



VILIPPUS POLMAN PARTNERID

Rae vald

Aruküla tee 9, Jüri

75301 Harjumaa

info@rae.ee

kadri.randoja@rae.ee

15. aprillil, 2019.a

Lp Rae vald

Pöördun käesolevaga Teie poole oma kliendi Kaidi Kuusmann käsundi alusel seondult Teie teavituskirjaga, mis puudutab Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamist ja sellega seonduvat.

Arvamus detailplaneeringu osas

1. Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt kulgeb rajatav liikumistrada risti üle Kaidi Kuusmannile kuulva Soone kinnistu. Edastatud kirjas esitatud selgituste kohaselt kavatseb Rae vald liikumisraja alla jääva osa kinnistust KAHOS alusel omandada kas kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandamise teel. Vastava asjaolu tulemusel jääks Kaidi Kuusmanni omandisse kaks lahustükki, mille poolitab nende keskelt läbi kulgev planeeritav kergliiklustee.
2. Kinnisasja omandamine avalikul eesmärgil on käsitletav kaaluka omandiõiguse riivena ning on lubatav erandlikult üksnes juhul, kui avalikku eesmärki ei ole võimalik saavutada alternatiivsel ja sobivamal viisil. Käesoleval juhul ei ole vastavad eeldused täidetud.
3. Oleme seisukohal, et nii Kaidi Kuusmanni kui teiste kinnistuomanike omandiõiguse riive vältimiseks on põhjendatud planeerida rajatav liikumistrada rööpselt perspektiivselt planeeritud Tallinna väikese ringteega. Praegu kavandatava planeeringu kohaselt kulgebki kavandatav liikumistrada olulises osas piki sama trassi, kuid pöörab sellelt ühel hetkel Vana-Järveküla teed pidi kõrvale. Sealjuures on Vana-Järveküla tee alates Kaidi Kuusmannile kuuluvast kinnistust eratee, ega kuulu avalikku kasutusse. Liikumisraja planeerimisel mööda praegu kavandatud trassi kulgeb see risti üle mitme eraomandis oleva kinnistu.
4. Oleme seisukohal, et kavandatava teega kaasnevat omandiõiguse riivet on käesoleval juhul võimalik oluliselt vältida või vähendada, kui planeerida kavandatav liikumistrada samasse koridori kuhu on planeeritud perspektiivne Tallinna väike ringtee. Alternatiivselt on võimalik liikumistee kulgemine ka selliselt, et pärast kinnisasjadest katastrinumbritega 66301:001:0967 ja 66301:001:0966 möödumist kulgeb tee risti üle reformimata riigimaa ning seejärel piki kinnistute piire. Kavandatava tee kulgemine piki kinnistute piire riivaks omanike õigusi oluliselt väiksemal määral.



VILIPPUS POLMAN PARTNERID

5. Lisaks eelnevale juhime Teie tähelepanu asjaolule, et enamike planeeritud raja alguspunktide juurde ei ole kavandatud parkimisvõimalust. Ainus parkimisala on plaani kohaselt kavandatud sellesse raja alguspunkti, kust algab koorepurukattega rajaosa. Vastav asjaolu tähendab, et raja potentsiaalsed kasutajad, kes liiklevad rulluiskudega ja jalgratastega ning saavad autodega, saavad oma sõidukite parkimiseks kasutada üksnes teeperve. Praktikas tähendab see, et sõidukeid asutakse parkima piirnevatele kinnisasjadele. Juhul, kui kavandatava kergliiklustee trassi muudetakse käesolevas ettepanekus esitatud viisil, on mõistlik lahendada parkimiseküsimus reformimata riigimaa kasutamiseks. Igal juhul tuleb aga kergliiklustee rajamisel tagada, et tee kasutajad ei asu sõidukite parkimiseks kasutama alguspunktide läheduses asuvaid kinnistuid.
6. Vastavalt planeerimisseaduse mõttele ja senisele kohtupraktikale on planeeringu kehtestamise eelduseks avaliku huvi ja huvitatud isikute tasakaalustatud arvestamine. Käesoleval juhul ei ole avaliku huvi seisukohalt vahet sellel, kas planeeritav rajakoridor vähesel määral muutub. Samas vältiks raja kulgemine olulises osas piki planeeritud maanteetrassi või kinnistute piire olulises osas vähendada huvitatud isikute õiguste riivet. Asjaolu, et kergliiklustee on visandatud kujul ette nähtud Rae valla üldplaneeringus, ei tähenda, et tee planeerimisel ei ole lubatud sisse viia muudatusi, mis võimaldavad huvitatud isikute õiguste riivet vältida või seda vähendada.

Eelnevast tulenevalt:

Palume Teil detailplaneeringu koostamisel käesolevas seisukohas esitatut arvestada. Juhul, kui Rae vald jätab esitatud ettepanekud tähelepanuta ja kavandab trassi põhjendamatult risti üle Soone kinnistu, ei ole Kaidi Kuusmann nõus enda kinnisasja osalise võõrandamisega ja kavatseb ka detailplaneeringu vastavas osas vaidlustada.

Lugupidamisega,

allkirjastatud digitaalselt

Martin Kruus

vandeadvokaat, Kaidi Kuusmann lepinguline esindaja

Advokaadibüroo Vilippus Polman Partnerid

Sakala 18, Tallinn,

tel. 641 0387

e-post: martin.kruus@vilippus.ee