

Rätsepa mets, Meremõisa küla detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu protokoll.

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

01.02.2024.a.

Algus kell 16.00, lõpp 17.40

Koosolekut juhatas: Ado Pallase

Koosolekut protokollis: Kairi Tiitsmann

Koosolekul osalesid: 10 osalejat vastavalt osavõtjate nimekirjale

PÄEVAKORD:

1. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud kirjalike arvamuste ja ettepanekute tutvustus ja arutelu.
2. Küsimused-vastused ja diskussioon.

Ado Pallase: *Tervitab avalikul arutelul kohalviibijaid ja tutvustab päevakorda ning palub teha koosviibijatel lühike tutvustusring.* Kohtumise eesmärk on Rätsepa mets detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste ja ettepanekute arutelu. Detailplaneeringu avalikustamise perioodil tehti üks ettepanek, mille esitas Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK), seoses RMK haldusalas olevatel katastriüksustel Keila metskond 36 ja Keila metskond 150 paikneva metsatee Käesalu ringtee ja Kenama tee kasutamisega. RMK nõustub juhul kui metsatee määratakse kohaliku omavalitsuse poolt kohalikuks teeks ning sellega seoses võtab vald oma kanda tee hooldamise ja korrashoiu. Teel on löike, mis ei ole kõige paremas seisukorras. Kirja sisu kokkuvõte: „*Arvestades piirkonna arenguid, kus Meremõisa külas süveneb eramaadel kinnisvara kasutuselevõtmine elamumaana, saame nõustuda Rätsepa mets detailplaneeringus toodud „alternatiiv 2“ lahendusega vaid juhul kui ehitusseadustiku §92 lg7 kohaselt määratakse kohaliku omavalitsuse poolt RMK haldusalas asuvalte kinnistutel Keila metskond 36 (43101:001:2049) ja Keila metskond 150 (29501:007:1828) paiknevad Kenama tee ja Käesalu ringtee kohalikuks teeks ning sellega kaasnevalt sõlmitakse RMK ja kohaliku omavalitsuse vahel isikliku kasutusõiguse leping, millega omavalitsus võtab oma kanda avaliku teega seotud hoolduskohustused.*“ Kas soovite täiendavalt kommenteerida või lisada ettepanekuid?

Jaani Schults: Detailplaneeringus on öeldud, et avaliku teeni on suhteliselt lühike maa ja see on RMK maal paiknev tee - Käesalu ringtee, mis on avalik tee. Vastus – detailplaneeringus on sõnastus vale, sest tegemist ei ole avaliku teega, kuna metsateed ei ole avalikud teed. Metsatee kasutamist ei piirata inimestele, kuid RMK-l ei ole kohustust tagada ligipääsu kõigile ümberkaudsetele inimestele iga päev, iga hetk. Ehitusseadustikus on öeldud, et metsateed on riigimaal paiknevad teed, mille eesmärk on põhiliselt metsa majandamine. Kui räägitakse avalikust teest, siis selleks on kaks viisi: esiteks Maanteeamet (*Transpordiamet*) võtab tee riigiteeks; teiseks kohalik omavalitsus võtab tee avalikuks teeks ja tagab selle hooldamise. Täna teisi variante pole. Kui vald ei võta ja kuuluta teed avalikuks teeks, siis tuleb leppida sellega, et teed ei pruugita hooldada inimeste vajadusest lähtuvalt.

Ado Pallase: Arusaadav. Seletuskirjas oli ebaselgelt juurdepääsutee väljendatud, tee „alternatiiv 2“ algab Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest kulgedes mööda Kenama teed, edasi jätkub läänesuunas ja peale teekurvi lõunasuunas, tuleb tee pikkuseks 2,1 km. Halvemas seisukorras olevad teelõigud asuvad näiteks Trummi katastriüksusel. Vald ei nõustu teed

avalikuks teeks määrama, kuna vallal puudub selleks huvi ja ka rahalised vahendid. Vald tegi ettepaneku, millest planeeringu koostamisest huvitatud isik on algusest peale teadlik olnud, ja ka teised seal kandis olevad majapidamised võiksid RMK-ga kokku leppida tee seisukorra parandamises ja korrashoidmises. Samuti ei ole vallal teada RMK edaspidiseid metsamajandamise tegevusi ja sellega seoses tee enda tarbeks nõuetele vastavaks viimine. Valla poolt on teostatud talihooldust lõigul kuni Eva ringteeni.

Aili Jõelett: See on pikemalt hooldatud, sest käin koeraga seal kandis jalutamas ja tee on lumest lahti lükatud.

Ado Pallase: Detailplaneeringu lahenduses vaagisime ka muid juurdepääsu võimaldamise ettepanekuid. Alternatiiv 1 on kõige lühem juurdepääs ja tegemist on olemasoleva ning ajaloolise juurdepääsuteega, mis läbib Laulasmaa tee 26 // Rätsepa, Rombi ja reformimata Trummi tee katastriüksusi, alternatiiv 3 Käesalu ringtee/Majaka tänav mõjutab kuute kinnistuomanikku, alternatiiv 4 puhul mõjutab juurdepääs nelja kinnistuomanikku ja teemaa laius on ebaühtlane või lausa kitsas. Maa-amet tegi omapoolse ettepaneku kaaluda juurdepääsuks alternatiivi, kus juurdepääs toimub läbi Trummi tee, Rombi ja Kotka vkt 7 ning Kotka vkt 5 katastriüksuste vaheliselt kitsukeselt alalt kuni Kotka üldmaal asuva teeni. Kahjuks see variant ei ole kaalumist väärt. Kõik oleme tõdenud, et alternatiiv 1 on kõige mõistlikum ja lühem tee avalikult kasutatava teeni. Kuid tee kulgeb eraomandis oleval Laulasmaa tee 26 katastriüksusel, mille maaomanik on väljendanud tee kasutamisel vastuseisu ja mingit väljavaadet kokkuleppele temaga saada ei ole.

Maiki Aid: Senimaani kuni detailplaneeringut hakati tegema oli tee lahti, aga siis pandi kinni ja enam ei ole võimalik sealt kaudu juurdepääsu saada. Samuti on ebaõnnestunud krundi omanikuga läbirääkimised.

Ado Pallase: Tee sulgemise osas ei ole ka meie krundi omanikult selget vastust saanud. Ta oli häiritud, kui rajati piirkonda kanalisatsioonitorustikud ja ehitamise ajal oli palju sõitmist ning segadust, seetõttu sulges ta tee läbikäigu piiramiseks. Juurdepääsu kinni panemine, avaliku liikumise lubamine käib keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 alusel, et omanik võib tee või selle läbipääsu sulgeda sel juhul, kui see asub õuemaal ja häirib teda liigselt. Valda ta sellest teavitanud ei ole, et paigaldab värava ja liiklusmärgi.

Karel Riitsalu: Laulasmaa tee 26 katastriüksusel jääb õueala teisele poole teed.

Etker Jõelett: Tee kulgeb õueala piiril, maja lähedal ja kõõgiakna alt mööda. Teda häirib ka see, et sealt sõidetakse ATV-dega ja tõesti kõõgiaknast on selle teeni kuskil 3 kuni 4 meetrit.

Maiki Aid: Ka meil on täpselt sama.

Karel Riitsalu: Jah, neid on seal liikvel, sõltumata meie tahtest.

Ado Pallase: Sellel krundil on ajalooline tee kulgenud põllu servas, krundi piiril on kraav ja nende vahemaa on üle 20 meetri. Kas olete mõelnud teha maaomanikule ettepanek, nihutada tee kraavi poole edelapiiri äärde?

Etker Jõelett: Kord õnnestus temaga sellel teemal rääkida, aga ta ei soostunud üldse seda kaaluma, tema sõnul on vaja loodust hoida. Tee nihutamine puudutab ka Rombi katastriüksust, kellele see kuulub?

Ado Pallase: Rombi on riigimandis ja Trummi tee on reformimata riigimaa, riik ei saa samuti oma maale juurdepääsu ja ei saa seda kasutada. Kas oleks võimalik taotleda Rombi katastriüksus vallale ja selle kaudu teha Laulasmaa tee 26 maaomanikule vahetusettepanek, et teealuse maa pindala osas saaks asendust Rombi katastriüksusest.

Erkki Pratkan: Riigiga on väga raske neid asju ajada. Olen aru saanud, et Maa-amet analüüsib oma halduses olevaid maid ja praegu ei pane neid enampakkumisele.

Etker Jõelett: Laulasmaa tee 26 maaomanikuga rääkides ta tõesti mainis, et võimaluse korral oleks ta ise Rombi maaüksusest huvitatud ja talle laieneks maa ostueesõigus.

Ado Pallase: Hea mõte, aga raskesti teostatav.

Erkki Pratka: Tänu reformimata Trummi tee katastriüksuse naabruses olevate kinnisasjade maaomanike soovile laiendada oma maid juurdelõigete menetlusega, tuleb esimese asjana välja selgitada riigi huvi. Teeme pöördumise Maa-ametile, sama kirjaga püüan lahti kirjutada Rätsepa mets detailplaneeringu juurdepääsu probleemi. Lisaks soovivad Kotka vkt 5 ning Kotka üldmaa maaomanikud omavahelisi piire muuta, et kaotada ära paari meetri laiune riba. Selles valguses saab riik oma seisukoha võtta ja samuti tuleb tal lahendada Rombi katastriüksusele juurdepääs.

Ado Pallase: Viimane alternatiiv on lahendada juurdepääs oma kinnisasjale kohtu kaudu. Rohkem variante ei ole.

Maiki Aid: Kohtusse saab pöörduda ainult siis, kui RMK tee ei ole läbitav, kasutatav ja ohutu ning on vaja kinni panna.

Ado Pallase: Avalikuks teeks saab määrata teid, mis on vastavad üldplaneeringus avalikuks kasutamiseks ettenähtud teedele, samuti vaadatakse iga aasta üle valla teede nimekiri ja hoolduskava. Antud juhul on Keila valla üldplaneeringus see tee jupp määratud ettepanekuna avalikuks teeks. Kahjuks ei ole 20 aasta jooksul see ettepanek realiseerunud.

Maiki Aid: Sel ajal elas seal üks inimene tänaseks on seal üheksa kinnisasja.

Karel Riitsalu: Kui palju peaks olema püsielanikke, et vald tunneks huvi ja tal oleks motivatsiooni seda teed avalikuks teeks määrata?

Ado Pallase: Vallal tekib huvi, kui see tee on ainuke juurdepääsutee ja see on ringistav tee ehk see tee ei vii tupikusse, vaid ühest punktist teise.

Maiki Aid: Ise seal elades on meil mure, et isegi prügiauto ei tule meie krundile. Vedaja esitab meile tühisõiduarve, sest alates Laulasmaa tee 26 krundi väravast ta edasi ei saa, sest põhjendus on juurdepääsu puudumine. Sama on operatiivsõidukitega. Raske on sedasi elada ainult eeldades ja lootes, et vajadusel jõuab abi kohale ja sealt väravast sõidetakse läbi. Talvisel ajal ja ka muidu on see uus RMK rekonstrueeritud metsatee heas korras, mitte ühtegi halba sõna pole öelda. Üks jupp märjemal perioodil on kahtlane, aga see tee on läbitav. Prügiauto ikkagi ei tule seda RMK teed mööda, logistiliselt see tee ei toimi, pole vahet kas neile kirjutada või helistada.

Ado Pallase: Vallal puudub seaduslik tugev alus, et hakkaksime Rätsepa katastriüksusel olevat teed avalikuks teeks määrama. Ainuke variant on, et kõik osapooled jõuavad mõistlikule kokkuleppele. Kõige tähtsam on ikkagi teil lähim juurdepääs. Vaadates kogu asumi piirkonda on kõige mõistlikum läbimurre Eva ringtee kaudu. Aiandusühistu maadel olevad teed on kitsad ja manööverdamiseks suurtel autodel ebamõistliku laiusega. Ka vallale ei ole nad valmis neid teid üle andma.

Etker Jõelett: Ka selle aiandusühistu ümber on aed, kuigi värav on lahti.

Maiki Aid: Võib juhtuda, et värav pannakse lukku ja siis muutub olukord veel kehvemaks.

Karel Riitsalu: Paluks siiski Maa-ametiga läbirääkida Rombi katastriüksuse osas ja ehk on nad samuti huvitatud läbipääsust.

Maiki Aid: Kui Laulasmaa tee 26 avab oma värava, siis on meil kõigil vastastikused servituudid seatud ja me ei ole mitte ühelegi inimesele, traktorile keelanud ega plaani keelata sealt läbi sõitmist. Samuti ATV-d meid ei sega, kõik võivad sõita ja servituudid on seatud kuni RMK teeni. Servituudid on puudu peale Laulasmaa tee 26 ka Rombi ja Trummi tee katastriüksustel.

Karel Riitsalu: Servituut on seatud ka Kanarbiku katastriüksusele.

Etker Jõelett: Rombi katastriüksus on piisavalt suur, aga ilma juurdepääsuta ja maapind on seal märg. Märg ala ulatub Laulasmaa tee 26 taha välja ja kevadeti uputab kraav pool krunti ära.

Karel Riitsalu: Kuna Laulasmaa tee 26 maaomanikul on eriti suur vastuseis ATV-ga sõitjate suhtes, siis võiks ju lahendada läbipääsu telefoni teel avanevate tõkkepuudega. Tegelikult

tegime kohe alguses talle selle ettepaneku, et me enda kuludega ehitame värava oma inimestele liikumiseks, aga vastuseks pani ise värava ette.

Janne Tekku: Pakun variandi, et Lohusalu tee 26 eraldada transpordimaa krunt ja läbi detailplaneeringu moodustada Rombi maaüksusele elamumaa krunt, mille Maa-amet saaks realiseerida. Laulasmaa tee 26 asuv tee viia kraavi ja piiri äärde, et saavutada krundil privaatsust ja selle teemaa pindala osas saab Rombi katastriüksuselt vastu.

Erkki Pratka: Miinimum suurusega uus krunt on 3000 m², aga Rombi ei mahu sellisel juhul kriteeriumisse.

Ado Pallase: Uues koostatavas üldplaneeringus peavad uued moodustatavad krundid olema vastavalt piirkonna keskmisele suurusele.

Janne Tekku: Vajadusel alгатada üldplaneeringut muutev detailplaneering, et määrata krundi piirid, lahendada teede ja tehnovõrkude paiknemine, sest piirkonna elanikele on see väga vajalik.

Ado Pallase: Nii kaua, kui pole juurdepääs selge, tuleb huvitatud isikutel RMK kokku leppida, millistes lõikudes tuleb teed parandada. Peale nende kokkulepete ja RMK nõustumisel saame detailplaneeringuga kehtestamise faasi minna ilma, et mõni vaie ülesse jääks.

Karel Riitsalu: Kas me RMK teed saame ilma kokkuleppeta kasutada?

Ado Pallase: RMK kindlasti ei taha teie poolseid nõudeid, et tee oleks piisava laiusega, talvel tehakse lume- ja libedusetõrjet ehk tee vastaks nõuetele.

Jaan Schults: Oletame, et RMK, kohalik kogukond ja detailplaneeringu huvitatud isikute vahel saavutatakse kokkulepe teede kasutamiseks, missugune on valla motivatsioon edaspidi töötada lühema ligipääsutee nimel? Küsimus ongi, kas vald tegutseb edasi? RMK ei ole seda teed kinni pannud, aga see on metsamajandamiseks ettenähtud. Toon näite, renoveeritud osa tee laius tagab üksiku auto liikumise vajaduse ühes suunas, tee on ehitatud kõrgele vallile (tehnoloogilises mõttes) minimaalne investeering ja maksimaalne koormustaluvus. Erinevates suundades kokku saavad autod üksteisest mööda ei saa ja üks peab neist tagurdama ning see võib olla lausa kilomeeter maad. RMK-l ei ole kohustust teed nii laiaks ehitada, et kõik saaksid kahes suunas liigelda.

Ado Pallase: Minul lõpliku vastuse andmiseks pädevus puudub. Arutame ja üritame omalt poolt Lohusalu tee 26 maaomanikuga suhelda ja leida võimalusi tee kasutamise lubamiseks. Meie ainuke argument on Keila valla üldplaneeringu kaardile tehtud tee nr 14 kohta ettepanek, määrata eratee avalikuks kasutamiseks olevaks teeks.

Karel Riitsalu: Kas tee maaomanikud peavad sellega nõus olema?

Erkki Pratka: Just. Meie õigusnõunikud tegelevad sellega, kas tehakse isikliku kasutusõiguse seadmine või läbi sundvalduse seadmise antakse tee vallale kasutamiseks.

Ado Pallase: Täna arutelul osalemast ega paremaid lahendusi rohkem välja ei mõtle ja liigume edasi selle plaaniga, mis me kokku leppisime.

(allkirjastatud digitaalselt)
Ado Pallase
koosoleku juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)
Kairi Tiitsmann
protokollija