

# JÜRI ALEVIKU JA SELLEGA PIIRNEVATE AAVIKU, VASKJALA JA KARLA KÜLAOSADE ÜLDPLANEERINGU AVALIK ARUTELU

05.05.2011 kell 17.00-18.15 Rae kultuurikeskuses

Osalejate nimekiri eraldi lehel lisa 1

Juhatas: Rae valla arhitekt Stina Metsis

Protokollis Rae valla planeeringute noorempetsialist Lea Teeäär

Sissejuhatuse avalikule arutelule pidas planeeringu autor E-Konsult OÜ arhitekt Andres Levald. Arhitektuurse osa on planeerinud Kootplaan OÜ arhitekt Margus Koot.

## Stina Metsise ettekanne

### 1. Üldplaneeringu senine kulg

Planeering algatati 2005 aastal, 2006 tehti keskkonna mõjude strateegiline hindamine, lähteseisukohtade avalik arutelu, eskiisi tutvustus ja avalik arutelu. 2008 aasta kevadel oli planeering kooskõlastamiseks valmis, kuid seiskus terveks aastaks Jürisse sissesõidu lahenduse kooskõlastamisel Maanteeametiga. 2010 toimus keskkonna mõjude hindamise avalikustamine, avalik arutelu ning kooskõlastamine riigiasutustega, ametite, võrguhaldajatega ja muude ettevõtetega. Vastuvõtmine ja avalikustamisele suunamine toimus 2011 aasta jaanuaris ja avalikustamine märts-aprill 2011 (täpsemat kulgu on võimalik lugeda esitatud ettekandest).

### 2. Eskiislahenduse ja avalikustatud lahenduse erinevusest

Võrreldes 2007 aasta eskiisiga on peamiselt muutunud Jürisse sissesõidu lahendus. Tänapäevane lahendus tagab kõik vajalikud pöörded Tallinna ringteele, seega kadus vajadus algselt planeeritud kogujatee järele.

Enne planeeringuvaidluste juurde minekut tutvustas Stina Metsis planeerimisseaduse peamist ülesannet ja eesmärki, millest lähtuvalt ei ole planeerimise ülesanne kellegi ehitamise soovi tingimusteta tagamine planeeringu kaudu, vaid tagada, et kellegi ehitamise soovi realiseerimisel ka tema naabrite huvid ning linna arengu vajadused ja põhimõtted arvestatud oleks.

### 3. Avalikustamise käigus esitatud vastuväidete tutvustus

Erinevalt omanikelt laekus 10 vastuväidet kokku 9 kirjaga.

#### **Eero Reispere vastuväide: Mitte planeerida Aaviku küla Vana-Aaviku kinnistust läbi olemasolevat teed.**

Eero Reisperet kohal ei ole.

S. Metsis selgitas et Aaviku ristmikuga planeeritakse magistraalteed, kus raskeveokeid suunatakse otse läbi perspektiivse Aaviku ristmiku magistraalsetele maanteedele

Olemasolevat elamuala ei ole saa sulgeda, säilima peab elamuala ja äripiirkonna vaheline suhtlus, samas säilib Vana-Aaviku tee pigem kohalikku liiklust teenindavana.

#### **Märt Pöldve vastuväide: Mitte planeerida ärimaad Aaviku küla Vana-Aaviku tee 8 kinnistule.**

Märt Pöldve`d kohal ei ole.

S.Metsis selgitas, et tootmisala ja elamuala vahel on vajalik puhverala, mida antud juhul

ei ole võimalik luua ning seetõttu tagatakse olemasolevale elamualale puhvertsoon planeeritava ja leevendava ärimaa juhtotstarbe kaudu. Olemasolevat maakasutust (tootmismaa) saab jätkuvalt kasutada. Üldplaneeringu lahendus realiseerub detailplaneeringu ja edasiste projektide käigus.

**Irene Kokka vastuväide: Mitte planeerida Aaviku liiklussõlme ühendustee asukohta Jüri-Vaida maanteel näidatud asukohta, sest juurdepääsutee autotuled valgustavad otse hoovi.**

Irene Kokka kohal ei ole.

S. Metsis selgitas, et tegemist on halva kurvikohaga, kuid liiklusohutuse mõttes pole võimalik ristmikku asukohta muuta. Elamiseks peavad olema tagatud teekaitsevöönditest tulenevad vajalikud kaugused maanteest. Tee täpne asukoht selgub teeprojektiga, mille käigus arvestatakse teede projekteerimise normide ja nõuetega. Samuti peab ristmiku planeerimiseks olema tagatud piisav nähtavus.

**Toomas Suimetsa vastuväide: (tegi sama ettepaneku ka valla üldplaneeringule) arvata välja Aaviku küla Aasa kinnistu rohevõrgustikust ja planeerida elamumaa.**

S. Metsis selgitas kinnistu asukohta ja rohevõrgustiku olemust. Antud koht on ainuvõimalik lahendus tagada maakonnaplaneeringuga planeeritud rohevõrgustiku toimimine. Vajalik on vähemalt 100-400 m laiust koridori, kuid Aasa kinnistu asub rohekoridori kõige kitsamas osas. Üksikud elamud rohevõrgustiku toimimist ei takista.

T. Suimets näitas kaardil Aasa kinnistu ja naabrite asukohta ja ütles, loomad ei mahu seal kõndima, seega selles asukohas ei toimi.

S. Metsis ütles et rohevõrgustik ei ole ainult loomade liikumise suund ja küsis, et mis

T. Suimetsa jaoks muutub kui elamu on rohevõrgustikus, sest elamu on ju tänasel päeval olemas.

T. Suimets vastas, et see paneb tulevikus piirangud ja ei näe selle loogilist põhjendust.

S. Metsis selgitas, et ei soovita tiheasustuse kandumist Aasa kinnistu poole teed.

T. Toomet küsis kas T. Suimetsal on soov kinnistu jagada.

T. Suimets vastas, et praegu pole täit selgust.

S. Metsis ütles, et rohevõrgustik ei takista kinnistu jagamist.

T. Toomet lisas, et jagamine on võimalik tulevikus detailplaneeringuga hajaasustuspõhimõttel.

T. Suimets vastas, et juba praegu ei ole majade vahe 100 m.

S. Metsis täpsustas, et lubatud on kuni 100 m, elamugruppide vaheline ala peab olema suurem.

M. Kasemaa ütles, et detailplaneeringuga on võimalik 3-4 majapidamisega grupid moodustada ja hajaasustuspõhimõte säilib.

S. Metsis selgitas, et tiheasustusala laiendamisel sellele alale tekib surve elamuehituseks.

A. Levald selgitas, et rohevõrgustikul on mitmed aspektid, mitte ainult ulukite liikumine. KSHs on olukorda hinnatud ja kusagil peab olema piir tihedalt hoonestatud alal. Samuti on vajalik teatud koridori laius, et rohevõrgustik toimida saaks.

**ABB vastuväide: Muuta Jüri aleviku Karba kinnistu detailplaneeringu ala tootmismaaks**

S. Metsis selgitas, et alale on kehtestatud Karba kinnistu detailplaneering, millega on ette nähtud krundid ühepereelamute ja ridaelamute ehituseks. Tänapäeval ei ole Karba kinnistu detailplaneeringuga ette nähtud elamualal midagi välja ehitatud. Üldplaneering näeb pigem äri ja tootmismaa alevikust välja viimist. Sellele alale on ette nähtud restruktureeritav piirkond äri- ja teeninduspiirkonnaks. Piisavalt äri- ja tootmismaad on ette nähtud Tallinn-Tartu maantee ja Tallinna ringtee äärde. KSHs on välja toodud ABB

müratundlikkus ja mürarohkus elamualade kõrval. Sellest tulenevalt tuleks korrata KSHd ja vaadata, kuidas mõjub tootmisala laiendamine elamualade lähedal ja seetõttu üldplaneeringusse muudatust sisse ei vii.

S. Jaanus selgitas, et probleemne tehas, millest müra tekib, on elamutele väga lähedal ja selline lahendus on kunagi valla poolt kehtestatud. ABB pakub lahendust, kus idapoolsete naabrite vahele on planeeritud roheline puhverala. Detailplaneeringu eskiisi tutvustusel ei tekkinud elanikke vastuolu. ABB hindab seda, et Rae vald on palju panustanud Tartu maantee äärsetesse kinnistutesse, kuid ABB-l on olemasolev põhiline tootmine selles asukohas.

R. Sternfeld lisis, et täna planeeritavad koostöötehased on vaiksed, esimese laadimispunktini on elamutest planeeritud 130 m ning kogu laadimistegevus on koondatud hoonete taha. Üle 20 % on planeeritud rohealaks. Kui vald seda soovib siis rajatakse tee ujumiskohani ja tehakse koostööd kogukonnaga. Tehasega ei sõideta sisse elamutele vaid piirkond muudetakse vaiksemaks.

M. Koot ütles, et siin on põhimõtteline erinevus, kas me laiendame tootmist või näeme perspektiivse restruktureerimise ette. Tootmine pole klots, mis on ruudukujuline ja seal piirkonnas on teised ettevõtted ka ja keegi ei keela seal praegu toota. Planeeringuga on antud selge signaal perspektiivis tootmine sealt ära tuua. Kui ollakse investeerinud ei juhtu päevapealt midagi, kuid kas on mõtet investeerida, kui see tegevus tulevikus ei ole jätkusuutlik. Pakutakse kooki ja moosi, teede rajamist ja kogukonna abistamist. Planeeringu seisukohalt vaadates on Jüris loogilised asukohad tootmiseks olemas. Mitte et halb oleks see, mida ABB teeb, vaid antud ala on muuks tegevuseks sobivam.

R. Uukkivi ütles, et vallajuhid peaksid mõtlema enne kui ABB osas keelduva otsuse langetavad, kuna sedavõrd suure ettevõtte lahkumine Jürist ei oleks kindlasti õige otsus. Müra nende tegevusest tõesti tekib, kuid ABB pakub ju välja enda lahenduses pigem müra leevendava variandi. Eraldiseisvana ei usu, et ABB tulevikus ära läheb.

A. Levald ütles et ABB on auks igale vallale, kuid 2006 aastast alates on olnud ala restruktureeritav. ABB täna on ja müra tekitab. Juhiks tähelepanu, et planeeritakse ju väga mastaapset ehitust, mäletamist mööda oli see 21000m<sup>2</sup> ehitusalust pinda ning Aruküla tee poole jäävad suured parklaalad.

R. Sternfeld selgitas et seda maatükki vaatame lõunapoolsega koos kui taastuvenergeetika kompetentsi keskust ning me ei näe enam et tootmismahd kasvaks, sest kinnistu ja asukoht seavad piirid. Tegevus on ka äri ja müük. Suur osa on kindlasti tootmisel kuid inimeste kontsentratsiooni vaadates - suur osa hakkab tööle kontorihoones uute inseneride näol.

M. Koot tundis huvi kas ABB konsulteeris vallaga perspektiivset tegevust enne maa ostu.

R. Sternfeld vastas, et loomulikult ei toimi ABB pimesi.

M. Koot selgitas, et arutelud on toimunud alates aastast 2006, lähteseisukohad on puutumatud olnud ja keegi pole siiani vaidlustanud planeeringu kontseptsiooni. Seda ala võiks võrrelda nt. Järvel asuva Silikaadi alaga. Ei küsitud ilmselt, kas sel on perspektiivi. Seate ju valla fakti ette, olete ära ostnud ja survestate.

R. Sternfeld vastas, et loomulikult konsulteerisid ja vald soovitas seda kusagil mujal teha. Kuid meie jaoks on see tähtis, et kui me seda siin teha ei saa, siis ei tee üldse.

M. Koot ütles, et see on ultimaatum.

R. Sternfeld ütles, see on reaalne elu, loomulikult on suure magistraali ääres mugavam, kuid ABB on juba siin ja siia investeerinud. Ei vääri mainimist, mis oli selle maatükiga enne ABBd ning ei ole võrreldav see raha mis on plaanitud investeerida, kui see mis on investeeritud. Samas, kui on näha et kogukond on vastu, tuleb kinnistu maha müüa ja kogu asi unustada.

**Peeter Böckleri vastuväide: Planeerida Jüri alevikku asukoht päästkeskusele.**

S. Metsis selgitas, et valla ettepanek on see planeerida reformimata riigimaale (teise kohta kui ettepanek tehti). Ettepanekuga ollakse nõus ja selle lahendusega minnakse edasi.

**Viktor Jaave ja Tuule tn piirkonna elanikke vastuväide: Ei nõustu teega, mis on planeeritud Andrekse ja Tuule tn elamuala Aruküla teega ühendamiseks.**

S. Metsis selgitas, et tee on planeeritud läbi Karu ja Sarapiku kinnistute. Perekonnal on kaks elamut ja ebaseaduslikult püstitatud elamu, mida kaardil pole. Andrekse elamuala vajab täiendavat väljapääsu.

Omapoolsed ettepanekud on saadetud V. Jaavele. Kohtuti sel teisipäeval Jaave pere ja Karu kinnistu esindajaga. Üks kompromissettepanek tuli ja vald kaalub seda. Toimub kindlasti edasine läbirääkimine antud teemal.

V. Jaave selgitas, et ainuke kompromiss on tee asukoht kivi tagant. Lisas, et planeeritud tee lõikab maa pooleks, roheala on võsa, kuhu on ise kuused istutanud.

K. Kattai lisas, et tee on planeeritud läbi ühise õuega elamute vahelt, lõigates õueala pooleks. Jaave saab aru, et teed on vaja ning ainus soov on, et ei läheks läbi õueala, muinaskivide tagant oleme nõus. Karu kinnistu omanik ei taha et tee tuleks nii lähedalt majale.

A. Levald selgitas, et tee asukoha loogika tuleneb sellest, et Jüri on tiheasustusala, Jaave kinnitu on kindlasti korralik elukeskkond. Kokkusaamine tiheasustusega on paraku selline.

T. Suimets ütles, et V.Jaave on siin kogu aeg elanud ja see ei ole tema süü, et tiheasustus on ümber kasvanud. Tema seisukohast ei ole tagatud võrdest kohtlemist.

A. Levald vastas, et ka piirkonnal on samuti huvid.

V. Jaave selgitas, et aastaid tagasi oli ta kompromissettepanekuga nõus, mis võeti maha nii, et teda ei teavitatud. Nüüd on uus ettepanek.

A. Levald rääkis, et likvideeriti sissesõit Jürisse, millega seoses kogujatee oli tagavara variant.

S. Metsis selgitas, et eskiisis olid mõlemad lahendused peal. Käesolev ja kogujatee. Täna kogujateed pole. See mida kooskõlastasite oli ringtee eelprojektiga ettenähtud kogujatee.

R. Uukkivi rääkis, et ei oleks vaidlust kui 2003 Andrekse lähtetingimustes oleks teine väljapääs ette nähtud. Samuti näiteks Oja- ja Vana-Tõnikse detailplaneeringuga on rohevõrku planeeritud suur elamuala ning maakonnaplaneeringuga planeeritud koridor ei saa toimida. Rohevõrk on nihutatud T. Suimetsa maale.

**Kati Niinsoo vastuväide: Mitte planeerida elamumaad Jüri alevikus Karu kinnistule. Mitte planeerida teed läbi Karu kinnistu. Loo tee ei ole olemasolev tee.**

K. Niinsoo ütles, et see ei ole tee kus traktor on kaks korda läbi sõitnud.

S. Metsis vastas, et see joon on aluskaardil, see ei ole planeeritud tee ning aluskaarti muuta ei tohi.

S. Metsis selgitas planeeritud maakasutuse osas, et planeeritud maakasutus ei tähenda et olemasolevat kohe muutma hakatakse. Samuti on planeeritud rekreatsiooni ala kalmistu ja elamu vahele, seega elamuala ei ole planeeritud kalmistu kõrvale.

K. Niinsoo ütles, et kui see ei kohusta ja ei ole maamaksus, siis on nõus. Samas kui see tingib selle tee ehituse, siis nad elamumaad ei soovi.

K. Kattai lisas, et pole mõtet sisse jätta kui ei hakata ehitama.

S. Metsis lisas, et esmatähtis on ikkagi tee planeerimine, mis lahendaks erinevate piirkondade ühendamise ja logistika. Elamumaa planeeritakse selle äärde.

## Protokoll liisa 1

Avalikust arutelust võtsid osa järgmised kohalviibijad:

Nr	Nimi	Kontaktandmed
1	Stina Metsis, Rae Vallavalitsus arhitekt	stina.metsis@rae.ee, 6 056 757
2	Meelis Kasemaa, Rae Vallavalitsus abivallavanem	meelis.kasemaa@rae.ee
3	Lea Teeääre, Rae Vallavalitsus planeeringute noorempetsialist	lea.teeaare@rae.ee
4	Mare Jaave, Jüri aleviku Sarapiku kinnistu	-
5	Viktor Jaave, Jüri aleviku Sarapiku kinnistu	56 58 384
6	Toomas Suimets, Aaviku küla Aasa kinnistu	toomassuimets@hotmail.ee, 50 66 134
7	Raivo Stepanov, Päästeamet	raivo.stepanov@rescue.ee, 50 24 553
8	Kati Kattai	52 72 562
9	Raivo Uukkivi	raivo@rae.ee
10	Kalju Maasikas	56 51 048
11	Siim Orav	siim.orav@rae.ee
12	Birgit Parmas	birgit.parmas@rae.ee
13	Maido Kiviorg	maido.kiviorg@artis.ee
14	Tarmo Toomet Rae Vallavalitsus abivallavanem	51 04 350
15	Rainer Sternfeld, ABB AS	rainer.sternfeld@ee.abb.com 56 801 939
16	Sulev Jaanus, ABB AS	sulev.jaanus@ee.abb.com 56 801 772
17	Kristjan Väester, WSP Talone	kristjan@talone.ee 55 79 745
18	Kati Niinsoo, Jüri aleviku Karu kinnistu	kati.niinsoo@uponor.com 51 13 295
19	Tõnu Niinsoo	52 80 040
20	Andres Levald, E-Konsult OÜ	50 84 954
21	Margus Koot AB Koot&Koot	50 188 55