

### LISA 3 ALTERNATIIVID JA KAALUTLUSED JUURDEPÄÄSUTEE VALIKUL

#### **Planeeringuga ettenähtud lahendus järgib olemasolevat ja varasemate haldusaktide ja lepingutega kehtestatud juurdepäästeede lahendust.**

Planeeringuala kinnistutele avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsude planeerimisel lähtutakse kehtivatest 2005. a Päärbi- ja Pertanina detailplaneeringust ning 2007. a Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa detailplaneeringust, mõlemad on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kibru tee ja Kolviku tee on määratud kehtiva Padise valla üldplaneeringuga avalikuks kasutamiseks (kohalik üldkasutatav tee).

Kibru tee kaudu on tagatud juurdepääs Kalakotka, Kivikotka, Rannakotka kinnistutele. Kehtiva Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa detailplaneeringu kohaselt nähti ette juurdepääs avalikult kasutatavalt Kolviku teelt nimetatud planeeringualale läbi Kadakavälu, Kadakamarja, Kadaka, Saunametsa ja Perbi-Vanatoa kinnistute kulgevale ajaloolisele juurdepääsuteele läbipääsuservituutide seadmise. Selle lahenduse osas on koostatavas planeeringus lähtutud varasemast lahendusest. Servituudilepingud on planeeringu koostamise ajal ka kõigi eelnimetatud maaomanikega sõlmitud. Sõlmitud on läbipääsuservituut (ehk teeservituut) eespool nimetatud maaomanike vahel ning läbipääsuservituudi skeem on lisatud planeeringu dokumentide juurde, vaata Lisa 2. Läbipääsuservituudi skeem. Skeemil kajastatud läbipääsuservituut on sõlmitud 18.12.2019 servituudi lepinguga nr 3758 ja 09.06.2021 sõlmitud servituudi lepinguga nr 2028. Juurdepääs Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistutele ning nende jagamisel tekkivatele kinnistutele on seeläbi avalikult Kolviku teelt tagatud.

#### **Ettepanekud ja menetleja kaalutlused.**

Lääne-Harju Vallavalitsuse kaalutlused juurdepääsuteede valikul on esitatud 28.03.2019 kirjas nr 6-1/21; 11.06.2020 kirjas nr 6-1/21-17 ja 17.06.2021 nr 6-1/21-41. Kirjad on lisatud menetlusdokumentide juurde.

Detailplaneeringu koostamisel on analüüsitud kolme juurdepääsu alternatiivi:

- 1) alternatiiv 1: juurdepääs osaliselt Kolviku tee kaudu ja osaliselt Kibru tee kaudu;
- 2) alternatiiv 2: juurdepääs üksnes Kibru tee kaudu läbi olemasoleva arendusala;
- 3) alternatiiv 3: juurdepääs Kibru tee kaudu ida poolt üle Perbi-Rannavalli ja/või Perbi-Luha kinnistute.

Detailplaneeringu menetluse käigus kaaluti kõiki kolme erinevat juurdepääsuvarianti, millistest kõige otstarbekamaks ja kaalutletumaks osutus eelpoolkirjeldatud alternatiiv 1.

Menetleja asus kolme erineva juurdepääsuvariandi kaalumisel 11.06.2020 kirjas nr 6-1/21-17 kokkuvõtvalt seisukohale, et:

- alternatiiv 1 (osaline ligipääs planeeringualale Kibru teelt ja osalt Kolviku teelt) on otstarbekaim lahendus, kuna järgib üldplaneeringut ning varasemalt kehtestatud detailplaneeringus ette nähtud lahendusi;
- alternatiiv 2 (s.o juurdepääs Kibru tee kaudu läbi olemasoleva arendusala) ei ole kooskõlas planeerimisseaduses toodud planeerimispõhimõtete ega üldplaneeringuga. Samuti eeldab see ulatuslikku kehtiva detailplaneeringu ümberplaneerimist, mis eesmärki silmas pidades ei ole proportsionaalne.
- alternatiiv 3 (s.o juurdepääs Kibru tee kaudu ida poolt) ei ole praegusel hetkel üldplaneeringus määratud trassil realiseeritav, kuna teed reaalselt looduses ei eksisteeri. Ühtlasi ei ole alternatiivse uue Kibru tee idapoolse osa trassi määramine menetluses oleva detailplaneeringu ülesanne ega tase.

Eespool nimetatud alternatiivide kaalumisel on peetud silmas mh järgmist:

- alternatiiv 2 ei järgi planeerimispehimõtteid, kuna planeeringuga on oluline luua terviklik, toimiv ja olemasolevaid ressursse arvestav elukeskkond. Olemasoleva ja ajaloolise juurdepääsulahenduse kasutamise asemel tähendaks see uute teede rajamist, mille tulemusena saaks osad elamukrundid ääristatud 2-st või 3-st küljest teedega ja väheneksid elamukruntide pindalad. See tähendaks, et elukondliku funktsiooni asemel hakkaks planeeringualal ebaproportsionaalselt domineerima transpordi funktsioon. Ala killustuks. Samuti ei oleks see kooskõlas ressursse arvestava tasakaalustatud planeerimise pehimõttega, jättes kasutamata olemasolevad ja ajalooliselt kasutuses olnud juurdepääsuteed ning dubleerides neid uutega;
- nii alternatiiv 2 kui 3 ei ole otstarbekad majanduslikel kaalutlustel, kuna eeldaksid uue tee ehitamist, sj alternatiiv 2 tooks endaga kaasa ebaproportsionaalselt mahukad olemasoleva taristu ümberprojekteerimis- ja ümbrehitustööd ning mõlemad alternatiivid eeldavad täiesti uue tee ehitust. Silmas tuleb pidada, et kehtiv 2005.a detailplaneering on ellu viidud nii avalikult kasutatavate teede kui ka kinnistutele juurdepääsuteede, elektrivõrgu-, veetrasside-, liitumispunktide ja kuivenduskraavide väljaehitamisega. Ajalooliselt väljakujunenud kuivenduskraavid, mis on praeguseks puhastatud, on kehtiva planeeringu kohaselt kinnistute piirialadel, mis ümberkruntimisel võivad osutada kinnistuseseks kraaviks, mis omakorda muudab võimatuks või majanduslikult väga koormavaks elamukinnistu ehitusõiguste realiseerimise (hoonestuse rajamine kuivenduskraavide kohale);
- alternatiiv 2 ei arvesta ka õiguskindluse pehimõttega, kuna eelmises punktis loetletud ulatuslikud muudatused (ümbertegemised) seaksid ühtlasi kahtluse alla nii üldplaneeringu kui sellele rajaneva Päärbi ja Pertanina detailplaneeringu ning viimasele rajanevalt väljastatud ehituslubade ja realiseeritud ehitusteatiste alusel loodud olukorras kehtivuse.

### **Kokkuvõtteks**

Kibru tee kaudu on tagatud juurdepääs detailplaneeringuala põhjaosas asuvale kolmele krundile: krunt 8 (Kivikotka), krunt 9 (Rannakotka) ja krunt 10 (Kalakotka). Juurdepääsutee lahenduse koostamisel on lähtutud kehtivast Päärbi ja Pertanina detailplaneeringust. Koostatava Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistuga muutub kehtetuks varasemalt kehtestatud Päärbi ja Pertanina detailplaneeringuga planeeritud kolme krundi (ehk krunt 8 - Kivikotka, krunt 9 – Rannakotka ja krunt 10 - Kalakotka) ehitusõigus ja piirid. Juurdepääsuteede ja tehnikavõrkude lahendus antud alal jääb kehtima sest tegemist on juba toimiva/väljaehitatud taristuga ning sellest ka lähtutakse.

Kolviku tee kaudu on tagatud juurdepääs kruntidele 1 kuni 5 ja krundile 7. Juurdepääsuteede lahenduse koostamisel on lähtutud 2007. a kehtestatud Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa detailplaneeringu lahendustest. Lisaks on juurdepääsutee tagamiseks on sõlmitud servituudi lepingud.

---

Järgnevalt on lisatud kehtivate planeeringute põhijooniste info:

2005. a kehtestatud Päärbi- ja Pertanina detailplaneeringu planeerimisjoonis

