

# **RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGU AVALIKUSTAMISE JÄRGNE AVALIK ARUTELU**

17.08.2021 Rae vallas Peetri alevikus, Peetri koolis kl 17:30-20.00

Protokollis: Stina Metsis salvestuse alusel

Üritust modereerivad Linnaladorist Maria Derlõš ja Johanna Pirrus

**Sissejuhatus:** Rae abivallavanem Priit Põldmäe tegi sissejuhatuse

**Põhjapiirkonna üldplaneeringu ja avalikustamise tutvustus (vt Ettekanne 01\_Avalik Arutelu\_arvamuste kokkuvõte):** üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

**„Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vahelise ala kergrööbastranspordiga ühendamise eskiisprojekt“ tutvustus (vt. Ettekanne 02\_Kergrööbastranspordiga ühendamise eskiisprojekt)** koostajate esindajad Tarmo Sulger (Stratum OÜ), Eneli Niinepuu (SalaTerrena OÜ)

## **Arutelu:**

Kaarel Koger: Küsiks üle kas 5 tramm tunnis tähendab, et majast sõidab mööda 10 tramm.

Tarmo Sulger: Jah

Kaarel Koger: 2009/10 on tehtud ka alternatiivseid lahendusi, kus on välja pakutud lahendus transiitliiklus maa alla või viia tramm postide peale. Või anda üks rida anda autoteest tramm kasutada. Kas te selliste lahendustega olete tutvunud.

Tarmo Sulger: Need kõik teemad on arutusest läbi käinud. Aga kui meil oleks vaja tagada hea ühistranspordi ühendus, siis tulekski kasutada kohalik tänavaid vaid ühistranspordi kasutuses. St meil tekivad nõ ühistranspordi tänavad ja teed, sest Peetris meil ei ole võimalik võtta laia magistraalteed, kus üks rada võiks olla ühistranspordile ja ülejäänud autodele. Üks koht, mis läks totaalselt ümbertegemisele on Tallinna väikese ringtee sõlm, kuna TVR ja Tartu nt omavaheline ristmik muutus ja tramm tuli viia Lepiku tn koridori. Oleme erinevate lahendustega tutvunud ja need läbi töödanud ning erinevate parameetrite nagu näiteks kiirus vms, oleme teinud kompromissvariandi, mis on tähistatud musta joonega.

Raudkivi tee 4 elanik: Kinnistud, mis jäävad Kuldala pargi ja Tartu mnt vahele, mida nende elanikud arvavad? Ühel pool on maantee ja maja taga on trammitee. Kas poleks meeldivam kui kogu see liiklus oleks ühel pool.

Stina Metsis: Üldplaneeringuga planeerime ühistranspordi liikumiskoridori ja ma olen täiesti kindel, et meil ei ole võimalik tagada kõiki osapooli ja inimesi rahuldavat lahendust.

Maile Koger: Küsimus puudutab kergliiklusteed, mis on Kuldala pargis ja mis on pandud läbima eramaa krunt, nende seas on see pandud läbima Kuldala te 3 ja ühte Raudkivi tee 4a ärimaa krunti. Lisaks küsimus, mis on trammis midagi sellist, mida bussiga ei ole võimalik tagada.

Stina Metsis: Kergliiklustee osas vaatame teema pärast avalikku arutelu koos üle. Siiski juhin tähelepanu, et üldplaneeringuga planeeritakse kergliiklusteed sidusust ja ühendusvõimalusi, Raudkivi tee 4a kinnistule ei ole planeeritud sundvõõrandamise vajadust.

TS: Sellel koosolekul ei tasu kindlasti projekteerima hakata. Trammi ja bussiliikluse erinevus on see, et tramm liigub oma eraldi rajal, buss ei liigu ja sõidab linna 45min Tramm sõidab oma koridoris ja pea ootama ummikus, sõidab linna 24min.

Küsimusi veebist: Kas on kaalutud erieivaid trassialternatiive?  
Kust on võimalik näha mürauuringuid?  
Miks ei või trammitee mööda autotee esimest rida?  
Kui pikk on ajavõit trammiga sõit linna?

Stina Metsis: Varasemalt avalikustatud PPÜP lahenduses lõppes ühistranspordikoridor Tallinna linna ja Rae valla piiril, kuid meil ei olnud reaalselt selgus, kas meil on ka sellest pudelikaelast reaalselt koridoriga läbi pääseda ning see oli aluseks, miks hakkasime eskiisprojekti koostama. Projekti koostamise käigus selgus, et ühetasandiliselt ei ole võimalik ala läbida.

Müra ja vibratsioonihinnang on koostatud projektile ühiselt. Projekt avalikustatakse kodulehel eraldi.

Tarmo Sulger: Täpselt ei ole võimalik ajavõitu hetkel öelda, sest see oleneb ka Tallinna transpordivõrgust.

Kaur Lass, mitme maaomaniku esindaja: Sauki kinnistute omanik. Fundamentaalne probleem, kas graafiliselt oleks võimalik trassi kujutada paremini, kus tee ja trassi vahele ei jää ruumi. Lisaks kas seletuskirjas oleks võimalik täpsustada täpne koridori laius. Kirjeldusi saab esitada seletuskirjas, et hiljem ei tekiks kaheti mõistetavusi.

Stina Metsis: Üldplaneering jah ei ole nii täpne et oleks võimalik välja lugeda kaugust tee servast. ÜP ei koostata kinnistupõhiselt, vaid antakse põhimõte, et Mõigu tee äärde planeeritakse ühistranspordi koridori. Vabalt võib see olla ka selle tee peal või teisel pool teed. Seletuskirjas on selgitusi lisatud, aga nõustun, et seda on võimalik soovi korral täpsustada. Seletuskirjas on antud iseenesest põhjendusi, et trass on üldine koridor, mille tee poolsus ei ole samuti lõplikult paigas.

Tarmo Sulger: Ühistranspordikoridori laius on minimaalselt projekteeritud 7m. Viimane on oluline sellepärast, et sinna oleks võimalik planeerida ka bussi, tramm iseenesest mahub sirgel lõigul vähemale maa-alale ära.

Kristjan Tamm (Advokaadibüroo Nove): esindan Raudkivi tee 4 elanikke. Kas enne trassi Kuldala parki planeerimist selgitati välja, kas trammi oleks võimalik siiski Tartu mnt-le planeerida, nt mitmetasandiline, muutsuunalisena. Kas see on tehniliselt võimalik. Kui seda arutati, kas selgitati ka välja palju see maksab.

Tarmo Sulger: Tartu mnt ja olemasolevate hoonete vahelisele alale mahuks trass ära selliselt, et müratõkkesein oleks hoonete vastas ja juurdepääsud kruntidele tuleks planeerida Kuldala pargi poolt. Samamoodi mahuks see trass ära postide peale. See korrektuuri võimalus võib jätkuvalt olla õhus. Maksumusi erinevatele variantidele ei ole koostatud, see on hilisemas etapis.

Stina Metsis: Maksumus tehti vaid lõplikule variandile. Projektiga on meil projekteeritud mõned kahetasandilised ristmikud, millela projekti pole võimalik teha. Need on siis Tallinna väike ringtee, Tartu mnt Assaku piirkonnas, Rail Baltic ja Tallinna ringtee. Nende kahetasandiliste ristmike maksumus on 23% kogu trassi maksumusest. Ilmselgelt saame oletada, et Tartu mnt Kuldala piirkonna kahetasandilise ristmiku maksumus, mis oleks ca 500m pikk, kujuneks seejuures päris olulise osakaaluga.

Küsimus veebist: Kas põhjapiirkonna üldplaneering võib jõuda ka kehtestamiseni ilma trammitrassita või on see planeeringu lahutamatu osa?

Stina Metsis: ühistranspordikoridori planeerimine antud planeeringu kontekstis on selle planeeringu lahutamatu osa ja üks üldplaneeringu põhimõtteid. Aga see ei tähenda, et see peab olema kindlasti tramm. Pigem on see ühistranspordi koridor, ilma millela areng põhjapiirkonnas ei saa jätkuda.

Priit Põldmäe: kuna meil oli esialgu ju vaid mõte, et trass peab jõudma Tallinnast Jüri, ilma, et me oleksime teadnud, kust see umbes võiks tulla. Lahendus sai läbi üldplaneeringu avalikustatud, kuid läbi selle saime sedavõrd palju vastukaja just keerulistes kohtades. Nendel keerulistel kohtadel kavatsime teha ekspertiisi ja siis avalikustame juba projekti koos ekspertiisi ja alternatiivsete lahendustega.

Küsimus veebist: Kas on läbi mõeldud ka pargi ja reisi lahendused?

Stina Metsis: pargi ja reisi lahendus on üldplaneeringus kajastatud, näiteks ühe kohana saab mainida ka Rail Baltic peatust.

Tarmo Sulger: pargi ja reisi trammi projekti tasandil töötab ju tegelikult igas planeeritud peatuses, aga mitte auto-tramm või jalgratas-tramm seisukohast.

Kaur Lass: kui Vald on vastanud kirjadele, kus siis osaliselt on saadud kas positiivsed või negatiivsed vastused või vastused, kus on lahendusega osaliselt arvestatud. Kas need vastused lähevad Rahandusministeeriumisse eriarvamuste lahendamisele või peavad inimesed üle täpsustama, kas nende arvamus läheb Rahandusministeeriumisse.

Stina Metsis: Kõik arvamused, mida kirjalikult tagasi võetud ei ole, lähevad Rahandusministeeriumisse. Ka need arvamused, millega oleme tegelikult arvestanud, aga kirjalikult tagasi võetud ei ole, saadetakse Rahandusministeeriumisse.

Küsimus veebist: Tallinna väike ringtee KSH 2030+ liiklusproгноos näeb ette, et piisab 1+1 sõidurajast, miks ei võeta seda planeeringus arvesse?

Stina Metsis: liiklusproгноos on tehtud Tallinna väikese ringtee eelprojekti käigus, mis on nüüd aluseks. Planeerime ju maksimaalset maavajadust ning ka kehtiv üldplaneering kajastab tegelikult 2+2 teekoridori. Tee väljaehitus toimub ikka vastavalt reaalsele vajadusele.

Küsimus veebist: Tallinna väike ringtee asub nii kitsal alal Sõnajala tee piirkonnas, kas on olemas siin ka alternatiivne variant?

Stina Metsis: Ei ole alternatiivset lahendust selles piirkonnas.

Küsimus veebist: Miks ei ole võimalik Tallinna väikest ringteed planeerida 1+1 ja ringristmikega, rahustaks liiklust ja oleks turvaline elanikele?

Stina Metsis: eelprojekt ongi projekteeritud ringristmikega, mis üldplaneeringus on tähistatud üldplaneeringus liiklussõlmedega. Siiski lahendus on 2+2, et tagatud oleks vajalik maavajadus strateegilist plaani arvestades.

Küsimus veebist: Milline on edasine ajakava üldplaneeringuga?

Stina Metsis: Sügis-talvel tegeleme eksperthinnangu tellimisega, arvamuste kokkupanekuga, täiendavate kohtumiste ja küsimuste lahendamise, arvestatud arvamuste üldplaneeringusse sisseviimisega. Uue aasta esimeses kvartalis võiks olla võimalik üldplaneering saata ära Rahandusministeeriumisse.

Klen Laus: Kungla tee on planeeritud jaotusmagistraaliks. Valla poolsest kirjast ei saanud piisavaid vastuseid. Miks on Kungla teed jaotusmagistraalina vaja. Kui Kungla tee oleks täiendav juurdepääs Peetrisse Tartu mnt-lt, siis see liiklusprobleemi ei lahenda ning autod oleks jätkuvalt ummikus Ülemiste ristmikul. Probleemi lahendus peaks tulema ju läbi Tallinna väikese ringtee.

Stina Metsis: Soovime liiklust jaotada erinevate suundade ja ristmike vahel. Oleme sellest tulenevalt analüüsinud ka Peetri aleviku sisest liiklust, kus osad tänavad on oma kategooriaalt tähtsamad kui mõned teised. Kungla tee piirkonnas olles, on see ülejäänud Peetrist ära lõigatud. Kungla teelt on planeeritud otse pääs Tartu mnt-le ning ühendab teiselt poolt Peetri pargi piirkonda ülejäänud alevikuga. Nendest argumentidest tulenevalt on tee planeeritud kõrgema tähtsusastemega teeks. Detailplaneeringutega on planeeritud Kungla tee äärde lisaks palju uusi elanikke Kuldala tee 8 ja Koidu detailplaneeringutega. Hetkel on see ülejäänud Peetrist ära lõigatud ja vajaks ühendust. Kungla teel on prognoositavalt võimalik planeerida suurema tähtsusega teed, kuna see on ka perspektiivis ettenähtud ühendada riigimaanteega kahetasandilise ristmiku kaudu.

Klen Laus: praegusel hetkel Kungla tee on eraomandis, Peetri pargi vastu on planeeritud tunduvalt suurem liiklus, see lõikab läbi Häälinurme ala – tekib nõ suurem liiklusohut ja ka eraomandi riive. Miks on jaotusmagistraal tee Kungla tee mitte Kuldala tee.

Stina Metsis: Sest Kuldala teel ei ole planeeritud otse ühendust Tartu mnt-ga. Kungla tee äärde on lisaks planeeritud perspektiivse maa juhtotstarbena päris suur hulk kortermaju. Tee on ette nähtud kategooriaalt tähtsama Peetri aleviku siseteena ja kasutamiseks eelkõige Peetri elanikele, mitte piirkonda vaid läbisõiduna kasutatava magistraalteena.

Kodanik: Tee on planeeritud läbi eramaja hoovi. Tee asukoht on Veski teelt suunaga sisekvartalis. Miks on see tee vajalik ja planeeritud eramaja hoovi läbima. Keegi ei soovi sealt teed läbi planeerida. Samas võiks säilida elamumaa juhtotstarve.

Stina Metsis: Selles piirkonnas on huvi planeerida ning olen kohtunud selle piirkonna elanikega, kellel on huvi planeerida. Sellele alale on ette nähtud võimalus planeerida ca 120 peret. Seletuskirja on lisatud, et kohalikud teed on peale kantud kaardile indikaativsetena, nende asukoht täpsustub detailplaneeringute käigus maaomanikega kooskõlastades ja need ei ole ette nähtud avalikes huvides omandatavatena.

Kodanik Järve tee 13 kinnistu: Mis põhimõttel planeeritakse keskusmaa kasutus. Pool kinnistust on just nagu planeeritud keskusmaaks, pool mitte. Sooviks, et see oleks kõik lahendatud ühtlaselt.

Stina Metsis: ei planeerita üldplaneeringut kinnistupõhiselt, seega on väga keeruline väita justkui pool kinnistut oleks üks ja pool teine juhtotstarve. Üldplaneeringuga planeeritakse keskuse maa ala. Üldplaneeringuga planeeritakse nõ piirkonda ja ala, milline hakkab välja nägema konkreetne krunt on järgmise täpsema tasandi planeeringu ülesanne.

Talvo Rüütelmaa: Peetri alevikus on Mõigu tööstuspark ja elamuala kõrvuti. Tähnase teega üritatakse ühendada elamupiirkonda tööstusalaga. Lugesime üldplaneeringust välja, et tööstuspargi liiklus üritatakse suunata läbi elamuala. Tähnase tee ühendamise läbi Juhtme tänava lastemänguväljaku on täiesti uus suund. Mis on need kaalutlused nende otsuste tegemisel.

Stina Metsis: Kahtlen, et üldplaneeringu seletuskirjas on kirjas, et tööstuse liiklus suunatakse läbi elamupiirkondade. Seda ei ole kindlasti planeeritud. Üldplaneeringuga planeeritakse teedevõrku ja teede sidusust.

Kodanik Tähnase tee: Kelle huvides seda sellisel juhul planeeritakse, kui see ei ole tööstuspargi kasutuseks, siis kellele seda ette nähakse. Elanikele seda teed vaja ei ole.

Talvo Rüütelmaa: Kas me saame aru, et tee ühendus on loodud vaid kergliikluseks.

Stina Metsis: Ma välistan selle, et sinna on planeeritud üldplaneeringuga tööstuspargi liikluse toomine elamualade avahel, mis ei vasta kuidagi planeerimise heale tavale. Samas teede sidususe poolt on oluline ühendada Rae valla teed omavahel või tagada ühendus persp. Tallinna väikese ringteega. Me ei planeeri eelkõige lahendusi, mis asuvad lukus, tupiklahendusi. Üldplaneering jätkuvalt on strateegiline plaan ja antud kontekstis kohalike teede osas on seletuskirja lisatud, et need teed on detailplaneeringutega lahendatavad ja asukoht selgitatakse välja edasise planeerimise käigus.

Priit Põldmäe: selles piirkonnas on hetkel kehtiv detailplaneering, mis välistab selles kohas autoliikluse. Seni kuni seda ei muudeta, säilib see lahendus sellisena nagu ta seal on.

Küsimused veebist: Uuesalu külas ja Järveküla külas Andrese tee ühendamine, kellele see ühendus vajalik on ja mida sellega on vaja siduda.

Stina Metsis: Äkki on mõeldud Liiva teed, mis on ette nähtud jaotusmagistraalteena ühendada ära Sõnajala teega. Läbi Andrese tee ei ole planeeritud ühendada Järveküla küla Uuesalu asumiga. Andrese tee on kohalik tee kohalikele elanikele.

Küsimused veebist: Kas on plaanis Tartu mnt ristumise kohas Peetri Selveri ristmikul suurendada jalakäijate turvalisust.

Stina Metsis: Jah on, selles piirkonnas on kahetasandiline ristmik üldplaneeringuga planeeritud. Kergrööbastranspordi projektiga oleme sinna ette näinud tunneli lahenduse.

Küsimused veebist: Vana-Järveküla tee on ette nähtud 2+2 lahendusega väike ringteek, praegu käib seal ääres hoogne ehitustegevus. Kuidas sinna see tee sinna ära mahub.  
SM: Tallinna väike ringtee on sinna juba eelprojektiga ära projekteeritud.

Küsimused veebist: Kuidas aitab väljapakutud trassikoridor kaasa Käokella, Leerimäe, Vana-Petri, Kesk-Petri autumise vähenemisele.

Stina Metsis: Oleneb mis trassi koridori on mõeldud. Ühistranspordikoridor jääb tõesti nendest asumi osadest kaugemale, kuid need alad on võimalik ühendada parema jalgsi-, jalgratta ühendusega.

Kodanik Veski teel Assaku: Miks peab tee ühendama Veski teele kõige kitsamas kohas.

Stina Metsis: tee asukoht ja tee laius selgub edasise planeerimise käigus. Kui tee ei ole avalikes huvides omandatav, siis reeglina eramaale ei tule keegi vägisi teed planeerima, tee hakkab teenindama ikka planeeringuala ja elanikke. Üldplaneering on perspektiivne.

Kaur Lass Rae tee 28 esindaja. Elamualad on kahel pool teed, miks ei võiks elamualasid ühendada. Lisaks üks piirkond, kuhu saaks planeerida ühe elamu. Elamualad võiksid olla ühe joonega. Kehtivas üldplaneeringus on siin ka elamuala olemas.

Stina Metsis: Nõustume maakasutusotstarvet laiendama kehtiva üldplaneeringu maakasutuse ulatuses. Elamuala laiendamist kõrghaljastuse arvelt ei saa ette näha. Elamualade laiendamist ette nähtud ei ole, pigem on uusi elamualasid vähendatud. Veskimäe piirkonnas on ajaloolise asutusstruktuuriga ala ja ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga.

Kristjan Peetrist: Küsimus, kas me soovime Peetrisse pigem meldivat elukeskkonna või soovime siia rajada palju teid. Olen Koidu piirkonnast, kuhu on määratud büroohoonetema, mis see tähendab. Kas Mõigu kalmistu juurde on ette nähtud roheala ja planeeritud sportimisvõimalusi.

Stina Metsis: Elukeskkond on ikka oluline, aga elukeskkonna osa on ka teed. Üldplaneering ei koosne loomulikult ka vaid teedest, siin on planeeritud ka pargi- ja rohealad, koolid, lasteaiad jne. Büroohoonete maa on määratud Tatu mnt äärsetele aladele. Mõigu kalmistu poolsele küljele on planeeritud roheala, täpne funktsioon määratakse täpsema planeerimise käigus. Planeerimisel oleme lähtunud põhimõttest, et erinevate kinnistute detailplaneeringutega planeeritakse külgepidi pargialad kokku, et saavutada suuremaid rohealasid. Kehtiva üldplaneeringuga näiteks tuleb ette näha ca 15% üldkasutatavaks maaks, sarnaselt on selline kohustus määratud ka põhjapiirkonna üldplaneeringus.

Küsimused veebist: Kas arenduspotentsiaaliga kinnistute võõrandamisel hüvitatakse kinnistu väärtus + saamata jäänud tulu.

Stina Metsis: Kindlasti hüvitatakse, kui jõutakse projektidega avalikes huvides omandamiseni, siis kompensatsioonimeetmed on seal sees.

Priit Põldmäe: Seoses Rail Balticaga on riik välja töötanud Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse, kus on väga selgelt reeglid välja toodud, kuidas maa omandamine käib. Alati ei pea minema ka sundvõõrandamise teed, seadus võimaldab kokkuleppel maksta 10% lisatasu.

Küsimus veebist: Taristu kaardil on Vägeva 2 läbiv keskpinge trass, seda praegu ei ole ja seab tulevikus piirangud, palume eemaldada.

SM: See on aluskaardi pealt peal kantud. Need ei ole planeeritavad trassid ja neid ei kehtestata. Ma ei välista et need on tänaseks aegunud. Siiski kui trassi täna seal ei eksisteeri, siis ei sea see ka krundile kitsendust.

Küsimus veebist: Mis on valla plaan Tuleviku tee peale- ja mahasõidu säilitamise osas.

Stina Metsis: See on haaratud Tallinn väikese ringtee projekti, millega seoses on muudetud peale- ja mahasõite Tartu mnt-lt.

Kodanik Kuldala tee 4a, 4b: Detailplaneeringuga määratud elamumaa, üldplaneeringuga määratud nüüd ärimaa.

Stina Metsis: Selles piirkonnas on aluseks maakasutuse määramisel mürakaart, seega ei olnud võimalik nendel väikeelamumaa aladel määrata elamumaa juhtotstarvet. Soodustame selles piirkonnas nõu elamuala äripiirkonnaks ümber planeerimist. Oleme seletuskirjas eraldi välja toonud, et olemasolev sihtotstarve saab säilida, olemasolevad hooned saavad säilida, neid saab laiendada elamumaa tingimuste alusel. Uusi elamumaid siiski planeerida ei ole võimalik. Üldplaneering ei muuda ka kehtetuks kehtivat detailplaneeringut, mille ehitusõigust on võimalik ellu viia.

Kaur Lass: Järveküla piirkond hajaasustusest tiheasustusele ülemineku ala. Kriteeriumid oma olemuselt ei erine oluliselt hajaasustuspriirkonnast. Kas võiks mõelda tingimuste osas määrata ka näiteks hoopis suuremad krundid nt 5000m<sup>2</sup>.

Lisaks see üleminekuala piir on määratud nii, et tekib erinevalt kaardist arusaamine, piirkonna piir katab osaliselt ka tiheasustusala. Tõlgendamine võib olla mõnikord pahatahtlik. Sõnastus peab olema esitatud nii, et kõik mõistaks tingimusi ühtemoodi.

Stina Metsis: Hajaasustusaladel Rae vallas on reeglina kasutatud käsitlust, et väiksemad elamukrundid ja -grupid vahelduvad põllumaadega. Moodustatakse nõu pigem väiksemad alad, mis on aiaga piiratud. Ülejäänud alad saaksid säilida looduslikuna. Hajaasustusaladele üleminekuala erinevus on praeguse käsitluse osas see, et sellele alale on võimalik moodustada eraldiseisvaid gruppe. Hajaasustusaladel uusi elamugruppe moodustada ei saa. Me vaatame selle piiri kindlasti üle ja saame selle määrata täpsemalt.

Stina Metsis: Kokkuvõtvalt anname teada, et esmalt koostame kergrööbastranspordi eksperthinnangu. Peale seda otsustame, kui üldplaneeringu põhilahendus säilib, saadetakse kõik ülesse jäänud arvamused koos üldplaneeringuga Rahandusministeeriumisse. See juhtub ilmelt järgmise aasta alguses.

17.08.2021