

Maardu linna üldplaneeringu avalik arutelu

Protokoll

Aeg: 17.12.2020 kell 17:00

Koht: Maardu Vaba Aja keskus

Protokollis: Riina Liivamägi, Maardu linnaarhitekt

Sissejuhatav osa (T. Rebane).

Osapoolte tutvustus, ajaliselt tegevused, mis tehtud on, mis ootab ees.

KSH aruanne – Hendrikson – mõjude hinnang, ettepanekud.

Kõige ulatuslikum ettepanek oli Maardu järve kaguosa elamuala. Praeguseks on seda ettepanekut korrigeeritud ning elamuala moodustab rohevõrgustiku tugiast umbes 4%.

Koondhinnang – positiivne; negatiivse mõjuga probleemid on lahendatud.

Ettepanekud:

Võimalik vaadata kodulehelt koondtabelit. Ei arutata ettepanekuid, mis ei puuduta üldplaneeringu ülesandeid.

a) Keskkonnaalased ettepanekud – vt ettekande slaide;

b) Ohtlike ettevõtete ohualad – vt ettekande slaide;

c) Haruraudteede küsimus – vt ettekande slaide;

d) Ehitustingimuste ettepanekud – vt ettekande slaide;

e) Muuga rohealade teemaplaneering – vt ettekande slaide;

f) Trammittee koridor. Maanteeameti soov oli näidata trassikoridor, mille piires saam trammittee asukohta vajadusel nihutada. Koridori laius on sõltuvalt asukohast 20-40 meetrit.

g) Tallinn-Helsingi raudteekoridor. Tuleneb maakonnaplaneeringust. Hoonete rajamisel tuleb arvestada sellega, et raudtee ehitamisel võib tekkida vajadus need hooned lammutada.

h) Altmetsa tee pikenduse nihutamine – Projekt on seotud Rail Balticuga. Maardu Linnavalitsus on teinud Rail Balticule ettepaneku nihutada Altmetsa tee pikenduse ristumiskohta Miiduranna sadama raudteega. Arutelu toimumise hetkeks vastust polnud.

i) Hellerheina-Pirnipuu puiestee ristmiku ühendused – korrigeerime planeeringujoonisel;

j) Uus-Muuga puiestee kergliiklusteed – Muudame üldplaneeringus antud leppemärgi mõistet. Edaspidi märgib see kergliikluse koridori, kus nähakse perspektiivis ette kas ehituslikud või liikluskorralduslikud vahendid kergliikluse mugavaks ja ohutuks liiklemiseks. Muugal pole tihti eraldi kergliiklustee jaoks ruumi. Uus-Muuga puiesteele märgime kergliikluse koridori Maardu teest kuni Kivileete tänavani.

k) AS Eleringi ettepanek märkida ära Iru-Viimsi perspektiivne elektrikaabel – eraldi maakaableid me näidanud ei ole, ei olemasolevaid ega ka perspektiivseid. Maakaabli kaitsevöönd on vaid 1 m

mõlemale poole.

l) Kroodi oja ääres asuva HP vööndi vähendamine ehituskeeluvööndini – oleme nõus kehtestatud DP-ga aladel ning seal, kus DP on juba pikalt menetluses olnud;

m) AS-i Tallinna Sadam ettepanek näha Põhjaranna tee 21a maaüksusele tehnorajatiste juhtotstarve, kuna seal on kõrgepingeliinid. Linn ei nõustu sellega, kõrgepingeliinid võivad olla ka haljasala peal;

n) Järveäär 2 kinnistu – EV/HP juhtotstarve piirkonna südames, kinnistu omanikud soovivad, et oleks 100% EV. Linn uus ettepanek on vähendada tervikliku haljasala nõuet 40% pealt 30% peale. Laiem eesmärk on säilitada elumupiirkondades n-ö rohelisi taskuid.

o) Paemurru tn 1 haljasala laius – vähendame haljasala laiust sarnaseks naaberkinnistutega, et oleks Paemurru tn 1 kinnistul võimalik arendada päikeseelektri tootmisvõimalusi.

p) Riigimaa 15, Paevälja tn 2 kinnistud ja Sarapiku tee 1, Sarapiku tee 15a kinnistud ning HP ulatus – linna ettepanek on näha ettekande slaididel. Ettepanekust on vajalik teavitada ka Keskkonnaministeriumi enne üldplaneeringu edastamist heakskiitmiseks.

q) Ohaka tee põik 2 kinnistu – osaline AA otstarve. Linn on seisukohal, et täiendavalt pole mõistlik ette näha haljasalade hoonestamist käesolevas üldplaneeringus.

r) Õunapuu pst 21, Kuuskheina põik 1 – 50% ulatuses AA, kavandada lasteaed ja kogukonnamaja. Sama kommentaar, mis eelmise punkti kohta.

s) Viljapuu puiesteel näidata roheala sõiduteede vahele. Linn: sinna on juba roheala põhimõtteliselt kavandatud, kuid näitame selguse huvides ka maakasutusplaani.

Arutelu, sõnavõttud

Kalda kinnistu

Maaomaniku soov on muuta roheala juhtotstarbega maaüksus ärimaaks. Praegu on seal isetekkeline prügila. Maakasutuse muudatus parandaks omaniku sõnul olukorda.

Linn: Seda ettepanekut ei saa arvesse võtta, sest läheb vastuollu puhverala mõttega, mis peab eraldama elumuala tööstuspiirkonnast. Ka 2008. aastal kehtestatud üldplaneeringus on maaüksuse juhtotstarbeks haljasala- ja parkmetsa maa. Seega ei tee lisandu uue üldplaneeringuga alale täiendavaid kitsendusi.

Omanik: soov on maad täita ning äritegevusega tegeleda.

Linn: Selliseks muudatusettepanekuks ei saa olla õigustatud ootust. Uus üldplaneering ei muuda hetkel kehtivad olukorda. Lisame täiendavalt selgitused üldplaneeringu seisukohtade tabelisse koos põhjendustega.

Muuga elaniku sõnavõtt

Miks on puhverala sisse planeeritud trammitee? Looduslikud tiigid on kaardile märkimata. Miks ei võiks trammitee olla Altmetsa tee ääres?

Linn: Liiklusskeemi osas on tehtud täpsustus – joone asemel on koridor, mille piires saab trassi nihutada. Rohealade tiike ning üleüldiselt väikesi veekogusid kõiki maakasutuse plaanile märgitud pole – selguse huvides. Tiike aga pole plaanis ära kaotada. Trammitee ei lähe läbi tiikide, vaid

tiikidest põhja poolt. Konkreetset projekti trammittee kohta pole, vaid see järgib suures osas hetkel kehtiva üldplaneeringu trammittee marsruuti, sest seal on juba ruumivajadusega arvestatud.

Elaniku ettepanek: Ohaka põik 2 kinnistule võiks tulla 50% ulatuses roheala, 30% hoonestuse jaoks.

Linn: ÜP kontekstis tuleb otsused vastu võtta. Niigi on ette nähtud hoonestada Ploomipuu pst 66a kinnistu, Rõikheina tee 42, lisaks ka Pirnipuu pst 86. Muuga keskuse ala on reserveeritud Ploomipuu-Pirnipuu ristmiku juurde. Hoidume väiksemate rohealade hoonestamisest.

Marion Bobkov

Ettepanekud rohealadest, trammitreed, tiigid. Avalike huvide ja ühiskondliku ruumi küsimus. Muugal on avalike teenuste vajadusteks vähe ruumi. Iru klindi kaitseala moodustamine – miks ei arvestatud? Tootmissurve väga suur.

Linn: oleme konsulteerinud Hendriksoniga. Menetluslikult on mõistlikum seda lahendada eraldi, muidu jääb ÜP menetlus venima.

Hendrikson: Kaitseala saab moodustada ka ÜP-ga, aga vaja on eksperthinnangut ja kaitseala eesmäärke jmt. Seda saab teha eraldi ÜP menetlusest.

Linn: otseselt vastu me ei ole, aga üldplaneeringuga on soov saada hetkel ühele poole, menetlus on kestnud varsti juba 4 aastat.

Marion: milline garantii on linna poolt, et kaitseala tuleb? Kuidas loodusväärtusi kaitsta?

Linn: meil on esialgne ettepanek, kuid see vajab läbitöötamist. Vajalik on ka maaomanike seisukoht ja leida kesktee erinevate huvide vahel.

Marion: §75 planeerimisseadus annab linnale õigused.

Raul Savimaa

Positiivne tagasiside tehtud ettepanekutele. Varasemalt on jäänud unarusse, kuidas kogukond saab panustada.

Linn: Kogukonna soov on väga oluline. Edasiste tegevuste ja muudatsettepanekute info saadame Muuga seltsile edaspidi samuti teadmiseks.

Marion – planeerimine koos kogukonnaga. Seletuskirja muudatused on OK.

Linn – hea oleks ettepanekuid saada varem, juba algatamise staadiumis.

Võrreldes haljasalade hoonestamisega Muugal on haljasalaks jätmise praeguses staadiumis turvalisem, kui otsest vajadust hoonestamiseks pole. Haljasala saab alati hiljem hoonestada, kui vaja, vastupidi on keerulisem.

Järveäär 2 kinnistu juhtotstarve

Omanik: ÜP maakasutusplaani on kinnistule määratud haljasala ja parkmetsa maa-ala ning väikeelamu maa-ala otstarve. Tegelikult on tegemist suvilapiirkonnaga, endise aiandusühistuga. Üldplaneeringus on niigi ette nähtud roheala järve idakaldale, see on positiivne. Pole vaja täiendavat haljasala piirkonna keskele. On arusaamatu, miks linn on vastu, neil on üle 20 inimese, kes on poolt. Seal ei ole kaitsealuseid liike, maaomanikud ei saa aru, miks väikeelamute piirkonnas on parkmetsa maa.

Linn: ajalooliselt on seal olnud haljasala, sama on kehtivas ÜP-s. Praegune kompromissettepank, mis lubab kuni 70% ulatuses teha väikeelamuid, on juba niigi linna poolne vastutulek. 30% on kompaktnete rohetasku.

Omanik: Puud võivad olla, aga ei sobi [30% ulatuses] tervikuna säiliv haljasala.

Linn: olemasolevat haljasala on lihtsam säilitada kui nullist uut hakata rajama. Ilmselt jääb siin eriarvamus pidama ning küsimuse peab lahendama Rahandusministeerium.

Zoomi ettepanekud

- Lõhnaärringute teema – Hendrikson vastas kirjalikult vestlusaknas.
- ÜP ei kajasta ohtlike ettevõtete ohualasid, mistõttu ei saa DP koostamisel infot. Linn: tuleb individuaalselt uurida. Sellist andmekogu pole olemas, kus oleks detailsed ohualad olemas. ÜP ohualad on informatiivsed. Päästeametil peaks olema kogu info.
- Järveäärse piirkonna ühendus Loo külaga. Hendriksoni vastus – ei ole Maardu ÜP-ga lahendatav.
- Kehtiv ÜP näitab raudteeharude ohualasid. Linn: See põhineb 2004. aasta riskianalüüsil. Selle kehtivus tuleb üle kontrollida juriidilises mõttes. Sisulises mõttes on see aegunud.
- Kas senised ohualad jäävad kehtima ka uue üldplaneeringuga? Linn: üldplaneering ohualasid ei kehtesta, aga tuleb üle kontrollida, kas 2004. aasta riskianalüüs omab veel mingit juriidilist jõudu.
- Muuga aedlinn võiks olla eraldi linnaosa. Linn: ÜP seda ei käsitle – poliitiline küsimus. On kaalumisel tulevikus käsitleda Muugat eraldi asumina.

Küsimused saalist

1) Kas on kaalutud olemasoleva Ülemiste-Maardu-Viimsi raudtee kasutamist tulevikus?

Linn: sellekohane ettepanek tuli vahetult enne avalikku arutelu, aga seda ei ole üldplaneeringu lahenduses kajastatud. See nõuab eraldi tasuvusanalüüsi, koostööd teiste omavalitsustega.

2) Trammitee ei arvesta Muugaga.

Linn: Harjumaa kergrööbastranspordi uuringu käigus otsiti võimalusi viia trammitee läbi Muuga, aga esiteks on seal ruumiga väga kitsas ja seega oleks trammi liikumiskiirus madal. See omakorda muudaks aga reisiaja Kallaverest Tallinna pikemaks, mis vähendaks nende reisijate arvu. Ja kuna Kallaveres elab mitu korda rohkem inimesi (ja tihedamalt koos), siis on see reisijate arvu mõttes tähtsam sihtkoht.

3) Muuga-Sibulaküla transpordiühenduse parandamine.

Linn: tänavavõrk on kavas siduda omavahel Muugaga, ühistranspordi võimalused laienevad eeldatavasti siis, kui ehitatakse Altmetsa tee pikendus, ca 3-4 aasta pärast.

4) Kirjalik ettepanek – Enefit Green AS