

Rae Vallavalitsus

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kovID DP1101) avaliku arutelu protokoll

Järvekülas 10. juuni 2026 nr 6-6/8

Koosolekut juhatas planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp

Koosolekut protokolilis planeeringute assistent Helina Leetus

Arutelul osalesid: Järveküla Andresepõllu kinnistu detailplaneeringu koostaja Optimal Projekt OÜ esindaja Meelis Kähri (edaspidi M.K.), Järveküla Andresepõllu kinnistu detailplaneeringu huvitatud isiku esindaja Invego OÜ-st Merli Mäesalu (edaspidi M.M.), Järveküla Andresepõllu kinnistu detailplaneeringu puudutatud isikud, kohalikud elanikud ja arvamuse esitajad.

Rae vallavalitsuse esindajad: abivallavanem Ain Böckler, planeerimis- ja keskkonnameti juhataja Annika Jõgimaa (edaspidi A.J.), planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp (edaspidi K.R.), planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik (edaspidi M.V.) ning planeeringute assistent Helina Leetus.

Päevakord: Järveküla Andresepõllu kinnistu detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Rae vallavalitsuse esindaja Kristel Ratassepp tegi sissejuhatuse, tutvustas lahendust, senist menetlust ning selgitas koosoleku eesmärgi – avalikul arutelul tutvustab planeeringu detailplaneeringu koostamise korraldaja avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti nende kohta, põhjendab detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastab muudele detailplaneeringut käsitlevatele küsimustele. Kõikidele arvamustele on vastatud enne avaliku arutelu toimumist.

Järgnes arutelu Järveküla Andresepõllu kinnistu detailplaneeringu koostaja, detailplaneeringust huvitatud isiku esindaja, puudutatud isikute, kohalike elanike, arvamuse esitajate ja Rae vallavalitsuse esindajate vahel.

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlusest:

- algatati 02.06.2020;
- detailplaneeringu maa-ala muudeti 18.04.2023;
- vastuvõtmine esimest korda 13.08.2024;
- avalik väljapanek esimest korda 30.09-13.10.2024;
- avalik arutelu esimest korda 26.11.2024;
- detailplaneeringu põhilahendus muutus, lahendus viidi vastavusse uue kehtestatud põhjapiirkonna üldplaneeringuga;
- vastuvõtmine teist korda 17.03.2026;
- avalik väljapanek teist korda 16.04-30.04.2026.

Avalikul väljapanekul esitati neli arvamust ja pärast avalikku väljapanekut esitati üks aramus.

Arvamustest ja nendega arvestamisest

Arvamus nr 1:

- Puudutatud isikute sisuline kaasamine ja ärakuulamine.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R. märkis, et väide, et puudutatud isikuid ei ole kaasatud ei ole tõene, korduvalt on läbi aastate kaasatud ja üritatud teha koostööd. Kokkuleppeid ei saavutatud. Detailplaneering viib üldplaneeringu lahendust ellu, jaotusmagistraal on üldplaneeringus kavandatud. Arvamuse avaldajale on vastus saadetud koos põhjendustega.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Arvamuse avaldamisse on ametlikult kaasatud, sellega on korras, kuid küsimus on selles, keda see planeering otseselt puudutab ehk kelle kinnistut hõlmab planeeringuala. Kas Liiva tee alla jäävate kinnistu omanikega on tehtud koostööd ja leitud kompromiss selles osas, kuidas lahendada planeeringuala selle maa osas? Täna sel avalikul arutelul räägitava detailplaneeringu lahendus ei ole terviklahendus. Planeeringuga tuleb lahendada tervikuna ümberkaudsed alad.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Kas see tee lõik (maa-ala) on tänaseks sundvõõrandatud? Kas rahalised vahendid on olemas sundvõõrandamiseks? Kui kaugel on sundvõõrandamise menetlus?

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Ei ole sundvõõrandatud ega käimas olevat menetlust.

Rae vallavalitsuse esindaja M.V.: Rahalised vahendid on olemas, kuid enne ei saa sundvõõrandada, kui on kehtestatud detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu alusel saab sundvõõrandada. Elluviimiseks peab tee valmis olema, mitte enne kehtestamist.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Üldplaneeringu alusel saab teha sundvõõrandamise või sundvalduse.

- Liiva tee läbimurde kavandamise vajadus vs Liiva tee 7 kinnistu terviklik lahendus.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Terviklahenduse osas, me võime teha perspektiivse jaotumise, kuidas need krundid jaotuvad. Varasemalt oleme teistes planeeringutes näidanud kõrval aladele, kuhu ei planeerita, visiooni, kuidas see planeering haakub tee lahendusega ja kõige ülejäänuga. See on üks variant meie büroo poolt, kus me saame teha koostööd ja lahendada ära Liiva tee 7 ala perspektiiv. Vastates sellele, et miks on see planeeringuala sellise lahendusega ja seal asub, siis selle aluseks on Transpordiameti poolt koostatud Tallinna väikese ringtee projekt, mis on tänaseks külmutatud.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Tallinna väike ringtee projekt räägib ülemisest otsast, planeeritakse aga alumist otsa. Seal saab teha muudatusi, see ei ole minu meelest määratud projekteerimistingimustega.

Detailplaneeringu huvitatud isiku esindaja M.M.: See on projekteerimistingimustes sees.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Kahjuks me ei saa teha seal seda muudatusettepanekut. Peamegi võtma selle projekti aluseks. Me saame teha nii nagu eelnevalt mainisin, et kuvada Liiva tee 7 visioon, milline see näeb välja.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: See kuvamine ei võta ära muret. Viimane ettepanek oli see, et jätta see ala välja, aga ilmselgelt ei olda sellega nõus. Alternatiiv B, kui see on planeeringualas, siis teha see osa vastavaks põhimõtteliselt seadusega. Ma arvan, et kohtupraktikas see ei ole terviklahendus. Me pakkusime ka seda, et kui teeme koostööd, siis me ei vaidle teiega sundvalduse küsimuse üle. Kuna see ei sobinud teile, siis jääb ainuke võimalus vaielda. See võtab aega. Arendaja perspektiivist vaadata, et arendaja vaidleb 5 aastat sundvalduse üle ja 5 aastat detailplaneeringu kehtivuse üle.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Kas Teie soov on teha planeeringut?

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Jah. Me tahame, et seda olemasolevat planeeringuala laiendatakse osaliselt.

Detailplaneeringu huvitatud isiku esindaja M.M.: Natuke tausta ajalugu, kus Rae Vallavalitsus saab täpsustada. Koostööd on tehtud, on küsitud. Kui 5 aastat tagasi oleks keegi öelnud, et laiendage planeeringuala, siis oleks see võib-olla olnud reaalne, kuid 5 aastat tagasi ei vastatud algul üldse või öeldi, et me ei soovi, et me tegeleme põllumajandusega, et palun sundvõõrandage. Võib teha mahasõite ja lahendada ala eraldi planeeringuna, aga ei pea haakima kokku.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: See võtabki aega. Alternatiiv A, kui me oleme 30 päeva peale kehtestamist kohtus võimalike argumentidega või alternatiiv B võtame selle aja ja me ei lähe kohtusse. See oli meie mõte ja üleskutse, mida võiks kaaluda.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Vallal ei ole tervikpildi lahendust. Vald ei tea, kas sundvõõrandatakse või seatakse sundvaldus selle tee osale. Kas see tee üldse valmis ehitatakse, kas seda planeeringut hakatakse üldse ellu viima. Vasara teel on tihe liiklus, mis on sisuliselt muudetud magistraalteeks. Esmalt tuleb teha ära infrastruktuur, et ei tekiks olukorda, kus see jääb tegemata nagu Sepa elamurajoonis. Üldplaneeringu alusel saab teha sundvõõrandamise või sundvalduse.

Detailplaneeringu huvitatud isiku esindaja M.M.: Hoidumisservituut on peal, tee ehitatakse välja enne elamuid.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Tegemist on üldplaneeringu lahendusega, Tallinna väikese ringtee jaoks välja antud projekteerimistingimuste järgi lahendatud maa vajadusega. Detailplaneeringut laiendati seetõttu, et Liiva tee saaks välja ehitatud. Arendajaga on sõlmitud notariaalne leping ja detailplaneeringus on olemas tegevuskava, mille järgi saab seal teha midagi. Hoonetele ei saa ennem ehituslube,

kui see teelõik on välja ehitatud. Arendaja on selle selgeks saanud 5 aasta jooksul, et see tee olemasolu on väga oluline. Ilma selle lõiguta seda planeeringut ei tule.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Ennem tulevad teed, trassid, kasutusload ja siis alles hoonetele ehitusload.

Arvamuse esitaja nr 4: Te teate ise ka, et need teed ja kaardil tulevad ja lähevad.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Te võite praktikas näha teistsuguseid lahendusi, kus taristu on enne hooneid välja ehitatud - Kindluse tee jätk, Liiva tee osa. Teie vastuargumendiks, et Vasara tee on transiittee, kuid kohtus on jõutud järeldusele, et see ei ole transiittee.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Vasara tee üldplaneeringu järgi ei ole, kuid on kujunenud transiitteeks.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Kui selle tee siin saab välja ehitada, siis kaob ka Vasara tee liikluskooormus.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Palun parandage, kui ma eksin, kuid selle teelõigu ehitate välja, kui on olemas Tallinna väike ringtee. Kuidas lõpeb seal otsas?

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Põhijoonisel on lahendus olemas, tavaristmik tekib sinna.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Ma saan aru, et te jääte oma arvamuse juurde ja võime minna järgmise arvamuse juurde.

Arvamus nr 2:

- Liiva tee väljaehitamine ja hoonete ehitamine, ei ole selge, mis järjekorras.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Tee väljaehitamine on hoonete ehitamise eelduseks. Sellele on vastatud. Kas siin on arvamuse avaldaja? Ei ole.

Arvamus nr 3:

- Veevarustuse piisavus, sademevee lahendus ja naaberkinnistute üleujutuste vältimine, samuti liikluskooormuse arvutused.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Arvamusele on vastatud. ELVESO on teenusepakkuja selles piirkonnas, mahud on arvutatud arvestades piirkonna planeeringuid, lahendus on kooskõlastatud. Teenusepakkujal on info piirkonna veetarbimise kohta, nad vaatavad kogu piirkonda laiemalt. Sademevesi tuleb koguda enda kinnistul ja naaberkinnistutele ei tohi seda juhtida. Planeeringu seletuskirja tehakse täiendus, et kui palju võib kinnistu pinda tõsta hoonestusala piires. Liikluskooormuse osas on tehtud uus liiklusuuring, kus on täiendavalt olukorda analüüsitud, kuid tundus, et arvamuse esitaja ei ole seda näinud. Lähme edasi järgmise arvamuse juurde.

Arvamus nr 4:

- Üldplaneeringu (edaspidi ÜP) vastavusest: Põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi PPÜP) vastavus: II etapi arenguala, vaatekoridorid, hajaasustus, arhitektuurikonkursi nõue, miljöõtingimused, hoonestusalad, sini-rohekoridor. I etapi analüüsi esitamine DP-s, väärtuslik põllumajandusmaa.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Detailplaneering on algatatud enne põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamist. Rae Vallavalitsus on kaalunud, et mõistlik on selle planeeringualaga edasi minna, sest asub olemasoleva hoonestuse vahel, sellega täidetakse tühimik. Üldplaneeringus on II etapi tingimused välja toodud, mis peavad olema täidetud. Vastuskirjas on tingimustele vastavus välja toodud, seletuskirjas ei ole mõtet nii põhjalikult kirjeldada. Kohalik omavalitsus peab oma otsust haldusaktis põhjendama. II etapi ja ÜP vastavuse vaatame üle ja täiendatakse seletuskirja, et kõigil oleks selge arusaam.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Kas I etapiga hõlmatud alad on tänaseks täis ehitatud? Kui ei ole, siis kui palju on detailplaneeringus realiseerimata? Dokumentides olen näinud, vähemalt 220 detailplaneeringut on I etapis realiseerimata.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: I etapp ei ole täielikult välja ehitatud. Konkreetse planeeringuala II etapis menetlemine on kohalikul omavalitsuse kaalutusotsus ning oleme põhjendanud, miks oleme otsustatud seda edasi menetleda.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: ÜP on volikogu õigusakt ja vallavalitsusel puudub kaalutusotsus volikogu õigusaktide üle. Tingimused peavad olema täidetud ja tõendatud. Vallavalitsus ei saa muuta volikogus kehtestatud üldplaneeringut, kui seda teha soovitakse, siis peaks see olema üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Üldpõhimõttes on teil õigus, kuid üldplaneeringus on antud võimalus kaalutleda ja seda ongi rakendatud. Volikogu on selle volituse andnud vallavalitsusele. Oli kaalumisel ka mitte jätkata selle planeeringu menetlust, jõudsime otsusele, et jätkame.

Detailplaneeringu huvitatud isiku esindaja M.M.: Üldplaneeringu menetlus on avalik. Arendaja poolt tulid ettepanekud ja vastuväited üldplaneeringu teksti muutmiseks üldplaneeringu menetlemise ajal. Rae Vallavalitsus nõustus, et see läheb üldplaneeringu tingimuste alla.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Me jääme eriarvamusele selles osas.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Lähme edasi arvamusega:

- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu algatamine.

Rae vallavalitsus ei nõustu eelhinnangu algatamisega. Olukord ei ole muutunud. Lahendus on üldplaneeringu kohane, jaotusmagistraali paiknemine oli varasemalt juba

teada. Elamuühikud ja ehitusõigus on vähenenud. Keskkonnaametilt on tulnud kiri, kuidas rukkiräägu elupaika käsitleda ja selle tingimuse saab seletuskirja lisada.

- Muinsuskaitse eritingimused.

Muinsuskaitseamet on selle detailplaneeringu kooskõlastanud. Rae Vallavalitsusel ei ole õigust koostada muinsuskaitse eritingimusi, sellega tegeleb Muinsuskaitseamet. Muinsuskaitseamet ei ole seda siin vajalikuks pidanud.

- Arhitektuurikonkurssi korraldamine üldplaneeringu järgi ühiskondlikele hoonetele.

Üldplaneeringus on kirjas, et see on igal konkreetsel juhul kohalikul omavalitsuse kaalutusõigus. Konkursse tasub teha keskmistes kohtades, ruumiliselt olulisemates asukohtades. Konkurssi nõude vajadust ei ole selles planeeringus.

- Määrata müra, vibratsiooni, saasteriski ning muude keskkonnatingimuste konkreetsed ja siduvad nõuded, sh lasteaia hoonet puudutavad müraleevendusmeetmed.

Õigusaktidest tulenevate nõuetega tuleb arvestada, uuringutest tulenevate nõuetega on arvestatud ja Terviseameti sõnastusena on need kirja pandud. Lahendus selgub edasisel projekteerimisel, lahendus täpsustakse, ja see peab vastama kõikidele õigusaktidele.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Millised müra leevendusemeetmed on ette nähtud Liiva tee 7 osas?

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Väljaspool planeeringuala ei ole seatud nõudeid, sest ei ole võimalik neid lahendada väljaspool planeeringuala. Seletuskirja tuleb lisada punkt müra mõju analüüsimiseks, kas müraolukord Liiva teega piirnevatel kinnistutel vajab koheseid lahendusi, siin ei ole praegu elamuid, elamud jäävad kaugemale.

Arvamuse esitaja 5: Arvamuse vastuse oleme kätte saanud ja vastati, et ei ole arvestatud Sõnajala tee 2 hoonete mõjuva müraga ja me jääme tulevase ringtee mõjualasse. Praegune läbimurre tuleb kohe.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Tallinna väikse ringtee liiklussagedus ja -koormus on hoopis teistsugune, suurem, kui esialgne lihtsa ristmikuga lahendus. Tuleb siiski analüüsida projekteerimisel müra leevendusmeetmeid, kuigi see ala on planeeringualast väljas.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Riigikohtus on see läbi käinud, et kui selle objekti mõju on laiem, kui planeeringuala, siis on valitud liiga kitsas planeeringuala, mille alasse ei mahu leevendusmeetmed. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on seda hinnata ja kaaluda. Magistraaltee kavandamine läbi elamumaade, ilma leevendusmeetmeteta, ma arvan, et see on kaalutusviga.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Leevendusmeetmete vajadust on tegelikult hinnatud Tallinna väikese ringtee projekti koostamise käigus. Tallinna väikese ringtee projekti käigus ei ole leevendusmeetmena ette nähtud müratõkke seinu. Tallinna väikese ringtee puhul on tunduvalt suurem liikluskooormus, kui see praegu piirkonda teenindab.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: See, et Transpordiamet Tallinna väikese ringtee kunagi projekteerimistingimused väljastas ei vabasta kohalikku omavalitsust uurimiskohustusest ja kohustusest järgnevatel menetlustes seda hinnata. Peame arvestama selle mõjuga, mis kaasneb.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Detailplaneering ei lahenda tee projekti vaid annab selleks suuna.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Ma ei ole sellega nõus. Planeering on kaalutlemiskoht, mis näeb ette tingimused ehituseks. DP-st tulenevad mõjud. See ei saa olla lahendus ehitusprojekti tasandil. Müranorm võib kokkuleppel olla ka väiksem.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Sellises mahus läbiv tee tuleb, seda me ei saa teha väiksemaks ega ära kaotada. Kas leiame, et müravallid peaksid olema mõlemal pool teed?

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Jah.

Detailplaneeringu huvitatud isiku esindaja M.M.: Meie kinnistute osas on täidetud piirväärtused. Meil on täidetud sihtväärtus hoone fassaadidel. Mis puudutab detailsuse astet, siis on uues planeerimisseaduses on välja öeldud, et detailplaneeringus ei tohi teha ehitusprojekti detailsusastet, sellest on palju jamasid tulnud. Meie nägime seda ette ja viisime hoonestusala teest eemale.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Planeerimisseadus § 126 lg 1 p 12 ütleb, et tuleb lahendada detailplaneeringu menetluse käigus. Ei saa lükata ehitusprojekti koostamise faasi.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Planeering annab variante ja võimalusi, aga ta ei otsusta ära lõpliku lahendust.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Müratõkke sein jne tuleb ära otsustada. Eri lahendustel on erinev visuaalne mõju.

Detailplaneeringu huvitatud isiku esindaja M.M.: Õiguskantsler kirjutas hiljuti pikalt sel teemal, Terviseameti nõuetest, soovitan tutvuda. Seal on välja toodud, et ei tohi nõuda detailselt detailplaneeringu menetluses. Ükski normtase ei ole ületatud.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Teie tulete läbi avalikku teed, meie Liiva tee 7 kinnistut, mööda sõitma. See on teie kohustus arvestada meie huviga.

Detailplaneeringu huvitatud isiku esindaja M.M.: Tavaliselt, kui Transpordiamet ehitab riigiteid, siis kavandatakse müratõkkeseinad ainult siis, kui normtase on ületatud. Tehaksegi mürahinnang.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Riigikohus on öelnud, et kokkuleppel, haldusväliste isikute kaitseks võib näha ette täiendavaid meetmeid. Hüpoteetilise vaidluse korral, kui kohtus ütlete, et teeme avaliku tee, aga sellega kaasnev mõju on teie planeeringuga lahendatav. Peate arvestama, et see on kehtiva PPÜP järgselt Ev2 ehk elamumaa.

Rae vallavalitsuse esindaja M.V.: See on tulevikus, me ei tea, kas sinna üldse tuleb elamumaa, täna see on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Maa omanikuga on püütud leida kompromissi. Keegi ei tahtnud teha sinna ühtki elamut. Kui soovitakse detailplaneeringut teha, siis peab arvestama, et seal on läbiv tee ja peab hoidma distantsti.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Jätkame arvamustega:

- Elluviimise sidumine sotsiaalse taristu valmimisega.

Kohaliku omavalitsuse kohustus on tagada sotsiaalne taristu. Lasteaia krundi osas, Rae vallas ei ole hetkel lasteaiakohtade puudust. Praegu ei ole kavas veel seda lasteaeda valmis ehitada. Planeeringu elluviimist ei saa panna sõltuma lasteaia ehitusest. Lasteaed on seal võimalusena välja toodud aga mitte kohustusena rajada see hoone.

- Liikuvusuuring, kumulatiivne koormus. Modaalnihe.

Üldplaneeringus on kirjas, et kui kavandatakse rohkem kui 20 elamisühikut, tuleb kaaluda liikuvusanalüüsi tegemist. Rae Vallavalitsuse hinnangul ei ole see praegu vajalik. Piisavalt on infot, liiklustehnilisi analüüse, et hinnata arenduse mõju liiklusvõrgule. Uus planeering kavandab uued jalg- ja jalgrattateed, bussipeatused, millega luuakse eeldused, et kasutatakse rohkem teisi liikumisviise lisaks autodele. Vastuses olen välja toonud põhiliste sihtpunktide kaugused.

- Täiendav müraanalüüs lähtuvalt Terviseameti märkusest.

Terviseamet märkis, et maatulundusmaade osas ei ole tehtud müraanalüüsi, kuid ei nõudnud müraanalüüsi koostamist või täiendamist.

- Bussipeatuste, jalgratta- ja jalgteede ning sini-rohekoridori jalgsi liikumise tee asukohad siduva planeeringulahendusena.

Lahendus täpsustakse edasisel projekteerimisel, kuid arendaja on võtnud kohustuse välja ehitada need rajatised. Ei ole jällegi vajalik ehitusprojekti täpsusega detailplaneeringus lahendus paika panna.

- II etapi ja põllumajandusmaa planeerimise põhjendamine.

Paikneb üheaegselt tiheasustusalal, põllumajandusmaal ja II etapi väikeelamute alal. Planeeringu seletuskirjas lubasime rohkem kajastada eesmärki, II etapi tingimusi ja põllumajandusmaal paiknemist.

- Liiklus- ja liikuvusuuringuga seoses, justkui ühiskondlik hoone tekitaks eelmise lahendusega võrreldes rohkem liiklust.

Ühiskondlik hoone oli ka varasemas detailplaneeringus ja varasemas versioonis sinna kavandatud.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Küsimus on laiem, vaadates hommikul tipptunde Vana-Tartu mnt ristmikul ning selle läbimist, Kindluse tee ummikud hommikuti. Üldplaneeringu eesmärk arengut pidurdada, sellepärast II etapp. Vald ei ole teinud mingeid liiklusuuringuid. Iga elamuühiku kohta tekib kolm inimest ja kaks autot. Liiklus- ja liikuvusuuring ei saa piirduda konkreetse detailplaneeringuga, sest see mõju on oluliselt laiem.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: PPÜP raames tehti liikuvusuuring ja Lagedi kandi üldplaneeringu raames on tehtud liikuvusuuring, mis annab suunise, kuidas neid kohti parendada, mis on need kohad, mida saaks teha paremini. Teie poolt välja toodud ristmikuga ollakse kursis ja seda lahendatakse vastavalt võimalustele. Hiljuti kehtestatud detailplaneeringus on arendajal kohustus rajada Vana-Tartu maantee ja Tartu mnt maha sõidule ringristmik. Liiva tee ja Vana-Järveküla tee seotakse läbi detailplaneeringu. Jala- ja jalgratta teede puhul jälgitakse, et neid omavahel ühendada. Korraga ei ole võimalik teha kõike. Vasara teelt peab jõudma Liiva teeni, erinevad detailplaneeringud lahendavad seda jupp haaval ja seovad teed omavahel.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Mis aastast on PPÜP liikuvusuuring?

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: 2017. aastal

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: PPÜP liikuvusuuringut tehti selleks, et alustada põhjapiirkonna üldplaneeringu ruumilahenduse koostamist. Üldplaneeringu menetluse käigus oli vastu võetud ruumilahendus näiteks ministeeriumis 1,8 aastat. Lagedi üldplaneeringu raames telliti liikuvusuuring üle valla ja see sai valmis 2025. aastal.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: PPÜP liikuvusuuring tehti 2017. aastal ja sellest on 9. aastat möödas ja selle ajajooksul on umbes 10 000 elanikku juurde tulnud. Või ma ei tea, kui palju on juurde tulnud, väga palju on liiklust lisandunud. Rae vallal endal puudub arusaam liikuvusest ja sellega seonduvast. Detailplaneeringute kehtestamine tekitab probleeme juurde. Lahendust infra osas ei ole.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Eelmisel aastal valmis uus liikuvusuuring. Meil on nägemus olemas. Selles osas jääme Teiega eriarvamusele. Ristmikel olevate probleemidega täna tegeletakse, kuid neid ei saa lahendada korraga.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Nägemus on PPÜP-s ja Tallinna väikese ringtee rajamisega saab ainukesena seda leevendada. Tallinnasse saad läbi Vana-Tartu mnt või Tartu maanteelt. Seepärast on kahe etapiline planeerimine ja üks teise etapi eeltingimus on Tallinna väike ringtee, see on praeguse ummikute vältimiseks. Elamuühikuid lubatakse juurde ja sellega tekib rohkem ummikuid.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Täna olen juba maininud, et sellele probleemile otsitakse lahendust.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Eelarvesse kogute raha, aga infrastruktuuri välja ei ehita. Näide, üldplaneeringu järgi Vasara tee on mõeldud 10 elamuühiku teenindamiseks. Tegelikult pakun, et 300 autot ööpäevas. Adekvaatset liiklus- ja liikuvusuuringuga ei ole tehtud, iga täiendava elamuühiku mõju ei ole analüüsitud.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Oleme sellega kursis ja otsime lahendusi ning sellega tegeletakse. Tuleb leida lahendus Vana-Tartu mnt ristmike läbilaskevõime osas. Sellega tegeletakse. Vana-Tartu mnt haldab Transpordiamet. Vald ei saa minna reguleerima oma nägemise järgi Vana-Tartu mnt liiklust.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: PPÜP ütleb selgelt, et enne Tallinna väikese ringtee rajamist tuleb arengut pidurdada.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Soovitan PPÜP uuesti tutvuda, sest sellist lauset seal ei ole kirjas, et enne tuleb Tallinna väike ringtee välja ehitada.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Las kohus ütleb.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Jätkame arvamustega:

- Ühiskondliku hoone mahuparameetrid ja kasutusotstarve PPÜP-s.

Järveküla läänepiirkonda on ette nähtud lasteaia funktsioon. Rae Vallavalitsuse eesmärk on säilitada paindlikkust, et oleks võimalik tegelikele vajadustele vastava hoone kavandamine. Lasteaia funktsiooniga ei taha seda piirata. Ühiskondliku hoone maale ei ole võimalik teha kaubanduskeskust. Ühiskondliku hoonena võib rajada sotsiaalhoolekande-, tervise- ja haridusasutused. Vastavalt valla vajadustele selgub, mida sinna rajada.

Arvamuse esitaja nr 4: Kas koolikohti on üle või puudu?

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Koolikohtade vajadus selgub konkreetsel planeeringuala, kui seda hakatakse ellu viima. Hetke olukord järgnevate aastate osas on, et tuleb kooli rohkem lapsi kui lõpetab. Kohe alustatakse Kindluse kooli laiendusega ning koostatakse Rae küla põhikooli projekt, seega tegeletakse sellega, et kooli kohti oleks piisavalt.

- Parkimisnormatiivi vastavus PPÜP-le.

Detailplaneeringus arvestatakse parkimisnormatiiviga. Arvestatud on küll lasteaiahoonega, aga täpset kasutust ei ole sellel veel teada. Lõplikku parkimiskohtade arvu ei saa määrata planeeringus. Vastab väikeelamute alal kehtivale normile, Eesti standardile ning üldplaneeringus määratud põhimõtetele.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Jätkame arvamustega:

- Ärimaa osakaalu peab vähendama 20%-ni vastavalt PPÜP-le.

Rae vallavalitsus ei nõustu selle arvamusega. Üldplaneering määrab juhtotstarbe suurema ala kohta, kuid detailplaneeringus on määratud krundi sihtotstarve. Kohustus ei ole äri kavandamine, vaid see on võimalus. Üldplaneeringu järgselt, kui kavandatakse kuni 100 elamuühikut, siis on nõue kavandada määratud alas äri- või sotsiaalmaa kõrvalfunktsioon. Selles planeeringualas on 51 elamisühikut, siis ärimaa kavandamine ei ole kohustus vaid võimalus. See võimalus on antud, et mitmekesistada elamuala, on antud võimalus väikese kodulähedase äri kavandamiseks. Kogu alast moodustab see ärimaa ca 1% ja sotsiaalmaa ala moodustab 9% planeeritavas alast.

- Hoonestusalade vastavus PPÜP-le, muuta üldplaneeringut või detailplaneeringu lahendust.

Üldplaneeringus on märgitud hoonestusala kaugus rohkem kui 7 m, 10 m ja 4 m, justkui need täpsed meetrid ei ole lubatud ja peab olema rohkem. Valla hinnangul vastab lahendus üldplaneeringu põhimõttele ning ei ole üldplaneeringut muutev, kui hoonestusala on kavandatud 7 m, 10 m ja 4 m kaugusele, kuigi üldplaneeringus on märgitud suurem märk, mitte suurem võrdne märk. Ruumilist lahendust see ei muuda.

- Arhitektuuri stiili analüüs.

Detailplaneeringus on määratud arhitektuursed nõuded, mis vastavad piirkonna hoonestuslaadile. Vastuskirjas on esitatud täpsem analüüs. Täpsustama peab planeeringus sokli kõrgust, sest seda ei ole määratud. Naaberplaneeringutes on seda tehtud.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Üldplaneeringus tuleb välja küla vahe tee ja viilkatused.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: See ei ole see osa Liiva teest.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Üldplaneeringuga tuleb uuesti tutvuda, sest see kirjeladus puudutab Liiva tee ja Andrese tee ristumise ala, millel on juures täpsustav joonis.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Jätkame arvamustega:

- 3 m laiune jalg- ja jalgrattatee vajadus jaotusmagistraali ääres ja ühendus ühistranspordipeatustega.

Liiva tee pikendusele on kavandatud 3 m laiune jalg- ja jalgrattatee on siduv lahendus ning see ehitatakse välja. Üldplaneeringus on jaotusmagistraali lõikel 3 m tee, see on üldine põhimõte. Eesti standardi järgi kavandatakse teede laius vastavalt kasutusintensiivsusele ning ei ole mõistlik rajada laia teed igale poole. Kindluse tee on olemasolev, rajatud enne PPÜP kehtestamist.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Üldplaneering nii ütleb, siis nii peakski olema.

Arvamuse esitaja esindaja nr 1: Üldplaneeringusse pannakse kirja tingimused, kuid siiski sellega ei pea arvestama.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Planeeringu lahendus ei välista ka seda, et kui see vajadus tekib 3 m tee järgi, siis seda saab sinna kavandada. See ei ole arendaja kohustus, sest see on vallale kuuluv maa ja vald võib seda teed laiendada, kui tekib see vajadus.

Arvamuse esitaja nr 4: Elanik võib panna 4 m plankaaia. Meil ongi selline üldplaneering.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Tingimused, mis on üldplaneeringust erinevad, siis ei vasta üldplaneeringule.

Arvamuse esitaja nr 4: Vald on selle vastu võtnud liiga hilja. Miks te panite selle I etappi kui teadsite, et seal hakatakse kohe ehitama teises etapis.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Me oleme täna selles osas juba vastanud kõikidele küsimustele. Me räägime olemasolevatest teedest. Millises osas me eksime?

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Detailplaneering peab vastama üldplaneeringule. Järelikult tuleb 3 m laiune tee teha.

Rae vallavalitsuse esindaja M.V.: Me ei pea hakkama tegema kõiki teid ümber. Kui on olemasolev, siis ei tule seda kohustust.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Jätkame arvamustega:

- Valla ametnike kooskõlastused on aegunud. – Täiendavate vormiliste kooskõlastuste järele puudub vajadus. Lahendust on vaadatud korduvalt. Mitmel korral on olnud planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul ning erinevad Rae valla spetsialistid on planeeringu üle vaadanud.
- Terviseameti märkused. - Müraleevendusmeetmete osa täiendatakse seletuskirja.
- Transpordiameti märkused.- Kõik tingimused on planeeringusse sisse viidud.
- Kaasatavate ringi laiendamine, lisaks omanikele elanike kaasamine. - Selle planeeringu menetlusse on kaasatud üle 300 isiku. Kaasatavate ringi suurendamine elanikega ja kaugemate alade maaomanikega ei ole põhjendatud, kaasatud on isikuid, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.
- Võtta Maa-ameti või Maaeluministeriumi seiskoht põllumajandusmaa osas. - Selliseid ametiasutusi ei ole, põllumaade osas ei ole õigusaktides nõuet kaasamiseks ega koostööks.
- Tehnovõrkude valdajate kooskõlastuste uuendamine. - Lähiajal muutuvad osad kooskõlastused kehtetuks, vajadusel need uuendatakse või uurime, kas peavad vajalikuks uuesti kooskõlastada või pikendada kooskõlastust.

Detailplaneeringu koostaja esindaja M.K.: Kooskõlastus peab kehtima kui planeering läheb vastuvõtmisele. Tehnovõrkude valdaja on andnud kooskõlastuse ja kui selles osas ei ole muutusi, siis nad ei pea vajalikuks anda uut kooskõlastust.

Pärast avalikku väljapanekut esitatud arvamus:

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Arvamust avaldati peale avalikku väljapanekut, kuid kuna anti teada soovist osaleda avalikul arutelul, siis arutame põgusalt seda arvamust.

Räägiti kaasamisest – vastuses on välja toodud, kuidas on kaasatud Sõnajala tee 2 korteriühistut.

Liikluse ja müra uuringute ajakohasus – vastuses on põhjendatud, et need on ajakohased ja neid on uuendatud.

Müratõkke, puhverhaljastuse ja ülekäigukohtade vajadus – oleme seda teemat juba täna käsitlenud. Detailplaneeringut peab täiendama ülekäigukohtade vajaduse osas, et sujuv kasutus ja jalakäijate tee ületus peab olema tagatud, samuti bussipeatuste läheduses.

Arvamuse esitaja: Kas kergliiklusteed ei planeerita läbimurde kohale?

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Tee ületuskohad tuleb kavandada ja olemasoleva lahendusega siduda, kuid see on projekteerimise teema.

Arvamuse esitaja: Järveküla teel ja Rae küla teel on kergliiklustee ja see on turvaline.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Liiva teele on kavandatud eraldi jalakäijate tee ja praegu pole seal ühendust näidatud, kuid ringristmiku lahendusega on see ilusti ära seotud. See on projekteeritud lahendus. Detailplaneeringu lahendus on üldine, kuid projekteerimisel tuleb siduda olemasolevate teede lahendusega.

Arvamuse esitaja: Sõnajala tee 2 korteriühistu krundil, sellel kolmnurga alal ei ole mõeldud mingit müratõkkeseina ega midagi, kuigi liiklus läheb kordades suuremaks, kui on seda praegu.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Hooned on kaugemal teest, kui võrrelda ringristmiku puhul. Planeeringusse lisatakse see viide, et projekteerimisel peab arvestama ja analüüsima, kas seda müra on vaja leevendada.

Arvamuse esitaja: See koht on praegugi mürarikas. Suur hulk liiklust hakkab suunduma alla poole ja tegelikult müra hajutab kõrghaljastus või mingi muu lahendus. Täna pole sellega arvestatud, sest on mõeldud ringtee lahendusega selle leevendamiseks, kuid ringteed ei tule niipea, liiklus tuleb kohe.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Mis on valla nägemus liikluskorralduse osas, kui ei ehitata Tallinna väikest ringteed? Transpordiametil ei ole selle ehitamiseks raha.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Kindluse tee ääres, Liiva tee ääres Sõnajala teel, millist Rae valla probleemi Tallinna väike ringtee lahendab?

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Täna Rae valda lubab arendada, ehituslubasid välja anda, detailplaneeringut kehtestada ja tekitada liiklusummikuid juurde.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: Millist Rae valla probleemi me lahendame Tallinna väikese ringteega? Tallinna väikese ringteega ei lahenda Rae valla elanike liikuvusprobleemi. Liikuvusuuring on seda tõestanud, et Järveküla ja Peetri elanikud liiguvad kesklinna ning Tallinna väike ringtee ei vii neid sinna.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Mis uuring see on?

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: See on Lagedi üldplaneeringu raames tehtud üle valla liikuvusuuring.

Arvamuse avaldaja 4: Tuleme kohaliku tee juurde tagasi, et kohalikud elanikud viivad lapsed lasteaeda ning üks sõidusuund on kinni.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: See on kitsas tee ja selle planeeringuga soovitakse teha see läbimurre, et liikuvus muutuks paremaks. Vasara tee on kitsam, aga see läbimurde lahendus muudab ka selles osas olukorda paremaks. Ma saan aru, et Teie probleem on hoopis teises kohas.

Arvamuse esitaja esindaja nr 4: Kui vald selle väikse tee ehitaks Kindluse tee 26, siis meid siin polekski. Seni kuni vald eirab elanike soove, teeb arendajatele miljonitesse ulatuva kingituse, siis me vaidlustame absoluutselt kõiki planeeringuid. Kui detailplaneeringud on vastuolus üldplaneeringuga, siis on kohe tulemas vastuväited.

Rae vallavalitsuse esindaja A.J.: See on Teie õigus.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Parandused/täiendused on välja toodud, mis seletuskirja viiakse. Jooniste muutmiseks puudub vajadus. Kas kõik arvamuste esitajad, kes siin on, kas jääte kõik oma arvamuse juurde?

Arvamuse esitajad ja nende esindajad: Jääme arvamuse juurde.

Rae vallavalitsuse esindaja K.R.: Võtan kokku, et arutasime arvamusi, selgitasime detailplaneeringu koostamise korraldaja seisukohti ja edasine menetlus jätkub detailplaneeringu seletuskirja täiendamisega, muudatuste kohta saadetakse info arvamuste esitajatele ja antakse aega vastamiseks. Arvamusi oodatakse vaid täienduste osas. Avaliku arutelu kohta koostatakse protokoll. Täpset ajakava ei oska hetkel öelda.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Ratassepp
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija