

Arvamus

Jüri alevik Tammiku tee 13b kinnistu ja lähiala arenduse (detailplaneering kovID DP1336) kohta.

Arvamuse esitajad: Jüri aleviku Tammiku tee 17 korteriomanikud.

1. Planeeringu eesmärk

Tammiku tee 17 korteriomanike hinnangul vajab puudulikult sõnastatud planeeringu eesmärk täpsustamist, kuna ei ole arvestatud kõrval oleva hoonestuse ja nende tihedusega.

Olemasolevate kinnistute tihedus on ca 0,3–0,44, kuid kavandataval kinnistul ulatub ca 0,99-ni, mis on üle kahe korra suurem. See tähendab oluliselt intensiivsemat ruumikasutust, väiksemaid haljasalaseid ning suuremat koormust infrastruktuurile.

Eesmärgi juures olev kinnitus, et on arvestatud lisaks maaomanike soovile ka naaberladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega, ei vasta tegelikkusele.

Planeeringuala on ligikaudu sama suur, kui on vahetud naaberkiinnistud Tammiku tee 17 ja 19, millel kummalgi asub üks 2-korruseline 12 korteriga elamu.

Planeeritaval, ligikaudu sama suurel kinnistul, soovib arendaja rajada kaks 40-ne korteriga korterelamut.

Tammiku tee 13b kinnistu piirneb kahe 2-korruselise korterelamuga, ühepereelamute ning diagonaalis 2-3-korruselise korterelamuga. Seega ei ole seletuskirja punktis 2.2 mainitud, et lähtutakse olemasolevatest 3-, 4- ja 5-korruselistest hoonetest, korrektne. Antud kortermajad jäävad planeeritavast kinnistust liialt kaugemale, et nendest planeerimisel lähtuda.

Esitatud detailplaneering ei ole Tammiku tee 17 korteriomanikele vastuvõetav, kuna vaated ahenevad ja õhtupäike varjatakse olulisel määral.

2. Märkused detailplaneeringu kohta

Seletuskirja punkt 2.4.

Lähtudes detailplaneeringu punktides 3. ja 4. kirjeldatust, siis eesmärk ei vasta tegelikkusele. Olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust ei arvestata, sest luuakse täiendav inimsurve kõrval asuvale looduskaitsealusele Lehmja tammikule. Kavandatud hooned ei sobi oma kõrguse ja mahtude poolest käesolevasse asukohta.

Seletuskirja punkt 5.6.

Tammiku teele on planeeritud jalgratta- ja jalgtee kuni Tammiku tee 17 sissesõiduni. Lisaks on Tammiku tee 13b kinnistule planeeritud 7 avalikku parkimiskohta pikiparkimisena. Samuti on Väljaku tänava kinnistule kavandatud 6 avalikku pikiparkimiskohta. Planeeritud parkimiskohad teevad planeeritava kinnistu pinna veelgi väiksemaks ja tiheduse suuremaks. Planeeringus kavandatud normatiivne parkimiskohtade arv (58 parkimiskohta 40 korteri kohta) ei pruugi vastata tänapäevastele vajadustele. See tekitab parkimisprobleeme ümberkaudsetel kitsastel tänavatel nagu on näha Väljaku tänava piirkonnas. Samuti on parkimiskohti puudu naaberkiinnistul Tammiku tee 17 kus 12 korteri kohta on 21 parkimiskohta. Ka siit järeldub, et kortereid on planeeritavale kinnistule kavandatud liiga palju. Kuna Tammiku tee 13b detailplaneeringus on parkimislahendus edasi lükatud ehitusprojekti faasi, siis see tähendab, et parkimine ei ole tegelikult lahendatud ja planeeringu põhjal ei ole võimalik hinnata tegelikku mõju. Kui parkimiskohtade vähesuse tõttu hakatakse

parkima teeservadesse, siis suurenevad liiklusohhtlikud olukorrad ja halveneb läbitavus, sh ka päästeametile, kiirabile ja prügiveole.

Liikluslahenduse osas on keskendutud peamiselt suurele ristmikule Aruküla tee - Tammiku tee. Puudub analüüs liikluskoormuse osas Tammiku tee 13b kinnistu ümber olevatel teedel ning kuidas muutub liiklus talvisel perioodil.

Seletuskirja punkt 5.7.1

On antud hinnang olemasoleva haljastuse kohta, kuid ei ole märgitud meetmeid, kuidas nende (eriti II väärtusklassi tamme) kahjustusi vältida.

Seletuskirja punkt 5.12.2.

Seletuskirjas ei ole märgitud, et planeeritav kinnistu on kallaku peal ja pinnavesi jookseb naaberkinnistute suunas. Madalaimad kohad on planeeritava kinnistu kummaski nurgas - Tammiku tee 19 ja Väljaku tn ning Tammiku tee 17 ja 19 nurgal (mis on on madalaim koht vahetult planeeritava kinnistu nurgas). Juba praegu koguneb suurte vihmade ja lume sulamise ajal sadevesi antud nurkades nii sõiduteele kui ka parkimisalale. Arvestades asjaolu, et planeeritaval kinnistul on lubatud pinnast tõsta kuni 0,5 m hakkab Tammiku tee 13b kinnistult sadevesi voolama madalama koha suunas, millest tingituna suureneb sadevee hulk ümber olevatel kinnistutel. See tähendab, et tuleb rajada sadevee kanalisatsioon. Selle kohta ei ole detailplaneeringus infot.

Täiendavalt

1. Planeeringu dokumentidest ei selgu, kas elamutesse kavandatakse liftid. Juhul kui vald lubab loogilisestest vastuargumentidest ja naabrite vastuseisust hoolimata rajada 3 ja 4 korruselisi hooneid, siis tuleb nendes elamutes rajada liftid. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 85 „Eluruumi esitatavad nõuded” muutmise punktile 2 „(4) Püstitatavas ehitises peab eluruumi ja hoonesse sissepääsu vahel olema tagatud ühendus lifti abil, kui eluruum asub hoonesse sissepääsuga võrreldes neljandal korrusel või kõrgemal.” Lifte on vaja seda enam, et hoonetesse sissepääs on kavandatud soklikorrukselt.

2. Detailplaneering on koostatud puudulikult. Koostatud detailplaneeringu joonised ja visuaalid ei lähe omavahel kokku. Tammiku tee 17 elanike jaoks on oluline, et uued majad ei oleks teineteise suhtes parallelselt ja kinnistul säiliks õhtupäike. Seetõttu tuleks arendajal arvestada valgustingimusi vastavalt asendiplaanile ja majade kõrgusele. Valguse vähenemine süvendab Tammiku tee 17 kinnistul olevat niiskuse probleemi.

3. Samuti leiame, et jõulinnaku rajamine Tammiku tee 13b kinnistule ei ole vajalik, sest see tekitab suurema inimsurve piirkonnale ja vähendab turvalisust. Kaasaegne jõulinnak on olemas u 500 m kaugusel Tuule spordihoone juures (kasutusele võetud 2024. aastal).

4. Tänapäeval on vajalik hoonetesse planeerida ja rajada varjumiskohad vähemalt oma maja elanike jaoks. Planeeringus ei ole näha, et varjumiskohti oleks kavandatud. See omakorda seab kahtluse alla soklikorrukselt kavandatud parkimiskohtade arvu.

5. Küsimus on ka kaevetööde mõjust naaberhoonetele - kas naaberhoonete võimalike kahjustuste vältimiseks tehakse enne geotehniline uuring ja dokumenteeritakse naaberhoonete seisukord.

Kokkuvõtvalt Tammiku 13b planeering käesoleval kujul ei taga olemasolevate elanike elukvaliteedi säilimist, hoonestustihedus on liiga suur, parkimislahendus on ebapiisav ja vastuoluline. Palume kaaluda detailplaneeringus järgmisi muudatusi:

- vähendada korruselisust;
- vähendada ehitustihedust (tasemele ca 0,4-0,5);
- esitada selge ja kontrollitav parkimisskeem detailplaneeringus;
- säilitada ja lisada kõrghaljastust;
- arvestada tuulekoridoridega;
- vältida liigniiskuse süvenemist;
- rajada sadevete kanalisatsioon.

Soovime detailplaneeringu üle avalikku arutelu, kuhu on kutsutud kõikide naaberkinnistute esindajad.

Käesolev arvamus on vormistatud Tammiku tee 17 korteriühistu liikmete üldkoosolekul 04.05.2026.a.

Martin Lauren

Rae vald, Jüri alevik, Tammiku tee 17 korteriühistu juhatuse liige

(digiallkirjastatud)