

Rae Vallavalitsus

Teie 30.10.2024 nr 6-1/4801-2

Aruküla tee 9

Meie 05.01.2025

Jüri alevik 75301

Tagasiside 24.10.2024 Rae Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimiskomisjoni koosolekul tehtud komisjoni liikmete ettepanekutele seoses Rebase tn 31 detailplaneeringuga

Oleme esitanud antud planeeringu raames ka varasemaid eskiise, mida on Rae Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimiskomisjon arutanud oma koosolekul 25.07.2024 ja 22.08.2024, kus tehtud komisjoni poolsed ettepanekud on ka sisseviidud ja eskiisi korrigeeritud. Ei saa pidada heaks tavaks, et peale igat esitatud eskiisi tekivad uued nõuded, millele varasemalt ei ole komisjoni poolt tähelepanu juhitud. Juhul kui antud uued nõuded tuleneksid sellest, et huvitatud isik ei ole arvestanud komisjoni liikmete ettepanekutega, on see arusaadav, et soovitakse leida kompromissi detailplaneeringu algatamiseks ja tehakse erinevaid ettepanekuid. Samas osad ettepanekud, mis on tehtud 24.10.2024 komisjonis ei ole saanud tekkida uue eskiisi esitamise tulemusel ja on leitud juurde täiendavate nõuete esitamiseks, mis ei ole hea tava ja pikendab protsessi.

Järgnevalt anname tagasisidet 27.10.2024 komisjoni ettepanekute osas, esitame täiendatud eskiisi ning loodame, et esitatud lahendus viib detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegemiseni volikogule.

- *Rebase tn 31 // Liivi kinnistule puudub ligipääs avalikult kasutatavalt teelt. Planeeringuala kõrval paiknev Lepikusoo kinnistu (65301:003:0105) on eraomandis ning planeeringu käigus tuleb lahendada kinnistutele juurdepääs avalikult teelt eraõiguslike vahenditega;*

Oleme planeeringu menetluse protsessi jooksul valmis antud teemaga tegelema ja üritama Rae Vallavalitsuse poolt maareformi käigus tehtud vigasid parandama. Samas kui Lepikusoo kinnistu omanik ei ole nõus asja lahendama viisil, mida komisjon soovib, ei saa see olla takistuseks detaiplaneeringu menetlemisel.

Huvitatud osapool rõhutab, et tegemist on valla poolsete maareformi käigus tehtud vigadega, mille käigus ei nõutud teede välja mõõtmist maade tagastamisel, samas on kõikidele maomanikele tagastatud maade puhul maakorraldustele märgitud, et maa tagastamise üheks eeluseks on, et kui maad läbiv tee on ligipääsuks teistele kinnistutele, siis läbipääs maomaniku poolt olemasolevat teed mööda tuleb tagada. Seega õiguslikult ei ole võimalik Lepikusoo kinnistu omanikul teed sulgeda või detaiplaneeringuga loodavatele kinnistutele ligipääsu piirata, kuna maareformi käigus maa tagastamisel on ta nõustunud, et antud tee on avalikuks kasutamiseks. Soovime tähelepanu juhtida, et varasemalt on antud ehitusõigused valla poolt Rebase tn 30 rajatud kahele ridaelamule (8 boksi), samuti ehitusload eramute

rajamiseks, mis asuvad Lepikusoos kinnistust tagapool, antud nõude sidumine detailplaneeringu vastuvõtmisega oleks ebavõrdne kohtlemine. Täna kasutavad Lepikusoo kinnistut 8 eramu ja 8 ridaelamuboksi elanikud. Samuti kasutavad kõik need elanikud ka Liivi kinnistu sisse jäävat erateed, mis on plaanis detailplaneeringu koostamisel avalikuks kasutatavaks teeks muuta, mis aitab tänast õiguslikku olukorda valla jaoks parandada. Lisaks soovime rõhutada, et planeeringu puhul on suur avalik huvi, sest Liivi kinnistu detailplaneeringuga lahendatakse ligipääs Pirita jõe puhkealale otseteena Jüri aleviku tuhandetele elanikele.

- *Esitatud põhijoonisel on kujutatud kavandatav sõidutee kuni pos 3 kinnistu ida piirini, sõidutee kavandada vaid mahus, mis võimaldab tagada juurdepääsu pos 3-le kinnistu läänepoolse krundipiiri juurest;*

Vastavalt komisjoni poolsele ettepanekule on muudatused eskiisile sisseviidud ja abivallavanem Ivari Rannamaga kooskõlastatud.

- *Pos 5 krundil ette näha jalgratta- ja jalgteed minimaalse laiusega 3m, arvestada tuleb ka tehnovõrkude ruumi vajadusega;*

Vastavalt komisjoni poolsele ettepanekule on muudatused eskiisile sisseviidud nii pos 5 kui ka pos 6 osas. Juhime tähelepanu, et Liivi kinnistu on täna hoonestatud, samuti on Liivi kinnistut läbiva tee äärde rajatud Rebase tn 30 ridaelamud, mis seavad piirangud tee laiusele, kuna vastasel juhul liiguks tee väga lähedale olemasolevale hoonestusele. Seega tuleb detailplaneeringu realiseerimise käigus leida lahendus kommunikatsioonide rajamisel osaliselt teede alla, et tagada Liivi kinnistut läbiva eratee avalikuks kasutatavaks teeks muutmine ja piisav laius kergliiklusteele.

- *Pos 5 krundile, alates sõidutee lõppemisest pos 3 läänepiiri juures, ette näha kõrghaljastus (või olemas oleva haljastuse säilitamine) kuni pos 6-ni;*

Vastavalt komisjoni poolsele ettepanekule on muudatused eskiisile sisseviidud ja abivallavanem Ivari Rannamaga kooskõlastatud.

- *Pos 4 ette näha Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga määratud jalg- ja jalgrattatee või liikumistrada haljasmaal või rohekoridoris. Üldplaneeringuga on liikumistrada ette nähtud Rebase tn 31 // Liivi kinnistu põhjaosas, arvestades looduslikku olukorda, määrata liikumistrada Rebase tn 31 // Liivi kinnistul paiknevast kraavist lõuna poole. Valgustatud terviseraja avaliku kasutuse tagamiseks tuleb seada IKÕ Rae valla kasuks min 6m laiusele liikumistrada ulatuses. IKÕ ala peab suubuma pos 6-s.*

Liivi 31 kinnistu detailplaneeringuga lahendatakse ära ligipääs Pirita jõe puhkealale nagu seda on 12 aastat tagasi üldplaneeringut koostades teoreetiliselt ettenähtud. Soovime rõhutada, et tegemist on üldplaneeringu käigus 12 aastat tagasi paika pandud hinnagulistele koridoridega, mida näitab ka see, et tegelikkuses on moodustatud elamumaa kinnistu (allpool plaanil noolega näidatud) Ujula tee 20, mida üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumistrada läbib. Samuti on valla poolt moodustatud Terviseraja kinnistu, mis kuulub valla ja mis on just üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumistrada jaoks mõeldud,

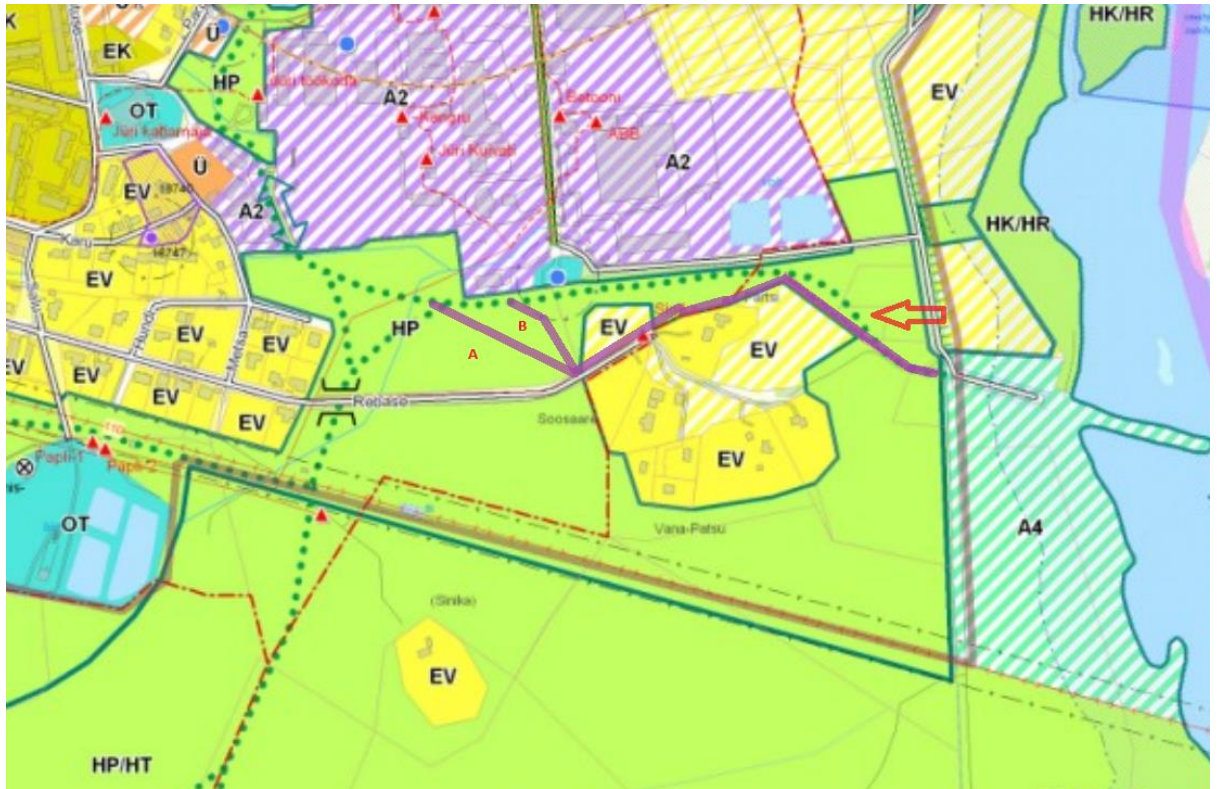
aga see ei asu täpselt üldplaneeringus planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumisraja kohal. See kinnitab üheselt, et üldplaneeringuga seatud põhimõtteid tuleb järgida ja luua võimalused elanikel mööda jalg- ja jalgrattatee või liikumisradasid liikuda, aga nende paiknemine peab olema mõistlik, teostatav ja maaomanike huve mitte liigselt piirav.

Vald ei ole teinud 12 aasta jooksul suuremaid tegevusi üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumisradade loomiseks, sest antud piirkonnas need puuduvad (ei ole rajatud). Liivi kinnistu planeeringuga lahendatakse ära osa üldplaneeringus planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumisrajast luues koheselt võimaluse elanikel pääseda Pirita jõe puhkealale, mis on üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumisraja sihtpunktiks. See annab vallale võimaluse tulevikus planeeritud radu välja ehitada vastavalt valla poolsetele võimalustele, samas on koheselt peale Liivi kinnistu detaiplaneeringu realiseerimist tagatud elanike ligipääs Pirita jõe puhkealale üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumisraja kaudu, mis asub küll üldplaneeringus planeeritud teisel pool Liivi eramut, kuid ei muuda üldplaneeringus seatud eesmärki pääseda jalg- ja jalgrattatee või liikumisraja kaudu Pirita jõe puhkealale.

Üldplaneeringuga ettenähtud jalg- ja jalgrattatee või liikumisrada, mille jaoks komisjon täiendavat maa eraldamist planeeringu käigus ettenäeb asub rohelas, mis tähendab, et rohealasse ehitatakse topelt jalg- ja jalgrattatee või liikumisradad (kahele poole Liivi eramut), mis ei ole roheala sihtotstarvele mõeldes mõistlik ega aita täita paremini üldplaneeringus ettenähtud eesmärki, mis täidetakse Liivi planeeringu käigus luues ligipääs Pirita jõe puhkealale, mida on ka üldplaneeringus soovitud saavutada.

Allpool toodud joonis näitlikustab üldplaneeringu ja Liivi kinnistu planeeringu käigus teostatava lahenduse marginaalselt erisust ning kinnitab, et planeeritav lahendus ei riiva kuidagi üldplaneeringuga ettenähtud lahendust pääseda mööda jalg- ja jalgrattatee või liikumisrada Pirita jõe puhkealale (lillaga planeeritav lahendus, roheliste mummudega üldplaneeringu lahendus). Jooniselt tuleb selgelt välja ka täiendava koridori loomise ebaloogilisus roheala kontekstis, luua kahele poole Liivi eramut kergliiklustee, mida komisjon on oma ettepanekus soovinud tagada.

Täiendavalt oleme teinud ettepaneku kuidas üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumisrada on vallas tulevikus võimalik liita Liivi kinnistu planeeringu käigus loodava jalg- ja jalgrattatee või liikumisrajaga (variant A ja B lillad jooned). Loomulikult on lõplik otsus vallas, aga see näitlikustab, kuidas Liivi kinnistu planeeringu lahendus ei riku kuidagi üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattatee või liikumisradade terviklikust. Üldplaneering on 12 aasta vana ja planeeritud lahendust ei ole elluviidud, seega tuleb lähtuda tegelikest võimalustest, 12 aasta jooksul aset leidnud muutustest piirkonnas, tegelikest oludest ja mõistlikuse printsiibist.



Liivi kinnistu omaniku suhtes on ebaproportsionaalne ja ahistav olukord, kus tema poolt luuakse läbimurre Pirita jõe puhkelale, mille jaoks ta eraldab maa ning rajab oma kuludega ka jalg- ja jalgrattatee või liikumisraja, et tagada üldplaneeringus ettenähtud eesmärk. Lisaks sellele peab ta komisjoni hinnangul planeerima veel teisele poole oma kinnistut 6m laiuse ala täiendava jalg- ja jalgrattatee või liikumisraja rajamiseks ehk sisuliselt ümbritsema oma eramu mõlemalt poolt jalg- ja jalgrattatee või liikumisradadega, lõigates kinnistu ka osaliselt pooleks, võttes arvesse kinnistu kuju. See ei ole proportsionaalne kohustus võttes arvesse, et üldplaneeringuga pandud eesmärk planeeringuga lahendatakse.

Kahjuks ei ole võimalik antud komisjoni ettepanekuga nõustuda eelpool toodud põhjustel ja komisjoni poolt soovitud IKÕ-t Liivi kinnistule seada.

Lugupidamisega
Rainer Rohtla
Metsaveere Arendus OÜ juhatuse liige