

**Koosolek Peetri küla Suurekivi elamurajooni arendajatega, elanikega ja vallavalitsuse esindajatega**

**PROTOKOLL**

Jüri

09.07. 2008 nr 1

Algas kell 16:00, lõppes kell 17:20

Infopäeva juhataks vallavanem Raivo Uukkivi.

Protokollis vallakantselei spetsialist Mare Seppel.

Infopäevast võtsid osa: Rae vallavanem Raivo Uukkivi, Rae Vallavalitsuse abivallavanem Meelis Kasemaa, Rae Vallavalitsuse ehitusspetsialist Einar Ohov, Rae vallavalitsuse ehitusjärelevalve spetsialist Alvar Nurk, Rae vallasekretär Tiit Eenmaa, Suurekivi arendusala elanikud: Martina Proosa, Hele Alamaa, Juri Ravikovitš, Veikko Nurk, Eve Seebold, Andrus Seebold, Anu ja Andres Külaviir, Kristiina Tuurmann, Mari Peets, Maarja Märss, Aleksandr Jegorov, Oleg Vesnuhhov, Kristjan Uuk, Heigo Kümmel, Margus Vällö, Jeanne Virkunen, Eduard Virkunen, Suurekivi Kinnisvara OÜ juhataste liige Urmas Tangsoo, Peetri küla külavanem Ivar Liivamägi.

**Päevakord:**

1. Suurekivi kinnistu detailplaneeringujärgsete väljaehitamisele kuuluvate tehnoorkude, juurdepääsuteede ja tänavavalgustuse rajamisest ning sadevee probleemist

**1. Suurekivi kinnistu detailplaneeringujärgsete väljaehitamisele kuuluvate tehnoorkude, juurdepääsuteede ja tänavavalgustuse rajamisest ning sadevee probleemist**

Tänaseks on Arendajad (Suurekivi Kinnisvara OÜ ja OÜ Magister Morum) kõik ehituskruudid välja müünud ja pea kõigis majades elavad omanikud sees. Arendajad on täitnud oma lepingulised infrastruktuuri arenduskohustused vaid osaliselt ja ebakvaliteetselt:

- a) nii on rajatud kõik teed suvalise laiusel ca 3,5 meetrised teadmata kvaliteedis. Teeehitusprojekti ja ehitusloa kohaselt teede laiused peavad olema vastavalt Suurekivi tee 7,0 m, Suurekivi põik 7,0 m ja tupikteelõigud 5,5 – 6,0 m. Tänapäevaks on mitmed teelõigud sadeveest üleujutatud, teeservad purukssõidetud ja ei ole võimalik isegi sõiduautode normaalne möödumine;
- b) teede drenaaž ja kogu sadeveesüsteem on jäetud lõpuni rajamata, mistõttu sügistalvel sadevesi uputab teemaad, elamukrunte ja ühiskanalisatsiooni. Sadevee

tungimine kanalisatsioonisüsteemi teeb võimatuks majades elamise ja põhjustab ettenägematuid kahjusid majaomanikele. Kanalisatsiooni jõudes läbib vesi möödiku linnapiiril ning seega toob liigvee juhtimine kanalisatsiooni ka kaasa põhjendamatud kulutusi vee-ettevõtjale;

c) teede tänavavalgustus on jäetud rajamata ja arendusala on pimeduses.

Suurekivi arendusala teemaade omanik on Suurekivi Kinnisvara OÜ mida esindab juhatuse liige Urmas Tangsoo.

Vastavalt detailplaneeringule on elamukvartali teede valgustamiseks ette nähtud välisvalgustid naatriumlampidega 70W metallpostidel ning valgustite ühendusliinid kaablitega. Samuti peavad olema välisvalgustuse lülitamiseks ette nähtud lülitusjuhtimiskilbid alajaama juures. Kõike seda hetkel tehtud ei ole.

Rae Vallavalitsuse ja arendajate vahel sõlmiti 23.12.2002. aastal leping detailplaneeringu järgsete tehnovõrkude ja juurdepääsuteede väljaehitamise kohustuse üleandmise kohta. Lepingust lähtuvalt kohustusid kinnisvara arendajad vastavalt detailplaneeringule Suurekivi kinnistule planeeritud elamukruntide teenindamiseks kinnistu piires:

1. Välja ehitama planeeringualal ettenähtud tänavad koos tänavavalgustuse ja haljastusega vastavalt ehitusprojektile.
2. Välja ehitama planeeringuala teenindavad veetrassid.
3. Tagama kanalisatsioonitrasside väljaehitamise ühinemises Peetri küla ühiskanalisatsiooniga selle rajamisel.
4. Välja ehitama pinnase, sade- ja drenaažvee ärajuhtimise.
5. Tagama alajaama, elektri- ja sideliinide paigaldamise.
6. Välja ehitama tuletõrjeveree süsteemi.

Kinnisvara arendajad kohustuvad vastavalt planeeringule välja ehitama ka juurdepääsutee Mõigu teelt kuni Suurekivi kinnistu planeeringusalani.

Rae vald korraldab Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks ühisveevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimise ning väljaehitamise peale „Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringu“ kehtestamist Rae Vallavolikogus ning annab planeeritavale alale hoonete rajamiseks ehitusload peale „Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringu“ kehtestamist ja sõltuvalt veevarustuse väljaehitamise korraldamisest tulenevatest tähtaegadest kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

Rae vald on informeerinud Suurekivi kinnistu arendajaid, et kui lepingu punkte ei täideta, siis pöördume elanike ja oma õiguste kaitseks kohtusse.

Urmas Tangsoo: Enda õigustuseks polegi midagi öelda. Arendusega alustasime 2003. aastal ning ei meil ega ka valla ei olnud kindlat ettekujutust, et mis tulemas on. Kohe alguses oli Suurekivi Kinnisvara OÜ-l kaks probleemi: meile väljastati valed geaalused, mistõttu läks projekti maksumus kaks korda kallimaks.

Täpsustan asjaolu, et Suurekivi Kinnisvara OÜ ei ole müünud ühtegi kinnistut, seega me ei ole teeninud kasumit. Meie eesmärk oli luua omale kodu.

Miks tehti 3,5 m laiune tee? Kui teed hakati rajama, siis ei olnud arendusalal veel ühtegi hoonet ega ka õieti liikluskoormust. Seal ei ole ka ühtegi läbivat liiklust, võimalik on sõita vaid Peetri nn keskusse, kuna teisel pool arendusala on tühermaa.

Meil oli endise vallavanema Tarmo Klaariga suuline kokkulepe, mida tõestavad ka kaks avaldust, mis esitasime valda.

Isegi kui ehitame 10 meetri laiuse tee ei lahenda see sadevee probleemi.

Raivo Uukkivi: Kui omavalitsusega tehakse kokkuleppeid, siis on need alati kirjalikud ning vales geoluses tuleb Teil süüdistada vaid iseennast, kuna Teie olite detailplaneeringu tellija. Samas on detailplaneering kehtestatud volikogu haldusaktiga, mis tähendab, et seda haldusakti (seega ka detailplaneeringuid) saab muuta vaid organ, kes haldusakti välja andis. Mingid suulised kokkulepped kellegiga ei ole põhjenduseks kohustuste täitmata jätmisel.

Sadeveetorustik on ühendamata eelvoluga (pumpla ei tööta), kui see oleks tehtud oleks ka probleem lahendatud. Täna on võimalik ka Kuldala elurajooni kaudu pumbata sadevesi Mõigu poldrisse, mis on parem lahendus, kui detailplaneeringu kohane.

Suurekivi Kinnisvara OÜ ei teeninud kasumit. Kui Te olete osaühing, seega olete Te kasumit taotlev äriühing. Kasumit ei pea alati arvestama rahas. Teie kasum võis selles projektis olla selline, et saite oma kodud odavamalt. Kuid see pole tänase koosoleku teema, sest pole tähtis, kes täpselt notariaalsed lepingud vormistas ja kes mingit faktilist kasu sai. Oluline on, et Teie olete algusest peale olnud projektiga seotud ja suures osas just Teie olete arendajate poolt „vedanud“ läbirääkimisi vallaga. Elanikule on oluline, et ta saaks müüjalt kauba, mille eest ta on tasunud.

Ka pole tõsi, et vald ei omanud ettekujutust arendustest. Peetri külas oli juba enne Teie arendust Kodala elamukvartal (90-ndate algusest), kus on väga kitsad teed probleemiks ning sellest tulenevalt vald kirjutas Teile ette konkreetsed tee laiused ning neid saab muuta vaid läbi omavalitsuse õigusakti, mida aga tänaseni tehtud ei ole, seega olete omavoliliselt teede laiusi vähendanud.

Urmas Tangsoo: Lahenduseks oleks, kui elanikud panustaksid infrastruktuuri rajamisse. Suurekivi Kinnisvara OÜ-l on olemas mõningad vahendid, kuid mitte nii suuri summasid.

Oleme võtnud ka teede pakkumisi, laekus üks pakkumine. 2,1 km teekatte hinnaks tuli 2 miljonit krooni (ruutmeetri hind 250 krooni + käibemaks). Tänavavalgustust seal sees polnud.

Kui elanikud maksaks selle kinni, siis tuleb ühe maja omanikul maksta ca 30 000 krooni.

Eduard Virkunen: Kui soetasin endale elamise, siis tutvusin enne vallas ka detailplaneeringuga, kus oli kirjas, mida arendajal tuleb teha. Miks peaksin veel rahalisi vahendeid eraldama, kui see on Teie, arendaja, kohustus?

Urmas Tangsoo: Kõikides ostu-müügilepingutes on sees punkt, et kui müüja nõuab, siis on elanikud kohustatud lisaks tasuma väljaehitamata esemete eest.

Raivo Uukkivi: Ükski notar ei lubaks sellist punkti lepingusse.

Eduard Virkunen: Kui Te võtsite endale kohustused, siis peate neid ka täitma.

Urmas Tangsoo: Me võtsime üle vaid tee hoolduse.

Raivo Uukkivi: Kes siis on arendaja?

Urmas Tangsoo: 50% osas Suurekivi Kinnisvara OÜ ja 50% osas OÜ Magister Morum.

Hele Alamaa: Elanikud teadsid, et tee laiuks pidi tulema 7 meetrit, miks seda laiust on vähendatud?

Urmas Tangsoo: Juriidiliselt on süüdi Suurekivi Kinnisvara OÜ, kuna me ei sõlminud vallaga kirjalikku kokkulepet, kuid meil on vallavanemaga suusõnaline kokkulepe, mida tõestavad kaks avaldust.

Raivo Uukkivi: Kas need avaldused on saanud vastuse vallast?

Urmas Tangsoo: Ei ole.

Raivo Uukkivi: Seega ei ole ka mingeid lubadusi ega kokkuleppeid tehtud.

Martina Proosa: Kelle valduses on Suurekivi tee ja mida te plaanite sellega teha?

Urmas Tangsoo: Tee kuulub Suurekivi Kinnisvara OÜ-le ning kui saavutame vallaga kokkuleppe, siis soovime selle vallale üle anda.

Raivo Uukkivi: Vald võtab tee üle vaid juhul kui see vastab planeeringus, ehitusloas ning ehitusprojektis märgitud nõuetele.

Andres Seebold: Palju maksab tänavavalgustuse ehitus?

Urmas Tangsoo: Kui võtsin 2006. aastal pakkumised, siis tuli 11 000 krooni post.

Täna hetkel ei ole Suurekivi Kinnisvara OÜ vahendeid.

Veikko Nurk: Milline oleks konkreetne kuupäev, et saaks vee probleemi lahendatud. Teid pole mõtet enne vee probleemi lahendamist teha.

Urmas Tangsoo: Miks Suurekivi Kinnisvara OÜ peab lahendama sadevete probleemi? Hetkel on sadevete jaoks kraavid alles jätnud vaid Suurekivi elamukvartal ning teiste arenduste sadeveed valguvad ka sinna.

Miks meie peame selle ainukesena lahendama?

Raivo Uukkivi: Kui detailplaneeringutega on ette nähtud, et teiste arenduste sadeveed tulevad läbi teie arendusala, siis tuleb teil see ka lahendada – see on selgesõnaliselt Suurekivi detailplaneeringus kirjas.

Urmas Tangsoo: Drenaažvee ülepumpla pump ei tööta, kuna AS ELVESO plommis selle kinni.

Hele Alamaa: Vale jutt.

Andrus Seebold: Kui pumbad tööle pandi, siis kohesel uputas see Suurekivi 1 kinnistu.

Raivo Uukkivi: Vastavalt Rae Vallavalitsuse 15.01.2002 korraldusega nr 39 kinnitatud Peetri küla Suurekivi kinnistu detailplaneeringu koostamise lähtetingimuste punkti 4 alapunktile 4.4 tuli lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtumisega. Transiitvesi ongi see, mis juhitakse vajadusel (sõltub sadeveeskeemist) eelvooludesse läbi Suurekivi arendusala ja sellega olete pidanud arvestama algusest peale, ka oma äriplaane tehes.

Urmas Tangsoo: Sadevee projekti saab koostada kuu aja jooksul ning siis saab võtta pakkumised.

Eduard Virkunen: Lepime kokku, et kolme kuu pärast on nii projekt olemas kui ka pakkumised.

Martina Proosa: Rae Vallavalitsuse ehitusameti juhataja Enno Harmipaik on meile saatnud kirja, kus mainis, et sadevee lahendus läheb maksma 250 000 krooni.

Suurekivi tee 29 kinnistule on ette nähtud tiigi rajamine kuhu kogunevad sadeveed. Miks ei ole tiiki rajatud?

Urmas Tangsoo: Kinnistu kuulub OÜ-le Magister Morum.

Sadevete tiik ei ole lahendus.

Raivo Uukkivi: Õigem on sadevesi suunata Mõigu poldrile.

Martina Proosa: Võib olla saaks rahalised vahendid kui muuta Suurekivi tee 29 kinnistu otstarvet ning see maha müüa.

Meelis Kasemaa: Vald ei luba kinnistu otstarvet muuta, kuna sinna on planeeritud ka laste mänguväljak.

Raivo Uukkivi: Arendajatel on ju võimalus oma kohustuste täitmiseks ka laenu võtta. Ei saa lihtsalt laiutada käsi ja öelda, et raha pole ja meie oma kohustusi ei täida.

Urmas Tangsoo: Pean kokku kutsuma Suurekivi Kinnisvara OÜ üldkoosoleku, kuid enne augusti algust ei suuda me kvoorumit kokku saada, kuna on puhkuste aeg. Peale seda saan öelda täpselt, mis on Suurekivi Kinnisvara OÜ panus.

Raivo Uukkivi: Kas 15. augustiks 2008 oleks Teile vastuvõetav tähtaeg, et Suurekivi Kinnisvara OÜ üldkoosolekul otsused kujundatud saaks?

Urmas Tangsoo: Jah.

Sadevete pakkumised saaksin 01. septembriks 2008.

Raivo Uukkivi: Võtke 01. septembriks pakkumised ka teedale ja tänavavalgustusele. Pakkumistes võiksid erinevad osad olla eraldi välja toodud.

Urmas Tangsoo: Loomulikult.

Raivo Uukkivi: 11.01.2008 on vald küsinud suurusjärgudest ülevaate saamiseks pakkumise SMR Teed AS-ilt Suurekivi arendusala teede rajamiseks. Koos käibemaksuga läheks see maksma 8 517 240 krooni.

Ivar Liivamägi: Kas Teile tundus, et Suurekivi Kinnisvara OÜ-l pole vaja oma kohustusi täita?

Urmas Tangsoo: OÜ Magister Morum esindaja on öelnud, et pole sellest huvitatud.

Loodan, et järgmine kord on ka OÜ Magister Morum esindajad koosolekul.

Saame esitada hagi oma partneri vastu, kuna vastutame ikkagi võrdselt.

Ivar Liivamägi: Mida Te olete teinud selleks, et Teie partner oma kohustusi täidaks?

Urmas Tangsoo: Oleme arutanud seda ja siiani on lubatud, et täidavad oma kohustusi.

Eduard Virkunen: Millal kohustused täidetakse?

Urmas Tangsoo: Jään vastuse võlgu.

Veikko Nurk: Mida planeerite oma juhatusega arutada?

Urmas Tangsoo: Kust saada rahalisi vahendeid.

Raivo Uukkivi: Kas kõik Suurekivi Kinnisvara OÜ omanikud elavad Suurekivi elamurajoonis?

Urmas Tangsoo: Ei. Üks omanikest on surnud, üks on Harku vallavanem Kaupo Rätsepp, kes ei ela Suurekivi elamurajoonis, kuid ülejäänud kuus omanikku elavad.

Raivo Uukkivi: Järgmisel koosolekul, mis toimub 10. septembril 2008, peaksid ka nemad osalema.

Veikko Nurk: Kas Suurekivi Kinnisvara OÜ tuleb järgmisele koosolekule konkreetsete lubadustega, mis on üldkoosolekul osalejate poolt allkirjastatud?

Urmas Tangsoo: Jah.

Raivo Uukkivi: Järgmisele koosolekule toob Suurekivi Kinnisvara OÜ ka pakkumised teede, tänavavalgustuse ja sadevee kohta. Pakkumised tuleb võtta enne 15. augusti 2008.

Kui Suurekivi Kinnisvara OÜ otsus on, et nemad kohustusi ei täida, siis tuleb sellest koheselt valda teavitada.

Urmas Tangsoo: Kas elanikud on nõus panustama mingi osaga teedesse, tänavavalgustusse või sadevee probleemi lahendamisse?

Saalis viibinud Suurekivi elamurajooni elanikud: Ei ole.



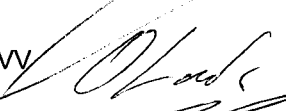


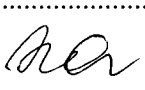
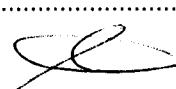
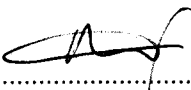
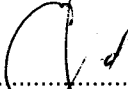


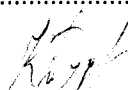
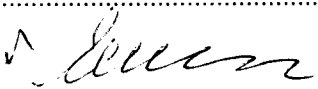
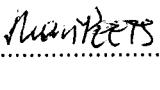
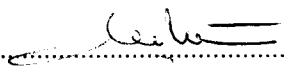
#### **Otsustati, et:**

- Suurekivi Kinnisvara OÜ viib oma üldkoosoleku läbi hiljemalt 15-ks augustiks 2008.
- Suurekivi Kinnisvara OÜ võtab hinnapakumised (01.09.2008)
  - Sadevee süsteemide ühendamiseks Kuldala pumplaga;
  - Normide (detailplaneeringu) kohaste teede (sh kergliiklusteed ja haljastus) väljaehitamiseks;
  - Tänavavalgustuse väljaehitamiseks.
- Suurekivi Kinnisvara OÜ kontrollib sõlmitud notariaalsetes ostu-müügilepingutes poolte kohustusi.
- Suurekivi Kinnisvara OÜ kaasab järgmisele koosolekule kõik osapooled, kes arendusala arendamise, kruntide müügiga seotud on.
- Järgmine koosolek toimub 10. septembril 2008 kell 16.00 vallamajas, külavanem teavitab osavõtjate arvust vähemalt 1 päev varem.
- Kui otsus kohustuste täitmise osas on negatiivne, siis teavitatakse sellest koheselt valda ja vald võtab tarvitusele järgmised sammud enda ja kodanike õiguste kaitseks.
- Elanikud võivad soovi korral toimetada Rae Vallavalitsusse koopiad oma ostu-müügilepingutest (ilma sensitiivsete andmeteta) ja vallavalitsuse juristid analüüsivad neis olevaid kohustusi.

Raivo Uukkivi  
Koosoleku juhataja

**Koosolek Peetri küla Suurekivi elamurajooni arendajatega  
ja vallavalitsuse esindajatega**

09.07.2008.a

Ees- ja perekonnanimi	Firma	Allkiri	Kontaktandmed (e-post/tel nr)
1. Raivo Uukkivi, vallavanem	Rae Vallavalitsus		6056750, raivo.uukkivi@rae.ee
2. Meelis Kasemaa, abivallavanem	Rae VV		6056750, meelis.kasemaa@rae.ee
3. Einar Ohov, ehitusspetsialist	Rae VV		6064702, Einar.ohov@rae.ee
4. Alvar Nurk, ehitusjärelvalve spetsialist	Rae VV		6064703, alvar.nurk@rae.ee
5. Martina Proosa			5074072 martina.proosa@9mail.com
6. Hele Alamaa			56475341 hele9@hotmail.ee
7. YURI RAVI KOVITS			5640184 VALORDANIO@HOT.EE
8. VEIKKO NURK.			5239594. VEIKKO@TEMPO.EE
9. Eve Sebeald			55529660 eve.sebeald@guis.kk.ee
10. Andrus Sebeald			5403236 andrus.sebeald@clik.ee
11. Ann ja Andres Kulojärvi			53301652 annin@hotmail.ee
12. Kristine Tuuremann			56456530 kristinas@hotmail.ee
13. TIIET EENARHA	Rae VV		
14. Mari Peets	MariPeets		5132342 mari.peets@mail.ee
15. Marije Märv			5253763 marijemaars@hotmail.ee

16. Aleksander Teodorov *Alex* - 6532328  
55666781, karllem@hotmail.ee
17. Oleg Vosnichov *O* - 6539394  
56482839, vesolgroup@mail.ru.
18. URMAS TANGISOO *U* 5041734
19. KRISTIAN JUK *K* 516119 kristianjuk@hotmail.ee
20. Heigo Kimmel *H* 5057456 heigo.kimmel@ceurope.gm.com
21. MARGUS VALLO *M* 5159906
22. IVAR UUSKÕBI *I* 5131322 ivar.uuskobi@tall.ee
23. Jeanne Niininen *J* 5249888 Jeanne.Niininen@hansa.ee
24. Eduard Niininen *E* 5048888 eduard@partoauto.ee