

Vastuseks teie: 06.04.2018 nr 6-1/2345

Arvamusavaldus ja ettepanekud Peetri alevik Mõigu tee 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas

Olles tutvunud Rae Vallavalitsuse 17.10.2017 korraldusega nr 1414 vastu võetud detailplaneeringu (edaspidi Planeering) avaliku väljapaneku materjalidega ja sellest tõukunud kirjavhetusega Rae Vallavalitsuse, Rae valla elanike ja Rahandusministeeriumi vahel, samuti lähtudes sellest et 16.01.2018 toimunud kohtumisel ei õnnestunud Rae Vallavalitsuse esindajate ja arvamusi esitanud isikute vahel kokkuleppeid sõlmida, soovin esitada oma arvamusd ja ettepanekud vastavalt täiendava avaliku väljapaneku teavitusele.

1. Detailplaneering näeb ette kolmekorruseliste kortermajade ehitamist. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja lisale 3 „piirkonna hoonestustingimused“ on lubatud ehitada korterelamuid Peetri ja aleviku keskses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused. Täna aleviku keskses kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutusi rajatud ei ole. Nii Peetri kool kui lasteaiad on jätkuvalt üle koormatud. Vastavalt PlanS § 130 lõige 1 võib planeerimisalase tegevuse korraldaja sõlmida huvitatud isikuga halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üle andmiseks. Vald, huvitatud isik ja planeeringu koostaja on sõlminud lepingu, mille järgi huvitatud isik on nõus rahastama valla sotsiaalobjektide ehitamist ning võtma seeläbi sotsiaalset vastutust olemasoleva ja lisanduva elanikkonna ees. Oluline on tagada, et lepingus kirjeldatud elamisühiku põhine rahastus oleks sihtotstarbeliselt Peetri elukeskkonna parandamisele suunatud. Teen ettepaneku see leping terviklikult lisada planeeringumenetluse dokumentide hulka.
2. Vastavalt valla üldplaneeringule on kortermajade maksimaalne kõrgus kuni 10 m. Kuni 10 m kõrguseid hooneid on võimalik rajada ka Mõigu tee ja Aruheina tee nurgale. Samas on nimetatud kruntide arendajad käitunud vastutustundlikult ja, arvestades ümbritsevate hoonet kõrgustega, ei ole ületanud 8m. Planeeritud 10m kõrguste 3-kordsete kortermajade rajamine loob pretsedendi, mis annab õigustatud eelduse kõigil piirkonna kinnistutel 10 m kõrguse mahu välja ehitamiseks. Seejuures on teada, et Rae valla põhjapiirangu uus üldplaneeringu arutelu on algatatud. Kui vana üldplaneering on vananenud ning uue koostamine on algatatud, siis kehtiva Mõigu tee 11 DP muutmine ning võimalike elanike arvu mitmekordistamine konkreetsel maa-alal ei ole heaperemehelik. Teen ettepaneku mitte lubada 3-kordsete korrusmajade ehitamist antud detailplaneeringu raames ja jääda kogu maaüksuse piires 8m kõrguse piirangu juurde, nii nagu on see määratud 28.02.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 230 kehtestatud „Peetri küla Roosaare tee piirkonna detailplaneeringuga“.
3. Rae vallavalitsuse ja Roosaare elurajooni elanike kirjavhetusest on teada, et detailplaneeringu alaga piirnevatel Suurekivi ja Roosaare aladel ei ole ehitusprojekte koostades ja ehituslubasid väljastades arvestatud tegeliku liig- ja pinnavee koormusega, mistõttu ei ole rakendatud lahendused piisavad sadevete immutamiseks/eemale juhtimiseks mõistliku aja jooksul. 2017-18 talve jooksul on Mõigu tee 11 planeeringu ala kirdeserv olnud püsivalt üle ujutatud, mis viitab

potentsiaalse sadevee ärajuhtimise probleemi olemasolule. Planeeringu seletuskirjas märgitakse vaid, et osa sadevetest immutatakse pinnasesse ning ala drenaaž tuleb lahendada kinnistu siseselt, kusjuures täpsed lahendused selguvad alles projekteerimise käigus.

Teen ettepaneku, et planeeringuga tuleb ette näha konkreetne ning reaalselt toimiv drenaažilahendus, mis arvestab piirkonna üldiste liig- ja pinnavee probleemidega, tagab normaalse elukeskkonna detailplaneeringu ala tulevastele elanikele ning ei muuda praegust naaberkinnistute liig- ja pinnavee koormust suuremaks.

Eeltoodud põhjustel ei saa ma nõustuda planeeringu edasise menetlemisega esitatud kujul.

Lugupidamisega,

Riho Kurg

/digitaalselt allkirjastatud/