



Albu Vallavalitsus  
albu.vald@albu.ee

Teie 22.07.2015 nr 7-3/657

Meie 28.10.2015 nr 6-1/15/5-6

### **Albu valla üldplaneeringu järelevalve teostamine**

Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 1 ja planeerimisseaduse (kehtis kuni 30. juuni 2015) § 23 vaatas Järva maavanem järelevalve korras läbi Teie poolt esitatud Albu valla üldplaneeringu, selle keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpparuande ja menetlusdokumendid.

Üldplaneeringu koostamise käigus esitati järgnevaid vastuväiteid, millega üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud:

1. MTÜ Seidla Tuuleveski tegi ettepaneku, et Kaalepi külla planeeritud elamuala EV2 muudetakse väärtuslikuks maastikualaks sarnaselt LMA9ga ning, et elamud tuleks planeerida Kaalepi küla poolsesse serva.  
Albu vald on vastanud, et elamualale EV2 planeeritavad hooned ei varja vaadet Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteelt, Seidla tuuleveski ja lähima võimalikult planeeritava elamu vahele jääb vähemalt 200 m ning Muinsuskaitseameti seisukohast ei ole takistusi kõnesoleva elamuala edasiseks arendamiseks. Küll aga muutis omavalitsus avaliku arutelu tulemusena üldplaneeringu seletuskirjas elamualale EV2 seatavaid tingimusi vähendades lubatud hoonete kõrgust ning vähendades hoonete vahelist vahemaad, et oleks võimalik Kaalepi küla poolsesse serva elamuid planeerida, hoonete asukohta ei nõustatud üldplaneeringuga määratlema, kuna vastavalt menetluse ajal kehtinud planeerimisseaduse § 9 lg 2 punktide 1 ja 3 kohaselt on see detailplaneeringu ülesanne.
2. Valimisliit Ühtlane Areng tegi üldplaneeringule kolm ettepanekut.
  - 2.1. lisada kaardile kõik majutusasutused, nagu Kallisaba, Lehtmetsa-Risti jms, et nad oleksid kajastatud kogu üldplaneeringus ühte moodi.  
Avalikul arutelul otsustati mitte lisada kõiki majutusasutusi (B1, B2 jne.) kaardile, kuna nimetatud asutused on suures osas välja ehitatud ja üldplaneeringu kaardile lisamine ei anna planeerimise mõistes midagi juurde. Osad majutusasutused on ise avaldanud soovi, et nad kaardile kantaks, mistõttu on olukord kaardipildis erinev. Lisaks on üldplaneeringu seletuskirjas (lk 21) sätestatud, et uute alade kasutusele võtmine toimub läbi detailplaneeringu.
  - 2.2. muuta seletuskirjas lk 33 kalmistute nimed vastavalt rahvasuus kasutusel olevate nimedega.  
Albu vald otsustas mitte muuta nimesid, kuna üldplaneeringus kattuvad nimed Kultuurimälestiste riiklikus registris olevate nimedega. Selle asemel otsustati üldplaneeringusse lisada nimede muutmise ettepanek. Üldplaneeringu kehtestamisel saab pöörduda Muinsuskaitseameti poole nimede muutmiseks.
  - 2.3. planeerida Albu külas Männi väikekohas jalg- ja jalgrattatee Albu tee ja Männi tee ristmiku kaudu (ettepanekule on lisatud kaart).

Albu vald otsustas mitte nõustuda, kuna planeeritava tee läbiks Männi puurkaev-pumpla sanitaarkaitsetsooni, tee pikeneks oluliselt, mis muudaks tee ehituse kallimaks. Avaliku arutelu tulemusel otsustati planeerida jalg- ja jalgrattatee riigimaantee 15141 Kaalepi-Lehtmetsa äärde, kuna see on kõige otsem (arvestades liiklejate mugavust) ja odavam lahendus. Vastuvõetud planeeringus kulges jalg- ja jalgrattatee kahe eelmise versiooni vahepealt ehk läbi Männi väikekoha.

2. Pille Lusmägi nõustus üldplaneeringu lahendusega, kuid soovis vähemalt ühte mahasõitu oma kinnistule (põllule).

Albu vald asus seisukohale, et kuna kinnistutele vajalikud mahasõidud lahendatakse täpsemalt ehituse projekteerimise staadiumis ning ehitusprojekt kooskõlastatakse maaomanikuga, siis antud märkust ei saa lugeda planeeringuvaideks.

3. Veljo Piibeleht nõustus üldplaneeringu lahendusega, kuid soovis planeeritava jalg- ja jalgrattatee aluse maa asendamist samas pindalas.

Albu vald asus seisukohale, et sarnased küsimused lahendatakse peale projekteerimist ja kinnistute jagamist läbirääkimiste tulemusel ning käsitletav teema ei ole üldplaneeringu ülesanne, mistõttu antud märkust ei saa lugeda planeeringuvaideks.

4. Ei arvestatud Elma Kütismaa (Albu külas Kibuvitsa kinnistu omanik) ettepanekuga planeerida jalg- ja jalgrattatee Albu külas läbi Männi väikekoha.

Albu vald vastas, et kuna esimesel avalikul arutelul otsustati planeerida tee Kaalepi-Lehtmetsa maantee äärde, arvestades jalg- ja jalgrattateel liiklejate mugavust ja liikumissuundi ning asjaoluga, et tee on võimalik ehitada Maanteeameti maale nii, et Kibuvitsa kinnistut pole tee jaoks vaja kasutada jäeti esitatud ettepanekuga arvestamata.

Maavalitsus pöördus täiendavalt 02.10.2015 MTÜ Seidla Tuuleveski ja Valimisliidu Ühtlane Areng poole ning küsis neilt, kas nad on jäänud oma varasemate seisukohtade juurde.

MTÜ Seidla Tuuleveski oma vastuses jäi oma seisukohtade juurde. MTÜ viitas oma kirjas uuesti, et Lapi kinnistu sihtotstarbe muutmine on neile vastuvõetav vaid tingimusel, kui seatakse piirangud kavandatavate hoonete paigutusele, st hooned asetsevad kinnistul ühes reas üksnes Kaalepi küla asustuse poolses servas.

Valimisliit Ühtlane Areng andis oma kirjas teada, et nõustub nende poolt 16.05.2014 Albu valla üldplaneeringule esitatud ettepanekute mitteametustamisega, millest lähtuvalt planeeringuvaiet enam üles ei jäänud.

08. oktoobril 2015 toimus Järva Maavalitsuse ja Albu valla esindajate osalusel MTÜ Seidla Tuuleveski esindaja ärakuulamine Järva Maavalitsuses.

Arutelu tulemusel leidis MTÜ esindaja, et küsimus ei olegi niivõrd vaate varjamises kui tihehoonestusala laiendamises sellele alale. Ehitatavad hooned hakkavad maastikul veskiga konkureerima, mis rikub vaadeldavat miljööd. Kõnesolev ala on Eestis ja ka kogu Euroopas ainulaadne ning just põhjusel, et veski asub asustusest eemal, seetõttu ei tohiks elamualasid veskile lähemale planeerida.

23. oktoobril toimus Järva Maavalitsuses Järva Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni (edaspidi komisjon) istung, mille päevakorras oli Albu üldplaneering. Komisjon leidis, olles läbi vaadanud esitatud Albu valla üldplaneeringu, selle keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpparuande ja menetlusdokumendid, et see on koostatud ja menetletud vastavalt menetlemise ajal kehtinud õigusaktidele. Planeeringu menetlusdokumentidest selgub, et planeeringu koostamine on olnud avalik, selle avalikustamisega on tagatud huvitatud isikute kaasamine, nende õigeaegne informeerimine ning neile on antud võimalus kaitsta planeeringu koostamise käigus oma huvisid.

MTÜ Seidla Tuuleveski poolt esitatud vaide osas leidis komisjon, et üldplaneeringu koostamisel tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 8 omavalitsusel muuhulgas lahendada planeeritava ala, milleks on siinkohal kogu valla territoorium, maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sh maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine. Seega uute elamualade planeerimine on omavalitsuse ülesanne ja kohustus. Albu Vallavalitsus on vaieldava elamuala planeerimisel lähtunud järgmistest kaalutlustest. Maa-ala kuulub Albu vallale ning on vallas üks soodsama asukohaga alasid, kuhu võiks vajadusel perspektiivis elamuid rajada, sest antud kinnistu läheduses on ÜVK trassid, jalg- ja jalgrattatee, hea bussiühendus ning ligipääs maanteele. Samuti puuduvad sellel alal igasugused muinsuskaitsealised piirangud. Lähtudes eelnevast on igati mõistlik antud ala siduda tiheasustusala. Kuna kõnesolev maa-ala on valla omanduses, siis on vallal võimalik kergemalt pakkuda uutele elanikele võimalust oma kodu rajamiseks.

Kõnesoleva maa-ala planeerimisel peab arvestama ka asjaoluga, et antud piirkond on olnud põllumajanduslikus kasutuses ning selle mulla boniteet (54) on üle Järva maakonna keskmise (49), mistõttu tuleb seda maad lugeda väärtuslikuks põllumajandusmaaks, mida on mõistlik üldjuhul jätta põllumajanduslikku kasutusse. Kui aga vaadelda kõnesolevat ala laiemalt, siis tuleb peale mulla boniteedi vaadelda veel teisi aspekte.

- Maa-ala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, kus põllumajanduslik tegevus võib põhjustada nitraatioonisalduse põhjavees üle 50 mg/l ning kuhu on veeseaduse alusel kehtestatud rangemad nõuded.
- Planeeritud ala kasutusele võtmine ei löhu suuremat põllumassiivi, sest vaidlusalune maatükk on kahest küljest piiratud kruntidega, millel on juba täna elamumaa sihtotstarbed ja kolmandast küljest piirneb Seidla-Kaalepi teega, siis seega antud ala elamumaana kasutuselevõtmine on vaadeldes maakorralduslikke aspekte igati otstarbekas.

Esitatud vaides on väidetud, et kõnesoleva maa-ala täisehitamine rikub oluliselt vaadeldavust tuuleveskile, kui sõita Kaalepi külast Seidla suunas ning samuti Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteel suunaga Rakvere poole sõites.

Komisjoni hinnangul ei hakka krundile planeeritavad hooned vaadet Seidla tuuleveskile varjama Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteelt ning piiravad seda vähesel määral kui sõidetakse Kaalepi külast Seidlasse. Oht võib olla visuaalse reostuse tekkimisele, st Seidla tuuleveski, mis on ehitismälestis hakkab konkureerima kaasaegse ehitusstiili ja materjalidega ehitatud hoonetegrupiga. Antud kitsaskoht on lahendatav detailplaneeringu menetlemise käigus. Seega otsustati teha vallale ettepanek üldplaneeringu seletuskirja lisada täiendava tingimusena kõnesolevale maa-alale 3D visualisatsioonide koostamine detailplaneeringu menetlemise käigus ning järgnevate planeerimisprotsesside käigus Seidla tuuleveski igakordsete omanikega koostöö tegemise vajaduse märkimine.

Segadust tekitab asjaolu, et üldplaneeringu seletuskirjas on vaidlusaluse elamumaa minimaalseks suuruseks määratud 2000-3000 m<sup>2</sup>, siinkohal teha vallale ettepanek kasutada minimaalse suurusega ühte konkreetset numbrit ning kaaluda selleks 4000 m<sup>2</sup>.

Ühtlasi leidis komisjon, et vältimaks tulevikus planeeritavate kinnistute omanike vaidlusi seoses töötavast veskist tuleneva müraga, tuleb detailplaneeringu koostamise käigus arvestada Seidla tuuleveski töötamisest tuleneva võimaliku mürareostuse olemasoluga ja vajadusel teha selle määratlemiseks vajalikud uuringud.

Komisjon leidis veel, et Albu valla seisukoht mitte lugeda Pille Lusmägi ja Veljo Piibelehe poolt esitatud ettepanekud planeeringuvaideks on põhjendatud. Põhjendatud on ka Elma Kütismaa ettepaneku, milles palutakse planeerida kergliiklustee Kaalepi-Lehtmetsa maantee asemel läbi Männi väikekoha mitteamustamine. Samuti nõustuti Albu valla otsusega lugeda Terviseameti kooskõlastamata jätmise kooskõlastamiseks, kuna amet ei ole planeerimisseaduse §17 lõike 4 kohaselt viidanud koostatava üldplaneeringu vastuolule seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga. Lisaks nõustuti veel Järvamaa maakonnaplaneeringu muutmise tiheasustusala nimekirja osas ning lubati antud nimekirjast arvata välja Seidla mõisaansambli tiheasustusala.

Lähtuvalt eelnevast leian, et seoses MTÜ Seidla Tuuleveski poolt esitatud vaidega jätta Albu valla üldplaneeringus elamuala EV2 endistesse piiridesse, kuid Albu vallal täiendada kas EV2 ehitustingimusi või lisada järgnevad täiendused üldplaneeringu elamualade peatüki maa-alade arendamistele seatavate tingimuste hulka. Lisatavad ehitustingimused on:

- ✓ Detailplaneeringu menetlemisel koostada planeeritavale alale 3D visualiseeringud.
- ✓ Teha Kaalepi külla planeeritud elamuala EV2 arendamisel koostööd Seidla tuuleveski kinnistu igakordsete omanikega.
- ✓ Täpsustada vaidlusaluse elamumaa minimaalne krundisuurus.
- ✓ Planeeritava elamuala EV2 detailplaneeringu koostamise käigus teostada uuringud töötavast veskest tuleneva võimaliku mürähäiringu kohta.

Loen Elma Kütismaa, Pille Lusmägi ja Veljo Piibehe poolt esitatud ettepanekute mitteametamine põhjendatuks.

Nõustun Albu valla otsusega lugeda Terviseameti kooskõlastamata jätmise kooskõlastamiseks, kuna amet ei ole planeerimisseaduse §17 lõike 4 kohaselt viidanud koostatava üldplaneeringu vastuolule seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga.

Nõustun Järvamaa maakonnaplaneeringu muutmisega tiheasustusala nimekirja osas ning arvata sellest välja Seidla mõisaansambli tiheasustusala.

Annan ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ja planeerimisseaduse (kehtis kuni 30. juuni 2015) § 23 lõike 6 alusel heakskiidu Albu valla üldplaneeringule ning teen omavalitsusele ettepaneku selle kehtestamiseks pärast Järva Maavalitsuse poolt käesoleva kirjaga esitatud täienduste sisseviimist.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Alo Aasma  
maavanem

Teadmiseks: MTÜ Seidla Tuuleveski

Lisa: 1. Albu valla üldplaneeringu seletuskiri ja joonised  
2. Albu valla üldplaneeringu menetlusmaterjalid  
3. Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine

Merli Virk 385 9664  
merli.virk@jarva.maavalitsus.ee



## ALBU VALLAVALITSUS

---

Lp. maavanem

Teie \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

Meie 01.08.2008 nr. 7-3/768

Olulise ruumilise mõjuga objekti maa-ala suuruse määramine

MTÜ Roosna-Alliku Motoklubi on teinud Albu Vallavalitsusele ettepaneku kajastada Albu valla koostatavas üldplaneeringus motokrossirada Albu vallas Kaalepi külas Rebaseliiva kinnistul (katastritunnus 12902:002:0112). MTÜ Roosna-Alliku Motoklubil on sõlmitud maaomaniku Juta Hominiga rendileping Rebaseliiva kinnistu rentimiseks (koopia lisatud). Albu Vallavolikogu oma 24. juuli 2008.a. istungil otsustas täiendada Albu valla üldplaneeringu eelnõud Kaalepi külas Rebaseliiva kinnistule olulise ruumilise mõjuga objekti mootorsõidukite alaline võidusõidurada kandmisega (protokolliline otsus, lisatud).

Planeerimisseaduse § 8 lg 5 kohaselt palub Albu Vallavalitsus määrata maa-ala suuruseks 15 990 m<sup>2</sup>, lähtuvalt lisatud asendiplaanist. Kirjale on lisatud väljavõte Albu valla üldplaneeringu eelnõust.

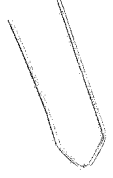
Lugupidamisega,

Taemar Pai  
Abivallavanem vallavanema ülesannetes

Lisad:

1. Koopia lepingust maaomanikuga - 2 lehel
2. Väljavõte Albu Vallavolikogu 24.07.2008 protokollist – 2 lehel
3. Väljavõte Albu valla üldplaneeringu eelnõust – 3 lehel

1.3/2008  
Põh. ettepanek



## JÄRVA MAAVALITSUS

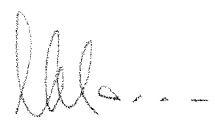
Albu Vallavalitsus  
Järva-Madise  
73409 Albu  
Järvamaa

Teie 01.08.2008 nr 7-3/768  
Meie 15.09.2008 nr 9-7/1672

Olulise ruumilise mõjuga objekti maa-ala  
suuruse määramine

Vastuseks Teie kirjale edastame Siseministeeriumi planeeringute osakonna seisukoha olulise  
ruumilise mõjuga objekti maa-ala suuruse määramise kohta Albu vallas.

Lugupidamisega

  
Üllar Vahtramäe  
Maavanem

Lisa: Koopia Siseministeeriumi 12.09.2008.a. kirjast nr 13-3/7033 ühel lehel.

Eha Kamlat 385 9664  
eha.kamlat@jarvamv.ee

16. September 2008  
7-3/768

