

25-07-2008

Nr. 2-8/7

## Aaviku küla Oja ja Vana-Tõnikse kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu

### PROTOKOLL

Jüri

21.07. 2008 nr 1

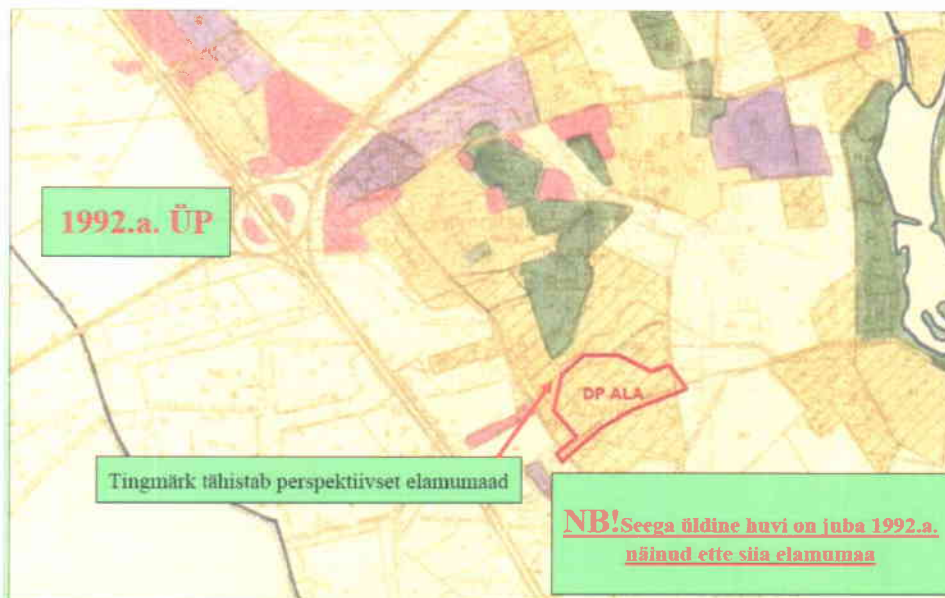
Algas kell 16:00, lõppes kell 19:30

Avalikku arutelu juhatas vallavanem Raivo Uukkivi.

Protokollis vallakantselei spetsialist Mare Seppel.

Avalikust arutelust võtsid osa: Rae Vallavalitsuse maa-ameti juhataja Teet Kukk, Rae Vallavalitsuse keskkonnateenistuse keskkonnaspetsialist Birgit Parmas, Aaviku küla elanikud: Mairo Kröönström, Kalev Kolk, Heiki Palm, Irene Kokka, Toomas Tamm, Rainer Mulk, Imre Leppik, Enn Tammela, Toomas Suimets, Helju Peipsi, Veiko Parts, Andres Lampe, Sven Andrek, Tarmo Toomet, Ants Ruven, Tõnis Siilannarusk, Vello Pajus, Heli Kiro, Heiki Palmi esindaja Rein Küttim, Eesti Päevalehe ajakirjanik Karit Kaasik, Lilosan Arendus OÜ esindaja Ardi Tedrema.

Raivo Uukkivi selgitas koosolekust osavõtjatele ruumilise planeerimise ja demokraatia põhimõtteid, avalikustamise ja avaliku arutelu protsessi ning õigusaktidest tulenevat. Rõhutas seejuures, et Eesti Põhiseaduse kohaselt on kõikidel kodanikel võrdsed õigused ja võimalused kasutada oma vara, s.h. maad. Samuti informeeris saalis olijaid, et omavalitsuse tasandil koordineerib planeerimistegevust kehtiv üldplaneering, Rae vallas kehtib hetkel 1992. aastal kehtestatud üldplaneering, kus on märgitud, et Aaviku küla Oja ja Vana-Tõnikse kinnistute ning lähiala perspektiivseks elamumaaks.





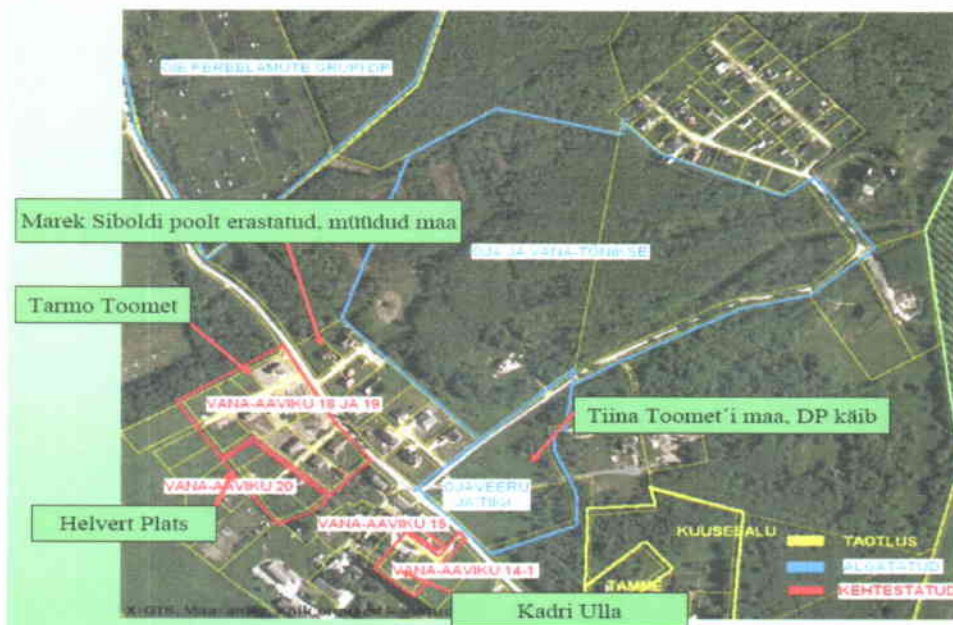
## Päevakord

### 1. Laekunud küsimustele vastamine ja arutelu

#### 1. Laekunud küsimustele vastamine ja arutelu

Raivo Uukkivi: Kohalik rahvas on suuresti detailplaneeringule vastu, kuid samas on maaüksuste omanikel ka omad õigused, mis tuginevad nii planeerimisseadusele, kehtivale üldplaneeringule, volikogu poolt tehtud detailplaneeringu algatamise otsusele ja vallavalitsuse poolt antud lähtetingimustele.

Saalis viibijatest paljud elavad Marek Siboldi ja Tarmo Toometi poolt arendatud maadel. Kuidas te põhjendate, et teie võite seal elada, kuid Oja ja Vana-Tõnikse omanikud ei tohi oma maad arendada ja sinna planeerida? Miks on ühtedel kodanikel õigused ja teistel pole.



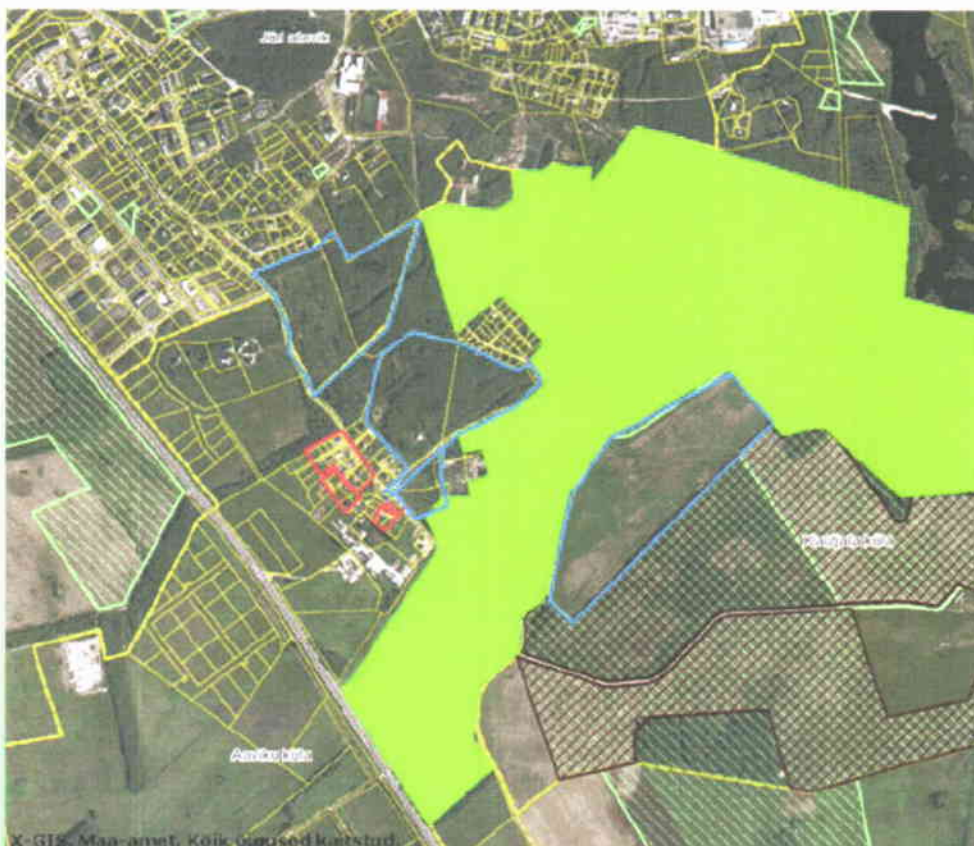


Vaadates 1992. aastal kehtestatud üldplaneeringut, mis on õigusakt ja kõik peavad seda täitma, võib näha, et kõnesolevate kinnistutele on kavandatud perspektiivne elamumaa, samas eelpoolnimetatud Toometi arendusala on arendatud üldplaneeringut muutvalt maale, mille sihtotstarve on maatulundusmaa ning see ei ole ettenähtud muutuma vastavalt kehtivale üldplaneeringule.

**Mitmetes kirjades on öeldud, et detailplaneeringu ala on Harjumaa teemaplaneeringus rohevõrk.** See ei ole nii. Ja ei saagi olla, kuna Harjumaa teemaplaneeringut tehakse omavalitsuste üldplaneeringute järgi, võttes aluseks seal oleva informatsiooni. Praegune maakonna teemaplaneering kehtib 2010. aastani. Kui muudetakse teemaplaneeringut, siis juba arvestatakse valla uut üldplaneeringut.

On tõsi see, et täna arutusel oleval alal on kõrghaljastus. Planeerimise mõttes ei ole see argumendiks. 1992.a. tehtud otsus perspektiivse elamumaa osas ja valmimisel olev üldplaneering on lähtunud asjaolust, et Rae valda arendatakse põhimõttel – tihedam asustus Tallinna ja Jüri vahelisele alale ja alevike (Jüri, Lagedi, Vaida) ümber.

Uues üldplaneeringus on sellest lähtuvalt ka rohevõrgu paiknemist muudetud loogilisemaks. Alla 300 meetrise laiussega rohevõrk ei tööta, seega kitsamad ribad ei tööta rohevõrguna vaid on lihtsalt visuaalses mõttes vajalikud. Ka antud piirkonnas on kõikidel väärtuslikele puudele ettenähtud säilitamise kohustus.



**Teie kirjades on väidetud, et rohevõrk tuleks täielikult säilitada,** kuna loomade tunnel on lähedal. Kuid vaadates üldplaneeringu kaarti, siis igal juhul peab loom ka täna märgitud rohealast mingil hetkel väljuma, et tunnelisse pääseda.

Jahimehena tean, et kui loom on harjunud kuskil käima, siis ta käib sealt väga pikka aega, isegi kui tingimused on muudetud.

Samas ei ole teie poolt mainitud tunneli juures täheldatud loomade ülekäimist. Jahimeestele on teada, et loomade ülekäigukoht on hoopis tunnelist kaugemal – Patika pool.

## **Kirjades väidetakse, et on rikutud planeerimisseaduse sätteid.**

Ruumiline planeerimine on pikaajaline interdistsiplinaarne ruumilise arengu kavandamine läbi avaliku protsessi. Planeeringute hierarhia ülevalt poolt allapoole näeb omavalitsuses välja järgmine: omavalitsuse arengustrateegia, üldplaneeringu, detailplaneeringud.

- **Detailplaneeringu tellija ei tohi olla eraõiguslik isik.**

Detailplaneeringu tellija ei tohi olla eraõiguslik isik, kui detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut või kui tuleks kindlasti tellida keskkonnamõju hinnang. Konkreetsel juhul pole mingit muutmist ja järelikult võib eraisik (planeerimisseaduse §10 lõige 6) olla detailplaneeringu tellija.

- **Keskkonnamõtjude hindamise kohustus.**

Kirjades viidati, et vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 8 tuleks teha keskkonnamõtjude hinnang. See pole päris nii. Planeerimisseaduse § 9 lõige 8 ütleb, et tuleb seada keskkonnatingimused ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõtju hindamine. Hetkel on tegemist kõige väiksema koormusega planeeringualaga, kuna seal on **vaid** ühepereelamud. Mitmed keskkonnatingimused (sadevee, tuletõrjevee, kanalisatsiooni lahendused, teedevõrk koos kergliiklusteede ja valgustusega kasvatab turvatunnet jne) on detailplaneeringu lähteülesandes valla poolt antud, kuid vald ei näe vajadust nõuda keskkonnamõtjude hindamist.

Antud planeering aitab parandada ka naabruses olevate alade keskkonnatingimusi. Näiteks aiandusühistu Aaviku saab võimaluse liituda ühiskanalisatsiooniga, sest selle planeeringuga tuakse kanalisatsioon sisuliselt ühistu piirini. Ka tulekustutussüsteemide toomine piirkonda minimeerib ohtusid võimalike põlengute korral. Jüri ühisveevärgi toomine piirkonda võimaldab kogu piirkonnale tagada kvaliteetne veevarustus ja annab võimaluse loobuda Aaviku puurkaevust, mis ei ole garanteeritud kvaliteediga.

- **Kinnistute suurused.**

Mitmes kirjas on märgitud, et vastavalt lähtetingimustele peaksid kruntide suurused olema minimaalselt 2000 m<sup>2</sup> ning avalikustatud planeeringu kohaselt on alla selle normi 16 krunti.

Kui vaadata kruntide jaotust, siis keskmine krundi suurus on 3654, 8 m<sup>2</sup>. Tõepoolest kõik ei ole 2000 m<sup>2</sup>, mõned on suuremad ja mõned väiksemad. Väiksemad krundid on planeeritud üleminekuna teiste alade suunas kus on alla 2000 m<sup>2</sup> suurused krundid.

## **Veel erinevaid väiteid**

- **Sadevesi.**

Väidetavalt vesi valgub ühelt alalt teisele.

Liig- ja sajuvete ärajuhtimiseks planeeringualalt on kavandatud teemaale kogumisdrenaaži torustikud kuhu juhitakse kruntidelt valgub liigvesi. Kogumisdrenaaži torustike süsteem ühendatakse olemasoleva eesvoolu süsteemiga, milline kulgeb Pirita jõkke. Põhjust hirmuks, et süsteem ei taga kogu vee ära viimist ja seega on ohus kõrvalolevad alad, ei ole, sest projekteerimise käigus arvatatakse välja mahud ja sellest johtuv võimsus sadevee rajatistele.

- **Tulekustutusvesi.**

Vee ja kanalisatsiooni lahendus planeeriti vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Tehnilistes tingimustes (ka vastavates standardites) on kirjas,

et hüdrant peab andma välja 10 l/s. Seda on lahenduses arvestatud, veevarustus antud piirkonnas on lahendatud Jüri ühisveevärgist.

- **Reovesi**

Projekteerimisel on torustik, mis kulgeb Taru mnt ja Vana-Tartu mnt vahelt kuni Patikani. Sinna on arvestatud ka planeeringuala piirkonna liitmine ning enne ei saa arendaja arendama hakata, kui projekteeritav toru on valmis ehitatud. Praeguseks on olemas projekt ning AS Water Ser peab läbirääkimisi maade omanikega. Reovesi juhitakse Tallinnasse suubuvasse süsteemi läbi Jüri Tehnopargi II etapi.

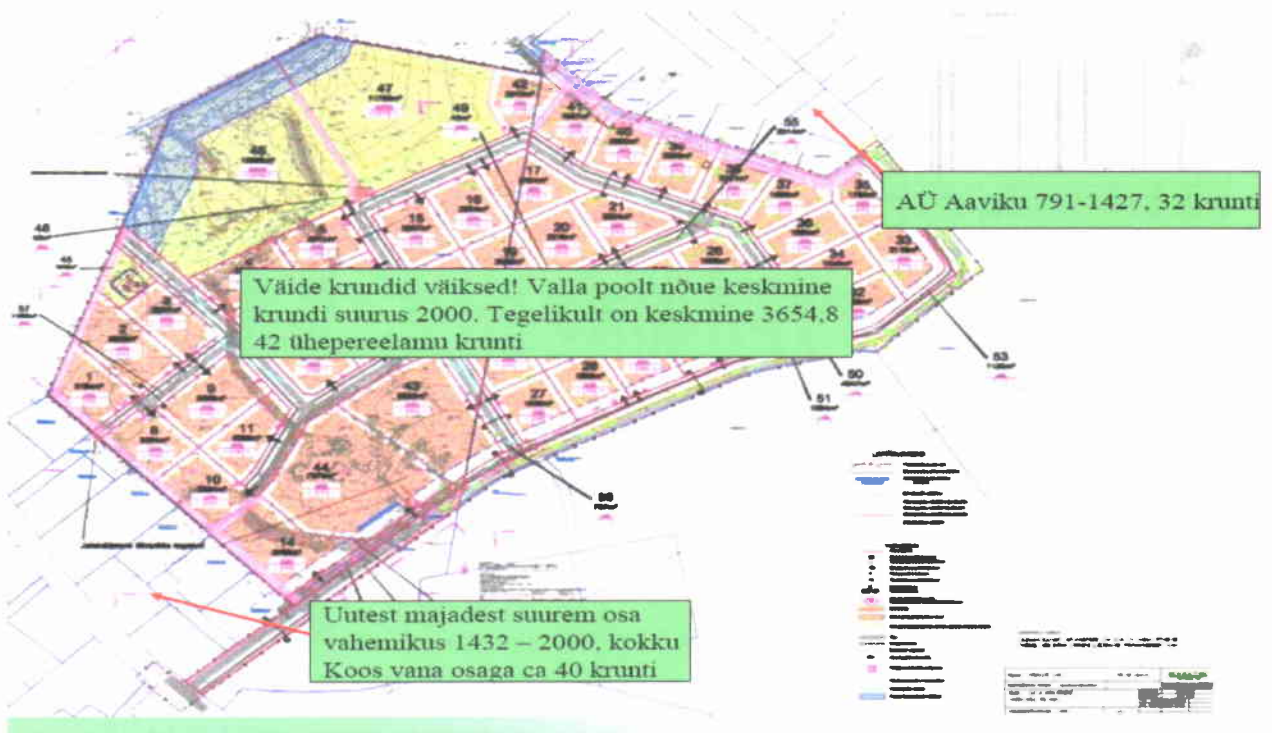
- **Mitmes kirjas oli emotsionaalne lause: „Kolisin siia eeldusel, et rohelus säilib“.**

Teades, et 1992.a üldplaneering on selle ala juba näinud ette elamumaana, peab nentima, et väidetud eeldus ei ole tekkinud faktidele toetuvalt. Asjaolu, et pole enne isikliku otsuse tegemist selgitatud reaalsel olukorda, ei anna alust veendumusele.

- **„Maaomanikke on koheldud ebavõrdselt“**

Kehtestataval planeeringul on krundid kõik 2000 m<sup>2</sup> lähedal. Samas Tiigi kinnistule planeeritakse 1 500 m<sup>2</sup> krunte ning sama suured krundid on ka hr Toometi ja Siboldi planeeringualadel.

Seega on piirkonna maaomanikke koheldud selles kontekstis võrdselt. Ebavõrdne oleks kohtlemine, kui täna arutusel olevate alade omanikele kirjutataks ette, et nad saavad oma maale krundid, mille suurus on 2 hektarit (näiteks).



- **Niinimetatud sotsiaalne liitumistasu**

Mõlema kinnistu arendajaga on sõlmitud 14.05.2008 notariaalsed lepingud, kus on märgitud, et maa omanikud võtavad kohustuse tasuda vallale iga elamisühiku (antud kontekstis ühepereelamu) eest 40 000 krooni.

Lisaks on Oja kinnistuga seotud notariaalses lepingus kirjas, et arendaja kohustub:

1. omal kulu välja ehitama kinnistule detailplaneeringuga ettenähtud lastemänguväljaku.



2. moodustama detailplaneeringuga ettenähtud sotsiaalmaa kinnistu (detailplaneeringus määratletud positsioon nr 45 suurusega 1048 m<sup>2</sup>) ja võõrandama selle vallale tasuta 3 kuu jooksul peale kinnistu moodustamist.

Samuti on mõlema kinnistu omanike lepingutes kirjas teede ehitamist ja renoveerimist puudutavad klauslid ning tagatised, kuid lepet ei täideta.

Kui planeering läheb kehtestamisele, siis tuleb volikogu otsusesse säte, et majade ehitamiseks lubasid ei väljastata enne kui on rajatud infrastruktuur ja selle on antud valla poolt välja kasutusluba.

### **Puudused, mis vajavad kõrvaldamist**

Planeering ei ole kooskõlastatud Keskkonnateenistuse ja Põhja-Regionaalse Maanteeametiga.

Vallavalitsuse poolt on planeerijale tehtud ettepanek vastavad puudused kõrvaldada.

Tiigi planeeringuga on ettenähtud planeerida munitsipaliseerimise eesmärgil plats külaürituste läbiviimiseks. Teen (Raivo Uukkivi) ettepaneku, et Vana-Tõnikse ja Oja arendajad rajavad sellele platsile varjualuse (vt Limu küla analoogset rajatist) ürituste läbiviimiseks.

### **Järgnes küsimuste ja vastuste voor**

Helju Pepsi: Minule kuulub Aiandusühistu krunt 21 ning minu kuur asub valla territooriumil. Sooviks teada, et kui kaugele täpselt detailplaneeringus märgitud hooned tulevad, kas kuur jääb alles või mitte.

Raivo Uukkivi: Teie kuur ei asu valla maal vaid Vana-Tõnikse detailplaneeringu alal. Kui kuur on ehitatud ehitusloaga, siis saab selle taastada, kuid kui on omavoliline ehitus, siis kuuri ei taastata.

Sven Andrek: Rae Vallavalitsuse 17.04.2007 korraldusega nr 598 kinnitatud Aaviku küla Vana-Tõnikse kinnistu maatükk II ja Oja kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähtetingimuste punktis 4.2 on kirjas, et detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning Rae valla koostatava üldplaneeringuga ja eriti üldplaneeringu maakasutuspiirangute osaga. 70%-ne haljastuse säilimine.

Ardi Tedrema: Olen valda koostanud mitmeid planeeringuid ning võin öelda, et tegemist on pika protsessiga. Algul planeerisime 50 krunti, kui siis leidsime, et krundid võiks suuremad olla. Kokku oleme teinud kuskil 8 lahendust.

Hetkel on vallas halb planeerida, kuna pole õiguskindlust - alguses võib olla üks üldplaneering, kuid kui poole protsessi käigus kehtestatakse uus üldplaneering, siis tuleb sellest lähtuda. Sellises õigusvaakumis tuleb siiski tegutseda.

Viimase poole aasta jooksul oleme käesolevat planeeringut ca 10 korda muutnud. Lahenduse poole pealt on see optimaalne ning sobitatud Aaviku küla keskkonda.

Olemasolev kõrghaljastust peab säilitama maksimaalsel võimalikul viisil. Igal juhul tuleb täiendavaid väärtuslikke isendeid krundi hoonestamisel juurde lisada.

Raivo Uukkivi: Lähtetingimustes on loetelu dokumentidest, millest tuleb lähtuda. Nende hulgas ei ole kehtestamata uut üldplaneeringut ja ei saagi olla. Küll on sellele hiljem tähelepanu juhitud soovituslikus mõttes.

Tarmo Toomet: Hetkel planeeritakse maha võtta suur roheala ning Aaviku elanikele saadetud kirjade vastused jätvavad arendaja eelistatud olukorda. On muret tekitav, et üheski punktis elanike poolt ei oldud. Võiks siiski keskkonnamõtjude hindamise tellida.

Raivo Uukkivi: Metsa säilimine on omanikega läbirääkimise küsimus. Küll olen sellel seisukohal, et väärtuslikud isendid – tammed, kased, kuused jms peavad säiluma. Lepp ja paju pole säilitamist väärt.

Väide, et vald on asunud arendaja poole, on emotsioon. Nagu varem selgitasin – ka mulle, kui Aaviku küla elanikule ei meeldi see planeering, samas pean siiski hindama kõiki fakte ja otsuste tegemisel toetuma kehtivatele õigusaktidele. Kõike teades saan öelda, et vald on käitunud emotsioonitult, erapooletult arvestades oma otsuste tegemisel kõike teadaolevat.

Vald on kaalunud keskkonnamõtjude hindamise (KMH) küsimust ja otsustanud, et kuna see on kõige leebem planeeringu variant- tegemist on ühepereelamutega, siis seal ei ole mingit ohtu keskkonnale tõusmas ja KMH pole vajalik. Kuivõrd teema on jätkuvalt üleval, siis vallavalitsus võtab selle küsimuse veelkord arutusele. Kindlasti tuleb ära hinnata olemasolevate puude väärtus ja määrata, millised tuleb säilitada kindlasti

Helju Peipsi: Aaviku aiandusühistul on oma territoorium. Kui lähedale tohib uus planeering tulla aiandusühistule.

Ardi Tedrema: 4 meetri kaugusele.

Andres Lampe: Kui toimuks uuel arendusalal põleng, siis kuidas tagumiste kruntide omanikud peaksid välja saama. Tuleks planeerida teine väljapääs!

Ardi Tedrema: Vana-Tõnikse ja Oja kinnistute arendajate kohustuseks ei saa panna terve piirkonna liiklusskeemi lahendamist.

Kõrval kinnistult, valla maalt, oleks võimalik tuua üks paralleeltee kinnistutele.

Raivo Uukkivi: Võtame pakutud logistilise lahenduse arutusele.

Andres Lampe: Tee võiks laiem olla.

Ardi Tedrema: Ühistu tee teemaa laiuseks on 18 meetrit (tee projekteerimismid näevad muidu ette 12 m) ning sisetee laiuseks 15 m. Asfalteeritud osa on ühistu teel 6 m ja sisetee 4,6 meetrit pluss kergliiklustee.

Andres Lampe: Tuleks lahendada sissesõit kruntidele 27-33 ja sissesõit rajooni. Ühistu teelt ei tohiks ükski maja saada otse sissesõitu. Siis on kindel, et pargitakse teeäärred täis ja tekib tõsine takistus A/Ü Aaviku inimestele. Analoogset situatsiooni on kohatud paljudes uutest arendustes.

Raivo Uukkivi: Pakkumine mõistlik. Arutame seda varianti ja võimalusel laseme planeerijal teha muudatusi.

Toomas Suimets: Kruntidel 33 ja 32 on suured tammed. Kas tammed säilivad?

Raivo Uukkivi: Väärtuslikud puud (tammed, kased, kuused) tuleb säilitada.

Ardi Tedrema: Planeeringu koostaja ei saa tagada, et haljastus säilitatakse.

Ma ei usu, et krundi omanikud võtavad oma krundi puudest lagedaks.

Raivo Uukkivi: Valla spetsialistid on need, kes peavad tagama väärtuslike puude säilimise –(ehitusjärelvalve spetsialist ja keskkonnaspetsialist). On olemas ka arendusi, kus oleme planeeringus käskinud vastavad puud ära märkida.

Ardi Tedrema: Kui puudes on küsimus, siis tuleks välja selgitada, kas omanikud on valmis tegema üksikpuude täpismõõdistuse.

Raivo Uukkivi: See tuleb neile vajadusel kohustuseks teha. Omanikud siinkohal dikteerida ei saa.

Imre Leppik: Kas te olete planeerija?

Ardi Tedrema: Jah.

Imre Leppik: Kes on Lilosan Arendus OÜ omanikud?

Ardi Tedrema: Ühtegi vallaga seotud isikut ei ole omanikuks.

Rein Küttim: Kas vallavalitsusel on tavaks sõlmida siduvaid lepinguid arendajatega enne kui planeering kehtestatakse?

Raivo Uukkivi: On tavaks, et sõlmitakse notariaalsed lepingud enne detailplaneeringu kehtestamist ning leping hakkab kehtima kui planeering kehtestatakse.

Rein Küttim: Milline on surve vallale? Mängus on 16 miljonit krooni, seega vald on huvitatud planeeringu kehtestamisest.

Raivo Uukkivi: Absoluutselt mitte. Kui tuleb inimesi juurde, siis nad peavad oma juurde tuleva koormuse sotsiaalinfrastruktuuris kinni maksma. Seda oleks ebaaus teha tänaste maksumaksjate arvelt. Isegi kui sellelt alalt tuleks nn sotsiaalse liitumistasuna Teie poolt nimetatud summa (tegelikult on number 10 korda väiksem, aga juhtub ka teistel), isegi siis ei ole see planeeringu kehtestamise otsuse tegemisel oluline ega pane meid huvituma ning tegema läbimõtlemata otsuseid.

Rein Küttim: Millised on valla kohustused detailplaneeringu kehtestamisel?

Raivo Uukkivi: Vald peab looma kõik vallast olenevad eeldused ja tingimused, mis on arendajale vajalikud lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks.

Siin ei ole kirjas, et me peaks tegema kõik, et detailplaneering kehtestatakse vaid meie kohustused hakkavad kehtima samuti siis kui detailplaneering on kehtestatud. Arendajal on peale detailplaneeringu kehtestamist antud 48 kuud lepingus märgitud kohustuste täitmiseks.

Rein Küttim: Millised on valla poolsed kohustused, kuid vald rikub lepingut.

Raivo Uukkivi: Vallal ei ole rahalisi kohustusi trahvi maksmiseks, kuidas ta saabki rikkuda.

Rein Küttim: Minu teada üldplaneering on esitatud seaduses ettenähtud korras maavanemale ja selle kehtestamine on kaua veninud. Mulle tuli üllatusena, et alles selle aasta märtsis esitati maavalitsusele dokumente, mida enne esitatud polnud.

Vald on jätnud omalt poolt täitmata olulisi aspekte, et üldplaneeringut kehtestada. Näiteks kirjalikud vastuväited ei esitatud koos kehtestamise avaldusega.

Raivo Uukkivi: Märtsikuu ühel reedel viisime üldplaneeringu ja järgmisel nädalal, peale vastavasisulist küsimist, vastuväited, seega me ei ole jätnud midagi täitamata. On väga rumal ja lühinägelik valda süüdistada üldplaneeringu kontekstis, pealegi ei muuda see antud teemat, sest konkreetne detailplaneering on algatatud tunduvalt varem, kui üldplaneering kehtestamisele jõuab. Selle detailplaneeringu aluseks on siiski täna kehtiv üldplaneering. Kahju, et jurist, nagu Te olete, ei saa aru, et Rae vald on üks kiiremini arenevaid omavalitsusi, mis asub suure linna vahetus naabruses ja seega on igal maaomanikul omad unistused ning sellest lähtuvalt on üldplaneeringu menetlus ka sootuks teisel tasemel, kui mingis Lõuna-Eesti vallas.

Rein Küttim: Üks suuremaid probleeme on transpordiühendus Tartu maanteega. Olete ka märkinud, et millegipärast planeerija pole Maanteeameti kooskõlastust küsinud.

Raivo Uukkivi: Üldplaneeringus pole mingisugust takistust transpordiühenduseks Tartu maanteele. On olnud teisi takistusi, näiteks raudtee übersõit. Antud piirkonna