Meelis Krinpus Teie: ….

e-posti aadress Meie: ...03.2020 nr ….

**Tammenõlva maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekutest**

Esitasite vastuväited ja ettepanekud menetluses olevale Tammenõlva maaüksuse detailplaneeringule Manniva külas, mille osas vallavalitus esitab järgnevalt oma seisukohad. Teie ettepanekud on toodud kaldkirjas ning nendele järgneb vallavalitusse seisukoht.

1. *Tammenõlva DP lähteülessande lisa 1 punkt 4.3.2 näeb ette esitada planeeritavast alast välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust tehnorajatis läbib. Sisulised läbirääkimised on olnud pinnapealsed ning puuduvad kindlad kokkulepped ja servituudid. See nõuab tehniliste tingimuste taotlemist, sest planeeritav vee tarbimine ületab oluliselt ühepereelamu vee tarbimise, mis on hetkel Tammenõlva kinnistule tagatud Sootalu Vesi OÜ - ga sõlmitud teenuseosutamislepinguga.*

Planeeringu lahendust täpsustatakse koostöös vastavate maaomanike ja trassivaldajatega.

2*. Tammenõlva DP seletuskirjas punkt 3.6. on pakutud alternatiivina juurdepääsu Sootalu tee kaudu, mis on eratee, seda kokkuleppel tee omanikuga.* *Eskiislahendusel on huvitatud isik planeerinud läbisõitu Tammenõlva kinnistult Sootalu eratee kinnistule kat.tunnus 24501:001:0463, mille omanik olen ning ma ei nõustu sellise planeeringu lahendusega.* *Sootalu tee on eratee ja vastavalt Sootalu MÜ DP-ngule tupiktee. Tammenõlva ehk endise nimega Siimo talu juurdepääs on ajalooliselt kulgenud ja kulgeb ka praegusel ajal mööda kaht avalikku teed, mis kuuluvad Jõelähtme vallavalitsusele: Mäealuse tee kat tunnus 24501:001:0475 ja Siimo tee kat tunnus 24501:001:0576. Seega on Tammenõlva kinnsitule tagatud juurdepääs avalikult teelt AÕS § 156 lg 1-3 mõistes ning on põhjendamatu Sootalu eratee lisa koormamise vajadus nimetatud kinnistule alternatiivse juurdepääsuna. Tammenõlva kinnistu detailplaneeringu eesmärk on muuta antud maaüksuse sihtotstarve ärimaaks ning lisakoormuse planeerimine Sootalu erateele muudaks/häiriks oluliselt elanike privaatsust ja väljakujunenud vaikset ning turvalist elukeskkonda. • Sootalu erateele lisakoormuse tekkimisel lisanduvad remondikulud teele, mis omakorda jagatakse vastavalt reaalservituudilepingule Sootalu tee kinnistute vahel võrdselt ehk see tähendab, et Sootalu kinnistute omanikel suurenevad võimalikud kulutused tee korrashoiule. • Tammenõlva kinnistu ei ole nimetatud reaalservituudi lepingu osapool. Sootalu eratee on ehitatud selleks, et tagada juurdepääsu vaid Sootalu tee kinnistutele, mitte Tammenõlva kinnistu ärieesmärkide teenimiseks.* *Tammenõlva maaüksuse DP planeeritav ärimaa ühendamine elamumaid teenindava erateega ei ole vajalik/põhejndatud ja alal olevaid elamumaa naaberkinnistuid mitte arvestav, toob Sootalu erateele lisakoormuse, millega pole arvestatud Sootalu MÜ detailplaneeringu koostamisel/kehtestamisel ning – elluviimisel tee väljaehitamisel ja remondikulude katmisel.*

Ettepanekuga arvestatakse. Planeeringulahendust korrigeeritakse selliselt, Sootalu teed ei käsitleta alternatiivse juurdepääsuteena Tammenõlva kinnistule,

3. *Eskiislahendusel näidatud Sootalu tee tuletõrjeveevõtukoha asukoht on ebatäpne. Sootalu MÜ ainuke tuletõrje veevõtukoht, mis on Sootalu tee koosseisus, asub Sootalu tee 8 kinnistu vastas, Sootalu tee 9 kinnistu servas, Sootalu tee kinnistul ja on vastavalt planeeringule rajatud Sootalu tee kinnistute teenindamiseks. Tuletõrjeveevõtumahutite maht, kokku 54 m3 ja asukoht on kooskõlastatud Päästeametis 28.03.2003 a. Nr 399. Lisaks on nimetatud mahutite asukoht määratud OÜ Georam poolt teostatud Sootalu tee- ja vee teostusjoonisel, mis on kinnitatud Jõelähtme valla poolt väljastatud kasutusloaga nr.12/2006 ja nr 13/2006, 29.03.2006 a. Tuletõrjeveevõtukoha arvestuslik vooluhulk vastavalt Sootalu MÜ DPgule on 5 l/s 3 h jooksul ja kaasatud haare R 200 m, mis omakorda ei ulatu isegi mitte Tammenõlva kinnistu piirini. Seega puudub põhjendatud põhjus jagada/lisada koormust Sootalu MÜ tuletõrjeveevõtukohale Tammenõlva kinnistu tarbeks. Sellise maastaabiga menetletav detailplaneering ärimaa kinnistu sihtotstarbega muutmiseks tuleb Tammenõlva kinnistu omanikul (huvitatud isik) planeerida oma kinnistule uus tuletõrjeveevõtukoht teenindamaks tema poolt planeeritavat tegevust.*

Ettepanekuga arvestatakse. Tammenõlva kinnistule kavandatava tegevuse teenindamiseks ei arvestata Sootalu tee koosseisus oleva tuletõrje veevõtukohaga. Tuleohutusnõuete täitmine lahendatakse koostöös Päästeametiga Tammenõlva kinnistul.

4. *Liikluskoormuse kasv Siimo teel. Tammenõlva kinnistu muutmisel ärimaaks on eeldatav, et liikluskoormus Siimo teel kasvab oluliselt, ning see omakorda seab Sootalu MÜ idapoolsete kinnistute omanikud olukorda, kus nad peavad vaikuse, privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks Siimo tee poolse osa kuidagi kinni katma. Vastavalt välja kujunend ehituspraktikale Sootalu MÜ-sel on Siimo tee pool, idapoolsete kinnistute sisehoov, kus inimesed eeldavad vaikust, privaatsust ja turvalisust.*

Ettepanekuga ei arvestata. Siimo tee puhul on tegu avalikult kasutatava teega, mis on mõeldud muuhulgas Tammenõlva kinnistu teenindamiseks. See, et tee kasutamise koormus võib avalikult kasutataval teel kasvada on risk, millega tuleb arvestada igasuguse tee äärde kavandatava tegevuse puhul. Sootalu tee aadressidega kinnistute poolt on Siimo tee ääres olemas ka mõningane kõrghaljastus, mis loob visuaalse barjääri tee ja hoovialade vahele.

5. *Teeme omapoolse ettepaneku Tammnõlva detaiplneeringu eskiislahendusele: • mitte planeerida Tammenõlva kinnistu detaiplaneeringus nimetatud kinnistu ja Sootalu tee vahelist ühendusteed ega kergliiklusteed.*

Ettepanekuga arvestatakse.

6. *Moodustada Tammenõlva kinnistu ja Sootalu MÜ vahele 40 m laiune roheline puhvertsoon, kuhu istutada varjavaid puid ja põõsaid ning mitte planeerida muid ehitisi, ega rajatisi ( hooneid, teid, parklaid, kergliiklusteid jne.)*

Tõenäoliselt peate silmas Sootalu tee 16 ja 17 kinnistuid. Ettepanekuga saab arvestada osaliselt. 40 m laiune puhvertsoon oleks antud juhul ilmselt liigne kitsendus Tammenõlva maaüksuse omanikule. Täpne puhvertsooni ulatus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

7. *Sama puhvertsooni mõtet palume arvestada Siimo tee osas, kus vältida tee laiendamist Sootalu MÜ kinnistute poole. Säilitada ja isegi juurde lisada varjavaid puid ja põõsaid, et ära hoida piirkonda mittesobivate plankaedade teket, kinnistute vaikuse, privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks.*

Siimo tee ei ole iseenesest kaasatud detailplaneeringu alasse. Seega väljub antud ettepanek vähemalt hetkel planeeringu lahenduse raamidest. Täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamist Siimo tee äärde on võimalik kaaluda olukorras, kus nimetatud tee haaratakse detailplaneeringu alasse või asutakse kõnealust teed projekteerima.

Täiendavalt märgite, et *Tammenõlva detailplaneering muudab oluliselt piirkonnas seni toimivat rahulikku ja vaikset elukeskkonda* ning palute Sootalu tee 16 ja 17 kinnistuomanikke häirivad tegevused (teed, kergliiklusteed ja majandushoone) mujale. Leiate, et esitatud ettepanekud ei takista Tammenõlva kinnistu omanikul viia ellu oma äriplaani nimetatud kinnistul ning samas lisab Sootalu tee kinnistuomanikele/kasutajatele kindlust väljakujunenud vaikuse, privaatsuse ja turvalisuse säilimisele.

Märgime, et **19.03.2020 kell 15.00** toimub Jõelähtme vallamajas Tammenõlva detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute arutelu ning selle käigus on Teil võimalus oma ettepanekuid täiendavalt põhjendada ning loodetavasti õnnestub arutelu käigus jõuda kõiki osapooli rahuldavale tulemusele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrus Umboja

vallavanem

Jekaterina Jelizaveta Sibul

605 4851; jekaterina.sibul@joelahtme.ee