

Väike-Maarja Vallavolikogu 25.06.2015 otsusega nr 16 vastu võetud Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12, Pikk tn 8, Pikk tn 10, Ravi tn 1, Ravi tn 1b katastriüksuste ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuse maa-alale koostatud detailplaneeringu avaliku arutelu

PROTOKOLL

Väike-Maarja, raamatukogus

14.august 2015

Algus 16:00; lõpp 18:41

Juhatas: Indrek Kesküla **Protokollis:** Merike Adamson

Registreeritud: 20 inimest (registreerimisleht lisatud)

Koosoleku juhatas sisse vallavanem Indrek Kesküla, kes tutvustas koosoleku ülesehitust ja eesmärki. Avaliku arutelu eesmärk on vastata küsimustele, mis laekusid detailplaneeringu avalikustamise ajal. Käesoleva aasta jaanuaris algatas Väike-Maarja vallavolikogu detailplaneeringu kinnistul Pikk tn 12 Väike-Maarja. Kinnistu omanik on Järva Tarbijate Ühistu. Toodi välja detailplaneeringuga seonduv tegevuskava ning lähteülesanded. Maanteeametilt saadud tagasidet koos arendajaga analüüsidest leiti, et mõistlik on detailplaneeringuala suurendada. 30.04.15 tegi vallavolikogu otsuse maa-ala suurendada, haaratud on veidi maanteeameti kinnistust Rakvere-Vägeva mnt turvalise liikluskorralduse pärast. Detailplaneering võeti vallavolikogus vastu juuni lõpus, seejärel avalikustati valla kodulehel, valla kantseleis ja raamatukogus.

Jätkas maanõunik Diana Seepter tutvustades kõiki tehtud ettepanekuid ja vastuväiteid laekumise järjekorras. Võimalik oli esitada koheselt täiendavaid küsimusi. Kirjalikke ettepanekuid oli laekunud Väike-Maarja vallavalitsusele kolmel korral, alustati nende laekumise järjekorras.

1. Ettepaneku esitas Pikk tn 10 omanik sooviga detailplaneeringu käigus kavandada tulevikus kinnistu kasutamiststarbeks ärimaa.

Vallavalitsuse seisukoht: vallavalitsus oli ettepanekuga nõus ja parandus viiakse sisse detailplaneeringusse.

2. Järgmised vastuväited, mis on esitatud AS OG Elektra ja detailplaneeringu alaga piirnevate Pikk tn14, Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b kinnistute omanike esindaja poolt. Loeti ette vastuväited koos vallavalitsuse seisukohaga.

2.1 Vastuväite esindajad märgivad, et planeeringu dokumendid on raskesti arusaadavad ning omavahel vastuolus. Detailplaneeringu põhiplaani kohaselt hõlmab planeeringuala muu hulgas seletuskirjas krundina 4 tähistatud katastriüksust (92702:002:0012). 05.06.2015 koostatud veevõtukoha skeemi kohaselt nimetatud katastriüksus aga planeeringualasse ei kuulu. Vastuolu detailplaneeringu seletuskirja ning detailplaneeringule lisatud plaani vahel muudab kolmandatele isikutele planeeringulahenduse mõistmise ning seeläbi oma õiguste kaitsmise äärmiselt keeruliseks. Vastuväite esitajad on seisukohal, et planeerimismenetluse materjalides esinevad vastuolud tuleb kõrvaldada.

Vallavalitsuse seisukoht: Detailplaneeringu avalikustamise materjalide hulgas oli valla veebilehel 2 tuletõrje veevõtukoha skeemi: koostamise kuupäevaga 05.06.2015 ja koostamise kuupäevaga 10.06.2015. Väike-Maarja vallavalitsuse kantseleis ja Väike-Maarja valla raamatukogus avalikul väljapanekul olevate detailplaneeringu eksemplaride lisade hulgas on üks tuletõrje veevõtukoha skeem (koostatud 10.06.2015). Korrektnes skeem oli kuupäevaga 10.06.2015. Kuna mõlema skeemi eesmärk on näidata ära tuletõrje veevõtukoha asukoht ja see oli mõlemal skeemil sama, siis on Väike-Maarja vallavalitsus seisukohal, et tegemist ei ole olulise asjaoluga planeeringulahenduse vaidlustamisel. Sellest, et ei olnud kõnealune katastriüksus skeemil viirutatud, sellest tuletõrje veevõtukoha asukoht ei muutunud.

Indrek Kesküla: olete seletusega rahul?

Küllike Namm: seletus on arusaadav.

2.2 Pikk tn 12 kinnistu asub Väike-Maarja aleviku tiheasustusega alal ning tegemist on elamumaaga. Väike-Maarja valla üldplaneeringu alusel on planeeringuala näol tegemist miljööväärtusliku alaga. Maa- alal paiknevad põhiliselt viilkatustega 2-korruselised ehitised. (Tutvustati üldplaneeringut Väike-Maarja aleviku miljööväärtuslikest aladest enamjaolt Pikk tn ja Rakvere-Vägeva mnt ümbrus aleviku keskel).

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväite esitaja kirjeldab olemasolevat situatsiooni ja antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.3 Väike- Maarja valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on tegemist piirkonnaga, millele kultuuri- ja ajalooliselt väärtuslik elukeskkond vajab edasiste arendustegevuste kavandamisel tähelepanelikumat ja säilinud väärtusi hoidvat lähenemist. Väike- Maarja aleviku keskosas paiknevad muinsuskaitsealused ja kultuuri- ning ajaloolise väärtusega olulised objektid.

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväites tsiteeritakse Väike-Maarja valla üldplaneeringut, antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.4 Üldplaneeringu kohaselt ei ole küll miljooväärtuslike alade kaitsmise eesmärgiks nende säilitamine muutumatuna, kuid alade uuendamisel on oluline säilitada neile iseloomulik hoonetusstruktuur ning muud miljööd kujundavad elemendid ja tegurid.

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväite esitaja tsiteerib Väike-Maarja valla üldplaneeringut, antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.5 Vastuväite esitajad on seisukohal, et käesolevas planeeringus ei ole piisaval määral arvesse võetud, et detailplaneeringu ala asub miljööväärtuslikul alal ja elamumaal. Vastuväite esitajad märgivad, et üldplaneeringu muutmist, maakasutuse sihtotstarbe muutmise vajadust ei ole põhjendatud.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei nõustu toodud vastuväitega järgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringu seletuskirjas lk 6 peatükis „Olulisemad arhitektuurinõuded. Ehitusetapid.“ kajastatakse kavandatava ehitise sobivust miljööväärtuslikku piirkonda. Samas on kirjeldatud kavandatava ehitise miljööväärtuslikul alal asumisest tulenevalt ehitisele esitatavaid peamisi nõudeid. Detailplaneeringus on sätestatud, et lõplik otsus ehitise välisilme kohta tehakse ehitise projekteerimise käigus koostatava 3D joonise alusel. Peatükis on kirjeldatud, et fassaad kaetakse punakaspruuni fassaadikiviga, katus lahendatakse viilkatust imiteerivana, et see sobiks piirnevate ehitistega. Ehitise idapoolses küljes, mis on tegelikult miljööväärtusliku ala välimine piir, ainult selles küljes on lubatud kasutada sandwich-paneele detailprofiilis.

2) Detailplaneeringuga tehakse ettepanek osaliseks krundijaotuseks. Pikk tn 12 jääb senistes piirides krundiks nr 1, olemasolev kasutusotstarve elamumaa muudetakse kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maaks (katastriüksuse sihtotstarve ärimaa), kuna krundile on kavandatud kaubanduskeskuse rajamine. Detailplaneeringu seletuskirjas lk-del 5 ja 6, peatükis „Krundijaotus. Detailplaneeringu sihtotstarbed“ on põhjendatud Pikk tn 12 katastriüksuse sihtotstarbe muutmise kavatsus elamumaast ärimaaks järgnevalt: „Pikk tn 12 asub maa-alal, mis piirneb Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt ärimaadega põhjast, idast ja läänest (üle riigimaantee). Seega on Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt nimetatud piirkonna maakasutuse juhtotstarve ärimaa.“

3) Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei muuda üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult vaid detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut, mis ongi detailplaneeringu ülesanne. Kuni 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 2 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks krundi ehitusõiguse määramine. Sama paragrahvi lg 4 kohaselt on krundi ehitusõigusega muuhulgas määratletud krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed.

Lisaks on detailplaneeringu avalikustamise ajal Pikk tn 10 (krunt 4) omanik avaldanud soovi viia detailplaneeringusse sisse muudatus, mille kohaselt Pikk tn 10 kavandatav kasutusotstarve oleks ärimaa.

Väike-Maarja vallavalitsus märgib, et esitatud vastuväite punkt 2.5 puhul on tegemist õigusliku aluseta, ebaselge, motiveerimata ja eelnevalt uurimata seisukohaga.

Indrek Kesküla: Kas olete põhjendusega rahul ja aktsepteerite seda?

Küllike Namm: põhjendusega rahul ei ole, jääme oma seisukoha juurde. Praegu me ei pea seda põhjendatuks ja jääme oma vastuväite juurde.

Indrek Kesküla: siin võiks ka kohe küsida, et kuidas vastuväite esitaja näeb võimalust seda teistmoodi põhjendada või mida Te soovite, et tehakse?

Küllike Namm: seda on meil nagu raske öelda. See on Teie põhjendus ja Teie seisukoht. Meie ei pea seda praegu üldse põhjendatuks. Kogu ülejäänud detailplaneeringu koostamine rajaneb konkreetsele ärimaale ja krunt 1-le. Sellises situatsioonis ei ole see selge põhjendus.

Indrek Kesküla: kui vastuväitjad jäävad selle juurde, et krunt 1 on elamumaa, kuigi isegi Pikk 10 omanik soovib oma krundi juhtotstarvet muuta ärimaaks, siis kõik siin ümber on ärimaad või ühiskondlike hoonete maad. Kas vastuväite esindaja jääb oma seisukoha juurde? Nii et see teema jääb üles.

Küllike Namm: jah.

2.6 Riigikohus on lahendis nr 3-3-1-87-08 väljendanud seisukohta, et üldplaneeringu menetlemisel on kohalikul omavalitsusel võimalik kogu valla või linna territooriumi silmas pidades otsustada selle üle, milline piirkond sobib elamumaaks, milline tootismaaks, milline maatulundusmaaks jne. Detailplaneering koostatakse üldjuhul selleks, et saavutada üldplaneeringuga kavandatu elluviimine. Samas võib detailplaneeringu PlanS § 9 lg 7 kohaselt põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus on nõus punktis 2.6 toodud seisukohaga, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele ning lisab, et kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei muuda üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult vaid detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut, mis ongi detailplaneeringu ülesanne.

Detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Vastuväites viidatud Riigikohtu lahendid käsitlevad planeerimisseaduse varasemat redaktsiooni. Sätte uus redaktsioon jõustus 1. juulil 2009, varasemalt oli PlanS § 9 lg 7 sõnastus järgmine: "Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid."

Indrek Kesküla: tahate kommenteerida?

Vaadati üldplaneeringu skeemil olevaid elamumaa ja ärimaa ning muu ühiskondliku hoonestuse piire.

Küllike Namm: praeguseks hetkeks on ohrasti tehtud juurde transpordimaad?

Indrek Kesküla: detailplaneeringu hall tsoon muutub, transpordimaa jääb ärimaa kõrvale.

Küllike Namm: Arvestame kogu seda ala, mis detailplaneeringu alaga piirneb. Siin on mitme sihtotstarbe muutmine. Me ei näe põhjust, miks peab muutma.

Indrek Kesküla: Teie ettepanek oleks milline?

Küllike Namm: Me ei näe põhjendust, miks peab muutma hakkama üldplaneeringut, mida Te ise muutnud olete. Te teete siia transpordimaa ja praeguseks Te viite elamumaa üle ärimaaks. Siin on suures ulatuses üldfunktsiooni muutmine.

Indrek Kesküla: jah, valla prioriteediks on siia rajada esmatasandi tervisekeskus ja selle taha on kavandatud parkla, et oleks juurdepääs tervisekeskusele. Inimesed, kes elavad teeninduspiirkonnas, peavad saama mugavalt ühiskondlikule hoonetele ligi.

Küllike Namm: kas ma saan sellest johtuvalt nõnda õigesti aru, et lisaks kavandatavale tervisekeskuse juurdepääsule on juurdepääs ka tulevasele kaubanduskeskusele. Kas need on topelt juurdepääsud ja topelt koormused sellele alale?

Indrek Kesküla: piirkonda tervikuna käsitletud ning transpordiküsimused on lahendatud ühe planeeringuga tervikuna. See on kõige optimaalsem ja mõistlikum lahendus.

Küllike Namm: juurdepääsu küsimused siin piirnevatele kinnistutele on millised?

Indrek Kesküla: millist kinnistut Te otseselt silmas peate?

Küllike Namm: peamegi silmas otseselt neid, kellel ei ole juurdepääsu avaliku teega.

Indrek Kesküla: ainuke juurdepääs ilma servituudita kuulub Sääritsa Kordonile, kinnistu Simuna mnt 4a, kelle omanik on Aare Kalson. Juhul kui Teie ettevõtte (AS OG Elektra) tegi Simuna mnt 6a detailplaneeringu, siis

Simuna mnt 6a maa-alal on olemas asfalttee. Sääritsa Kordon ei ole ühtegi ettepanekut teinud, et oleks selle detailplaneeringu käigus lahendatud juurdepääs avalikule teele.

Küllike Namm: detailplaneeringu menetlemise käigus minule teadaolevalt see ettepanek oli. Kuidas on katastriüksusele, mis kuulub K. Kallastele, kuidas sinna juurdepääs on lahendatud vastavalt maanteeameti ettepanekutele?

Indrek Kesküla: K. Kallastele kuuluvad Pikk 14,14a ja 14 b. Transpordi teema tuleb natuke hiljem, et ...

Küllike Namm: aga kuna ta on praeguses pildis hästi näha, siis sellepärast avasin selle teema praegu

Indrek Kesküla: üks variant on ligipääs Simuna mnt 6a kinnistu, teine variant on läbi temale endale kuuluva kinnistu Rakvere-Vägeva maanteele...

Küllike Namm: üks moment aga tal on ju erinevad kinnistud.

Indrek Kesküla: aga üks omanik on ju.

Küllike Namm: ei aga see ei tähenda, need on eraldi taotlused, selle kohta on öeldud ka ju maanteeameti seisukoht. K.Kallaste tegi vastava taotluse vallale ja tahes tahtmata hakkab seal ehituskorralduslik probleem, lisaks veel päästeamet ja 4 m vahemaad, see on lahendamata. Lõppkokkuvõttes on see teema korduvalt laual olnud aga on tähelepanuta jäänud. Tähelepanuta on jäänud ka, et maanteeamet on vastavasisulise korralduse andnud ja detailplaneeringus tuleb seda arvesse võtta, kui piirnevate kinnistute huve. Maanteeametile on praeguseks hetkeks võimalik teha märgukiri, et jättis need asjad lihtsalt arvestamata. Õelge palun kuidas sellel kinnistul, Pikk 14b on väljapääs?

Diana Seepter: 14b on kaks varianti, üle Simuna mnt 6a või üle Pikk 14 ja 14a on pääs avalikule maale.

Küllike Namm: minu küsimus on praegu sellest, et detailplaneerigute koostamise eesmärk on just nimelt kinnistutele juurdepääsude tagamine. Millisel põhjusel ostustati, et juurdepääsu küsimus kinnistule Pikk 14 ei lahendata?

Diana Seepter: tegelikult olgem ikka ausad, sellel on juurdepääs olemas. Iseasi on omanike kokkulepped.

Küllike Namm: teate, sellisel juhul olge kena ja palun näidake ära see juurepääs.

Indrek Kesküla: (näitas kaardil olevaid asukohti) siin on kinnistu Pikk tn 16a, see on K. Kallaste kinnistu ning tänaseni on reaalselt see juurdepääs toiminud.

Küllike Namm: küsimus on selles, et kinnistud on teatavasti vabalt võõrandatavad. Mitte inimestele ei tagata juurdepääsu, vaid kinnistutele tagatakse juurdepääs. Selles mõttes, et kes on kinnistu omanik, vahet ei ole kes, aga sellele kinnistule avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu ei ole. See tähendab, et detailplaneeringu üheks väga selgeks eesmärgiks selle ala piiritlemisel ja määramisel on ka see, et neile kinnistutele määratakse juurepääs, mis tähendab seda, et juurdepääs määratakse krunt 1 kaudu ja see on ka meie ettepanek. See ettepanek on tehtud kirjalikult ja seda ei ole arvestatud. See omakorda tähendabki, et kogu selle krundi planeerimisel ei ole absoluutselt järgitud, et elamuid ei ehitata sellises mahus ja sellise pinnaga ja see ongi meie vastuväide, et elamumaa kaudu on võimalik juurdepääs tagada avalikult kasutatavale teele üle Pikk 12 asuva kinnistu.

Diana Seepter: servituudi taotlemisega on ju võimalik üle Pikk 14 kinnistu minna.

Küllike Namm: See ei ole hetkel teema. Küsimus ongi selles, et Te oleks pidanud seda detailplaneeringuga lahendada. Kõik piirnevad kinnistud saavad olla detailplaneeringu alal. Sääritsa Kordonil on ilmselt sama probleem, mis tähendabki seda, et kõik need konkreetset küsimused on selle detailplaneeringuga lahendamata ja arvestamata on selle koha peal maanteeameti seisukohad. Kooskõlastust on meil võimalik küsida, et millistel kaalustlustel nad juurdepääsu küsimused arvestamata jätsid.

Indrek Kesküla: et me saaks arutelu protokollida, siis teen ettepaneku transpordiküsimused lahendada punktis 26.

Küllike Namm: Nõus.

Indrek Kesküla: praegu olime punktis 6, kus olime Teiega nõus, et üldplaneerinut saab ainult erandkorras muuta ja erineval arvamusel elles, et hetkel koostatav detailplaneering täpsustab üldplaneeringut, kuid ei muuda üldplaneeringu põhimõtteid. Teen ettepaneku minna edasi punktiga 7, mis on tulnud vastuväite esindaja poolt.

2.7 Üldplaneeringu kohaselt tuleb miljööväärtuslikul alal säilitada väljakujunenud hoonestusstruktuur ja asularuumi elemendid, ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel ja uusehituste püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone. Üldplaneering näeb ette ka selle, et võimalusel tuleb säilitada ja eksponeerida arhitektuuriselt väärtuslikud interjöörid, detailid, elemendid ja ajaloolised ehituskonstruksioonid.

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväite esitaja on tsiteerinud Väike-Maarja valla üldplaneeringut, antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.8 Võttes aluseks detailplaneeringu materjalidena esitatud illustratsiooni kaubanduskeskusest, ei ole üldplaneeringus välja toodud miljööväärtuslike hoonestusaladele kehtestatud planeerimis- ja ehitamise üldpõhimõtteid järgitud. Planeeritav, kuni 2000 m² suuruse hoonealuse pinnaga, kuni 11 m kõrgune kaubanduskeskus ei säilita väljakujunenud hoonestruktuuri, ehitised on oluliselt suurem ja teiseilmelisem teistest läheduses asuvatest asularuumi elementidest.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei nõustu punktis 2.8 toodud vastuväitega nagu ei oleks detailplaneeringu koostamisel järgitud üldplaneeringus välja toodud miljööväärtuslike hoonestusaladele kehtestatud planeerimis- ja ehitamise üldpõhimõtteid, põhjendades seda järgnevalt:

1) Detailplaneeringule on lisatud illustratsioon eesmärgiga teha kavandatav ruumiline lahendus üldsusele arusaadavamaks.

2) Detailplaneeringu seletuskirjas on sätestatud, et lõplik otsus ehitise välisilme kohta tehakse ehitise projekteerimise käigus koostatava eskiisprojekti ja 3D joonise alusel.

Indrek Kesküla: joonisel kajastuvad maksimaalsed ehitusalad koos maksimaalse kõrgusega, et oleks arusaadav. Järgmine etapp, kus tehakse nii 3D joonis vastavalt ehitusprojektile ja sisaldab arhitektuurseid nõudeid.

Küllike Namm: miljööväärtuslikul alal näidatakse eskiisjooniseid ja kuna see on tõeliselt suure ehitusalaga hoone, siis ma ei suuda vähemalgi määral ette kujutada viilkatusega hoonet. Sellist praktikat miljööväärtuslikel aladel tavapäraselt ei ole, kui veel arvestada hoone kõrgust 11 m. Selline kuuprojekt ei ole tavapärane.

Peeter Rahnik: Riigikohtu seisukoht on, et PlanS § 8 lg 6 kohaselt esitatakse detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Nimetatud illustratsioon võib küll visualiseerida planeeringu koostaja kavatsust, kuid selle alusel ei saa teha piisavalt usaldatavaid järeldusi hoonete ja rajatiste seotuse ega ka konkreetse asendi suhtes. Kolleegium nendib, et nimetatud illustratiivne materjal ei määra kavandatava hoone, aga samuti rajatiste ehituslikku lahendust, mis fikseeritakse kohaliku omavalitsuse poolt ehitusprojekti alusel väljastatava ehitusloaga.

Küllike Namm: kuna tegemist on avaliku menetlusega, siis osalejatele arusaadavamaks tegemiseks esitatakse eskiis, millist hoonet ette kujutatakse antud piirkonnas ja just nimelt, kus on kõrgus, milline on väljund, et ta sinna piirkonda sobib. Kuna kuskil ei ole mingit garantiid, siis ei saa olla kindel milline ta tuleb, kuna seda pole kuskil määratletud.

Indrek Kesküla: me oleme sellele juba vastanud peatükis Arhitektuurinõuded. Meie jääme enda juurde, saan aru, et Te tahate, et oleks järgmine etapp juba tehtud, et arendaja peaks ehitusprojekti enne detailplaneeringut valmis tegema.

Küllike Namm: visuaalne väljund, milline ta on, võiks olla. Arendajal on ju praeguseks hetkeks nägemus, mida ta hakkab tegema. Kuna on taotletud ehitusalast pinda ja ehitusalast kõrgust, on üsna selge, et mingi nägemus on olemas aga mingil põhjusel seda praegu ei taheta näidata. See ongi see küsimus, mis planeerimismenetlusega ei ole päris lubatud.

Peeter Rahnik: päris nii ei ole. Riigikohtu lahendi kohaselt illustratsioon võib küll visualiseerida planeeringu koostaja kavatsust, kuid selle alusel ei saa teha piisavalt usaldatavaid järeldusi hoonete ja rajatiste seotuse ega ka konkreetse asendi suhtes. Nimetatud illustratiivne materjal ei määra kavandatava hoone, aga samuti rajatiste ehituslikku lahendust.

Indrek Kesküla: saan aru, et vastuväite esitajate esindaja ei ole põhjendusega rahul ja jääb ülesse eriarvamus.

Oleg Gross: kui lubate, ma korra tuletan meelde, 7 aastat tagasi üritasin Simuna mnt 6a maa-alal ehitada ja ei saanud. Ma tean selle naisterahva (K. Kallaste) majanduslikke võimalusi ja Te panete selle kinnistu seal kinni, lahendust ei tule ja see jääbki sinna. Kui ükskõik kes tahaks seda kinnistut osta, ta ei osta, kuna on pandud liikumine kinni ja müür ette. Oleme nüüd ausad ja ütleme nii, et see naisterahvas (K. Kallaste) pöördub kindlasti edasi, et seda asja lahendada. Te teate ju, et need majad on täna nii viletsas seisus, tegite talle ettekirjutise. Panete selle sellisesse seisu, et see ei hakkagi arenema. Rääkimata sellest, et arvestatud ei ole pealesõitudega.

Toimus arutelu mahasõitudest hea planeerimistava järgi liikluskorralduses ning liikumisvõimalustest keskmisele kinnistule läbi roheala.

Indrek Kesküla: tuleme uuesti juurdepääsude juurde. Teen ettepaneku, et läheme edasi punkt punktilt. Hetkel oli punkt, mis oli seotud hoonetusstruktuuri ja ehitusalaga ja väide oli see, et illustratsioon on tingimuslik ja ehitusprojekt tehakse peale detailplaneeringu kinnitamist, mis minu arust on täiesti mõistlik. Arendaja ei pea tegema projekti varem ning võib ju juhtuda, et detailplaneeringut ei kehtestatagi. Oleme eriarvamusel. Teen ettepaneku punkti 2.8 lõpetada. Sain aru, et olete teisel arvamusel.

Küllike Namm: illustreeriv joonis, mis näitab, et ta sobib sinna miljöövärtuslikule alale. Ma ei kasutaks praeguses hetkes sõna projekt. Kasutan terminit illustreeriv joonis, mis näitab, kas see hoone sobib.

Indrek Kesküla: Teie ettepanek oleks siis, illustreeriva joonisega täpsustada detailplaneering. Kas ma sain õigesti aru?

Küllike Namm: jah, muidu praegu lähtume sellest, et on kaks kuubikut. Olgem ausad, selline maja Väike-Maarja keskmesse ei sobi, kuigi Te minuga ei nõustu.

Indrek Kesküla: seletuskirjas on, et eskiisprojekt koostatakse koostöös Väike-Maarja vallavalitsusega.

Küllike Namm: me ei tea seda mismoodi ta kooskõlastatakse, aga kuna oleme piirinaabrid, siis tahame teada.

Indrek Kesküla: teen ettepaneku liikuda edasi punktiga 9.

2.9 Planeeringu seletuskirja kohaselt ehitatakse kavandatava kaubanduskeskuse fassaadid fassaadikiviga, idapoolses osas kasutatakse soojustatud sandwich-paneelid metallprofiilil. Samas asuvad detailplaneeringu alal valdavalt puithooned, mistõttu ei ole planeeritavad ehitusmaterjalid ilmselgelt piirkonda sobilikud.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei nõustu punktis 2.9 oleva vastuväitega, et planeeritavad ehitusmaterjalid ei ole piirkonda sobilikud ning, et detailplaneeringu alal asuvad valdavalt puithooned järgnevatel põhjustel:

1) Detailplaneeringu seletuskirjas on sätestatud, et lõplik otsus fassaadilahenduste kohta tehakse peale ehitusprojekti eskiislahenduse ja selle alusel 3D joonise valmimist. Samas on kirjas, et kavandatava kaubanduskeskuse fassaad on kavas katta fassaadikiviga (toon punakaspruun), milliseiga täpselt, selgub projekteerimise käigus. Vaid idapoolses, miljöövärtusliku ala piiril asuvas osas on lubatud kasutada sandwich-paneelid.

2) Detailplaneeringualal asub 3 hoonet, neist 2 on kivehitised (Pikk tn 8 ja Ravi tn 1).

3) Detailplaneeringuala piirneb erinevatest materjalidest ehitatud hoonetega (Pikk tn 3 - puit, Pikk tn 5 - kivi, Pikk tn 14 - puit, Pikk tn 14a – kivi ja puit; Pikk tn 14b - kivi; Pikk tn 6 puit, Simuna mnt 4a - kivi).

Küllike Namm: me jääme oma seisukoha juurde sellepärast, et ei ole võimalik miljöövärtusliku ala piiril ja kui tegemist on valdavalt puithoonetega ja siis panna sinna sandwich-paneel eelduses, et see on miljöövärtusliku ala piiril, me ei ole sellega nõus.

Arutelu puit- ja kivihoonete asukohtadest ja sobivusest miljöövärtuslikule alale, sandwich-paneeli sobivusest planeeritava projekti idapoolsele küljele. 11m kõrguse punakaspruuni hoone sobivusest puitarhitektuuri.

Aivar Klaasen: täpsustuseks, et kivi on mõeldud tulemüüriks ainult põhjapoolsele osale. Muus hoone osas miljöövärtulikul võib puitu kasutada.

Indrek Kesküla: täpsustame detailplaneeringu seletuskirja, et kolmes küljes fassaadimaterjalidena on võimalik kasutada kivi ja puitu.

Pikemalt peatuti tulemüüri kõrguse osas, mis on 11 m kõrgune kivimüür.

Aivar Klaasen: 11 m on mõeldud sellele, mis on Teie arvates kuubik. Põhihoone ei tule kõrgem, kui 7-8 m.

Diana Seepter: aga detailplaneeringus sätestataksegi maksimaalsed kõrgused.

Küllike Namm: sellest ma ju räägingi. Siis ta võib nii tullagi ja nende piirnevate kinnistute 11 m kõrgune pruunist kivist või millest iganes, tundub tõesti, et sobib hästi ka keskkonda.

Peeter Rahnik: kõik, kes ei ole kursis nii hästi selle detailplaneeringuga peaks sellest õigesti aru saama ja seega tuleks sõnastada siinkohal paremini.

Indrek Kesküla: täna on see koht, kas kokku leppida või mitte kokku leppida. Kas arendajal on ettepanekuid seletuskirja täiendada, et kõrvalkinnistute esindajal oleks arusaadav selle hoone kõrgus, tegemist on Pikk 14 hoonega. Kas on ettepanek praegu seda seletuskirja lause panna või teeme seda täiendavalt. Kui hetkel ei saa vastata, siis hetkel jäävad eriarvamused üles. Kui ettepanekut ei tule siis Väike-Maarja vallavalitsus jääb oma seisukoha juurde, et lõplik otsus tehakse peale eskiislahenduse valmimist ja 3D joonist. Vaikus.

Jätcati punktiga 2.10.

2.10 Vastuväite esitajad on seisukohal, et olemasoleva planeeringulahenduse alusel on kaubanduskeskuse hoone miljöövärtuslikku keskkonda mittesobiv rajatis.

Diana Seepter: sellest on siin juba mitu korda räägitud, aga vastus on analoogne eelnevaga. Lisaks kordan üle, kavandatava kaubanduskeskuse fassaad on kavas katta fassaadikiviga, tooniks punakaspruun, millisega täpselt, selgub projekteerimise käigus. Vaid idapoolses, miljöövärtusliku ala piiril asuvas osas on lubatud kasutada sandwich-paneele. Lisaks on kavandatud hoone läänepoolsesse külge viilkatuse imitatsioon.

Küllike Namm: aga oskate seda seletada, mis tähendab viilkatuse imitatsioon. Mismoodi Te seda ette kujutate?

Diana Seepter: see tähendab, et tänavalt vaadatuna maja poole paistab nagu oleks tegemist viilkatusega.

Küllike Namm: aga tegelikult ei ole, tegelikult on täiskatus ja ma kujutan ette, et see on viilkatus. Kas projekteerija oskaks öelda, et mismoodi see võiks olla, kui ta selle kirja pani. Mina sellest küll aru ei saa mismoodi ta seda ette kujutab?

Aivar Klaasen: see on ehituse küsimus. Konstruktiiivselt oleks ta see, et katuse konstruktsioon varjab osaliselt katusediagonaali.

Küllike Namm: kas mingi osa on siis diagonaaliga või?

Aivar Klaasen: võiks öelda, et ta on otsaviil. Ta on kolmnurkne sein. Ma ei võtnud eskiisi kaasa.

2.11 Väike- Maarja vallavolikogu 30.04.2015 otsusega nr 12 otsustas vallavolikogu suurendada Väike-Maarja vallavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 3 kaubanduskeskuse rajamise eesmärgil algatatud detailplaneeringu ala, kaasates alasse lisaks Pikk 12 katastriüksusele ka Pikk tn 8, Pikk tn 10, Ravi tn 1, Ravi tn 1b ja Rakvere- Väike- Maarja- Vägeva tee katastriüksuse maa-alad.

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväite esitaja poolt on loetletud detailplaneeringut puudutavad Väike-Maarja Vallavolikogu õigusaktid. Punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.12 Väike- Maarja vallavolikogu 25.06.2015 otsusest nr 16 (detailplaneeringu vastuvõtmine) nähtub, et Ravi tn 1 katastriüksuse läänepoolne osa eraldatakse uueks liikluspinnaks, mis tagab juurdepääsu Pikk tn 6, Pikk tn 8 ja Pikk tn 12 katastriüksusteni Ravi tänavalt.

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväite esitaja kirjeldab detailplaneeringus kavandatavat ,antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.13 Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt rajatakse Ravi tn 1 kinnistule põhja- lõuna suunaline kahe sõidurajaga asfaltkattega kuni 7 m laiune läbisõidutee.

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväite esitaja kirjeldab detailplaneeringus kavandatavat, antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.14 Päästeameti 15.06.2015 kooskõlastusest tuleneb, et tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringuala hoonetele tagatakse Pika tänava poolt, samuti uue juurdesõidutee kaudu või Ravi tänavalt. Juurdepääsuteede laius on 6,5 meetrit, juurdepääsutee on asfaltkattega, katendi kandevõime tagab päästetehnika juurdepääsu (25 tonni). Päästemasinate ringipööramine on tagatud hoonete vahel oleval asfaltkattega aladel (parklad), samuti on võimalik läbisõit detailplaneeringu alast Pikalt tänavalt Ravi tänavani. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt hakkaksid seda teed kasutama ka kaubanduskeskust teenindavad kaubaveokid väljasõiduks ja prügiautod.

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväite esitaja kirjeldab detailplaneeringus kavandatavat, antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.15 Aadressil Ravi tn 1 asub Väike- Maarja Hooldekodu ja kiirabipunkt. Samuti võtavad samas hoones patsiente vastu perearstid ning tegutseb apteek. Uue liikluspinna rajamist (sh kaubaautode, prügiautode ja vajadusel ka päästetehnika liiklemiseks) nimetatud kinnistule, mis on koduks mitmekümnele eakale inimesele ja kus tegutseb kiirabipunkt, perearstid ja apteek ei saa pidada kuidagi põhjendatuks ning aktsepteeritavaks. Seda enam, et uue liikluspinna rajamist ei võimalda ka kinnistu suurus. Vastuväite esitaja väidab punktis 2.15, et uue liikluspinna rajamine Ravi tn 1 kinnistule, mis on koduks mitmekümnele eakale inimesele ja kus tegutseb kiirabipunkt, perearstid ja apteek ei ole põhjendatud ning aktsepteeritav ja väidetavalt ei võimalda uue liikluspinna rajamist ka kinnistu suurus.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei nõustu vastuväitega ja leiab, et uue liikluspinna rajamine ei halvenda olemasolevat olukorda, vaid parendab seda. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Pikk tn 8 (krunt nr 5) hoone renoveerimine tervisekeskuseks. Peale hoone renoveerimist ja juurdesõidu tee ning parkla väljaehitust paranevad uues esmatasandi tervisekeskuses pakutavate teenuste mitmekesisus ja neile juurdepääs. Hooldekodu hoone jääb tervikuna osutama patsientidele majutus- ja hooldusteenust. Hooldekodu saab juurde täiendavaid ruume, kuna perearstidel avaneb võimalus pakkuda oma teenuseid uues esmatasandi tervisekeskuses. Lisaks võimaldab detailplaneeringu alal planeeritavate tegevuste elluviimine kasutada hooldekodu (krunt 6) kinnistut peamiselt hooldekodu teenuse pakkumiseks ning see omakorda suurendab hooldekodu klientide turvalisemat õuealal viibimist (detailplaneeringu alusel on kavas krunt nr 6 õueala piirata piirdega). Arusaamatuks jääb väide nagu ei võimaldaks uue liikluspinna rajamist kinnistu suurus. Väike-Maarja vallavalitsus märgib, et punkti 2.15 puhul on tegemist ebamõistliku, ebaselge, motiveerimata ja eelnevalt uurimata seisukohaga.

Indrek Kesküla: kas on küsimusi vallavalitsusele 15 punkti kohta?

Küllike Namm: tahame ainult öelda, et tegelikult on võimalik tagada juurdepääs Pikk 14a ja 14b siis see isegi võiks kõne alla tulla. Tahan, et ehitusala tuleks vähendada. See oleks üks juurdepääsu tagamise moodus.

Diana Seepter: kas Teie arvamus selle kohta, et liikluspinna rajamine häiriks hooldekodu elanikke. Juhul kui see liikluspinna rajamine ulatuks Pikk tn14b-ni, siis see häirivus oleks väiksem?

Küllike Namm: teate ei oska Teile praeguseks hetkeks öelda, aga olete kenasti motiveerinud, et see ei häiri, sellest johtuvalt võib seda teed pikendada konkreetselt 14a ja 14b-ni. Koormust ei ole praegu üldse võimalik võrrelda. Nii või teisiti oleks üks alternatiive nendele kahele kinnistule juurdepääsu kinnistamiseks.

Diana Seepter: kas see on Teie ettepanek?

Küllike Namm: ma arvan, et selle võiks kaalumisele võtta tõesti.

Allan Alt: siis saab sealt tagant kohe uus tänav tekkida sinna Simuna mnt-ni välja läbi Teie krundi ka.

Küllike Namm: no ei saa, aga see on ka kindlasti kaalumise koht.

Oleg Gross: selle kohta ma võin öelda, kui Te lubate, et 7 aastat me käisime omavalitsuse vahet ja ma ei saanudki Simuna mnt 6a maa-alale ehitusluba.

Diana Seepter: Simuna mnt 6a-le on kehtestatud detailplaneering.. See on olnud avalikul arutelul ja Te ise olete juures olnud.

Oleg Gross: ehitusluba meile ei antudki. Fakt jääb faktiks, me ei saanud ehitusluba. Või saime?

Indrek Kesküla: tuleme nüüd tagasi päevakorra juurde. Teie kaks ettepanekut on, et ehitusala vähendada ja teiseks, et oleks alternatiiv juurdepääs Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b-le. Väike-Maarja vallavalitsuse seisukoht on, et jätkata käesoleva detailplaneeringuga. Oleme eriarvamusel.

2.16 PlanS § 4 lg 2 p 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus.

Vallavalitsuse seisukoht: tsiteeritud on planeerimisseadust, antud punktis puudub vastuväide.

2.17 Vastuväite esitajad on seisukohal, et detailplaneeringu kehtestamine vastuvõetud kujul (sh 7 m laiuse läbisõidutee rajamine Ravi tn 1 kinnistule) toob kaasa avalike huvide ulatusliku riive, kuna avalikud huvid ja huvitatud isikute huvid ei ole käesolevas olukorras tasakaalus.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei nõustu punktis 2.17 toodud vastuväitega, nagu tooks detailplaneeringu kehtestamine vastuvõetud kujul (sh 7 m laiuse läbisõidutee rajamine olemasoleva Ravi tn 1 kinnistu maa-alale) kaasa avalike huvide ulatusliku riive. Leiame, et avalikud huvid ja huvitatud isikute huvid on käesolevas detailplaneeringus tasakaalus, kuna:

1) Detailplaneeringu elluviimine võimaldab elanikele täiendavate teenuste osutamist ja olemasolevate teenuste kvaliteedi paranemist (täiendav kaubanduskeskus suurendab kaubavalikut, mõistlik konkurents kaubanduses parendab hinna ja kvaliteedi suhet tarbijate kasuks; kavandatavas esmatasandi tervisekeskuses avanevad paremad võimalused esmatasandi tervisekeskuse teenuste osutamiseks ning hooldekodus täienevad ruumivõimalused).

2) Uue liikluspinna (sh parklate) rajamine on põhjendatud parema juurdepääsu vajadusega kavandatavale kaubanduskeskusele ja esmatasandi tervisekeskusele.

3) Vastuväites nr 2.19 väidab vastuväidete esitaja, et detailplaneeringu elluviimisega tõuseb liikluskoormus. Kui liikluskoormus tõuseb, siis järelikult on tegemist avaliku huviga hakata detailplaneeringuga kavandatavaid teenuseid aktiivselt kasutama.

4) Väike-Maarja aleviku keskosas paiknev, avalikkusele igapäevaselt nähtav, maa-ala saab planeeritud ja heakorrastatud.

Oleg Gross: kui külarahvas tahab sõna võtta, siis ilmselt peab paluma seda, aga mina ei palu seda. Mina leian, et oleks pidanud meid kaasama, et terve see nurk oleks saanud tulevikus lahenduse, aga praegu seda igroneeriti, nii mind kui ka K.Kallastet. Praegu oleks pidanud seda käsitlema kohe kindlasti ühe alana. Lugupeetud kohalikud, see oleks Teile kõigile kõige parem olnud.

Anu Loorits: ma küsin seoses selle Teie detailplaneeringu avalikustamisega, et siis kas Teie pöördusite valla poole, et teeme koos?

Oleg Gross: pöördusin, et koos liita seda detailplaneeringut. Jäeti arvestamata.

Indrek Kesküla: kui me oleks võtnud need alad veel juurde, siis selle detailplaneeringu elluviimine oleks väga pikk ja ka kallim protsess. Isegi ühe omanikuta siilu (omanikuta maa-ala detailplaneeringu ida küljes) poolitamine on olnud väga pikk protsess.

Oleg Gross: räägime nüüd rahvale selle siilu poolitamise ära. Meie ettepanek oli see pooleks teha, mida Teie ei tahtnud ja oligi kogu lugu. Te ei olnud nõus.

Indrek Kesküla: Te ei ole veel vastanud. Meie tegime Teile oma ettepanekud ja Te lubasite saate meile oma piiride kulgemise ettepanekud, siis Te loobusite nende esitamisest ja tahtsite meilt uut ettepanekut.

Oleg Gross: meie ettepanek oli pooleks teha. Ega meie ei saa maad mõõta.

Diana Seepter: aga Pikk tn 14, 14 a ja 14 b ei ole esitanud soovi, et ta on nõus detailplaneeringu menetlemisel osalema ja ka finantskulude katmisel ja et tema maa oleks detailplaneeringu alal.

Oleg Gross: sellist avaldust me ei tee.

Küllike Namm: kõikidele piirnevatele aladele võib vald ise algatada planeeringu ja just nimelt liikluskorraldusega ongi see väga oluline. Mõistlik oleks olnud, et vähemalt osad need kinnistud oleks menetlusse kaasatud, kuna on tegemist üldplaneeringut muutva menetlusega, siis detailplaneeringu

eelduslikult peaks koostama ja finantseerima vald, vähemalt väga olulisel määral. Kui meile öeldakse, et me ei ole nõus osalema, siis meile ei ole keegi ka pakkunud, et lahendaks koos kõik küsimused ka finantseerimisküsimused.

Diana Seepter: tegemist ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Indrek Kesküla: praegu oleme alustanud Pikk 12 detailplaneeringuga, suurendes seda veelkord ei pea Väike-Maarja vallavalitsus mõistlikuks. Juurdepääsude aluseks on omanike soov, mida on võimalik lahendada ka läbi servituutide seadmise.

Oleg Gross: kui lubate. Ma ütlen selgelt, konkurentsi on kindlasti vaja, ise ma võitlen igal pool konkurentsi eest. Et see asi ei takerduks ja aega ei läheks, kui Te kõiki vajalikke läbipääse praegu arvestaks, läheks asi kiiresti edasi, aga kui Te“ üle sõidate“, siis läheb vaidlus loomulikult edasi. Ilma ligipääsuta kinnistule ei nõustu mitte keegi. Kes lepiks oma kinnistuga, kui väljapääsu pole, kes?

Peeter Rahnik: teid kaasati ju. Te saite kirjad.

Oleg Gross: ei kaasatud ju. Ei ole ju ligipääse.

Küllike Namm: praegust juurdepääsuküsimust on, ma julgen arvata, kümnel erineval moel vallale saadetud, aga vaatamata sellele, et maanteeamet on kohustatud juurdepääsetavatele kinnistutele luba andma. Ma tean Teie vastust. Me teeme maanteeametile päringu, mis nad jätsid arvestamata selle konkreetse küsimuse ja kindlasti selle juurdepääsuküsimusega. Me vaidleme seda detailplaneeringut nii kaua, kuni vaielda annab. Sellest johtuvalt ütlen, et kõikidel oleks mõistlik leppida kokku need juurdepääsu küsimused, mis tähendab seda, et me loobuksime kõikidest vaidlustest.

Oleg Gross: just.

Indrek Kesküla: Te jääte oma seisukoha juurde, meil on oma seisukoht. Punkt 2.18

2.18 Detailplaneeringuala külgneb riigimaanteega Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2013 aastal 2764 autot/ööpäevas. Tegemist on suure liiklusintensiivsusega. Kaubanduskeskuse rajamise tagajärjel muutub Pikk tn 12 mahasõidu liikluskoormus võrreldes olemasoleva elumumaa mahasõidu liikluskoormusega veelgi suuremaks.

Oleg Gross: kui lubate, üks küsimus. Kas on nii, et seda teed ei saa rajada sealt tagant, et see on riigimaa.

Indrek Kesküla: see on reformimata riigimaa, seda ei oma Väike-Maarja vallavalitsus, seda omab riik. Meie korraldame ja aitame seda poolitada nii nagu seadustega on ette nähtud.

Oleg Gross: kas on küsitud riigi käest, et sealt (omanikuta maa-alast) teed läbi rajada, seda õigust. Seda ei ole küsitud, eks ole.

Indrek Kesküla: Isegi selle jagamisega on veel täna küsimused üleval.

Küllike Namm: aga detailplaneeringuga ei ole keegi teid keelanud kaasata piirnevate kinnistute omanikke nii nagu Te kaasasite riigimaantee. Tegelikult on see valla võimalus ja otsus, keda ja mida Te kaasate. Tavapärselt sellistes olukordades kaasatakse, aga Teie otsustasite, et ei kaasa. Siit me tõstatamegi küsimuse, miks ei kaasatud? Olgu peale, las ta olla, lähme liikluskorraldusega edasi.

Indrek Kesküla: kus Te tahate kaasata, kui kaugele me peame minema siis?

Küllike Namm: teate, me katsume oma kinnistute piiridega hakkama saada, nii et ma ei oska öelda.

Indrek Kesküla: Te väidate, et ei kaasatud?

Küllike Namm: mitte ainult. Läbipääsuküsimused, siin oleks võinud riigi esindaja olla.

Indrek Kesküla: Kui maaomanikud oleks nõus ligipääsu tegema ja oleks tahtnud olla detailplaneeringus osaleja, siis arvan, et täna oleks probleemid hoopis teised.

Küllike Namm: kui maja on vastas, siis ei ole võimalik läbipääsu teha. Küsimused lahendatakse enne ehitusloa väljastamist. Ma eeldan, et vallal on seda kompetentsi küll. Me lihtsalt ütlesime seda, et me pakume kohe lahendust, kui arendajaga on võimalik kompromiss saavutada ja jäävad ära aastaid kestvad kohtumenetlused.

Indrek Kesküla: see on väga oluline. Palun sõnastage kompromiss.

Küllike Namm: tagada meile need juurdepääsud kinnistutele ja...

Diana Seepter: kuhu

Küllike Namm: Pikk tn 14 a ja 14b

Indrek Kesküla: kas Te ütlete, et sinna pole täna teistkaudu ligipääsu?

Küllike Namm: ütleme nii, et koos koostatava detailplaneeringuga oleks igal juhul hoonele ja kinnistule mõitlik tagada juurdepääsud.

Indrek Kesküla: alternatiivid on täna olemas. Mina arvan, et seda on võimalik ka läbi teeservituutide täiendavalt lahendada.

Küllike Namm: aga mitte mingil juhul läbi detailplaneeringu menetluse? Seisukoht selge.

Jätkas Diana Seepter:

Vallavalitsuse seisukoht kirjeldab vastuväite esitaja detailplaneeringuga kavandatavat situatsiooni, antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.19 Tulenevalt Maanteeameti 06.01.2015 lähteseisukohtades toodust tuleb kaubanduskeskusele planeerida juurdepääs riigimaanteelt ühe mahasõiduteega. Sellises olukorras on ilmne, et liikluskoormuse oluline tõus halvendab oluliselt liiklusohutust riigimaanteel, kui kaubanduskeskust külastavad autod hakkavad riigimaanteelt kaubanduskeskuse mahasõiduteele sisse ja sealt välja, riigimaanteele pöörama. Seda enam, et seletuskirja kohaselt vasakpööre riigimaanteelt Pikk tn 12 kinnistule toimub olemasolevalt sõidurajalt, lisarada vasakpöördeks ei planeerita.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei nõustu punktis 2.19 toodud vastuväitega nagu tõuseks liikluskoormus detailplaneeringuga kavandatu tõttu oluliselt ning nagu halveneks oluliselt ka liiklusohutus riigimaanteel. Põhjendus:

- 1) Planeeringu liikluskorralduse lahenduse koostas selleks vastavat pädevust omav isik.
- 2) Tugimaanteed läbiva liikluse kasv ei sõltu konkreetsest planeeringust, kuna piirkonnas asuvad mitmed olemasolevad kaubandus- ja teenindusettevõtted, mille sõidukitega külastajate arv on suhteliselt stabiilne.
- 3) Detailplaneeringu seletuskirjas oleva liikluskorralduse põhjaliku analüüsi (lk 7-9) tulemusena „võib eeldada, et arendustegevusest tulenev ristumiskoha liikluskoormuse tõus ei halvenda liiklusohutust riigimaanteel.“
- 4) Planeering on maanteeameti poolt kooskõlastatud.

Küllike Namm: mina nende põhjendustega ei nõustu aga mind huvitab see L. Erm, kas ta on määratlenud ennast mingisuguse bürooga, on tal pädevustunnistus või kes on L. Erm keda Te kaasasite. Kes see isik on?

Aivar Klaasen: Lilian Erm, tal on pädevustunnistus.

Küllike Namm: ma küsingi seda?

Indrek Kesküla: kas Teil on vaja Lilian Ermi pädevustunnistust?

Küllike Namm: ei, ei pädevustunnistus on tal olemas, aga kas kusagil on tema kontaktid, et selgitusi küsida. Ma tahaksin teada saada.

Indrek Kesküla: selgitusi saate küsida detailplaneeringu koostajatelt.

Küllike Namm: kas praegu seda vahetut infot, kes on L. Erm või kus ta paikneb, kuidas temaga ühendust saab, seda ei ole võimalik teada saada või?

Indrek Kesküla: siis ongi võimalus pöörduda Väike-Maarja vallavalitsuse poole ja meie saadame küsimuse edasi. Kas Te näete selles probleemi?

Küllike Namm: jah, ma näen selles probleemi. Teate, kuna seletuskirjas on sellised väited (tsiteeritakse seletuskirja teksti algusega: ..vasakpööre riigimaanteelt Pikk 12 kinnistule toimub olemasolevalt sõidurajalt, lisarada.....) Mis see tähendab? Oskate palun mulle selgitada?

Indrek Kesküla: jah, detailplaneeringuga on leitud on optimistlik lahendus. Menetuse ajal kaaluti väga erinevaid lahendusi. On sätestatud projekteerimisnõuded liikluskorralduses, näiteks kui pikad peavad olema aeglustusrajad. Praegune olukord on parim võimalus, mida ka maanteeamet aktsepteerib.

Küllike Namm: kas seepärast töite liiklusohutuse ohvriks? Me jääme oma seisukoha juurde.

2.20 Vastuväite esitajad osutavad, et mahasõit riigimaanteelt kulgeb ebamõistlikult lähedalt katastriüksusest asuvatele hoonetele, võttes arvesse, et mahasõit on planeeritud kahesuunalisena ning on kõige kitsamas kohas kõigest 7,8 meetrit lai. Sellega seatakse ohutu lisaks liiklejatele ka krundil 4 asuvate isikute vara.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei nõustu punktis 2.20 toodud vastuväitega, kuna:

1) Pikk tn 10 asub detailplaneeringu ala koosseisus ning sellest tulenevalt ka detailplaneeringu lahendus, mis puudutab Pikk tn 10 maa-ala, on koostatud Pikk tn 10 katastriüksuse omanikuga koostöös. Lisaks kavandatakse detailplaneeringu alusel sõidutee ala ääristamist jalgteega, millel on servas äärekivi kõrgusega 12 cm üle sõidutee katendi pinna (v.a. ülekaigukohas), mis ei võimalda sõitu Pikk tn 10 katastriüksusele.

2) Planeeringulahenduse koostamisel on järgitud liiklusohutuse nõudeid ning on kavandatud meetmed liiklusohutuse tagamiseks ja suurendamiseks (planeeritud pörkepiirde paigaldamine riigimaantee ja jalgteede vahele, jalakäijatele ohutu liiklemise tagamiseks planeeringuala piires jalgteede kavandamine riigimaantee idapoolsesse serva, jalgteed ei jää riigimaantee transpordimaa alasse, tänavavalgustuse kavandamine Pikk tn 12, Pikk tn 10 ja Pikk tn 8 katastriüksustele jalgteede äärde).

Indrek Kesküla: kas on täiendavaid küsimusi? Jäätte oma seisukoha juurde?

Küllike Namm: jah.

2.21 Teeseadus § 10 lg 1 kohaselt teel peab olema võimalik ohutult liigelda ning tee peab vastama tee seisundi nõuetele.

Vallavalitsuse seisukoht: vastuväite esitaja on tsiteerinud teeseadust, antud punktis puudub vastuväide.

2.22 Vastuväite esitajate hinnangul ei ole planeeritava kaubanduskeskuse sisse- ja väljasõidutee lahendus kooskõlas teeseaduse nõuetega kuna ei taga liiklejate ohutust.

Vallavalitsuse seisukoht Väike-Maarja vallavalitsus ei ole nõus vastuväitega punktis 2.22, kus on kirjas, et planeeritava kaubanduskeskuse sisse- ja väljasõidutee lahendus ei ole kooskõlas teeseaduse nõuetega kuna ei taga liiklejate ohutust. Vastuväitega mittenõustumine on põhjendatud järgmiselt (2 esimest väljavõtet detailplaneeringu seletuskirjast):

1) Planeeringualale juurdepääsuks on planeeritud riigimaanteele IV klassi maantee normidele vastav ristumiskoht, mille uus juurdepääsutee haru kanaliseeritakse teekattemärgistusega. Planeeritud nähtavus väljasõiduks riigimaanteele vastab normidele (kauplusehoone nurk katendi servast 12 meetrit).

2) Pikk tn 12 katastriüksuselt väljasõidul peateele (riigimaanteele) on vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul, kiiruse juures kuni 50 km/h, mõlemas suunas vähemalt 120 meetrit, mis vastab projekteerimise tasemele rahuldav.

3) Sisse- ja väljasõidutee on piisava laiusega. Nõutav teeala minimaalne laius on normaalkiirusel 50 km/h kahe külgneva veoauto (kõige laiemate gabariitidega liiklusvahendid) korral 6,6 m, vähendatud kiirusel (≤ 40 km/h) on minimaalne laius 6,1 m.

4) Planeering on maanteeameti poolt kooskõlastatud, mistõttu punktis 2.22 toodud vastuväite näol, et „planeeritava kaubanduskeskuse sisse- ja väljasõidutee lahendus ei ole kooskõlas teeseaduse nõuetega kuna ei taga liiklejate ohutust“ on tegemist motiveerimata, ebaselge ja faktilisest olukorrast mittelähtuva seisukohaga.

2.23 Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt säilib detailplaneeringu lahendusega osaliselt kõrghaljastus. Eemaldatakse kõrghaljastus krundil nr 1, kus puud jäävad ehitusalasse või parkla alasse. Samuti eemaldatakse kõrghaljastus krundil nr 2 (juurdesõidutee) kuna see jääb sõidutee alasse.

Vallavalitsuse seisukoht kirjeldab vastuväite esitaja detailplaneeringuga kavandatavat situatsiooni, antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.24 Vastavalt Üldplaneeringule tuleb ärimaa sihtotstarbega krundi pindalast haljastada 20 % (seletuskirja lk 14). Seletuskirja kohaselt ei ole krundi väiksuse, hoone kavandatud suuruse, läbisõidutee, jalgteede ja parkla- ala tõttu võimalik nõuet järgida. Haljasribad on kavandatud kaubanduskeskuse põhjafassaadi ette. Konteinerhaljastus on võimalik paigaldada hoone peafassaadi ette kivikattega alale.

Vallavalitsuse seisukoht toob vastuväite esitaja välja lõigu detailplaneeringu seletuskirjast, antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.25 Vastuväite esitajad on seisukohal, et käesoleval juhul tuleb arvestada üldplaneeringus tooduga ja miljööväärtuslikul alal ei ole millegagi põhjendatud haljastusala osakaalu vähendamine või haljastamise kohustuse nõudest loobumine alla Üldplaneeringus toodud määra - 20% kinnistu pindalast. Seletuskirjas ei ole välja toodud haljastuse osakaal protsentuaalselt, mistõttu ei ole teada, millises määras on üldse planeeringualale haljastus kavandatud. Kindlasti ei saa lugeda Üldplaneeringuga kooskõlas olevaks välja pakutud lahendust konteinerhaljastuse paigaldamiseks ning põhjendatud ei ole olemasolevate puude ulatuslik eemaldamine.

Vallavalitsuse seisukoht: punktis 2.25 on toodud vastuväite esitaja seisukoht haljastusala osakaalu vähendamise osas, detailplaneeringu seletuskirjas haljastuse osakaalu ebatäpse kajastamise osas ning olemasolevate puude eemaldamise ebapiisava põhjenduse osas.

Väike-Maarja vallavalitsuse arvamused antud punkti kohta:

1) Kuna kaubanduskeskuse ja tervisekeskuse rajamine on mõlemad avalikkusele suunatud tegevused ja vaadeldes planeeringuala, kui tervikut on Väike-Maarja vallavalitsus seisukohal, et Pikk tn 12 maa-alal haljastuse puudujäägi kompenseerib Ravi tn 1 maa-alal olev haljasala. Detailplaneeringualal tervikuna on haljastuse osakaalu tingimus täidetud. Lisaks asub detailplaneeringualast läänes üldkasutatav haljasala, Jakob Liivi park. Piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene.

2) Väike-Maarja vallavalitsus on nõus detailplaneeringu seletuskirja täiendamise, täpsustades kavandatava haljastuse osakaalu peatükis „Heakorrastus“.

3) Väike-Maarja vallavalitsus ei ole nõus väitega, et olemasolevate puude eemaldamine on ebapiisavalt põhjendatud. Kavas on eemaldada vaid need puud, mis jäävad otseselt kavandatavate ehitiste alla.

Indrek Kesküla: üldplaneeringu järgi peab haljastus olema kinnistul vähemalt 20%. Praegu jääb detailplaneeringu alale ka avalikus kasutuses hoone suure rohealaga, kuhu kavandame piirdeaia, et ka hooldekodu kliendid saaks turvaliselt liikuda. Lisaks vahetuse läheduses J. Liivi park, mis kompenseerib haljastuse vähendusprotsenti.

Küllike Namm: kui see on Teil endal üldplaneeringus kehtestatud, siis seda kompenseerida mingisugusel kujul ei ole lihtsalt võimalik ja täna me käisime seal, sealt lähevad päris ilusad puud maharaiumisele. See ei ole kuidagi põhjendatud ja eriti rõhutan, et uutel detailplaneeringutel kehtestatakse ka ärihoonetele haljastusosa. Teistel KOVidel peetakse seda väga oluliseks, aga siin kavatakse haljastust lahendada mingite konteinerlillepottidega. Arvestades, et tegemist on valla keskusega ja kus sellise kolossi tegemine ilma rohealata on täiesti mõeldamatu.

Indrek Kesküla: saime täpsustusest aru, et Te ei nõustu seisukohaga?

Küllike Namm: ei nõustu.

2.26 Samuti ei saa pidada mõistlikuks, avalikes ning ka naaberkinnistute huvides olevaks lahendust, milliseiga rajatakse väikseimas kohas 4-meetrine haljastusriba planeeringuala (krunt 1) ning Pikk tn 14, Pikk tn 14 a ja Pikk tn 14b kinnistute vahele. Arvestades hoonete lähedust planeeringualale, ei ole sinna võimalik rajada tõsiseltvõetava väärtusega haljasala ning Vastuväidete esitajale tundub, et seda tehakse pelgalt selleks, et

haljastuse osakaalu kunstlikult suurendada. Vastuväite esindaja leiab, et nimetatud koridori kaudu oleks otstarbekas lahendada kinnistute Pikk tn 14, Pikk tn 14 a ja Pikk tn 14b juurdepääs riigimaanteele.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei ole nõus punktis 2.26 toodud vastuväidetega järgmistel põhjustel:

1) Väike-Maarja vallavalitsus on seisukohal, et Pikk tn 14, Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b ning Pikk tn 12 vahele kavandatav ca 4 m laiune haljasriba on piisavalt tõsiseltvõetava väärtusega, eesmärgiga kasutada maksimaalselt ära võimalusi haljastuse osakaalu suurendamiseks.

2) Väike-Maarja vallavalitsus on arvamusel, et Pikk tn 14, Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b juurdepääs riigimaanteele ei ole realiseeritav nimetatud katastriüksuste ja Pikk tn 12 vahelisel maa-alal järgmistel põhjustel:

a) hoonestuse paigutus ei ole selleks sobiv, kuna Pikk tn 14 hoone kagupoolne nurk asub peaaegu kinnistu piiril;

b) täna on tegelikkuses olemas juurdepääsud avalikult kasutatavatelt teedelt nii Pikk tn 14, Pikk tn 14a kui ka Pikk tn 14b katastriüksusele: Pikk tn 14 piirneb Rakvere – Väike-Maarja Vägeva teega, Pikk tn 14a maa-alale pääseb üle avaliku parkla üle Pikk tn 14 maa-ala, Pikk tn 14b maa-alale pääseb Väike-Maarja – Simuna teelt üle Simuna mnt 6a katastriüksuse maa-ala, mööda olemasolevat teed ja asfaltkatttega ala. Simuna mnt 6a kinnistule on koostatud detailplaneering, mille alusel ei ole kavas Pikk tn 14b asuva katastriüksusega piirneva ala kasutamise olulist muudatust ning asfalteeritud ala on kavandatud ulatuma Pikk tn 14b asuva katastriüksuse piirini ning lisaks on kavandatud määrata Pikk tn 14b katastriüksusega piirnevast alast katastriüksuse poolne osa servituudialaks juurdepääsu tagamiseks Väike-Maarja – Simuna teelt.

Indrek Kesküla: jääte oma seisukoha juurde, et ei nõustu?

Küllike Namm: kindlasti. Praeguseks hetkeks tahan öelda, et meile jääb arusaamatuks see, kui lai on haljastusala Teie nägemust mööda?

Indrek Kesküla: 2 m.

Küllike Namm: mismoodi seda kahte kinnistut piirama peab. Mind huvitab mismoodi kujutatakse seda roheala ette seal? Kuidas seda on mõeldud?

Indrek Kesküla: Pigem murupinnana.

Diana Seepter: see on projekteerimise küsimus.

Küllike Namm: ei. Te olete rohealana seda ette kujutanud, aga mina näen seal planeeritud põõsaid ja puid.

Aivar Klaasen: need seal plaanil on olemasolevad

Küllike Namm: ah olemasolevad! Mina küsin seda, mida Teie sinna planeerinud olete?

Indrek Kesküla: need puud, mis on leppemärkidena, jäävad. Teie näete seda koridorina läbi võõra kinnistu enda kinnistuni. Jääte oma seisukoha juurde?

Küllike Namm: jah, me jääme oma seisukoha juurde. Seal peaks olema juurdepääs ja tagama eelkõige Päästeametile juurdepääsu Pikk 14 ja 14-le ja kindlasti ka sinna, kus on see nurk tagumise hooneni. Reaalselt ei ole võimalik päästeautol sinna minna. Sellest johtuvalt jääme oma seisukoha juurde.

Indrek Kesküla: saime Teie seisukohast aru. Järgmine punkt palun.

2.27 PlanS § 16 lg 1 p 5 kohaselt planeering koostatakse detailplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega. Vastuväite esitajate hinnangul ei ole planeering käesoleval juhul kooskõlas avalike ega naaberkinnisasjade omanike huvidega.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei ole nõus vastuväitega nagu ei oleks käesolev detailplaneering kooskõlas avalike ega naaberkinnisasjade omanike huvidega, seisukoha põhjendus:

1) Detailplaneeringuga kavandatava elluviimine võimaldab elanikele täiendavate teenuste osutamist: täiendav kaubanduskeskus suurendab kaubavalikut, mõistlik konkurents kaubanduses parendab hinna ja kvaliteedi suhet tarbijate kasuks; kavandatavas esmatasandi tervisekeskuses avanevad paremad võimalused esmatasandi tervisekeskuse teenuste osutamiseks ning hooldekodus täiendavad ruumivõimalused.

2) Naaberkinnisasjade omanikud on olnud kaasatud detailplaneeringu läbiviimise protsessi ning neil on olemas kõik võimalused oma huvisid väljendada.

Diana Seepter: seega ei ole naaberkinnisasjade omanike koostööpuudulikkust selles detailplaneeringus.

2.28 Planeerimismenetlus peab olema avalik ning oluline on, et avalikkus oleks läbivalt kaasatud ning selle tulemusel sünniks erinevaid asjaolusid arvesse võttev ning põhjalikult kaalutud planeering. Oluline on, et kohalik omavalitsus täidaks piisava tõhususega PlanS-st tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel erinevate seisukohtade arvessevõtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel ning teeks temast oleneva, et lahendada isikutevahelisi erimeelsusi.

Vallavalitsuse seisukoht: kõnealusel punktis vastuväite esitaja kirjeldab planeerimismenetluses rakendatavat avalikkuse kaasamise põhimõtet. Antud punktis vastuväidet ei ole esitatud.

2.29 Riigikohus on lahendi haldusasjas rõhutanud, et kohalik omavalitsus peab detailplaneeringu algatamise ja kehtestamise üle otsustades igal konkreetsel juhul kaaluma, missugune on avalikes huvides tehtava otsustuse mõju isikute põhiõigustele ja huvidele, kas seonduvad õiguste riived on proportsionaalsed ning kas see otsus vastab ühetaolise kohtlemise põhimõttele. Vastuväite esitajad on seisukohal, et käesolevas planeerimismenetluses ei ole neid nõudeid järgitud.

Vallavalitsuse seisukoht: Väike-Maarja vallavalitsus ei ole nõus punktis 2.29 toodud vastuväite esitaja seisukohaga, mille kohaselt käesoleva detailplaneeringu menetluses ei ole järgitud Riigikohtu lahendis nr 3-4-1-9-06 rõhutatud kohaliku omavalitsuse kohustust kaaluda detailplaneeringu algatamise ja kehtestamise üle otsustades igal konkreetsel juhul, missugune on avalikes huvides tehtava otsustuse mõju isikute põhiõigustele ja huvidele, kas seonduvad õiguste riived on proportsionaalsed ning kas see otsus vastab ühetaolise kohtlemise põhimõttele. Väike-Maarja Vallavalitsus märgib, et detailplaneeringu kehtestamata jätmise nõue on ebaproportsionaalne. Esitatud vastuväidetest ei nähtu sellist avalike ja erahuvide konflikti, mis tooks kaasa vajaduse avalike ja erahuvide vastuolu põhjalikumalt kaaluda.

Järva Tarbijate Ühistu taotlus detailplaneeringu menetlemiseks rajaneb omandi põhiõigusel ja ettevõtlusvabadusel ning detailplaneeringu kehtestamata jätmise võib olla vastuolus põhiseaduse §-des 31 ja 32 sätestatuga.

Diana Seepter: need on nüüd kõik. Lõpptulemusena on vastuväite esitajad seisukohal, et detailplaneeringu esitatud kujul kehtestamine ei ole võimalik.

Indrek Kesküla: tänud põhjalike ettepanekute eest. Kas vastuväite esitajal on veel ettepanekuid või kompromissikohti, kus arendajatel oleks võimalus korrigeerida oma senist detailplaneeringut.

Küllike Namm: minul on üks küsimus täiendavalt. Öelge palun, milline on Teie nägemus praegusel hetkel olemasolev mahasõit Pikk 12 kinnistul. Mind huvitab olemasolev mahasõit. Mida Te käsitlete selle olemasoleva mahasõiduga praegu?

Indrek Kesküla: juurdepääs Rakvere-Vägeva mnt, kahe hoone vahelt.

Küllike Namm: kahe hoone vahelt, just nimelt. Ja praeguseks hetkeks see tähendab seda, et selle mahasõidu Te olete otsustanud, et see läheb kuskile mujale. Sain ma õigesti Teist aru?

Diana Seepter: praegu on ta Pikk tn 10 ja Pikk tn 14 vahelisel alal.

Küllike Namm: ei, ma palusin, et vallavanem näitab.

Indrek Kesküla: ma näitasin, et enne, kui vana hoone Pikk tn 12 maa-alal lammutati, on võimalus juurdepääs Vägeva maanteele tegelikult terve kinnistu piir ulatuses ehituse ajal.

Küllike Namm: meid oleks rahuldanud just nimelt see olemasolev mahasõit. Öelge palun, planeeringu elluviimisel peab ehitustehnika ja materjalide veod korraldama olemasolevate mahasõitude kaudu. Mis kaudu see peaks nüüd toimuma Teie nägemust mööda praegu?

Indrek Kesküla: korrigeerime, et kuna kogu sellele alale on võimalik ligipääs Rakvere- Vägeva maanteelt, siis ka ehitusmaterjalide veod tuleb korraldada Rakvere-Vägeva maanteelt.

Küllike Namm: ühesõnaga terve selle krunt 1 piires. Saan ma õigesti aru?

Indrek Kesküla: olemasolev mahasõit, on tegelikult üle kogu krundi piiride. Ei ole konkreetselt looduses tuvastatav, kus on Rakvere-Vägeva maantee mahasõit.

Küllike Namm: kas teist praegusel hetkel võib aru saada, et kui see ehitustegevus hüpoteetiliselt seal kunagi peaks alguse saama, et siis terve krunt 1 piires kuni krunt 4 võib auto ja igasugune raskeveotehnika Pikk 14 nurgast kuni Pikk 10 nurgani võib maha sõita?

Indrek Kesküla: suure tõenäosusega piiratakse ala aiaga. Suure tõenäosusega jäetakse sellesse aeda auk, kus ehitustransport ligi pääseb.

Küllike Namm: kuulge, siin on ju väga selgelt öeldud: planeeringu elluviimisel peab toimuma olemasolevate mahasõitude kaudu. Te näitaste olemasolevaid mahasõite, seda, mis meile väga sobib.

Indrek Kesküla: nii et suure tõenäolisusega on mahasõit just olemasolevas kohas, sest seal on kõige tugevam pinnas. Mina ehitajana võtaks selle ala ja kasutaks seda.

Küllike Namm: aitäh, ma arvestan sellega.

Indrek Kesküla: kas on veel tulnud täiendavaid ettepanekuid ja küsimusi detailplaneeringu seletuskirjast?

Küllike Namm: ma paluksin saada selle transportliikluskorraldaja detailplaneerija kontaktandmed. See ei tohi olla salastatud, see on avalik menetlus. Ma sooviksin tema andmeid lisaks sellele, et ta on Lilian Erm.

Indrek Kesküla: Antud detailplaneeringu koostamist korraldab Väike-Maarja vallavalitsus, kellel on leping arendajaga, kui ka detailplaneeringu koostajaga.

Küllike Namm: küsimus ongi selles, et väga selgelt on maanteeamet andnud oma suunise, millele see isik vastama peab ja väga raske on selle tunnistuse järgi saada teada. Kui ma näeksin peale selle inimese nime ka kontakte, siis ma saaksin tööle hakata.

Indrek Kesküla: Kui ma kellegi kontakte kellegile annan, siis ma pean küsima selle isiku käest luba.

Küllike Namm: selge, ma loodan, et see läheb protokoll.

Indrek Kesküla: A.V.R kaasab oma töösse alltöövõtjaid. Kas iga alltöövõtja peab saama avalikult kõikide oma kontaktandmetega internetti ülesse?

Küllike Namm: las ta jääb

Indrek Kesküla: viimane ettepanek oli, et jätta detailplaneering kehtestamata. Minu küsimus Teile on: kui arendajal on õigus oma ideed ellu viia, kas on konkreetseid ettepanekuid, et mida täites on arendajal võimalik oma eesmärgi täita?

Küllike Namm: kindlasti juurdepääsuteede küsimus on ebamäärane ja teine on siis, et lisaks juurdepääsule, kuna tegemist on naaberkinnistul asuva hoonega, siis hoone ei saa olla 11 m kõrge kivirajatis. See ei ole lihtsalt võimalik juba sellepärast, et võtab ära kogu teiste kruntide valguse ja ka langetab hinda, kuna langeb kinnistu väärtus.

Indrek Kesküla: oleme siin hästi täpsed. Te tahaksite, et krundile Pikk 14a oleks juurdepääs või Te näete ka teisi krunte.

Küllike Namm: ma näen, et oleks kõikidele kruntidele, see lahendaks juurdepääsu ka riigimaantelt ja mida Te ise peate ka olemasolevaks mahasõiduks nagu Te ütlesite ja teiseks on see, et see hoone peab siiski oma välismõõtmetelt olema selline, et ta ei halvendaks kinnistute tingimusi, arvestades just nimelt valguse näitajaid.

Indrek Kesküla: Te ei ole absoluutkõrguse vastu, pigem nagu selle põhjapoolse ääre kõrguse?

Küllike Namm: just nimelt, ega Teil seal ju 11 m kõrgeid maju ei ole, see 11 m on selgelt liialdatud. Arvestades, et ehitusalune pind on viilkatusega hoone jaoks liiga suur, üks ole. Ütlen teistpidi ka, et juurdepääs oleks sealt tagant. Oluline on juurdepääsu küsimus kõikidele kinnistutele. Juurdepääsud ühte kaudu ja see tähendab, et mahasõit võikski olla mõlemaid kinnistuid arvestades, mõlemad variandid sobiks.

Indrek Kesküla: nii et tuleks ära lahendada siis juurdepääsud kõikidelt kinnistutelt avalikule teele, see on üks ja teiseks oli hoone kõrgus põhjapoolses ääres, et valguse kadu Teie poolt esindatavatele kinnistutele oleks väike?

Küllike Namm: arhitektuurilised lahendused, millest oleme rääkinud, ei hakka üle kordama. Need on kindlasti teemad, mis vajavad lahendamist.

Indrek Kesküla: konkreetseid ettepanekuid kõrguse osas ei ole ja tuleks leida juurdepääsud, pole oluline kust kaudu.

Küllike Namm: mõlemad variandid, me ju ütlesime, me oleme ennast selgelt väljendanud.

Indrek Kesküla: Ma näen, et variante juurdepääsudeks on ju veel.

Küllike Namm: kuna juurdepääsuküsimused lahendatakse detailplaneeringumenetluses, siis jääb eriarvamus ülesse.

Oleg Gross: lubate, ma ütlen ka veel. Minu ettepanek on, et kui neid asju arvestatakse sisse, siis me teeme kõik, et see detailplaneering saaks kiiresti kehtestatud. Kui ei arvestata, siis me pöördume kohtu poole ja see on väga pikk protsess. Kohalik rahvas teab, et vana ülesõit oli seal, kus see vana maja ära lammutati, see likvideeritakse ja nüüd pannakse valgus kinni. Imselgelt halvendab praegu tehtud olukord endiselt endistele kinnistutele oluliselt halvemaks. Me palume, et seda arvestatakse ja jäetakse see sama läbipääsu võimalus alles. Nii lihtne see ongi

Indrek Kesküla: väga hea, et aga äkki Te näitate kaardil, kuidas enne oli juurdepääs Pikk 14b- ni?

Oleg Gross: ma ei ole Väike-Maarja elanik, ma ei tea, aga ma näitan Teile, kus see juurdepääs oleks. Näitab kaarti.

Indrek Kesküla: tegelikult ei ole seda juurdepääsu olnud ja mingit teed ei läinud ning isegi aed oli ees.

Oleg Gross: aed küll, aga juurdepääs oli krundil. Ka sellel krundile siiamaani sai siitsamast nurgast. Või ma võib-olla eksin. Ma veelkord rõhutan, et need majad on nii õnnetud. Te ju ootate mitte ühe ettevõtja huvi, vaid ka nendele kinnistutele lahendust. Siis ongi lootus, et ka need hakkavad arenema, saate aru.

Indrek Kesküla: Teie esindate siin OG Elektra kinnistut või ka Pikk tn 14, 14a ja 14b?

Oleg Gross: mina esindan siin mitut kinnistut, kus Simuna mnt pääs on vaba, meie huvid ühinevad nende kinnistutega. Kui neile tekib juurdepääs, tekib ka meile juurdepääs.

Indrek Kesküla: läbi Teie kinnistu pääseks Pikk tn 14 b kinnistule avalikult teelt.

Oleg Gross: no meie kinnistu on blokis, tänu sellele jäigi ehitustegevus seisma.

Indrek Kesküla: kuidas ta blokis on? Simuna maanteele on ju väljapääs olemas, isegi vastavas detailplaneeringus.

Oleg Gross: no praegu nii nagu ta on, aga siis me ehitusluba ei saanud. Me ei keela läbipääsu.

Diana Seepter: täpsustan, ettepanek on see osa määrata servituudi alaks.

Indrek Kesküla: põhimõtteliselt on Teie ettepanekud osaliselt arvesse võetavad, sellest tuleb memo ja kuna täna jäid eriarvamus üles, siis vastavalt seadusele lähvad need maavanema järelvalvesse kõlastamiseks. Seejärel maavanem otsustab, millised on osapoolte põhjendused. Maavanema seisukohti analüüsitakse ja lõpuks on meil võimalik langetada kaalutusõiguslik otsus, milliseid ettepanekuid arvestada.

Indrek Kesküla: lõpetame siis nende 29 punktiga ja läheme viimase ettepaneku tegija punktide juurde, kes tegi oma õigel ajal. Palun Diana Seepter.

3. Diana Seepter: ajalisel tulid viimasena ettepanekud hr Allan Altilt (A & K Caritas OÜ). Ettepanekud on järgmised:

3.1. Tehti ettepanek, et ka tulevikus oleks võimalik kasutada Ravi tn 1a asuva hoone kõrval paiknevat parklat, mis asub Ravi tn 1 (detailplaneeringu krunt nr 6) maa-alal.

Väike-Maarja vallavalitsus: leiab, et Ravi tn 1a asuvat hoonet teenindava transpordi parkimine Ravi tn 1 (detailplaneeringu alal krundil nr 6) maa-alal sõltub maaomanike omavahelistest kokkulepetest ja ei ole lahendatav käesoleva detailplaneeringuga.

Diana Seepter: see sõltub lihtsalt, kuidas omanikud omavahel kokku lepivad.

3.2. Soovib A.Alt teada, miks ei ole joonisel märgitud Ravi tn 1 asuvat kunagist tuletõrje veevõtu kohta.

Väike-Maarja vallavalitsus teatab, et krundil 6 paiknev endine tuletõrje veemahuti on amortiseerunud, ei ole kasutuses olnud juba pikka aega (ligikaudu 20 aastat) ning seda ei ole võimalik eesmärgikohaselt kasutada. Seetõttu ei pidanud Väike-Maarja vallavalitsus vajalikuks endise tuletõrje veemahuti märkimist plaanidele.

3.3. Ettepaneku esitaja leiab, et prügikonteinerite asukohad ei ole kavandatud sobivasse kohta, kuna prügiauto peab nende tühjendamiseks sõitma ebaökoonoomselt ning see võib tulevikus prügiveo hinda tõsta.

Väike-Maarja vallavalitsus selgitab, et prügikonteinerite asukohad määratakse detailplaneeringuga soovituslikena (sh krundil 6, vt detailplaneeringu seletuskiri lk 12, „Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus“). Soovituslik asukoht kajastab olukorda, mis detailplaneeringu koostamise ajal oli üks võimalikest variantidest ning asukoht võib muutuda juhul kui kinnistu omanik rajab hoonele juurdeehituse (detailplaneeringus kajastatud ehitusalal).

Indrek Kesküla: see oleks mõistlik, kui me tahame rajada hooldekodu lifti, siis siia on raske juurdepääsu leida ja me peame prügikonteinerid tooma rohealale. Aga selle lifti osa võib veel aastaid aega võtta. See on praegu soovituslik.

3.4. Tuuakse välja hüpoteetiline võimalus krundi nr 5 turuväärtuse võimalikuks kahanemiseks tulevikus seoses detailplaneeringuga planeeritava liikluskorralduse lahendusega.

Väike-Maarja vallavalitsus leiab, et juhul kui ei õnnestu krundile 5 välja ehitada esmatasandi tervisekeskust, siis detailplaneeringuga kavandatud liikluspinna ja parkla rajamine võivad hoopis suurendada krundi 5 turuväärtust tulevikus. Käesoleval hetkel on plaanis krundile nr 5 rajada esmatasandi tervisekeskus ning sellest lähtuvalt on ka detailplaneeringu lahendus koostatud. Kavandatav liikluspinna väljaehitamine (krunt nr 2) tagab juurdepääsu krundi nr 5 õuealale sõidukitega.

Allan Alt: tulevikus on võimalik, et kinnistu väärtus väheneb või tõuseb. Seda täna ei tea.

Indrek Kesküla: jah, täitsa õige, mõlemad võivad aset leida.

Allan Alt: hüpoteetiliselt ei ole kinnitust.

Indrek Kesküla: mõlemad on tulevikku suunatud ja täna raske öelda, eks aeg näitab. Kui arendustegevus läheb nii nagu planeeritud, läheb kõik hästi.

3.5. Ettepanek on kaubanduskeskust teenindavas parklas ette näha rohkem parkimiskohti.

Väike-Maarja vallavalitsus: ei nõustu ettepanekuga järgmistel põhjustel:

Krundile nr 1 (kavandatava kaubanduskeskuse maa-ala) on planeeringuga kavandatud 28 parkimiskohta. Eesti Vabariigis kehtivate parkimismormatiivide alusel on nõutav 1 parkimiskoht 120 m² kauplusehoone brutopinna (kuni 2000 m² brutopinnaga kaubanduskeskuse puhul) kohta ehk 19 parkimiskohta.

Lisaks on Väike-Maarja vallavalitsus seisukohal, et mõistlik on vaadelda krundi nr 1 ja krundi nr 5 (kavandatud 29 parkimiskohta) parkimis- ja juurdepääsu võimalusi ühe tervikuna. See võimaldab krundi nr 1 ja krundi nr 5 omanikel ühiselt saavutada detailplaneeringu alal nimetatud kruntidel planeeritud arendustegevuste teostamist.

Indrek Kesküla: ütlen jälle, et tulevik näitab, praegu on normatiivide järgi tehtud ja isegi ületatud.

3.6. *Tehti ettepanek kavandatavas hooldekodu teenindavas parklas ette näha rohkem parkimiskohti.*

Väike-Maarja vallavalitsus ei nõustu ettepanekuga järgmistel põhjustel:

Krundile nr 6 on planeeritud 14 parkimiskohta. Detailplaneeringu elluviimise käigus suureneb senine parkimiskohtade arv. Hooldekodu laiendus saab toimuda tänaste perearsti-, hambaravi- või kiirabiteenusega hõlmatud ruumide arvelt. Hinnates tänaste perearsti-, hambaravi- või kiirabiteenusega seotud töötajate ja klientide autode parkimisvajadust, siis tõenäoliselt hooldekodu laienemine tänaste perearsti-, hambaravi- või kiirabiteenusega hõlmatud ruumide arvelt pigem vähendab oluliselt külaliste ja töötajate autode parkimisvajadust.

Eesti Vabariigis kehtivate parkimismormatiivide alusel on nõutav 1 parkimiskoht 400 m² hooldekodu brutopinna (kuni 1500 m² brutopinnaga hooldekodu puhul) kohta ehk 4 parkimiskohta.

Allan Alt: tegelikkus näitab midagi muud. Ühed asjad on normatiivid ja teised on kohad. Päevasel ajal kui kõik korraga on töö ja seal on ka päevakeskus. Tööliste autod panevad kõik selle parkla kinni. Mis on alternatiivid?

Indrek Kesküla: alternatiiv on, et töötajate autod saab parkida maja taha.

Allan Alt: minu asi oligi ettepanekuid teha ja olukorda analüüsida.

3.6. Ettepaneku tegija leiab, et detailplaneeringuga kavandatu elluviimise tulemusena kasvab liikluse intensiivsus Ravi tänaval oluliselt, mis võib põhjustada ohtlikke olukordi ning, et riigimaanteelt (Pikk tänav) Ravi tänavale vasakpöörde võimaluse ootamine on ebaturvaline.

Allan Alt: see on ebaturvaline juba täna aga kui see koormus seal veel kasvab siis. Seal ei ole ühtegi aeglustusrada ega laiendit. Pahatihti jääb järsku see seisma, kes hakkab vasakule keerama ja järgmine auto, kes tagant tuleb ei jää ootama, millal teine ära pöörab, ta paneb läbi haljasala. See on praktikas kogetud ja seal on liiklus suhteliselt intensiivne. Ega siin kui mõelda, siis olekski olnud hea, kui see oleks saaks hajutatud nii Ravi tn kaudu kui ka Simuna mnt kaudu kogu see liiklusskeem. Siin võiks mõelda ja ma korra nagu volikogus küsisin ka, et kas on räägitud seda Simuna mnt välja saamise võimalust?

Oleg Gross: eks see vallavanem mõtles peast välja selle.

Indrek Kesküla: see on härra Gross Teie subjektiivne arvamus. Tegelikult oli olukord, kus arendajad said teada, et Sääritsa Kordoni kinnistul puudub teeservituudi alusel väljasõit Simuna mnt-le. Kui seal oleks teeservituut määratud, siis tõenäoliselt oleks see kinnistu (Sääritsa Kordonile kuuluv) ka müüdud ning servituut oleks sidunud Simuna mnt detailplaneeringu alaga.

Oleg Gross: seda me võime täna juba, mul ei ole servituudi vastu midagi. Meie krundist saab igatpidi läbi, oleks seda kaasatud, mingit küsimust ei ole siin. Igasugune liikumise suurendamine teeb kruntide väärtuse suuremaks ja väga õige oleks, et oleks Ravi tn poolt ka läbipääs.

Allan Alt: aga mis puudutab seda pumpla ala Ravi tn 1b, mina ei ole seda mõõtnud käinud aga autoga pöört sooritades on selline tunne küll, et auto nina läheb üle telgjoone. (A.All näitas liiklusohtriku olukorra tekkimisega seotud ala). Väitsite et see on 7 m lai aga see tee ei ole nii lai ja seal on tohutu äärekiivi kohe vastas, nii et vastutuleval autol ei ole kuhugi minna ja siin on hekk ka ees kui ma ei eksi.

Indrek Kesküla: arvan, et olukord läheb ladusamaks, kuna selle pumpla viimine samale tasemele teega, annab õige nurgavaliku tee sõiduks.

Allan Alt: aga kellega seda kooskõlastatakse, kas maanteeametiga või vallaametiga? See Ravi tn ei ole nii lai, et hakkaks veoautosid teenindama.

Indrek Kesküla: arendaja sõnul on päevas kuni neli veoautot.

Allan Alt: ja kui rääkida täna Ravi tn tehnilisest olukorrast, siis see on täna üks kehvemaid teid Väike-Maarjas, sõidan seal liiga tihti, seepärast tean.

Indrek Kesküla: aga kas nendele ettepanekutele tagasiside meie poolt nagu mõistlik, kas jäite rahule? Ettepanekutele lisame juurde seletuskirja. Kui vaidlusi üles ei jää, siis me ei pea Teie ettepanekutega maavanema juurde minema.

Allan Alt: minu asi oli tähelepanu juhtida. Vaidlust üles ei jää.

Oleg Gross: kui veel korra tohib, siis vaadake kui huvitav detailplaneeringud teineteisest otsast mingis mõttes läksid huvid isegi kokku ja täiesti kokkuleppimata on see liikluslahendus. See tuleb aruka mõtlemise juures iseenesest välja.

Indrek Kesküla: juhul kui Säärtsa Kordon on servituudi seadmisega nõus, kas OG Elektra on nõus servituudi ala pikendama?

Oleg Gross: kindlasti ja ma ütlen väga kindlasti see kivigaraaz oleks võimalik lammutada. Kindlasti oleks leitud ligipääsule kompromiss. Oleme palunud läbipääsu, millest ei ole räägitud. Te ei ole sellega tegelenud, olete jätnud selle tähelepanuta, nii lihtne ta ongi.

Orupõld: mul on ka üks küsimus. Te rääkisite pumpla ühele tasapinnale viimist teega, aga see on ju tohutu sügav kaev. Kuidas saab sealt üle sõita?

Indrek Kesküla: sinna tuleb peale suurem betoonblokk, mis toetub ise maapinnale ja projekteerijad arvutavad selle tugevusevajaduse välja. Nii oleks tagatud juurdepääs ka päästeautole, kui ka Ragn-Sellsile, kui ka kauplust teenindavale transpordile.

Orupõld: aga seal peab ju kanalisatsiooni teenendama, kuidas seda tehakse, kas keset teed?

Indrek Kesküla: kuidas keset teed, selleks on väiksem luuk suure kaane sees.

Orupõld: kahtlane asi. Ma olen seda asja teenendanud, need on probleemsed kohad.

Indrek Kesküla: see on Pandivere Vesi omandis ja arvan, et nad on ise huvitatud, et see teenindatud saaks.

Marju Metsman (Väike-Maarja Muuseum): käsitlen Pikka tänavat. Ebaloogiline tunduks just jalakäijate jaoks Pikk 3 ja Pikk 12 üleminek. Uurisn kaarti ja küsin, et kuidas oleks üldse võimalik muuseumi jaoks teenindav tsoon rajada, kuidas korraldada peale- ja mahalaadimist. Saan aru, et üks põhjus miks maanteeamet seda ei soovinud oli see, et ülekäiguradasid on seal tihedalt. Kas ei oleks võimalik kaaluda mõne raja nihutamist, sest see on kõige loogilisem koht tulevikus liikumiseks sellel teel. Kinnine piire, lahtine piire aga inimesed lähevad piirde tagant, kasvõi igalt poolt. Liiga tihedalt ei ole argument. Igal pool on tehtud korralikke jalakäijate- ja jalgrattateid.

Kaarel Moisa: maanteeameti kooskõlastusega tegelesin mina. Detailplaneeringu koostajal on esitatud kokku 17 versiooni, kooskõlastus on ainult viimasele lahendusele.

Marju Metsman: aga ma arvan, et maanteeametil ei ole midagi, kui muuseumit teenindav transport saaks sealt läbi sõita.

Kaarel Moisa: viimane kompromiss maanteeametiga oli selline, et ülekäigurada jääb sinna, kus praegune, kuid nihkub 10 m allapoole seoses keskväljakuga.

Marju Metsman: mind huvitab maanteeameti põhjendus ülekäiguraja asukoha suhtes.

Kaarel Moisa: kui sinna jääb ülekäigurada, siis on neid seal liiga tihedalt ja tekib palju liiklusohtlikke olukordi.

Marju Metsman: siis tuleb meil kaaluda seda kergliiklusteed, mis tuleb pargist otse üle.

Edasi toimus arutelu rahva ja kooliõpilaste liikumisvõimalustest täna ja tulevikus seoses detailplaneeringuga.

Kaarel Moisa: kui on uus situatsioon, siis pöördume uuesti maanteeameti poole, aga praegu oli vastus eitav.

Küllike Namm: öelge palun, kas jalakäijate ülekäigukohti määras ka nüüd see uus täiendav mahasõit, mis on sinna tehtud riigimaanteelt. Kas see oli sellega seotud?

Aivar Klaasen: ülekäiguradadel on normeeritud vahekaugused, peast ma ei mäleta, aga kui seal on juba kaks, siis kolmandat sinna vahele teha ei tohi, nende vahe jääb liiga väikseks.

Marju Metsman: mul ei ole ühtegi etteheidet. Lugesin arhitektuurinõudeid ja üks lause jäi väga kriipima (tsiteeritakse seletuskirja) Miljööväärtuslik ala, teame mis see on. Kas see on korras või ei ole korras, aga me ei saa planeerida midagi sellist, mis ei sobi, see on ilmselge. Kui on võimalik siis mõeldagi ja valida materjalidest midagi sellist, mis on Põhja-Eestile, heledad toonid, paekivi. See annaks parema lahenduse ja ei teki tunnet, et see hoone võib olla väga suur. Igasugu detailidega planeerijad suudavad seda.

Indrek Kesküla: mõistlik on korraldada peale ehistusliku eskiisi ja vastavate jooniste valmimist täiendav avalik arutelu.

Marju Metsman: jah, ja ma olen selle ka varem välja öelnud.

Aivar Klaasen: arvan, et seda detailplaneeringu seletuskirja ei tasu nii konkreetselt kirjutada, et jääks üldisemad nõuded ja võtame selle värvi konkreetsuse sealt maha.

Marju Metsman: eesmärk on see, et ta sobiks teiste hoonetega kokku. See peab olema Väike-Maarja vallavalitsuse seisukoht. See on avalik huvi.

Indrek Kesküla: see saab protokollitud.

Indrek Kesküla: kas on veel detailplaneeringuga seotud alal tänase päevakorrapunkti juurde ettepanekuid?

Valdis Oja: juurdepääsuteedest oli juttu. Ma näen Pikk 10 ja 12 vahel kõnniteed, mis takistab väljasõitu Pikk 10 eest. Kas see on maanteeametiga lahendatav. Maja esine tehakse igatepidi väikseks, sealt tahab vald saada oma mingisugust maad. Maja ees on kasutu ala, sinna saab ühe autoga ja siis ka tagurpidi välja. Kõnnitee võiks olla Pika tn lähemal või kuskil kaugemal. Maja ümbrus on täiesti kasutu, parkida ei saa ees ega taga ja üks auto maja ees on vähe. Tegelikult peaks saama läbi sõita. Tähendab see kõnnitee peaks olema Pika tn pool.

Indrek Kesküla: see on koostöö nii meie kui arendajaga. Kas arendaja oskab öelda?

Aivar Klaasen: kui kõnnitee tuleb maja ette, siis sinna vahele riigimaantee ääres parkida ei tohiks. Kui kõnnitee viia veel paremale, siis tekib niisugune ala, kuhu nemad ilmselgelt nõusolekut ei anna.

Valdis Oja: me tahame, et maja juurest saaks välja sõita mõlemalt poolt ja et see oleks seadustega kooskõlas. See on minu jaoks tõsine probleem. Saan aru, et ohverdan oma krundist jupikese kõnnitee jaoks, nurgakese rekkade jaoks, ühesõnaga sinna ei jäägi midagi.

Allan Alt: kas tagantpoolt ei jää mingit varianti?

Valdis Oja: mingisugune riba on rohealal.

Toimus üldine arutelu kokkulepetest rohealalt võimaluse leidmiseks.

Valdis Oja: mõte oleks, et väljasõit oleks parklast Simuna mnt-le, see oleks terve mõistusega kooskõlas plaan. See võtaks Pikal tn ja Ravi tn koormust maha kohe kõvasti.

Oleg Gross: nii ta on, aga Te pole sellega arvestanud.

Küllike Namm: aga võiksite arvestada.

Indrek Kesküla: saadame kirja Sääritsa Kordonile ja Teile ning ootame kiiret vastust. Üle eraomaniku maa saab ainult omaniku loal.

Küllike Namm: läbi planeeringu saab seda väljasõidu lahendit kenasti rajada.

Indrek Kesküla: juhul, kui omanikelt on luba olemas.

Küllike Namm: Teie ju määrate praegu ehitusõigust ja Te saaksite täpselt määrata läbisõidu Simuna maanteele. Te lihtsalt arusaamatul moel olete otsustanud, et 2 000 m² peab tulema äripinda ja kasvõi nui neljaks.

Indrek Kesküla: kuidas Te näete detailplaneeringu lahendust, kus Väike-Maarja vallavalitsus saadab soovitusliku sõidusuuna kinnistule, kus omanik ei anna selleks luba?

Küllike Namm: praeguseks hetkeks, kes ei luba ? Olete välja selgitanud, kas keegi keelab või lubab. Kust Te võtate selle?

Indrek Kesküla: teeme ettepaneku OG Elektrale ja Sääritsa Kordonile servituutide osas ja saame siis juba väljapääsu näidata Simuna mnt.

Oleg Gross: olete siis nagu nõus, et tuleb väljapääs?

Indrek Kesküla: juhul kui jääb kehtima praegune detailplaneeringu eelnõu, oleks vaja veel vähemalt OG Elektra ja Sääritsa Kordoni kinnistu omanike nõusolekut.

Küllike Namm: ja sellega lahendame ära juurdepääsud kinnistutele, saage aru.

Allan Alt: sain aru, et lubasite selle nii öelda jõusöödahoone Pikk tn 14b maa-alal ära lammutada ja läbi selle endale tekitada oma tee nii saate juba oma krundist läbi minna.

Oleg Gross: ei saa.

Allan Alt: sealt tahate välja saada, aga samas olete natuke jäik.

Oleg Gross: Esiteks ei ole see minu krunt, Te ajate midagi segi. Ma ei saa sellele üldse vastata.

Allan Alt: ise ütlesite, et siis tõmbate selle maha, need on Teie enda sõnad täna.

Oleg Gross: mina ei otsusta teise inimese kinnistul, ma ütlesin loogilises mõttes, et ta on nõus selle nimel ohverdama, sellel ei olegi väärtust, et saada oma kinnistule ligipääs.

Indrek Kesküla: küsimus Pikk 14, 14a, ja 14b kinnistu esindajale, et kui saate juurdepääsu, kas olete siis nõus lammutama.

Küllike Namm: ma ei ole nõus lammutama.

Oleg Gross: täna on küsimus sellest, et tuleb arvestada naabrite huvidega. See, kui tahate detailplaneeringut kinnitada ja siis keegi mingeid kokkuleppeid teeb, selleks me täna siin ei istu, on ju nii.

Indrek Kesküla: kas on konkreetseid ettepanekuid?

Vaikus.

Indrek Kesküla: kui ei, siis oleme 2h ja 41 min üksteisega arutanud, kuidas detailplaneeringu ala võiks tulevikus välja näha. Lõpetame koosoleku 18:41. Täname kõiki osalemast. Täna jäid ülesse eriarvamused osades küsimustes. Protsess jätkub vastavalt seadustele. Ilusat reede õhtut!

Indrek Kesküla
koosoleku juhataja

Merike Adamson
protokollija