Jõelähtme Vallavalitsusele
Arvamus Mändneeme tee avalikku kasutusse võtmise ettepaneku kohta

KOV: *Vallavalitsus pöördus 16.01.2025 kirjaga kõigi nende Neeme küla kinnistute omanike poole, kellele kuuluvate kinnistute koosseisu kuulub Mändneeme tee, et selgitada välja omanike kavatsused Mändneeme tee avalikku kasutusse võtmise kavatsuse suhtes. Ihasalu tee 128 omanik avaldas e-kirjas soovi läbirääkimisteks ja osapooltele sobivate lahenduste leidmiseks.*

Ihasalu tee 128 õueala osa määratlemine Mändneeme tee osaks ei ole korrektne, kuna tee ei ole ajalooline ega leia kajastust ka minu maaeraldusel. Minu kinnistul Mändneeme teest tulenevad piirangud ja kohustused puuduvad, kuna maaeralduse ajal ei olnud nn Mändneeme tee alal isegi mitte jalgrada, rääkimata mingist sihist või teest. Seda on lihtne tõendada kaardimaterjali, fotode kui ka kohalike mälestuste põhjal. Kaardilt nähtub, et Mändneeme tee algab minu kinnistu piirilt, katastriga "Mändneeme tee lõik 2, transpordimaa", ja suundub mere poole. Minu kinnistu, Ihasalu tee 128, jääb Ihasalu tee ja Mändneeme tee vahele. See on maatulundusmaa, mille kõlvik on õueala ega ole kuidagi Mändneeme tee osa.

Mändneeme tee tekitati aastaid peale maareformi, minuga kooskõlastamata, kui kuivenduskraavi süvendamise käigus pinnas tõsteti kraavi pervele valli, mille piirkonna "uusmaasaajad" otsustajate vaikival heakskiidul lamedaks lükkasid ning algasid omavolilised ülesõidud ka üle minu kinnistu.

Kohtumine vallas 23.04.25 ei olnud ootuspärane, kuna ei osalenud otsustajaid. Teemaarendus oli kohati mittemõistev ja möödarääkiv, seega jäid ka otsese vastuseta olulised küsimused, mis kerkisid üles uue ja mulle seniteadmata info avaldumisel. Nimelt olin ma teadlik, et valla uus ÜP arvestab nii piirkonnas kui ka minu kinnistul esitatud ettepanekuga ehituskeeluvööndi vähendamisega 100 m (kuna vald on mulle seda eelnevalt korduvalt ka lubanud). Lisad manuses.

Nüüdsel kohtumisel teatas vald, et uus ÜP ei too mingeid muudatusi kruntimisel ja ehituskeeluvööndi vähendamisel minu kinnistul, mis aga seab kogu olukorra minu jaoks täiesti uude valgusesse. Leian, et mind on koheldud sõnamurdlikult kui heauskset talujat.

KOV: *Koostamisel oleva üldplaneeringu kaardil nähtav joon on ehituskeeluvööndi joon, mis aga ei kajasta kohalduvaid looduskaitseseaduse erisusi, mille kohaselt metsamaal laieneb ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Ehk sõltumata koostamisel oleva üldplaneeringu kaardile kantud ehituskeeluvööndi joonest, kehtib Ihasalu tee 128 kinnistul looduskaitseseaduse järgne tingimus, et metsaalal ulatub ehituskeeld ranna või kalda piiranguvööndi lõpuni, ehk 200 m. Uue üldplaneeringu järgi jääb Ihasalu tee 128 küll tiheasustusalale, aga metsamaast tulenevad looduskaitseseaduse nõuded kehtivad ka tiheasustusalal. Seni kehtinud tingimused on end õigustanud ning põhjuseid või avalikku huvi 2003. aasta põhimõtete muutmiseks ei esine.*

Vastavalt Jõelähtme valla kavandatavale plaanile rajada avalik tee üle Ihasalu tee 128 kinnistu pöördun teie poole kui vahetult mõjutatud maaomanik. Kavandatud tee kulgemine läbi minu õueala (orienteeruvalt 600 m²) tooks kaasa pöördumatuid muutusi minu elukeskkonnas ning põhjustaks ulatuslikke eraomandiõiguse riiveid, privaatsuse ja perspektiivi kadumist ning ka suurt rahalist kahju. Omaniku kohus on jälgida ja teha omapoolseid ettepanekuid omandiõiguse kaitseks, et plaanitavad ettevõtmised tagaksid säästva arengu ega kahjustaks omaniku huve.

Eelnevast tulenevalt ei saa ma olla nõus valla väitega, et minu kinnistu arendus-, jagamis- ja ehitustingimuste muutmisks puudub avalik huvi, sest minu kinnistut soovitakse kasutada avaliku huvi jaoks. Avalik huvi hõlmab mitte ainult teealust maad kogukonna jaoks, vaid ka kogukonna sh. minu tasakaalustatud arengut ja omanikuvastutust, mitte ainult tehnilist planeeringut.

Olen jätkuvalt valmis kaaluma Mändneeme tee liitmist Ihasalu teega üle Ihasalu tee 128 õueala ja andma osa õuealast avalikku kasutusse, kuid üksnes kokkuleppe korral, mis on tasakaalustatud, arvestab kinnistuomaniku õigustatud ootusi ja huve ning korvab ja tasakaalustab tekkivad kahjud, kuna avalik tee läbi minu kinnistu õueala, mille pindala oleks ca 600 m², läbiks aktiivselt kasutatavat õueala, vähendades privaatsust, turvalisust ja perspektiivseid kinnistu kasutusvõimalusi, põhjustades ettenägematuid majanduslikke kahjusid ning kinnisvara hinna ja elukvaliteedi langust.

Oluline on ka õiguslik ja eetiline küsimus. Avalik huvi ei saa tühistada omaniku õigust ega õigustada kahju tekitamist, kus avaliku huvi sildi all tekib ühe inimese eraõiguse eiramine. Kui kogukond tahab tee kaudu kasu saada, peab see kaasnema ka omanikule õigustatud kasuga.

Soovin, et tee plaanimisega kaasneks mulle tasakaalustatud lähenemine kus saaksin kasutada oma maad piirkonnas juba väljakujunenud moel.

Negatiivsed mõjud, mis tekivad maaomanikule teealuse maaala võõrandamisega:

1. Eraelu ja kodu puutumatuse rikkumine

- Tee kulgeks elumajast ligikaudu 15 meetri kauguselt, mis tähendab eluruumide ja õueala vahetut kokkupuudet liiklusmüra, liikumise, valgus- ja helireostusega ning erinevate võimalike häiringutega.
- Kaoks privaatsus ja turvalisus. Laste ja lemmikloomade vaba liikumine õuealal muutuks piiratuks ja häirituks, mis omakorda nõuab piirdeaia ja müratõkke ehitusvajadust.

- Vähenevad võimalused arendada kinnistut, näiteks elamu laiendamise suunas, samuti õue- ja ehitusala maksimaalseks kasutuselevõtuks üldse, milleks on seni õiguslik ja füüsiline võimalus.

2. Rahaliselt hinnatavad kahjud

- Maa turuhind piirkonnas on ligikaudu 60 €/m², seega kaotatava maa väärtus on suur.
- Lisaks väheneb ülejäänud kinnistu atraktiivsus, väärtus ja kasutus, kuna see muutub avalikult läbitavaks.

Esmased tingimused, mis peaksid olema tagatud maaomanikule plaanitava olukorra tasakaalustamiseks ja kompenseerimiseks avaliku tee moodustamisel minu õuealale:

- Õiglane kompensatsioon ja tasakaalustus mulle tekkiva kahju eest, mida võib arvestada ka kokkuleppelise ekvivalendina, ehk kompensatsioon võib olla minu kinnistu arendusvõimaluste laiendamise kaudu. Ehituskeelu vööndi leevendamine 200 meetrilt rannaäärsele looduslikule häilule mille kõlvik on muudetav looduslikuks rohumaaks *(hetkel on häilu pindala ca +3000 m² ja see ala suureneb, kuna ürask on sees ja kasvupinnas on toitainevaene; usun, et peale järgmist sanitaarraiet suureneb häilu pindala ca. 1000 m² võrra – olukord on selgelt vaadeldav kohapeal),* kuhu saaks planeerida ühe elamu ja abihoonete tarvis. Soovin taastada rannal ajaloolise lautrikoha väikemerepõhisteks tegevusteks ja kohandada rannale kajakide veeskamise ala hooajaliste veespordi- ja vabaaja hobitegevuste jaoks. Ei pea olema ärimaa.
- Olemasoleva elamu teenindamiseks moodustatakse krunt suurusega ca 4000 m², mis lõigatakse ülejäänud kinnistust kõrgepinge liini mõjupiirkonnas. Kinnistule ei seata vähendavaid täisehituse piiranguid, kui täna kehtivad.
- Kinnistu ülejäänud osa jagatakse omaniku soovil vastavalt vajadusele, ilma edaspidiste vallapoolsete takistusteta ÜP kehtestatud kuni 7000 m² krundisuuruse nõudele ja tingimusel ning garantiiga, et uutele tekkivatele kinnistutele on tagatud takistamatu ehitusõiguste seadmine läbi PR-tingimuste.
- Täiendav hüvitis privaatsuse, perspektiivi ja elukeskkonna kadumise eest.
- KOV kohustub ehitama privaatsust ja müra leevendava piirde (nt müratõkke, ekraani vms) täispikkuses teeäärsele küljele, ka pöörangualadele, mis jäävad minu elumaja ja tee vahele.
- Piirde rajamisega seotud kulud ja edasine hooldus jääb valla kanda.
- Piirde kõrgus min 1,8 m ja materjal, mis piirkonda sobilik, lepitakse kokku maaomanikuga.
- Säilitama minu kinnistusisesed vee- ja elektritrassid, mis kulgevad vahetult alal, mida KOV taotleb – selleks moodustatakse tähtajatu ja tasuta servituut minu kasuks.
- Tagama ka edaspidi liikluseks peale- ja mahasõiduteed Ihasalu- ja Mändneeme teelt minu kinnistutele.
- Kompensatsioon maatüki loovutamise eest turuhinna alusel 60 €/m².
- Tee on mõeldud üksnes kohalike elanike teenindamiseks ja nende koduteeks.
- Kehtestada teele kiirusepiirang vastavalt õueala kiirusele 10 km/h.
- Öine raskeliikluse piiramine – vältida müra vahemikus kell 22.00–08.00.
- Tee hooldust ja lumetõrjet teostatakse ajavahemikul, mis ei häiri hommikust ja õhtust vaikust (nt kell 8–22).
- Tagama, et tänavavalgustid ei ole suunatud elumaja akendesse.
- Kasutama liikumisanduriga valgustust või madalaid valgusteid, et vältida öist valgusreostust.
- Kohustus säilitada olemasolevad kinnistusisesed vee- ja elektritrassid, mis asuvad plaanitaval tee alal.
- Vald seab selleks tasuta servituudi, mis tagaks tulevase liitumise võimaluse piirkonna ühiskanalisatsiooniga või muude trassidega.
- Piirama teeäärsel alal kõrghaljastuse kasvukõrgust kujul, mis ei varjutaks päikest.
- Kõik tingimused tuleb vormistada siduvas lepingus enne ühegi ehitus- või planeeringutegevuse algust.
- Leping peab sisaldama tähtaegu, vastutajaid ja rikkumise korral rakendatavaid sanktsioone.

Kokkuvõtvalt:

- Kui vald nõustub koostatavas ÜP-s läbi avaliku huvi ja LKS § 38 lg 1 vähendama minu kinnistul ehituskeeluvööndit olemasolevale häilule, oleksin lisaks eelnevale valmis loovutama vallale ka Ihasalu tee servast küsitud riba kergliiklustee tarvis.
- Tänane seadus võimaldab ehituskeeluvööndi erandeid, kui selleks on piisavad põhjused. Minu kinnistu puhul on selline erand mõistlik tasakaal avaliku tee vastu. Palun arvestada ka olukorra aja- ja asjakohasust, kinnistu konfiguratsiooni ja 3000 m² häilu, kus kõlvik on muudetav looduslikuks rohumaaks LKS § 38 lg 1 alusel. Üldplaneeringu asjakohasust tuleb hinnata olemasolevas aegruumis.
- Vallavalitsuse vastus, et minu huvi ei ole „avalik huvi", ei vasta tegelikkusele. Avalik huvi hõlmab ka kogukonna tasakaalustatud arengut ja omanikuvastutust, mitte ainult tehnilist planeeringut.
- Mändneeme tee üle Ihasalu tee 128 õueala loomine, selle hilisem kasutus ja puude ei tohi seada omandisuhte muutumisel mulle edaspidi mingeid kohustusi, takistusi, piiranguid ega kulutusi.

Loodan, et vald võtab minu ettepanekut tõsiselt ja leiab vajaliku ning õiglase tasakaalu avaliku huvi seadmisel, kuna just ÜP raames on sellise olukorra lahendamiseks ainuõige võimalus ja aeg. Vajadusel kaasates kogukonna ja vajaliku kompetentsi.

Soovin, et koostöö oleks läbipaistev, õiglane ja osapooli austav. Loodan, et nii vald kui ka Neeme kogukond suhtuvad olukorda erapooletult ja mõistaksid, et minu ettepanekud on asjakohased. Minu huvi on konstruktiivne koostöö, kuid kavandatav tee muudab minu elukeskkonda radikaalselt, seega ootan vallalt tasakaalustatud ja ajakoast ettepanekut, kus maa avalikuks kasutuseks andmisega oleks tagatud tasakaal ja õigustatud ootused, mis tagaks mulle privaatsuse, elukvaliteedi säilimise ning kinnisvara arengu sarnaselt piirkonnas juba väljakujunenud olukorrale ja olemasolevale potentsiaalile.

Vald ei saa eeldada, et tavakodaniku kompetents vastab elukutseliste vallatöötajate omale. Seega palun, et edaspidi vald käitub läbipaistvalt ja erapooletult ning rakendab süstemaatiliselt head haldustava, täidab teavitamis- ja selgituskohustust, samuti AvTS § 12 „Info andmise kohustus ilma taotluseta“.

Lugupidamisega

[redacted]