandusliku väiketootmise edendamiseks.

7. ÜLDPLANEERINGU ÜLESEHITUS

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest, mis koosnevad esituskujudest ja digitaalsetest kihtidest, ning planeeringu juurde kuuluvatest lisadest (sh üldplaneeringu elluviimise kava). Planeering tuleb vormistada vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele ([riigihalduse ministri määrus 17.10.2019 nr 50](#)).

7.1. Täiendavad nõuded

Joonised tuleb komplekteerida teemade kaupa. Seletuskirjas tuleb seda infot vajadusel illustreerida (nt erinevaid tee- ja tänavaruumi kujunduspõhimõtteid iseloomustavad fotod, illustratsioonid vms), mis planeeringu digitaalses versioonis on seotud joonise vastava objektiga.

Üldjuhul peab igal eraldi teemat käsitleval joonisel olema esituskuju. Esituskujude koostamisel tuleb selguse huvides (sh mõõtkava valimisel) arvestada võimalusega, et valla saari ning Haabneeme ja Viimsi alevikku käsitletakse eraldi. Sellisel juhul võib, arvestades kajastatava info hulka, olla mitmel sarnast valdkonda puudutaval joonisel (nt kergliiklusvõrgustik ning teed ja tänavad) ühine esituskuju.

Piirkondade kohta, kus kavandatakse valla mõistes tavapärasest tihedamat elukeskkonda (nt Purjeka tee, Haabneeme lahe, Kaluri tee, Randvere tee ja Paadi teega piiratud ala Haabneeme alevikus, Miiduranna sadam vms), suuremaid valla avaliku ruumi ja **ehitatud** keskkonna ruumilisi või maakasutuse muudatusi või kus esineb kõrgendatud avalik huvi, tuleb esituskuju koostada suurema mõõtkava ja detailsusega ning 3D-illustratsioonidega struktuurplaan.

Planeeringu jooniste digitaalsed kihid peavad olema kantavad riiklikku planeeringute andmebaasi [PLANK](#) ning esitletavad valla avalike andmete lahenduses [VAAL](#). Jooniste digitaalsetel kihtidel olev info peab olema eraldi sisse ja välja lülitatav, et lisaks jooniste esituskujudele oleks kasutajal võimalik luua oma vajadustele vastava infoga välja trükitavaid jooniseid.

7.2. Koostatavad joonised ja skeemid

Üldplaneeringu koosseisus peavad olema vähemalt järgmised joonised, struktuurplaanid ja illustratsioonid:

- maakasutus;
- hoonestuspiirkonnad (sh kruntide miinimumsuurused);

- ▣ rohevõrgustik;
- ▣ kergliiklusvõrgustik;
- ▣ ühistranspordivõrgustik;
- ▣ teede- ja tänavad;
- ▣ ühiskondliku tarist;
- ▣ tehniline taristu;
- ▣ ruumilise arengu seisukohast oluliste piirkondade struktuurplaanid;
- ▣ teemasid iseloomustavad illustratsioonid.

Jooniste ja illustratsioonide loetelu ning pealkirjad võivad planeeringu koostamise käigus täieneda ja muutuda.

8. ALUSUURINGUD

Üldplaneeringu ruumilise lahenduse koostamisel tuleb lähtuda olemasolevatest ja koostatavatest uuringutest ja analüüsides. Teostamist vajavad alusuuringud teostab või tellib nende teostamise planeeringu koostaja (planeerimiskonsultant). Vallal on õigus tellida üldplaneeringu koostamise ajal täiendavaid uuringuid ja ekspertiise, millega planeeringukonsultant on kohustatud arvestama. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindajaga sõlmib vald eraldi lepingu.

8.1 Olemasolevad alusuuringud

Üldplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda järgmistest alusuuringutest:

- ▣ Viimsi valla liiklusloendus 2022 [koostamisel];
- ▣ [Viimsi elanike rahulolu-uuring 2022](#);
- ▣ [Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022](#);
- ▣ [Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimivuse uuring 2021](#);
- ▣ [Viimsi valla välisõhu mürakaart 2021](#);
- ▣ [Viimsi valla välisõhus leviva keskkonna vähendamise tegevuskava 2021](#);
- ▣ [Viimsi valla heaoluprofiil 2020](#);
- ▣ [Haabneeme aleviku ettevõtlusanalüüs 2020](#);
- ▣ [Prangli saare reovee käitlemise alternatiivide eksperthinnang ja analüüs 2022](#);
- ▣ [muud olemasolevad ja või planeeringu koostamise ajal valmivad Viimsi valla ajakohased uuringud](#).

8.2 Teostamist vajavad alusuuringud

Üldplaneeringu koostamise käigus vajavad teostamist järgmised alusuuringud:

- ▣ radooniuuring;
- ▣ liikuvusuuring;
- ▣ ruumilise keskkonna ja maakasutuse analüüs;
- ▣ majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna analüüs;
- ▣ ettevõtlus- ja teenusmajanduskeskkonna analüüs;
- ▣ loodusobjektide kaitse alla võtmise põhjendatuse ja otstarbekuse ning kavandatavate piirangute otstarbekuse ekspertiis.

Üldplaneeringu koostamise käigus võib ilmneda täiendav vajadus alusuuringuteks. Sellisel juhul tellitakse need eraldi.

9. KAASAMINE

Üldplaneering on kogukondlik kokkulepe valla elanike, erinevate huvigruppide ja ametiasutuste vahel, mille alusel Viimsi vallavolikogu ja vallavalitsus suunavad valla arengut järgneva 20 aasta jooksul. Mõistlikku ning avalikku ja erahuvi laiapõhiselt ja tasakaalustatult arvestava kokkuleppe saavutamiseks tuleb üldplaneering koostada läbipaistvalt, avatult ja kaasavalt, et soovijail oleks võimalus kaasa rääkida ruumilooime protsessides ning osaleda neid puudutavate ruumiotsuste langetamisel.

Esimese kaasamistegevusena viidi 11.03.–03.04.2022 läbi kaasamisküsitlus üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamiseks. Osavõtt küsitlusest oli aktiivne ja tagasiside mahukas – kokku laekusid vastused 19 küsimusele 830-lt ja kirjalikud seisukohad seitsmelt isikult ning arvamused kolmelt riigiasutuselt. Laekunud tagasisidet analüüsiti ning analüüsi järeldusi [vt LISA] on lähtetingimuste koostamisel arvesse võetud.

Üldplaneeringus kajastuvad ruumiotsused mõjutavad paljusid inimesi, huvigruppe ja asutusi ning seetõttu on oluline, et planeeringulahendused sünniks koosloomes, mis põhineb juhitud koostööpõhisel kaasamisprotsessil. Kaasamisprotsessi üheks eesmärgiks on kujundada kogukonna ja vallavalitsuse vahel hea infovahetus ning luua veebipõhine kaasamiskeskond, mis oleks platvormiks nii üldplaneeringu koostamisel kui ka selle elluviimise seiramisel pärast planeeringu kehtestamist.

9.1 Kaasamise põhimõtted

Kaasamisprotsessi korraldamisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- ajakohane info üldplaneeringu ruumiliste lahenduste ja menetlusprotsessi kohta on loodava veebipõhise kaasamiskeskonna kaudu kõigile kättesaadav kogu planeeringu koostamise aja vältel;
- kõigil on võimalus avaldada arvamust ja teha ettepanekuid üldplaneeringu ruumiliste lahenduste kohta kogu planeeringu koostamise aja vältel;
- kõik saavad tagasisidet tehtud arvamuste ja ettepanekute kohta;
- oluliste ruumiotsuste langetamiseks korraldatakse küsitlusi, ideekorjeid vms;
- üldplaneeringu (sh planeeringu eskiislahenduse) lahenduste ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu tutvustamiseks korraldatavate avalike väljapanekute ajal on planeeringu materjalid elektrooniliselt kättesaadavad loodava veebipõhise kaasamiskeskonna kaudu ning paber kandjal Viimsi vallamajas, püsielanikega väikesaartel koha peal ja kokkuleppel valla erinevates asutustes;
- iga avaliku väljapaneku ajal korraldatakse vähemalt üks üldplaneeringu lahendusi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu tutvustav seminar ning suuremates asumites ja püsiasutusega väikesaartel kokkuleppel koha peal;
- kaasamisürituste (sh avalikud väljapanekud, avalikud arutelud, tutvustavad seminarid jms) toimumise ajast ja kohast teavitatakse avalikkust loodava veebipõhise kaasamiskeskonna kaudu ning vastavalt planeerimisseaduses sätestatule maakonnalehes Harju Elu, vallalehes Viimsi Teataja ning Viimsi valla veebilehel rubriigis „Uudised & teated“.

9.2 Kaasamiskeskond

Üldplaneeringu kaasamiskeskond on veebirakendus, kus asuvad üldplaneeringu koostamist puudutav info ja planeeringumaterjalid või neile juurdepääsu tagavad lingid (sh alusuuringud, planeeringulahendused, menetlus- ja kaasamisdokumendid, planeeringu koostamiseks esitatud ettepanekud isikustamata kujul jms) alates selle loomisest kuni planeeringu kehtestamiseni. Eesmärgiks on kasutada kaasamiskeskonda ka pärast üldplaneeringu kehtestamist info- ja seireplatvormina planeeringu elluviimisel.

Kaasamiskeskonna loomist alustatakse pärast hankelepingu sõlmimist planeerimiskonsultandiga ning selle rakendamine on kavandatud 2023. aasta maikuuks.

Kaasamiskeskonna kaardirakendus peab olema lihtsalt kasutatav ning selle kihte peab saama hõlpsalt kuvada nii ükshaaval kui ka üksteisega kombineeritult. Samuti peab kaardirakendus võimaldama eraldi kuvada püsielanikega väikesaari (nt Naissaar, Prangli saar koos lähisaartega, Kräsuli saar koos Kumbli saarega vms).

Lisaks teksti- ja kaardimaterjalile tuleb kaasamiskeskonna kaudu tagada juurdepääs ka rakendustele, mille abil on võimalik korraldada küsitlusi ja ideekorjeid ning avaldada arvamust. Rakendused peavad olema seotud kaardirakendusega, et küsitlusi ja ideekorjeid saaks läbi viia piiratud maa-ala või teemakihi kohta ning laekunud tagasisidet, aga ka arvamusi ja ettepanekuid oleks võimalik georefereeritult esitada.

Kaasamiskeskonna funktsionaalsus ja tehniline lahendus tuleb enne hanke läbiviimist kooskõlastada vallavalitsusega.

9.3 Kaasamiskava

Kaasamiskava koostab planeerimiskonsultant samaaegselt kaasamiskeskonna loomisega. Kaasamiskava koostamise eesmärk on lähtuda punktis 9.1 kirjeldatud kaasamise põhimõtetest leida iga planeerimisetapi jaoks kõige eesmärgipärasem kaasamismetoodika, et puudutatud huvigrupid oleks hõlmatud ammendavalt, saadav tagasiside oleks võimalikult asja- ja teemakohane ning seda oleks võimalikult lihtne struktureerida ja analüüsida.

Kaasamiskava peab sisaldama infot kavandatavate kaasamisürituste (nt linnafoorumid, koosloome töötoad, infoseminarid vms) toimumise eeldatavate aegade ja soovitatavate asukohtade kohta, mille valikul arvestatakse ürituse iseloomu, sihtgrupe ja osalejate eeldatavat arvu. Samuti peab kaasamiskava sisaldama kaasatavate sihtgruppide, kellele korraldatav kaasamisüritus on esmaselt suunatud, kirjeldust.

Samuti tehakse kaasamiskavas ettepanek, millistes valla asutustes lisaks Viimsi vallamajale on otstarbekas korraldada üldplaneeringut ja keskkonnamõju strateegilise hindamist tutvustavaid avalikke väljapanekuid ning mitmes kohas ja mitu korda on mõistlik korraldada avaliku väljapaneku tulemusi tutvustavaid avalikke arutelusid, et oleks tagatud huvigruppide informeerimine parimal viisil.

Lisaks kaasamisüritustele sisaldab kaasamiskava ka plaanitavate küsitluste ja ideekorjete teemasid ja eeldatavaid toimumisaegasid.

Kaasamiskava eelnõu tutvustatakse huvigruppidele (sh aleviku- ja külaseltsid) tagasiside saamiseks. Kaasamiskava lõppversioon avalikustatakse kaasamiskeskonnas.

Kaasamiskava on avatud dokument, mida vajadusel ajakohastatakse planeeringu koostamise käigus. Kaasamiskava ajakohane versioon on kogu planeeringu koostamise vältel kättesaadav kaasamiskeskonnas koos viidetega tehtud muudatustele.

10. AJAKAVA

Vald on seadnud endale eesmärgiks, et üldplaneering valmib 2025. aasta sügiseks ning kehtestatakse 2026. aasta alguses. Ajakava on ambitsioonikas ning eeldab, et planeeringu koostamise etapid sujuvad latusalt ja suuremate tõrgeteta. Eelkõige tuleb tähelepanu pöörata ammendavate alusuuringute õigeaegsele valmimisele, aga ka kaasamisprotsesside efektiivsele ja korrektsele juhtimisele huvigruppide seisukohtade hõlmamisel ning koostöö tõhusale ja konstruktiivsele korraldamisele partnerasutuste kooskõlastuste hankimisel.

Ajakava on hinnanguline ning võib planeeringu koostamise käigus muutuda, näiteks kui selgub täiendavate alusuuringute koostamise vajadus või avalikul väljapanekult laekunud ettepanekute ja kooskõlastuste tagasiside tulemusena tuleb planeeringulahenduses teha eeldatust suuremaid muudatusi. Ajakohane ajakava on kättesaadav valla kodulehel kogu planeeringu koostamise aja vältel.

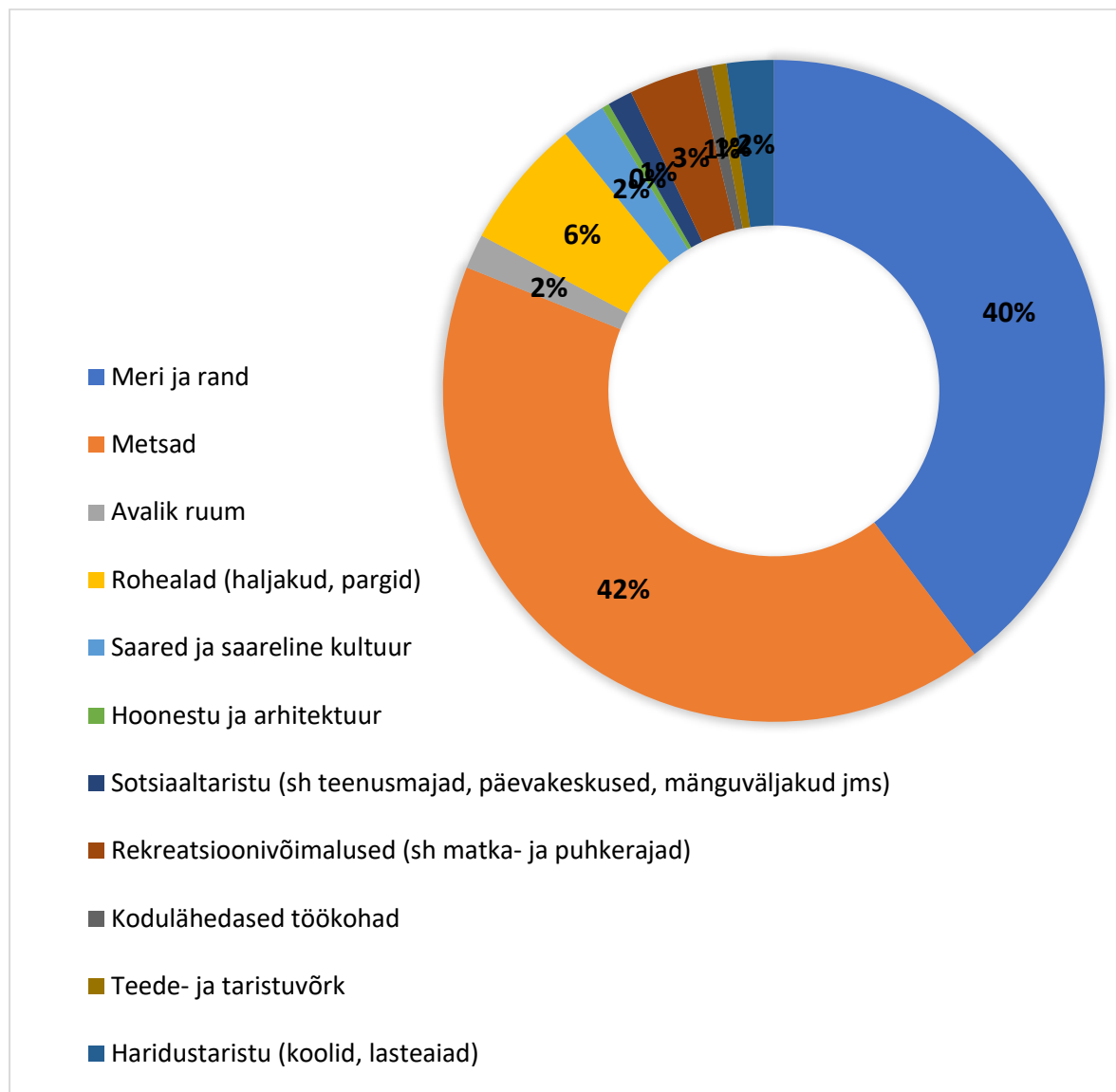
LISA: Üldplaneeringu lähteseisukohtade kaasamisküsitluse tagasiside

Üldplaneeringu lähteseisukohtade kaasamisküsitlus viidi läbi veebi teel vahemikus 11.03.-03.04.2022. Kokku laekus 830 vastust.

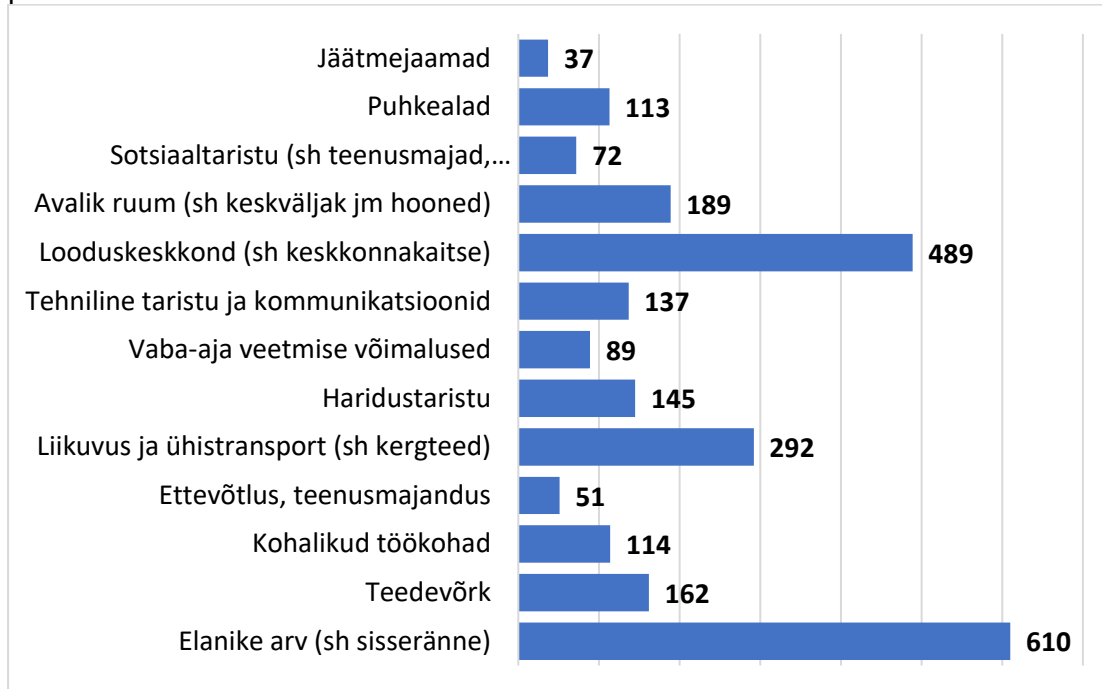
Kaasamisküsimustiku vastuste kohta ilmus ajalehes Viimsi Teataja põhjalik [artikkel](#) koos kommentaaride ja selgitustega.

Järgnevalt on esitatud küsimus ja sellele järgnevalt vastus ning valikvastuste osakaalud. Täpsem info on kajastatud viidatud artiklis.

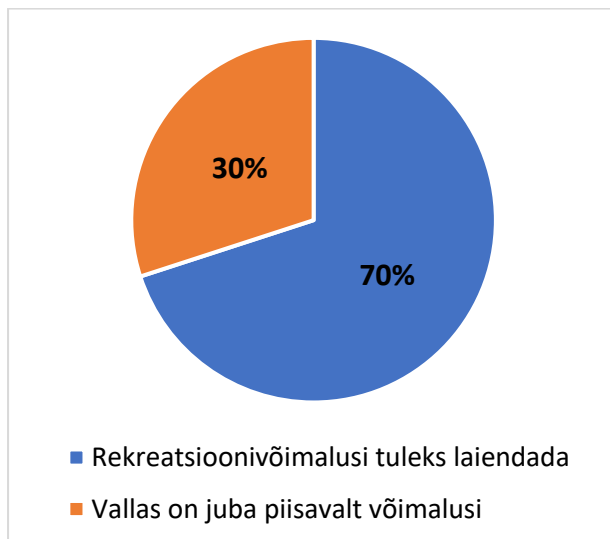
1. Milline allpool nimetatutest on Teie hinnangul Viimsi valla olulisim / suurim väärtus?



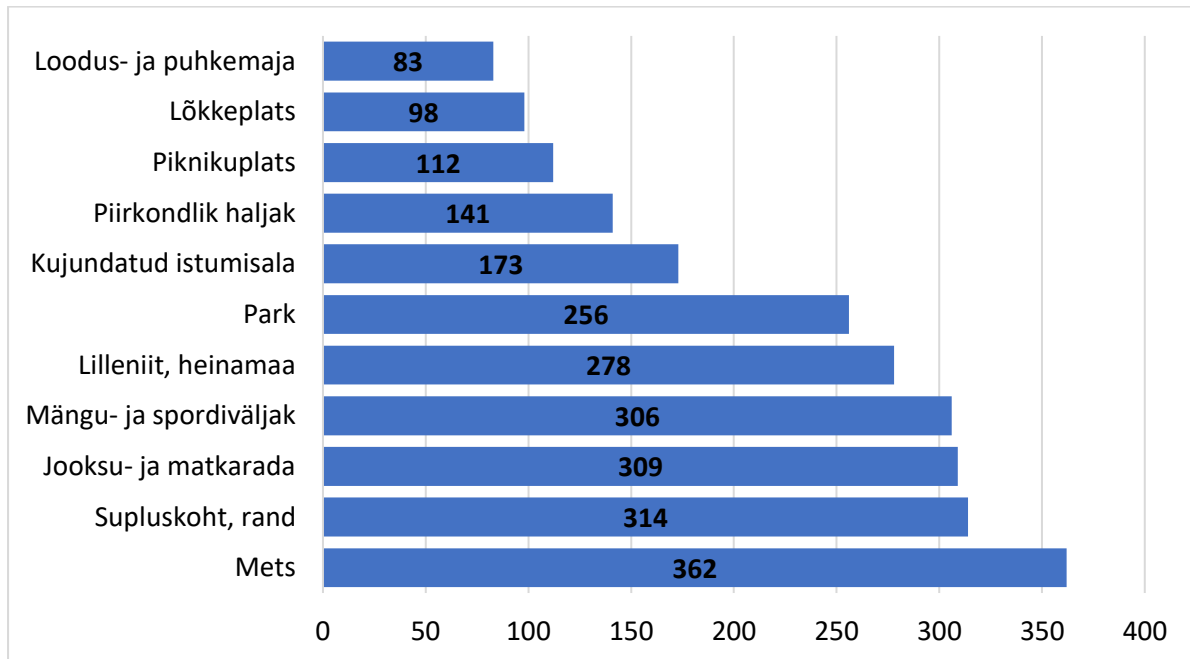
2. Millised on Teie seisukohalt KOLM olulisemat teemat, millele peab üldplaneering tähelepanu pöörama?



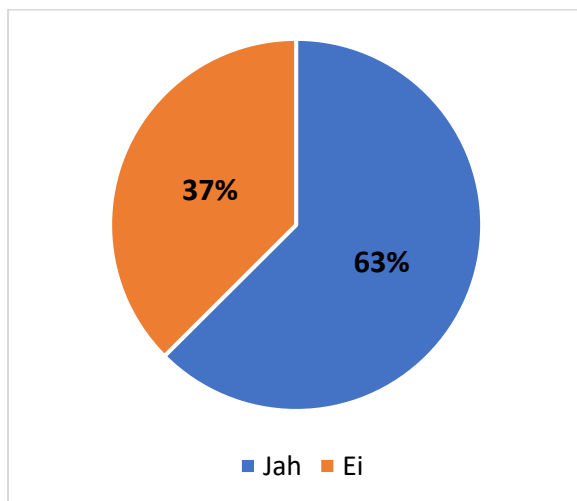
3. Millisena näete Viimsi valla rekreatsioonialade (looduslikud alad, kus viibida, metsarajad ja terviserajad tervikuna, metsad puhkekohana) perspektiivi?



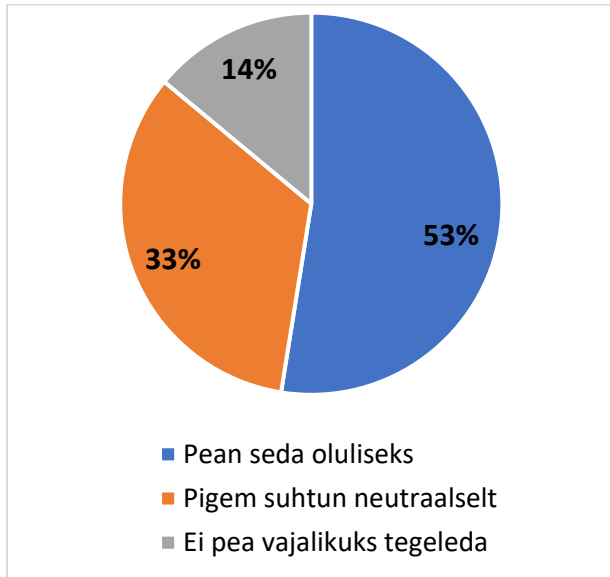
4. Palun tähista KOLM eelistust, millist tüüpi puhkealadest tunnete enim puudust?



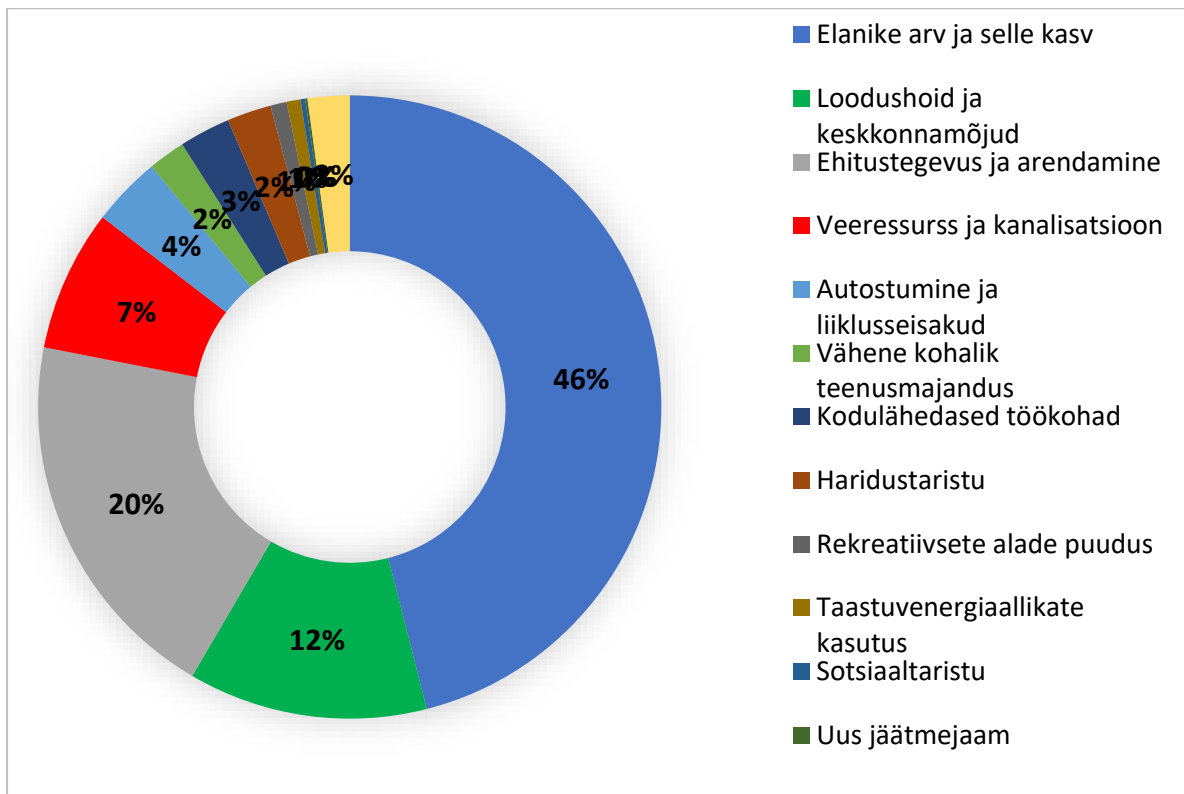
5. Kas Viimsi vallas on Teie hinnangul oluline arendada teenusmajandust (kõiksugu teenuseid osutavad asutused alates müügist kuni notarini)?



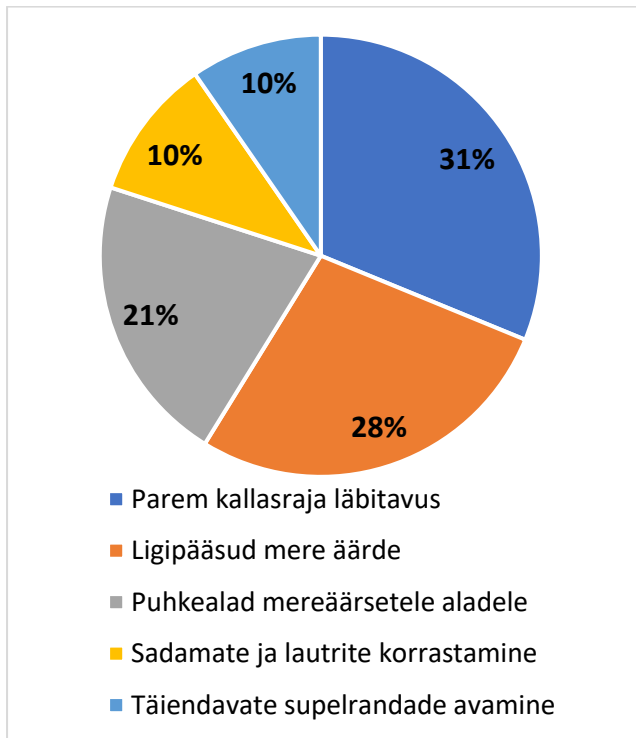
6. Kui oluliseks hindate kodulähedaste töökohtade loomist ja ettevõtluse arendamist Viimsis?



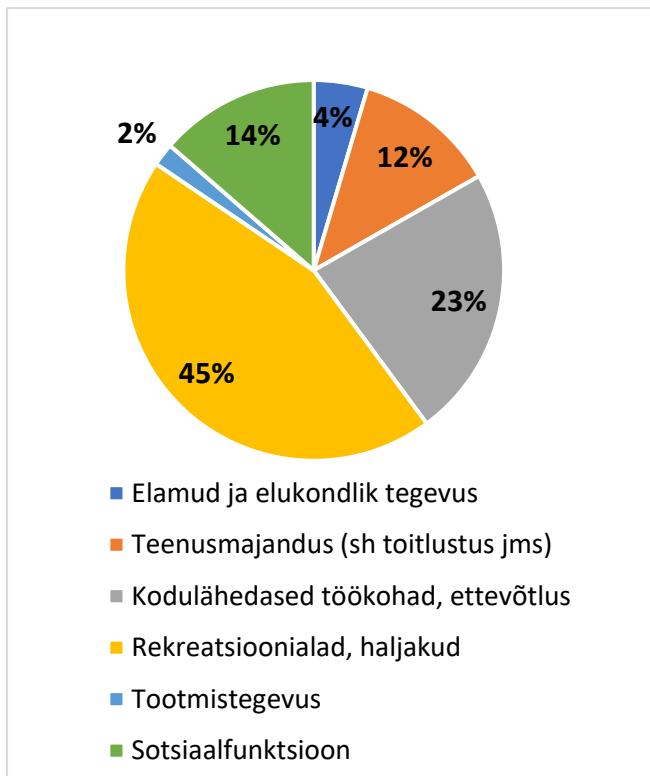
7. Milline on hetkel allpool toodutest Teie meelest vallaüleselt suurim murekoht (mis vajab lahendamist läbi üldplaneeringu)?



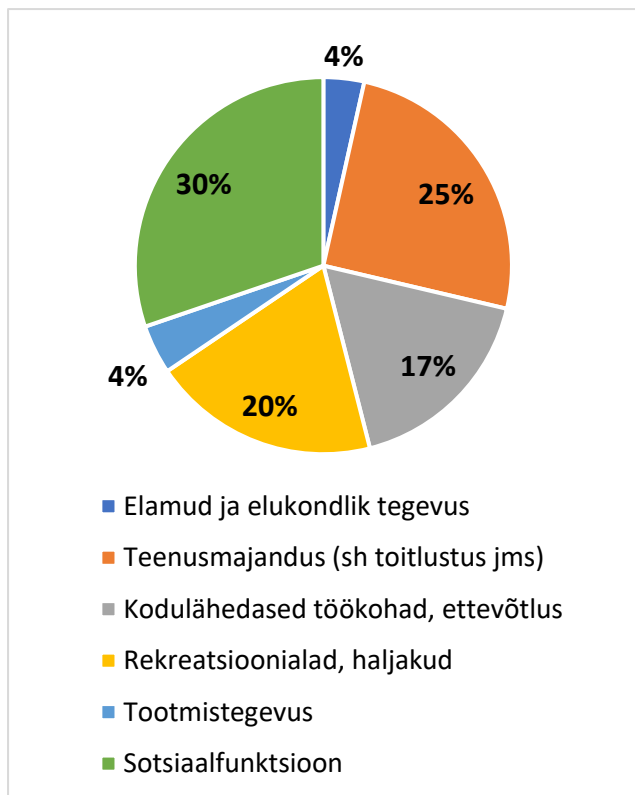
8. Milliseid samme tuleks Viimsis astuda, et oleks tagatud suurem merele avatus?



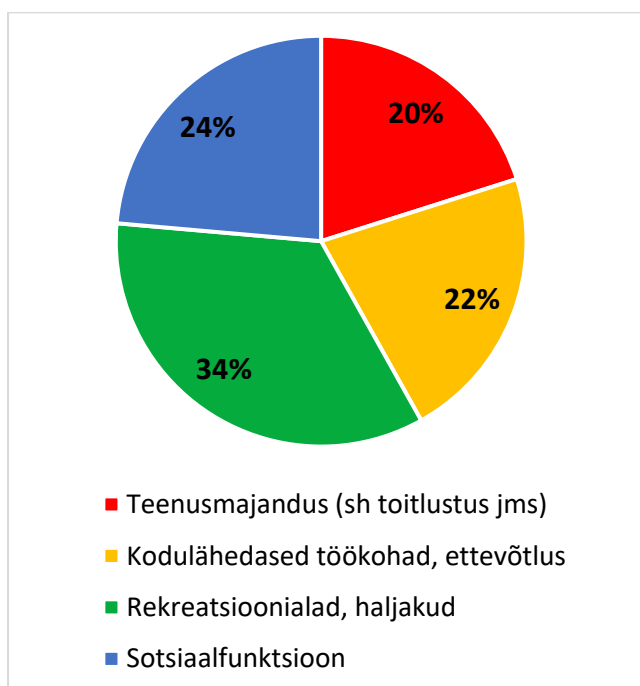
9. Kui Teil oleks võimalik otsustada, siis millist tegevust näeksite ESIMESE eelistusena arendusperspektiiviga kinnistutel (endised kasvuhoonete alad, tööstusalad, vanad tootmisalad jms)?



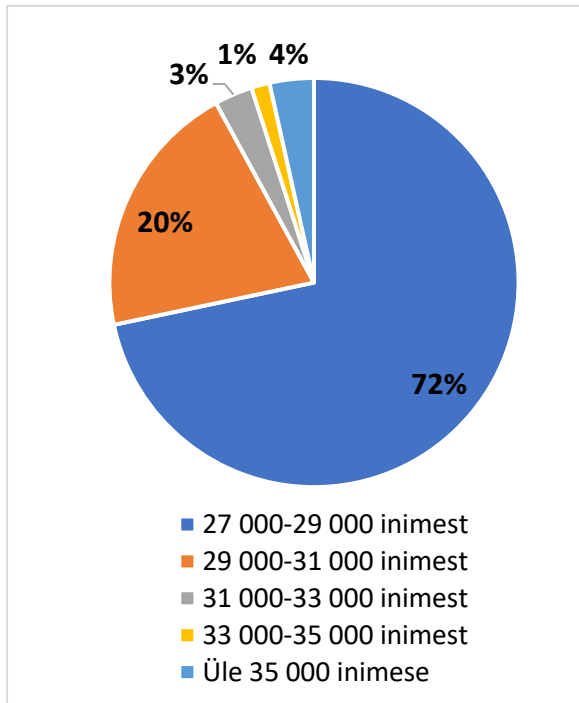
10. Kui Teil oleks võimalik otsustada, siis millist tegevust näeksite TEISE eelistusena arendusperspektiiviga kinnistutel (endised kasvuhoonete alad, tööstusalad, vanad tootmisalad jms)?



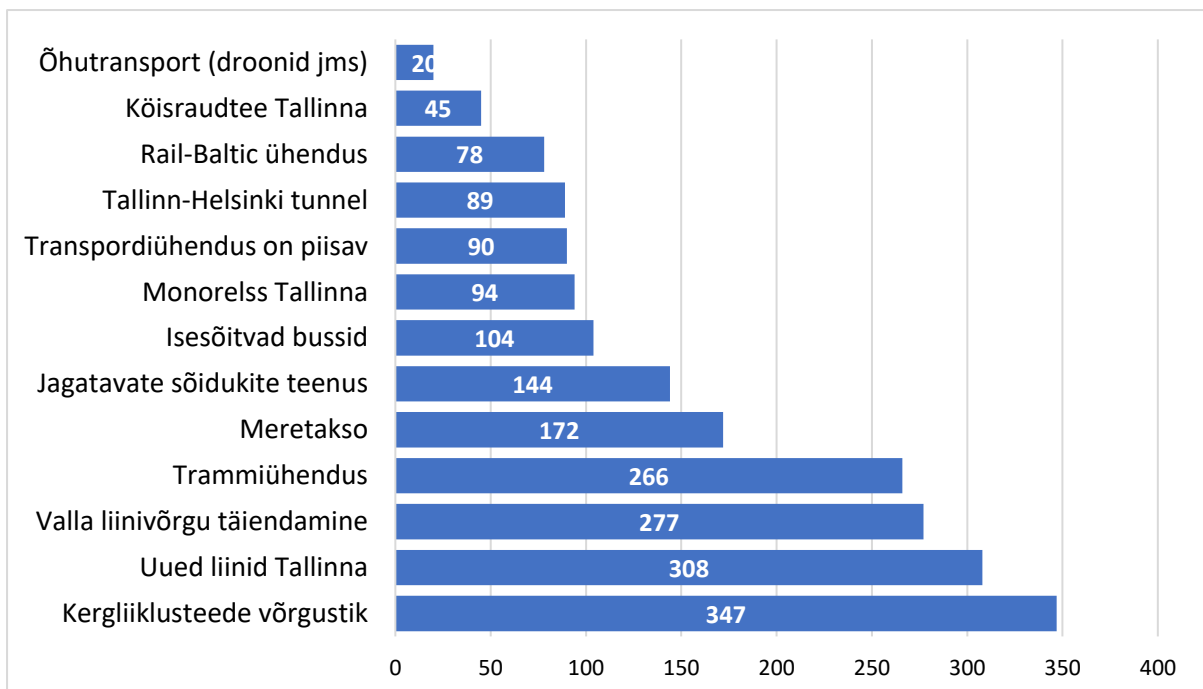
Kombineeritud eelistus küsimus 9 ja 10 vastuste põhjal.



11. Üldplaneeringuga määratakse ära ka valla võimalik elanike arv tulevikus. Hetkel on valla elanike arv 22 000 sisse kirjutatud inimest, hinnanguliselt elab siin veel ligi 3 000 elanikuks registreerimata inimest, kehtestatud planeeringutega võib lisanduda ca 1 500 elanikku. Millisena Teie sooviksite näha Viimsi valla elanike arvu 16 aasta pärast?



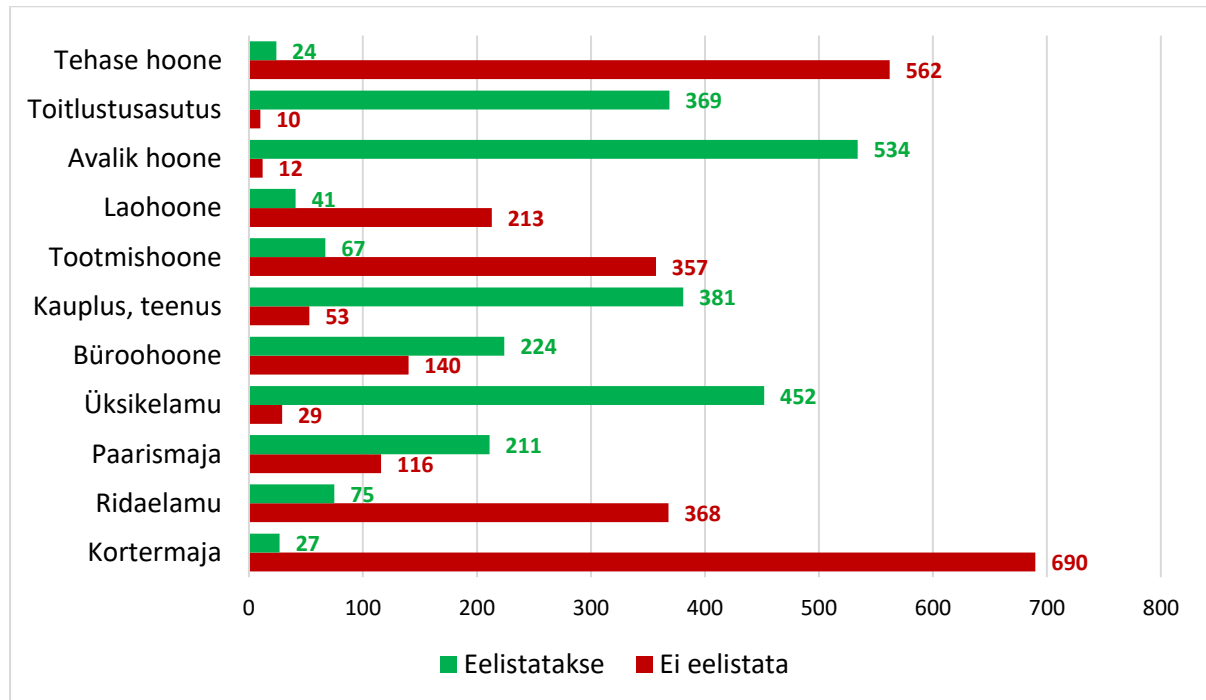
12. Milliseid transpordiühendusi näete tulevikus Viimsis?



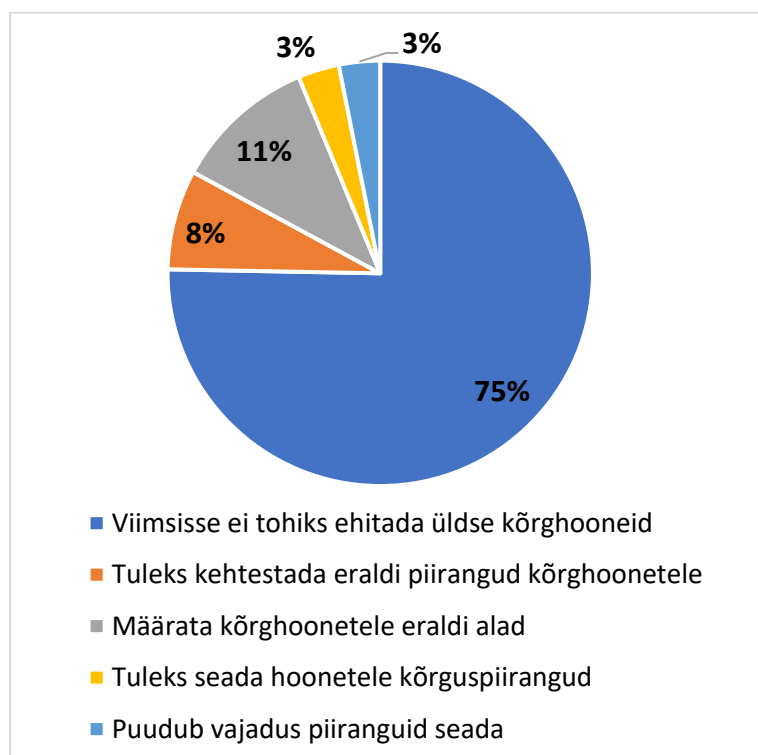
13. Milliste hoonete rajamist Te kindlasti väldiksite Viimsisse, kui lähipiirkonnas hakatakse planeeringut kavandama? Palun tähistada KOLM valikut, mida Te ei eelista.

ja

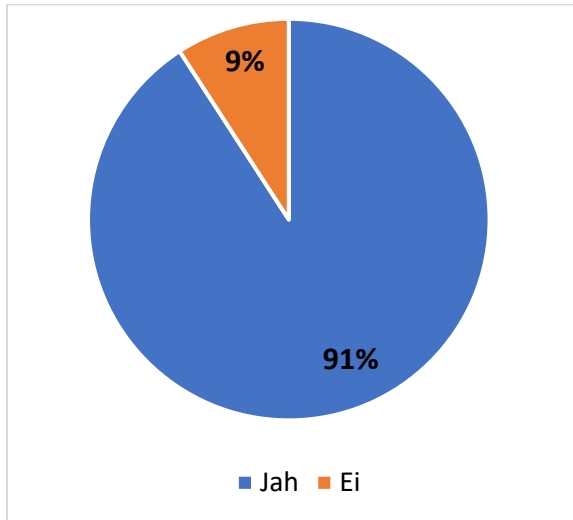
15. Kui oleks valida järgnevate hoonete liikide vahel, siis milline oleks Teie eelistus uute hoonete puhul, kui lähipiirkonnas soovitakse planeeringut algatada? Palun tähistada KOLM valikut / eelistust hoonete osas.



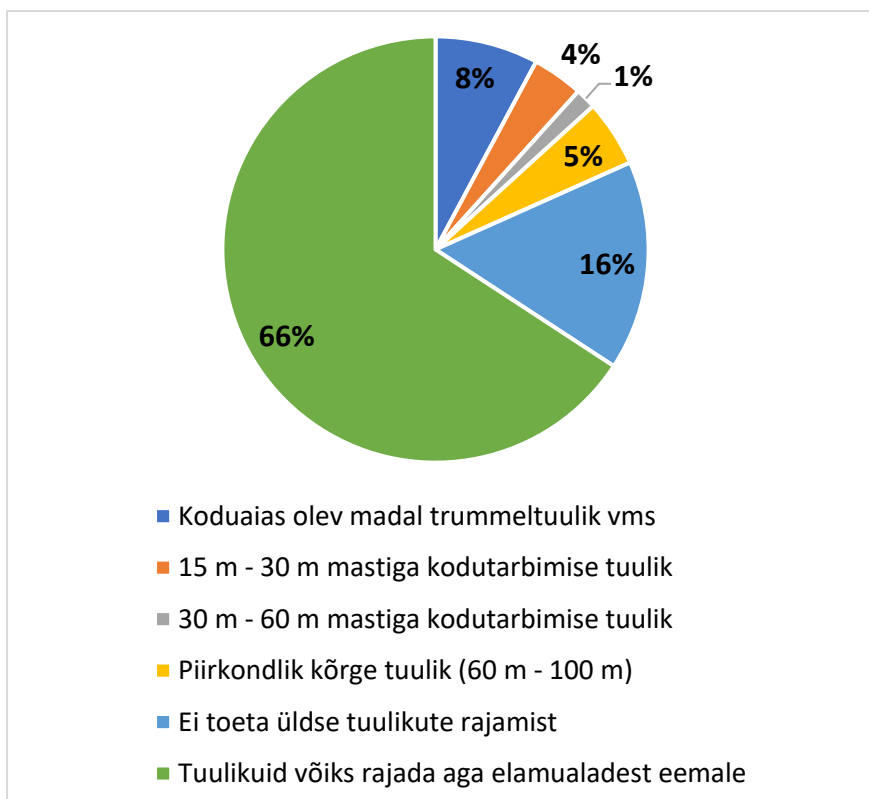
14. Milliseid üldiseid piiranguid tuleks rakendada kõrghoonete kavandamisele Viimsisse?



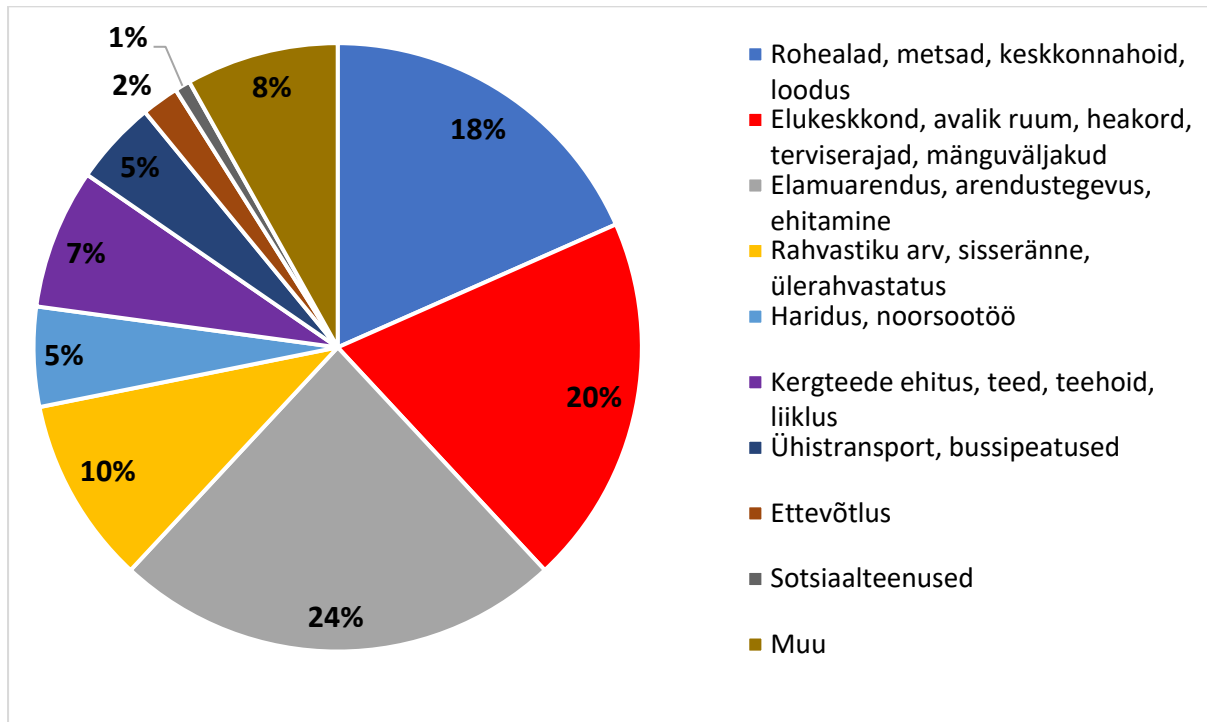
16. Kas näete ette, et üldplaneering peaks ära näitama vajadusel sundvõõrandatavad alad (valla elukeskkonna jaoks vajalikud maad, avalikud alad, teeühendused, avalik ruum, rohekoridorid jms)?



17. Seoses keskkonnasäästlike energiaallikate kasutuselevõttuga on üha enam aktuaalsemaks muutumas tuulegeneraatorite kasutamine. Milline on Teie eelistus tuulikute rajamise osas, mida võiks Teie koduümbrusesse paigutada?



18. Palun nimetage üks oluline tegevus / suund, mida Teie teeksite Viimsis senisega võrreldes teisiti?



19. Palun märkige oma elukoht

