

## **Toropi, Kersalu küla detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu protokoll.**

Lääne-Harju Vallavalitsuse ruum 202. Rae tn 38, Paldiski linn

02.09.2021.a.

Algus kell 17.00, lõpp 18.10

Koosolekut juhatas: Ado Pallase

Koosolekut protokollis: Kairi Tiitsmann

Koosolekul osalesid: vastavalt osavõtjate nimekirjale

### **PÄEVAKORD:**

1. Osavõtjate registreerimine. Osavõtjad on registreeritud ühel lehel, kokku 10 osalejat.
2. Nõunik (planeeringute alased küsimused) Ado Pallase tutvustab detailplaneeringu avalikustamise ajal laekunud kirjalikke arvamusi ja vastuväiteid.
3. Küsimused-vastused ja diskussioon.

**Ado Pallase:** *Tervitab ja tutvustab avalikul arutelul kohalviibijaid.* Toropi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal (01.07-14.07.2020) laekus tähtajaliselt kirjalikud ettepanekud neljalt isikult, ettepanekuid tehti kruntidele juurdepääsude kohta, ehitusõiguse suuruse, hoonestusala ja ehitustingimuste kohta. Tutvustan Toropi avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid, mis esitati nelja kirjaga. Põhilised ettepanekute tegijad olid naaberkiinnistute omanikud.

Vanaranna tee 1 kinnistu omanik soovib saada oma kinnistule juurdepääsu (täpsustuseks see mis on detailplaneeringu lahenduses servituudiga näidatud), mida kasutab ainult jalgsi kinnistule juurdepääsuna. Vanaranna tee 3 kinnistu omanikud selgitasid, et autodega ei ole võimalik juurdepääsu sellelt teelt tagada, kuid jalgsi juurdepääsuks nad takistusi ei tee. Kas see seisukoht on jätkuvalt kehtiv, kas kinnistu omanik on kohal?

**Andrus Kattel:** Omanikku ei ole siin, aga mina võin omanike eest rääkida. (Mina olen Kroonipõllu kinnistu omanik). Nii see ettepanek tehti ja sellel seisukohal ollakse.

**Ado Pallase:** Kas ettepanek on osalejatele vastuvõetav, mille tegid Vanaranna tee 3 kinnistu omanikud: Katri Kattel ja Siret Seeder, kus autodega juurdepääs läbi nende kinnistu detailplaneeringu lahenduses ära kustutada ja võimaldada autodega juurdepääs Vanaranna tee 1 kinnistule planeeritava tupiktee kaudu lahendada?

**Vilve Vain:** Mulle on hämmastav, et see Vanaranna tee, mis läks Madisele selle kaudu vanasti sõitsid lausa tankid. Kuidas nüüd hinnata, et see tee kohe üldse ei kõlba.

**Ado Pallase:** Vanaranna tee 3 kinnistu omanikud põhjendasid tee mitte võimalikku kasutust, kuna neil on selles piirkonnas rajatud rajatised, mille tõttu tee pind ei ole enam autodele sõidetav.

**Andrus Kattel:** Autodega sõitmine lõhuks imbväljaku torud ja maapind muutuks mudaseks, maapinda katab muru ning seda teed ei ole viimased 25 aastat keegi kasutanud. Sel juhul tuleks tee sinna uuesti teha, aga siis tuleks septik ja imbväljak mujale viia, mis on antud olukorras võimalik.

**Ado Pallase:** Oleme samuti arvamusel, et see on mõistlik ettepanek ja seda aktsepteeritakse. Vanaranna tee 1 kinnistule planeeritakse juurdepääs läbi rajatava Kivi tee pikenduse. Samuti ei ole Vanaranna tee 1 kinnistul sellel alal hoonestust ega kõrghaljastust, mis ei võimaldaks sealt autodega juurdepääsu tekitada. Vilve, kas see põhjendus on selge ja arusaadav, on see sobiv?

**Vilve Vain:** Ei ole nõus, aga mul ei ole muud valikut. Teen ettepaneku Toropi maatulundusmaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu seletuskirjas leheküljel 12 eelviimases lõigus asendada „rajatakse huvitatud isiku poolt“ sõnadega „rajatakse detailplaneeringu huvitatud isiku poolt“. *Ettepanek on 02.09.2021 kirjalikult eraldi lehele vormistatud koos Vanaranna tee 1 kinnistu omaniku Vilve Vainu poolt omakäeliselt allkirjastatult ja antud Lääne-Harju Vallavalitsusele edastamiseks.*

**Ado Pallase:** Lisame selle sõna seletuskirja. Detailplaneeringust huvitatud isik rajab detailplaneeringu alal planeeritud tee, aga väljaspool detailplaneeringu ala ehk Vanaranna tee 1 kinnistule tuleb kinnistu omanikul tee ehitada. Kohalik omavalitsus peab tagama igale isikule juurdepääsu oma kinnistule avaliku tee kaudu, hetkel ei ole see teile tagatud. Kunagi oli teil Vanaranna teelt juurdepääs olemas, kuid praeguseks hetkeks seda enam ei ole.

**Marlen Paabor:** Arvestades praegust ja ka kaugemat tulevikku tuleks seada notariaalne isiklik kasutusõigus jalgsi juurdepääsuks kahele kinnistule: Toropi ja Vanaranna tee 1. Mitte teeservituudina vaid isikliku kasutusõigusena ehk siis kindla omaniku kasuks. Uus omanik, saab kasutada kinnistule juurdepääsuks ainult Kivi tee kaudu rajatud teed, välja arvatud juhul kui uut teed veel ei ole valmis ehitatud, siis nii kaua saab uus omanik jalgsi juurdepääsuks kasutada olemasolevat teed.

**Vilve Vain:** Kas mina pean selle tee (Kivi tee) finantseerima?

**Ado Pallase:** Ei. Kõik see, mis on detailplaneeringu joonisel halliga joonistatud – planeeritud sõidutee, peab välja ehitama huvitatud isik Motogate osaühing ja selle kaudu tagatakse teie kinnistule juurdepääs. Ainult see tee osa, mis puudutab teie kinnistul olevat teed on teie rajada. On see kõikidele vastuvõetav? (*Kohalviibijad nõustuvad noogutavad*). See on kokkulepitud.

Vanaranna tee 3 kinnistu omanikel olid mitmed ettepanekud, mis puudutasid konkreetselt iga krundi projekteerimist. Määratleda täpselt hoonestusalad, hoonete suurused ja võimalikud kanalisatsiooni rajatiste asukohad. Vastasime kirjalikult, et need ei ole vastuvõetavad ettepanekud, kuna detailplaneeringu ülesanne on määrata igale krundile hoonestusala, mille piires on võimalik lubada hooneid ja rajatisi. Samuti ei ole see seaduse järgi kohustuslik. Täpsemad asukohad leitakse edaspidi iga krundi ehitusprojekti koostamise käigus. Osadel krundidel on kõrghaljastus, kuid vähestel, ja ka sellepärast sai hoonestusala valitud võimalikult suur, et edaspidise projekteerimise käigus oleks võimalik tagada krundi ehitusõiguse ja kõrghaljastuse säilitamise kohustus arvestades 50% konkreetse kinnistu olemasolevast kõrghaljastusest.

Kanalisatsiooni rajamisel on arvestatud tingimustega, mis on seadusega ette nähtud. Tehnovõrkude joonisel ei saa praeguses staadiumis arvesse võtta väidetavalt olemasolevaid naaberkinnistutel paiknevaid puurkaeve ja salvkaeve, mida ei ole registrisse kantud. Puurkaev rajatakse vastava puurkaevu projektiga, mis vastab keskkonnaameti nõuetele ja kooskõlastusele. Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel on määratud puurkaev pos 5 krundile ja kuvatud ring raadiusega 50 meetrit, mille sees ei ole võimalik immutussüsteemiga väikepuhastit rajada. Samuti tuleb arvestada teiste kruntide puurkaevude (ka need, mis ei ole registris) kujadega, et sinna mitte rajada väikepuhastit vaid planeerida reovee kogumismahuti. Need tööd tehakse iga konkreetse kinnistu ehitusprojekti koostamisel, milles lahendatakse reoveekogumine kogumismahutiga või väikepuhastiga.

**Andrus Kattel:** Mina ei ole teie mõttekäiguga nõus, sest väidetava asemel on seal kaks puurkaevu ja üks salvkaev päriselt olemas, neid enam liigutada ei saa. Krundile pos 3 ulatuv puurkaevu kuja ja meie olemasoleva puurkaevu kuja kattuvad, kas sinna ei saa üldse midagi teha?

**Teele Kaljurand:** Kujade kattumine ei ole keelatud, aga heitvee immutamisele on seal keeluala. Oluline ongi, et teie paneksite oma puurkaevu registrisse, mille järgi saab näha kus puurkaev paikneb, sest kanalisatsiooni projekteerimisel ei arvestata ainult detailplaneeringu

alal olevate puurkaevude asukohtadega vaid ka ümbruskaudsete puurkaevudega. Järelikult krundile pos 3 ei ole võimalik teha immutusalaga omapuhastit. Projekteerimise käigus tuleb arvesse võtta ka vahepeal tekkinud muudatusi ja registrisse kantud puurkaevude andmeid.

**Andrus Kattel:** Miks te kohe ei võta neid kaeve arvesse, mis seal juba sada või viiskümmend aastat on olnud?

**Ado Pallase:** Need ei ole ametlikes registrites, hetkel meil info puudub.

**Marlen Paabor:** Palun öelge kaevude koordinaadid ja me saame need joonisele kanda ning kujad näidata.

**Teele Kaljurand:** Palun markeerige kaevud teistsuguse tähistusega ja paiknemine märkige oletatava asukohana.

**Marlen Paabor:** Jah. Ka krundi ostja saab kohe olukorrast ülevaate.

**Andrus Kattel:** Kas Vanaranna tee 1 on puurkaev olemas?

**Vilve Vain:** Jah, on puurkaev.

**Andrus Kattel:** Seda ka registris ei ole, järelikult pole olemas.

**Ado Pallase:** Iga kinnistu omaniku kohustus on hoolitseda oma maa peal asuvate ehitiste ja rajatiste registritesse kandmise eest.

**Andrus Kattel:** Probleem on veel selles, et suvel jäävad kaevud kuivaks ja on kasutud.

**Teele Kaljurand:** See oleneb puurkaevu sügavusest, selle koha hüdrogeoloogilistest tingimustest. Teil võib olla on salv- ja puurkaevu hübriid, mistõttu kaev ei ole sügav ja kuivabki ära, puurkaev ei kuiva üldjuhul ära, aga minu poole võib nendes küsimustes pöörduda.

**Ado Pallase:** Kaevude ja kanalisatsiooni teemaga on asi selge, et olemasolevate kaevude info tuleb registrisse kanda.

Tehti ettepanek planeeringuala hoonete ja ehitiste suuruse ja asukoha suhtes.

Detailplaneeringus olev ehitusõigus 400 m<sup>2</sup> ja hoonete kõrgus kuni 9 meetrit tuleks vähendada vastavalt 200 m<sup>2</sup> ja kuni 7 meetrile. Seda ettepanekut arvesse ei võeta, sest detailplaneering on koostatud vastavalt lähtetingimustele ja arvestab lähipiirkonnas välja kujunenud hoonestusega.

**Andrus Kattel:** Oleme selle vastu, et hoonestusala ei määrata detailplaneeringuga. Praeguse lahenduse järgi võib igale poole ehitada, olemasolevate elanike suhtes pole see mugav ega proportsionaalne. Sooviksime planeeringu käigus konkreetselt määrata tulevased hoonestusalad, hoonete paiknemisel arvestada kõrghaljastust, et meile (varem siin elanud inimestele) ei tuleks hiljem ebameeldivaid üllatusi ja vaidlusi. Olen näinud selliselt tehtud detailplaneeringuid, kus on joonisele kantud kastikestena hoonete asukohad, sooviksime selles detailplaneeringus samuti konkreetselt hoonete asukohad paika panna.

**Ado Pallase:** Krundi tulevasel omanikul on õigus oma kinnistule projekteerida koos arhitektiga hoonestus parimale võimalikule asukohale ja selleks me tagamegi hoonestusala võimalikult suurena. Antud piirkonnas on piisavalt ruumi, päikesevalgust ja õhku kõigile, siin ei ole tegemist kitsaste oludega.

**Andrus Kattel:** Küsimus planeeringu koostajale, kas on võimalik joonisele ära märkida hoonestusala täpsemalt kui 4 meetrit kinnistu piirist?

**Marlen Paabor:** Oleme määranud hoonestusala võimalikult suurelt, et uuel omanikul oleks vaba valik, kuhu hoonestust rajada. Loomulikult olen teinud detailplaneeringuid, kus on näiteks kõrval asuvad majad väga lähedal või maja on täpselt kinnistu piiril ehk, kui on kitsas olukord siis pannakse hoonete asukoht ja hoonestusala täpselt paika. Teie põhiline mure on, et kardate uue hoone liiga lähedale rajamist. Me ei pea 4 meetrit tegema, lepime kokku 10 meetrit kinnistu piirist, kas see teid rahuldaks?

**Andrus Kattel:** Sõltub ka kaevudest ja imbväljakute süsteemidest, sest reaalselt on meil seal päriselt kaevud, mis suvel on kuivad. Jah, meie soov oleks küll pos 3 ehitustegevus oleks

kaugemal kinnistu piirist, kuidas ma ütlen, tegelikult võiks kogu sellel planeeringu alal hoonestuse täpselt paika panna.

**Marlen Paabor:** Võib määrata soovituslikud hoone asukohad. Samas ei anna see teile muidugi mingit kindlust, kuid uus omanik võibki lähtuda soovituslikust hoone asukohast. Me ei tohi tekitada omavolilisi kitsendusi, see ei ole seadusega kooskõlas.

**Ado Pallase:** Selle planeeringu juures ei pea me sellist olukorda reguleerima. Me ei kavanda hoonestust, kus tänava frondist kõik majad peavad olema ühel joonel. Piirkonnas on hoonestus juba eelnevalt suhteliselt kaootiline ja uus rajatav hoonestus kujunebki välja vastavalt konkreetsele krundile, olemasolevale kõrghaljastusele, arhitekti nägemusele ning tekibki mitmekesisem hoonestus, aga mitte linnalik - ühel joonel asuvate hoonete rida.

**Marlen Paabor:** Kas teile võiks sobida variant, kus on tingimusega hoonestusala 20 meetrit teie kinnistu piirini ei ole lubatud rajada eluhoonet? Vaid abihooneid võib vajadusel lähemale rajada. Juhul, kui huvitatud isikule sobib tingimuslik hoonestusala, siis on võimalik selline planeeringu lahendus.

**Andrus Kattel:** See on just minu mõte.

**Ado Pallase:** Antud olukorras ei saa minna ruumilises planeerimises pisidetailideni. Krundi omanikul on õigus ise oma hoonestust planeerida, võõral puudub see õigus. Kõik ettepanekud, mis tulenevad seadusest ja mõistlikkuse printsiibist võetakse vastu. Need ettepanekud, mis ebamõistlikult kitsendavad omanike huve - arvesse ei võeta, jäädakse eriarvamustele, mille tulemusel minnakse rahandusministeeriumisse, kes kuulab vaidlevad osapooled ära ja püüab leida lepitust.

Jätkame arutelu, ka Urmo Piigli esitas samad vastuväiteid, mida Vanaranna tee 3 omanik, uuesti neid läbi arutama ei hakka. Lisaks eelnevatele ettepanekutele esitas Andrus Kattel soovi - seada Kroonipõllu kinnistule juurdepääsuks servituudi. Selle ettepanekuga me ei arvesta, kuna Kroonipõllu kinnistule on juurdepääs olemas, põllu ääres olemasolevalt teelt, sealt pääseb tema kinnistule kui ka tema naabri kinnistule.

**Andrus Kattel:** Sellega ma ka ei nõustu.

**Ado Pallase:** Kroonipõllu kinnistule on juurdepääs tagatud ja täiendavat juurdepääsu ei ole põhjust nõuda.

**Andrus Kattel:** See ei ole mõistlik, kui ehitatav avalik tee lõpeb 30 meetri kaugusel enne minu kinnistut ja vald soovitab sõita kinnistule mööda metsarada.

**Ado Pallase:** Lähtume kehtivast Keila valla üldplaneeringust, mille järgi on kogu ala elamuala ja ka teil on soov oma kinnistu jagada kruntideks. Järelikult on teil kohustus koostada detailplaneering ja juurdepääs lahendada olemasolevalt teelt. Toropi kinnistu omanikul ei ole soovi, et rajatakse teistele kinnistutele juurdepääsutee.

**Marlen Paabor:** Toropi detailplaneeringu huvitatud isiku mure ei ole Kroonipõllu kinnistule juurdepääsu lahendamine. Toropil ei ole teed, ta peab selle lahendama ja planeeritava tee kaudu tagatakse moodustatavatele kruntidele juurdepääs ning ei ole mõistlik tekitada liigset läbi voorimist, mis hakkab mõjutama kõikide kinnistu omanike huve. Liiklustihedus läheks väga suureks. Selle tee rajab eraisik, kellel on iga meeter arvel, miks nad peaksid tegema tee tulevikus tekkivatele naaberkruntidele juurdepääsuks. Huvitatud isik teeb tee valmis ja seab vallaga isikliku kasutusõiguse lepingu tee avalikuks kasutamiseks, mida saavad kasutada moodustatavate kinnistute omanikud, muidugi on võimalik teine variant, et seatakse iga kinnistu kasuks eraldi servituut.

**Ado Pallase:** Ka te Andrus Kattel, jääte oma seisukoha juurde ja nõuate servituuti?

**Andrus Kattel:** Ma leian, et see on mõistlik, aga ma ei nõua Motogatelt tee ehitamist, vaid tahaks teemaa reserveerimist tähtajaliselt näiteks kümneks aastaks. Sellisel juhul Kroonipõllu omanik ehitab tee välja oma kuludega.

**Ado Pallase:** Saime teie mõttest aru, kuid Toropi arendajale on see ebamõistlik. Meie oleme teile kirjalikult vastanud. Kas te jääte ikkagi oma esitatud ettepanekute ja vastuväidete juurde?

**Andrus Kattel:** Jah, ma jään kõigi oma kirjalikult esitatud seisukohtade ja vastuväidete juurde.

**Ado Pallase:** Kirjalikult laekus arvamus seoses müra tekkimisega ehituse käigus. Müra tugevus ja kestvus sõltub, kas töid teostatakse Roksoniga või lõhkamisega. Ehitusaegne müra on siiski lühiajaline ja tekitab ajutisi häiringuid.

**Andrus Kattel:** Müra probleem oli meil kuu aega järjest, kui tehti 8 tundi päevas Kakupesa teel majaehitust. Nüüd rajatakse meile lähedale 11 maja, see võib kesta aasta aega. Peaks piirama süvendamise töid, et ei oleks maa-aluseid korruseid või basseine. See töö tuleks teha üheaegselt ja selleks ajaks tuleks sealt ära minna. Reoveemahuti, septik ja kanalisatsioon tuleb muidugi teha ja arusaadavalt peab siis müra ära kannatama.

**Ado Pallase:** Maa-aluseid korruseid ei ole ettenähtud, seda muret ei ole. Veetrassi rajamine tehakse teatud perioodil üheaegselt.

Oleme kõik vastuväited ja ettepanekud läbi arutanud, lisaks tuli arutelu käigus uusi mõtteid näiteks ehitusala ja hoonestuse osas, kui huvitatud isik annab oma nõusoleku, siis saab seda arvestada. Ettepanekud, mille osas kokkuleppele ei jõutud nende kohta esitatakse kokkuvõttev kiri rahandusministeeriumile. Rahandusministeerium annab teile teada, millal tehakse uus kokkusaamine ja arutelu osapoolte ärakuulamiseks. Tänan kohalviibijaid arutelul osalemast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ado Pallase  
koosoleku juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kairi Tiitsmann  
protokollija