Ehitusloa Lisa 1. Arvamuste ja kooskõlastuste ning nendega arvestamise koondtabel

1. ARVAMUSED

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Jrk nr** | **Arvamuse esitaja** | **Arvamuse sisu** | **Selgitus/põhjendus arvestamise/arvestamata jätmise kohta** |
| 1. | Roosimetsa tee 4 | Rõõm kuulda, et Kärimetsa tee pikendus on võetud töösse ning Neemesauna lautriala saab vajaliku ligipääsu. See on kohalikele elanikele rõõmustav uudis.  Tahtsin täpsustada paari detaili, mida projekteerimistingimustest välja ei lugenud.  1. Kuidas ja mis mahus on plaanis välja ehitada tänavavalgustus?  2. Juhiksin tähelepanu, et Kärimetsa tee lõpus asuv rand on suviti üks ümbruskandi populaarseimad ujumiskohti. Sellest tulenevalt pargivad rannalised oma autosid hetkel praeguse Kärimetsa tee lõpus (Roosimetsa tee 4 ja Kärimetsa tee 4 vahel). Kas oleks ehk mõistlik seda arvesse võtta ja planeerida Roosimetsa haljaku kinnistusele ka paar parkimiskohta väljaspool haljasalasid? Sama mure ilmselt tabaks tulevikus ka lautrikoha kasutajaid, kes oma autosid ja kärusid sooviksid ajutiselt hoiustada. | 1. Käesoleva projekti raames pole tänavavalgustuse rajamine ette nähtud, kuid Viimsi vald on arvestanud võimalusega see eraldiseisvalt hiljem lahendada. 2. Rannaliste autodele parkimiskohti lautrialale ei kavandata. Alale tulevad parkimiseks kohandatud kohad vaid lautri kasutajatele. |
| 2. | Neemesauna tee 5 | Advokaadibüroo Sirel & Partnerid kliendiks on Eddy Lainurm ja Merike Lainurm (kliendid), kelle  eest ja nimel vastan Viimsi Valla projekteerimistingimuste nr TE-1362-1 Neemesauna Lautri  ligipääsurada (Kärimetsa tee pikendus) projekti koostamise küsimuses.   1. **FAKTILISED ASJAOLUD**   1.1. **07.11.2024** edastas Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna teedevanemspetsialist Siim Jürima mh ka klientidele teabe selle kohta, et Viimsi Vallavalitsuson algatanud projekteerimistingimuste menetluse Leppneeme külas, Neemesauna lautriligipääsuraja (Kärimetsa tee pikendus) projekteerimiseks ning andis võimaluse esitada  oma seisukoht 10 päeva jooksul, s.o hiljemalt 17.11.2024.  1.2. Klientidele kuulub Neemesauna tee 5, Leppeneeme küla, Viimsi vald kinnistu(katastriüksus 89001:003:0343), mis külgneb vahelt Roosimetsa haljaku kinnistuga(katastriüksus 89001:001:2122), mis on hõlmatud projekteeritava lahendusega (stprojekteeritava rajatisega).  1.3. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 33 lg 3 kohaselt juhul, kui menetlustähtaja lõpp eilange tööpäevale, lõpeb tähtaeg esimesel tähtpäevale järgneval tööpäeval. Kuna17.11.2024 oli pühapäev, siis saabub Kärimetsa tee pikenduse projekteerimistingimustemenetluses seisukoha esitamise tähtaeg 18.11.2024. Seega on klientide alltoodud  seisukoht esitatud tähtaegselt.   1. **PÕHJENDUSED**   2.1. Kliendid vaidlevad Kärimetsa tee pikenduse projekteerimisele vastu järgmistel põhjustel.  2.2. Projekteerimistingimuste eelnõu p 1.1 kohaselt on projekteeritava lahenduse eesmärgiksvajadus lahendada Neemesauna lautriala ja Kärimetsa tee pikenduse ala teede võrk.Projekteeritavad rajatised (tee) asub Kärimetsa tee L1 kinnistul (katastriüksus nr89001:001:2248, sihtotstarve transpordi maa) ja Roosimetsa haljaku kinnistul(katastriüksus nr 89001:001:2122, sihtotstarve üldkasutatav maa).Projekteerimistingimuste p 3.3 kohaselt tuleb lahendada kompleksselt kogu tee maa-alaja selle sidumine olemasoleva ning ristuvate teede võrguga.  2.3. **Esiteks,** jääb arusaamatuks, miks on vaja lahendada Neemesauna lautriala ja Kärimetsatee pikenduse ala teede võrk kronoloogiliselt varasemalt ja olukorras, kus tänaseni poleselge Neemesauna lautriala tulevane kasutusotstarve. Leppneeme küla elanike FBgrupis on juba pikalt toimunud erinevad arutelud Roosimetsa haljaku kinnistu tuleviku ülening nendes vestlustes on osalenud ka Viimsi Valla esindajad, kuid selgeid vastuseid eiole, milleks nimetatud kinnistut pikemalt soovitakse planeerida. Ilma selge eesmärgita, milleks Roosimetsa haljaku kinnistut kasutada soovitakse, on põhjendamatu ka hakata sellele ennetavalt ligipääsu rajama  2.4. **Teiseks,** kliendid vaidlevad vastu projekteerimistingimuste eelnõu p-s 3.6 toodule, mille  kohaselt tuleb täiendavalt projekteerida ka ümberpööramisala teena, ning selleprojekteerimisel tuleb arvestada järelhaagise jaoks vajalike parameetritega. Klientidelejääb arusaamatuks ümberpööramisala vajadus, st miks on vaja Roosimetsa haljakuleprojekteerida teega seonduvalt ümberpööramisala. Vastavad põhjendused ei nähtu ka  eelnõust (sh ei ole eelnõule lisatud ka eelnõu seletuskirja, kust sellele vastuseid võib  leida).  2.5. **Kolmandaks**, Roosimetsa haljaku sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%, mitte  transpordimaa. Üldkasutatav maa on avalikult kasutatav maa, üldjuhul hooneteta maa,millel võivad paikneda üksnes abihooned, sh haljasala ja pargi maa, superanna maa,rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsija terviseraja maa ning kalmistu maa (maakatastriseaduse § 181 lg 12 p 2). Seega ei  võimalda ka Roosimetsa haljaku sihtotstarve sinna teed rajada.  2.6. **Neljandaks**, mistahes tee rajamisel puudub igasugune mõte ja vajadus, kui pole selge,  mis on Roosimetsa haljaku kinnistu tulevane kasutus. Klientidele arusaadavalt pole  Kärimetsa tee pikendust vaja Roosimetsa tee 2, Roosimetsa tee 4, Roosimetsa tee 6,  Roosimetsa tee 8 ega Roosimetsa tee 7 kinnistutele juurdepääsuks, kuivõrd kinnistutel  on olemas juurdepääs Roosimetsa teelt (katastariüksus 89001:001:0785). Samuti pole  Kärimetsa tee pikendust vaja rajada selleks, et Kärimetsa tee 2 või Kärimetsa tee 4  kinnistutel oleks avalikult teelt juurdepääs, kuivõrd ka neil on olemas juurdepääs  olemasolevalt Kärimetsa teelt. Ka Kärimetsa tee 6 kinnistule (ka elamumaa) on täna  juurdepääs Kärimetsa teelt olemas ning tee pikenduse rajamine pole selleks vajalik.  2.7. Kärimetsa tee pikenduse rajamine vaid rajamise enda eesmärgil – veelgi enam,  Roosimetsa haljaku kinnistul ka ümberpööramise tee rajamine – suurendab vaidkohalikku liiklust elumajade vahel ilma eesmärgita, kuhu peaksid inimesed üldseliikuma. Tee saaks tupiku märgiga sulgeda ning siis ei teki olukorda, kus juhuslikudinimesed satuksid lihtsalt tupikteele ja vajaksid ümberpööramise punki.  2.8. Neemesauna tee 5 kinnistu omanike (kliendid) huvide riive oleneb sellest, milliseks  kujuneb Roosimetsa haljaku kinnistu lõplik sihtotstarve ja kasutus ning kas ja kui paljusuurendab see kohapealset liiklust, müra ja kinnistu kasutusintensiivsust. Antud juhultuleb arvestada, et Roosimetsa haljaku kinnistu asub elamute vahel ning rajada soovitav  tee kulgeb elamute vahelt, mistõttu riivab Roosimetsa haljaku kasutusintensiivsuse  oluline suurendamine kõigi kõrvalasuvate elanike huve.  2.9. Klientide hinnangul pole võimalik Kärimetsa tee pikenduse projekteerimist alustada enne  seda, kui on välja selgitatud tee rajamise eesmärk ja Roosimetsa haljaku tulevane  kasutus. Seni kuni Roosimetsa haljaku tulevane kasutus on ebaselge, ei ole mõistlik  avalikke vahendeid kulutada ka tee rajamiseks, millel avalik kasutuseesmärk puudub.  Küsimuste tekkimisel seoses Kärimetsa tee pikenduse projekteerimistingimuste menetlusega, palun võtke ühendust kas klientidega otse (merikelainurm@gmail.com) või allakirjutanuga e-posti teel aadressil anneli.aab@sirel.com. Allakirjutanu kinnitab, et on klientide lepinguline esindaja ülaltoodud vastuse esitamisel. | Selgitame, et alale on kehtestatud 1998. aastal detailplaneering „Kärimetsa I maaüksuse detailplaneering“, millega on ettenähtud tee maa-ala Kärimetsa teest kuni Roosimetsa haljakuni. Seega pidi Teie klient olema teadlik, et alal on planeering, mida on asutud ellu viima ja mis näeb alale ligipääsutee ette. Planeering on jätkuvalt aja- ja asjakohane ning ligipääsutee rajamine on samm planeeringu elluviimisest. Detailplaneeringu alusel on tänaseks moodustatud Roosimetsa haljakuni ulatuv Kärimetsa tee L1 transpordimaa, eesmärgiga tagada ja ehitada avalikult kasutatavale haljakule ja lautrialale ligipääsutee. Ligipääsutee on vajalik haljaku hooldamiseks ja lautriala kasutamiseks. Projekteerimistingimuste väljastamisega täpsustatakse tee tehnilist lahendust ehk antud juhul lautri ligipääsu laiust, konstruktsiooni ja paiknemist ning haljakul asuvat ligipääsu osa. Projekteerimistingimused on ette nähtud planeeringuga kavandatud ligipääsu täpsustamiseks.  Roosimetsa haljakul asub olemasolev lautri ala, mis on mõeldud paadiga randumiseks, paadi kaldale vedamiseks / vinnamiseks või paadi veeskamiseks. Lautrialale on omal ajal Viimsi vald rajanud nii paadihoiukoha kui ka korrastanud paadivalgma. Hiljem on kohalikud elanikud lautrit ümber ehitanud või hooldanud. Lautriala kasutamiseks on vajalik lautrialale ligipääs. Ligipääs peab võimaldama lautriala kasutamist aga ka hooldamist. Lautriala kasutamiseks peab ligipääs võimaldama lautriale sõitmist, paatide transporti ning manööverdamist (ja vastavate alade loomist, et tagada ohutu keskkond ja nõuetele vastavad rajatised). Selle lahenduse rajamiseks on koostatud projekteerimistingimuste eelnõu, millele olete kaasamise käigus ka arvamuse andnud. Lautriala kasutamise seisukohalt on oluline, et on alad paadi veeskamiseks ja veeskamisalale või selle lähedale paadihaagisega pääsemiseks. Paadiga kalal või merel käies peavad olema alad ka paadihaagise paigutamiseks. Projekteerimistingimustega nähakse ette kergkatendi rajamine lautrialale ligipääsuteeks, mille puhul ulatub üldkasutatavale maale ligipääsu osa, mis on mõeldud haljakule pääsemiseks (sh hooldamine ja hooldustehnika paigutamine) aga ka lautri kasutamine (sh lautriala hooldamine, rajatiste remont) ja kasutamiseks vajalike paadihaagiste paigaldamine hoiualale ning lautriala kasutamisega seotud sõitude manöövrite sooritamiseks (ümberpööramise ala). Lisaks aitab ligipääsutee rajamine kaasa ka olemasolevate sademeveesüsteemide hooldamisele. Puudutasite ka Neemesauna lautriala kasutust ning tõite välja, et tänaseni pole lautriala tulevane kasutusotstarve selge. Selgitame, et lautriala kasutusotstarve on lauter ja lautriga seotud tegevus. Tulevikus pole kavas seda muuta. Ligipääsu ei rajata ennetavalet vaid tulenevalt planeeringust ja lautri kasutamisega seoses. Lisaks märgime, et üldkasutatava maa sihtotstarve ei tähenda, et seal teid või ligipääse ei saa olla. Näiteks parkides, haljakutel, spordiplatsidel, mänguväljakutel, kalmistutel jm, mis kõik on üldkasutatavad maad, on kõigil ligipääsud, teed või teeosad (sh ümberpööramisplatsid, parkimisalad), jalgteed. Üldkasutatav maa ei välista või ei keela sinna ligipääsude või kasutamisega seotud rajatiste rajamist. Toote välja, et Kärimetsa tee pikendust ei ole vaja Roosimetsa tee 2, Roosimetsa tee 4, Roosimetsa tee 6, Roosimetsa tee 8, Roosimetsa tee 7, Kärimetsa tee 2 või Kärimetsa tee 4 kinnistutele juurdepääsuks. Nagu oleme eespool selgitanud, siis ligipääs tuleneb planeeringust ja nähakse ette lautriala ja haljaku ligipääsuks, hooldamiseks, kasutamiseks. Ligipääs pole vajalik eelnimetatud kinnistutele pääsemiseks. Lisaks peame vajalikuks märkida, et Neemesauna tee 5 kinnistuga piirneb üldmaa, ajalooline lautriala. Neemesauna tee 5 kinnistu omanikel ei saa tekkida õigustatud ootust, et lautriala ei kasutata või et lautriala kasutaakase ima sellele ligipääsuta. Lautriala on selles asukohas olnud juba üle 20 aasta tagasi, mil seda kasutati mh Viimsi Vallavalitsuse poolt lisaks kohalikele elanikele.  Täname teid arvamuse andmise eest ning kaasa rääkimisel projekteerimistingimuste avalikustamisel. Oleme vastanud kõik esitaud tähelepanekud ja küsimused ning selgitanud täiendavalt lautriala ligipääsuga seonduvat. Järgnevas menetlusetapis liigume edasi projekteerimistingimuste väljaandmisega. |
|  | Roosimetsa tee 8 | Seisukoht projekteerimistingimuste nr TE-1362-1 Neemesauna lautri ligipääsurada  (Kärimetsa tee pikendus) osas  Advokaadibüroo TRINITI kliendiks on Kristo Raadik ja Liisa Rannamäe (Klient).  Kliendile omandis (kaasomandis) on Viimsi vallas, Leppneeme külas, aadressil Roosimetsa tee  8 paiknev kinnistu (registriosa 5429402, katastritunnus 89003:004:0005) (Kinnistu).  Viimsi vallavalitsus kaasas Kliendi projekteerimistingimuste nr TE-1362-1 Neemesauna lautri  ligipääsurada (Kärimetsa tee pikendus) (PT) menetlusse ning palus Kliendi seisukohta  17.11.2024. Kuna 17.11.2024 langes puhkepäevale, on vastavalt TsÜS § 136 lg 8 tähtaeg täna,  18.11.2024.  Viimsi vald ja Klient sõlmisid 12.10.2023 lepingu teineteisele kuuluvate kinnistute piiride  muutmiseks ning isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmiseks Viimsi valla kasuks Kinnistule.  Lepingu tulemusel muudeti kinnistute piire ning Kinnistu suurenes ca 113 m2 ning Kinnistule  seati IKÕ Viimsi valla kasuks. IKÕ sisuks on tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kinnistul  sademeveesüsteemi omamiseks, hooldamiseks, renoveerimiseks ning avaliku kasutuse  tagamiseks. IKÕ pindala on võrdne alaga, mille võrra Kinnistu suurenes. Maa-ameti aerofoto  (Joonis 1) väljavõttel on kattuvad Kinnistu suurenemise ala ning IKÕ ala tähistatud punase  joonega (S=112,99 m2).  2[2]  Joonisel 1 on punase joonega (pikkus ca 5 m) tähistatud ka sadevee äravoolu kraav Kinnistu  piirides olevas mahus.  Kinnistu ning Kiigemäe tee vahel asuvatel Roosimetsa tee 2, Roosimetsa tee 4 ning Roosimetsa  tee 6 kinnistutel asub sadevee äravool täies ulatuses maa-aluses truubis (täpne asukoht on  Klientidele teadmata, kui eelduslikult nö algab see truup loogiliselt läänepool Kiigemäe teed  asuvast kraavist ning suundub edasi mere poole läbi siinmainitud kinnistute), Kinnistul asub  sadevee äravool truubis ca 10 m pikkuselt ning väljub seejärel Joonisel 1 näidatud kohas (kus  punane joon algab ning on mõõt 4,91 m) avatud kraavi.  PT eelnõu p 4.1. on mh seatud kohustus taotleda (ja saada) sademevete ärajuhtimis- ja teede  drenaažisüsteemide projekteerimiseks tehnilised tingimused Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja  kommunaalosakonnalt eraldiseisvalt. Selline kohustus tuleneb Viimsi valla sademevee  kasutamise eeskirja § 4 lg 2 p 7, mille kohaselt on sademevee äravoolu tehniliste tingimuste  taotlemine kohustuslik, kui kavandatakse kraavi torutamist (st torusse/truupi suunamist).  Ettepanek sadevee äravoolu kraavi suunamiseks maa-alusesse truupi  Kliendi hinnangul on Kärimetsa tee pikenduse tööde raames mõistlik lahendada ka sadevete  äravoolu küsimus Kinnistul selliselt, et suunata sadevee äravool kogu Kinnistu ulatuses maa-  alusesse truupi (nagu see on lahendatud eespool mainitud Roosimetsa tee 2, 4 ja 6 kinnistute  ulatuses) selliselt, et see väljuks avatud kraavi alles Roosimetsa tee 7 kinnistul. Kliendi  hinnangul oleks mõistlik see lahendada Kärimetsa tee pikenduse ehitustööde käigus, milleks  vajaliku ehitusprojekti koostamiseks käesolev PT menetlus on algatatud.  Põhjendame ettepanekut mh sellega, et avatud kraavi ja selle ümbruse hooldamine (sh võsast  puhastamine jmt) nõuab hinnanguliselt suuremaid ressursse võrreldes maa-aluse truubiga. Kui  kraav nö likvideerida (suunates sadeveed maa-alusesse truupi), muutub Kliendi jaoks oluliselt  lihtsamaks kogu enda Kinnistu territooriumi hooldamine. Samuti võimaldaks see lahendus  piirata Kinnistu aiaga sisuliselt Kinnistu piiril. Et tagada IKÕ’st tulenevate võimaluste  kasutamine valla poolt, oleks piirdeaias avatav suur värav. Kinnistu piiramine aiaga Kinnistu  piiril (või selle lähistel) tagaks ka selle, et praegust IKÕ ala (mis on väljaspool Kinnistu aiaga  piiratud ala) ei hakataks kuritarvitama illegaalse autoparklana ning et kolmandad isikud ei  viibiks Kliendi kinnistuk. | Viimsi Vallavolikogu on 13.06.2023 otsusega nr 32 andnud nõusoleku Leppneeme külas asuvate Kärimetsa tee L1, Roosimetsa tee 7 ja Roosimetsa tee 8 kinnistute vaheliste piiride muutmiseks ning kinnisasja osade otsustuskorras võõrandamiseks. Otsuses on väja toodud, et *Viimsi Vallavolikogu keskkonna- ja heakorrakomisjon otsustas 06.12.2022 toetada võõrandamist tingimusel, et säilib lahtine kraav ning piirdeaeda kraavi ja tee vahel ei tule ning kraavile seatakse servituut valla kasuks. Komisjoni 06.12.2022 protokoll on nähtav dokumendiregistri avalikus vaates:* [*https://atp.amphora.ee/viimsi/index.aspx?o=46jao2=146910jaitm=692070*](https://atp.amphora.ee/viimsi/index.aspx?o=46jao2=146910jaitm=692070). Lisaks on otsuses välja toodud, et *Viimsi vald on nõus võõrandama, tingimusel, kui säilib avatud kraav, piirdeaeda võõrandatavatele osadele ei paigaldata ning valla kasuks seatakse avalikku kasutust tagav servituut (mis võimaldab alale ka teelt lund vaalutada jms). Viimsi valla omandisse jäävale transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusele rajatakse tee, mis annab juurdepääsu valla omandis olevale Roosimetsa haljak kinnistule, avalikult kasutatavale ranna-alale, paadilautrile.*  Selgitame, et avatud kraavid töötavad valingvihmade ja sulaperioodide puhul sademeveepuhvrite ja viivituslahendustena. Avatud kraavid aitavad tagada erakorraliste ilmastikuoludega toimetulemist ja kohanemist, mistõttu on vajalik kraavilõigud avatud kraavi kujul säilitada maksimaalses ulatuses. Sademeveesüsteemi osana kraav on toimivam lahendus võrreldes toruga, kraav dreenib paremini, selle vee mahutavus on suurem ning samuti selle hooldusvajadust on lihtsam tuvastada. Torutatud kraavide puhul on lisaks vajalik rajada ka vahekaevud truubitorude hooldamiseks ning tagada nende vahekaevudeni ligipääs hooldemasinaga, mis omakorda teeb torutatud lahenduse nii rajamise, kui hooldamise osas pigem kallimaks.  Võttes arvesse Viimsi Vallavolikogu otsuse nr 32 ja eelnevad kommunaalteenistuse poolsed selgitused, ei nõustu Viimsi vald Kärimetsa tee pikenduse projekteerimistingimuste raames nägema ette Roosimetsa tee 8 kinnistul asuva avatud kraavi torutamist.  Täname teid arvamuse andmise eest ning kaasa rääkimisel projekteerimistingimuste avalikustamisel. |

Käesolev arvamuste koondtabel on tee-ehituslubade lisa.