|  |  |
| --- | --- |
| Protokoll | |
| Projekt | Raasiku üldplaneering ja KSH |
| Teema | ÜP põhilahenduse avalik arutelu II – Raasiku alevik |
| Kuupäev | 29.08.2019 k 18.00 |
| Asukoht | Raasiku rahvamajas (Tallinna mnt 21, Raasiku) |
| Protokollija | Kadri Vaher |
| Osalejad | Registreerimislehel (faili lõpus) |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

PÄEVAKORD

1. ÜP tutvustus konsultandi poolt
2. ÜP teemade arutelu
3. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ülevaade ning KOV vastused neile
4. Skepast&Puhkim OÜ konsultant Kadri Vaher annab ÜLEVAATE ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSEST.

[Viide ettekandele](https://skpkee.sharepoint.com/:p:/g/EcjPxAivTz5EhL3rwoY2mJIBl9wZ5RZJ8iw2ETjGB1KrdQ?e=bBh4NF).

# ARUTELU

V. Vaatmanni poolt kirjalikult esitatud küsimuste täiendav arutelu ja vastuste täpsustamine.

Pärnaste: millised on sinivõrgustiku tingimused?

Vaher: me ei määranud eraldi tingimusi sinivõrgustikule, seal kehtivad rohevõrgustiku tingimused ning samuti üldised tingimused veealadele. Lisaks seadusest tulenevad tingimused.

Pärnaste: siin jões elas vahepeal saarmas, kuid nüüd on ta jälle kadunud. Kas saaks ÜP kaitstavate liikide juurde lisada ka saarma, et oleks info kuskil kirjas, et ta on siin elutsenud ning ehk annab see võimaluse selle looma siia tagasitulekuks?

Vaher: me kajastame ÜPs ainult neid väärtuseid ja piiranguid mis täna kehtivad. See info hakkab niiehknaa ajas muutuma ning ajakohast infot saab jälgida riiklikest registritest.

Pärnaste: Jõelähtme jõega seoses oleme mures selle veetaseme pärast. See oli vanasti palju kõrgem, kuid nüüd on madal, veetagavara on väga oluline. Madal vesi põhjustab kinnikasvamist ning jões pole täna võimalik ujuda. Mõistlik oleks rajada jõele pais, et veetaset tõsta.

Vaher: üldjuhul on Keskkonnaamet täna paisude ja tammide teemal suhteliselt vastumeelne, pigem neid lammutatakse ning taastatakse kalade looduslik liikumine. Hetkel ei ole mõistlik seda teemat ÜPsse tuua, sest me pole neid teemasid Kkametiga läbirääkinud, täna on nad lahenduse sellisel kujul kooskõlastanud.

Sepp: 1 teema, mis meil Raasikul oli ÜPs väga aktuaalne, oli arengualade tegevuste kavandamine Tehase piirkonnas. Kohalike elanike poolt oli soov, et seal oleks tootmine välistatud, kuid nt on 1 mööblitootja Knolle tundnud huvi meie valla vastu ning see oleks 1 võimalik koht, kuhu seda tootmist kavandada. See toob valda ka töökohti, mida on samuti vaja.

Pärnaste: kas ÜPga on kavandatud ka kergliiklusteid? Nt Aruküla-Raasiku vahele ning Peningi piirkonda?

Vaher: jah, need kajastuvad joonistel.

A.Pärnaste: Kas see uus hoone Paju tn põigus pole liialt tihe ning sobimatu Raasiku alevikku? Ja kas tuleohutusnõuded on seal ikkagi täidetud?

Vaher: tuleohutusnõudeid jälgib Päästeamet, ÜP saab anda üldised ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, täpsemad tingimused antakse detailplaneeringuga ning täpsem lahendus ehitusprojektis. Sobivus on valla arhitekti jt seotud ametnike kaalutlusotsus.

Sepp: iga arenduse puhul me vaatame ja kaalume, milline on mõistlik tihedus ja arhitektuurne sobivus. Eks see on omamoodi vaataja silmades, mis siia sobib ning mis mitte.

Ets: ka Paju tn ja Tallinna mnt äärsed elamud tundusid alguses ebasobivad, eks uute asjadega harjumine võtabki aega.

3.AVALIKU VÄLJAPANEKU jooksul laekunud ETTEPANEKUTE ÜLEVAADE

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Maa-amet | AVALIK VÄLJAPANEK  15.07.2019 nr 6-3/19/10534-2 | Palusime seletuskirja peatükis 3.6.9 Mäetööstusmaa maa-ala mäetööstuse maa-alade tingimuste all täpsustada, et maardlate kasutuselevõtul väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohelise võrgustiku alal tuleb keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajadust kaaluda. Soovitasime sõnastust: „Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohelise võrgustiku alal. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb analüüsida kaasnevaid mõjusid ning kaaluda vajadust läbi viia keskkonnamõju hindamine“. | Täpsustus seletuskirja ptk 3.6.9 sisse viidud. |
| Terviseamet | AVALIK VÄLJAPANEK  18.07.2019 nr 9.3-1/19/3594-2 | 1. Raasiku üldplaneeringu maakasutuse kaardilt selgub, et võrreldes varasema üldplaneeringuga kavandatakse raudtee ümbrusesse suuremas mahus elamumaade rajamist. Amet ei soovita elamualade rajamist raudteede lähedusse. Kui siiski soovitakse elamuid rajada raudtee lähistele, tuleks täiendavalt analüüsida raudteelt lähtuvaid müra- ja vibratsioonitasemeid ning ehitamisel arvestada võimaliku müra ja vibratsiooni leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Oluline on vibratsioonile ja mürale suuremat tähelepanu pöörata ka ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel. | 1.Üldplaneering annab üldise võimaluse elamumaade kavandamiseks raudtee lähedusse, et asula piirkondi tihendada ning maakasutust säästlikult kavandada. Seletuskirjas on antud täiendavad tingimused, kuidas uute alade kavandamisel raudteest tulenevate mõjudega arvestada (ptk 5.1.5).  Täpsemad tingimused müra leevendavate meetmete osas antakse detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste raames. |
|  |  | 2. Raasiku valla üldplaneeringu KSH aruande eelnõu punktis 3.10.5. Müra mõju on atmosfääriõhu kaitse seaduse § 57 lähtuvalt määratud mürakategooriad. Amet juhib tähelepanu asjaolule, et üldplaneeringu maakasutuse kaardil on kujutatud lisaks aianduse maa-ala ja arengu maa-ala, kuid mürakategooriat neile määratud ei ole. Amet palub täpsustada eelnevalt nimetatud maa-alade mürakategooriad. | 2. Ptk 6.4 täpsustatud. |
|  |  | 3.Raasiku valla üldplaneeringu KSH aruande eelnõu punktis 3.10.5. Müra mõju alapunktis Käitamisaegne müra on kirjutatud: „Kuna ÜP-ga nähakse ette elamualadega vahetult piirnevaid tootmisalasid, siis tuleb nendel aladel tootmisettevõtete täpsemal planeerimisel näha DP-ga ette tõhusad leevendavad meetmed (haljastatud puhveralad, tootmishoonete ja mürarikaste seadmete paigutus jms) müra jm häiringute hoidmiseks normikohastena.“ Amet juhib tähelepanu, et ka normtasemetest madalam müra võib olla tajutav ja vastavalt inimese tundlikkusele olla häiriv ning seetõttu tuleks eelkõige vältida müra tekitavate tootmishoonete ja elamute kõrvuti paigutamist. | 3. Ptk 3.6.2 on antud üldised põhimõtted müra tekitavate tootmishoonete kavandamiseks tundlike alade lähedusse. |
|  |  | 4. Raasiku valla üldplaneeringu KSH aruande eelnõu punktis 3.10.5. Müra mõju alapunktis Kurgla krossirada on kirjutatud, et kaebuste korral on asjakohane teostada lähimate elamute juures müratasemete mõõtmised, tuvastamaks, kas tegemist võib olla müranormide ületamisega. Amet juhib tähelepanu, et krossirajal sõidukitega sõitmine liigitub eelkõige meelelahutuseks. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 55 lg 3 punkti 2 alusel ei kuulu välisõhus leviva müra hulka meelelahutusürituste müra. Meelelahutusmüra reguleerib korrakaitseseadus (edaspidi KorS) ning eraldi normtasemeid meelelahutusürituste mürale määratud ei ole. KorS § 57¹ punkti 2 kohaselt teostab avalikus kohas käitumise üldnõuete järgimise üle riiklikku järelevalvet valla- või linnavalitsus. Eelnevast tulenevalt on eriti oluline koostöö kohaliku omavalitsuse, krossirada haldava ettevõtte ja krossiraja läheduses paiknevate elanike vahel, leidmaks kõiki osapooli rahuldav lahendus. | 4.KSHs täpsustatud. |
|  |  | 5. Raasiku valla üldplaneeringu KSH aruande eelnõu punktis 3.16.1. Aruküla põhjaveereostus (jääkreostusobjekt) on kirjutatud, et Aruküla põhjaveereostus on klassifitseeritud eriti ohtlikuks objektiks ja reostunud põhjaveega ala suuruseks on hinnatud 800 000 m2. Kuna piirkonna põhjavesi on muutunud joogiks kõlbmatuks, teeb KSH ettepaneku hõlmata Aruküla põhjaveereostuse keskne ala ühisveevärgi alasse, et varustada selle piirkonna elanikke ja ettevõtteid puhta joogiveega. Amet tervitab ettepanekut viia ala üle ühisveevärgi alasse. Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusele nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“. | 5.Teadmiseks võetud. |
| Maaelu-ministeerium | 11.07.2019 nr 4.1-5/1725-1 | 1. üldplaneeringu seletuskirja jaotises 3.6 „Maakasutus“ on rõhutatud, et üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna, ja märgitud, et üldplaneering maakasutuse osas annab üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt vajadusele. Nimetatud jaotises ei ole kajastatud põllumajandus – ja metsamaa osas juhtotstarbe määramist. Põllumajandusmaa, seal hulgas väärtuslikud põllumajandusmaad, samuti metsamaa ei ole kajastatud ka maakasutust käsitleval kaardil. Maaeluministeerium ei saa nõustuda väitega (nimetatud väide on koostöö tabeli real 12.2), et hajaasutuses ei ole mõistlik põllumajandusmaa ega metsamaa juhtotstarvet määrata, kuna seal (st hajaasustuses) on juhtotstarbed paindlikumalt käsitletud. Esiteks ei ole selline lähenemine mõistetav ja teiseks ei ole see kooskõlas ei planeerimisseaduse § 75 lõikes 4 sätestatud maakasutuse juhtotstarbe määramise ega ka eespool viidatud üldplaneeringu seletuskirja jaotises 3.6 „Maakasutus“ märgitud põhimõttega.  Maaeluministeerium on seisukohal, et väärtusliku põllumajandusmaa kohta tuleb määrata põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist tagav maakasutuse juhtotstarve. See annab kaugemaks tulevikuks tõenäolisima eelduse, et toidu tootmiseks sobivaim maa ei lähe põllumajanduslikust kasutusest välja. | 1.Tegu on ÜP metoodilise lähenemisega ning Raasiku valla ÜP käigus leiti, et hajaasustuses me kuvame ainult olemasolevaid tootmise ja äri juhtotstarbega alasid.  DP ja projekteerimistingimuste käigus võib perspektiivis olla vajadus väärtuslike põllumaade kihti täiendavalt täpsustada, sest esilekerkivad arengud ning juhud on väga kohaspetsiifilised. Juhul kui me määrame põllumajandusmaa otstarbe väga konkreetselt hajaasustuses ära, siis hiljem ei ole võimalik paindlikku lähenemist rakendada. Nt kui soovitakse rajada talumajapidamist, mis soovib kasutada väärtuslikku põllumaad nii põllumajanduslikult kui ka osaliselt elu- või tootmishoonetena, siis ÜP rakendamisel tekib mitmeid küsimusi, et kuidas juhtotstarvet tõlgendada. Senine praktika näitab, et pigem on mõistlik sellisel juhul hajaasustusse juhtotstarvet mitte näidata ning lahendada täpsem otstarvete määramine detailplaneeringu või projekteerimistingimuste raames.  Väärtuslike põllumajandusmaade üldiste põhimõtete alusel määratud kihti kajastatakse väärtuste ja piirangute kaardil, mis annab infot, kus need alad asuvad, et seda edaspidi arvesse võtta.  Perspektiivis võib olla vajadus seda kihti täpsustada ning selline metoodiline lähenemine annab selle võimaluse. |
|  |  | 2. Üldplaneeringu seletuskirja jaotises 4.9 on märgitud, et väärtuslike põllumajandusmaade kaardikihti täpsustatakse kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt ning väärtuslik põllumajandusmaa on välja arvatud tiheasustusaladelt ning olemasolevatelt ja kavandatavatelt maa-aladelt, mille juhtotstarbeks ei ole maatulundusmaa.  Selgitame, et väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva õigusakti eelnõu kohaselt ei loeta väärtuslikeks põllumajandusmaadeks linnas ja alevis paiknevaid väärtusliku põllumajandusmaa massiive. See tähendab, et Raasiku ja Aruküla aleviku territooriumil, samuti üldplaneeringu seletuskirja jaotises 3.1 märgitud tihedamini asustatud külades olevad kahe hektari suurused ja suuremad väärtuslikuks osutuvad põllumajandusmaa massiivid tuleb lugeda väärtuslikeks põllumajandusmaadeks ning nende osas tuleb kavandada asjakohased metsastamise ja ehitamise kitsendused. | 2.Raasiku ÜP käigus on leitud, et nendes tihedamini asustatud piirkondades on pigem vajalik võimaldada ehitustegevust, sest väärtuslikke põllumajandusmaasid paikneb väljaspool neid alasid piisavalt.  Kuna tihedamat asustust on mõistlik kavandada just Raasiku ja Aruküla alevikkesse ja tihedamatesse küladesse, siis on kaalutluse tulemusena leitud, et antud asukohtades pole väärtusliku põllumajandusmaa säilitamine otstarbekas. |
|  |  | 3. sõnastada üldplaneeringu seletuskirja jaotises 4.9. „Väärtuslikud põllumajandusmaad“ toodud väärtusliku põllumajandusmaa kaitsetingimusi käsitlevas loetelus toodud esimene tingimus järgmiselt: „Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikku põllumajandusmaad ei metsastata ning seda võib hõlmata ehitistega üksnes juhul kui ehitamine muule maale on võimatu või ebaotstarbekas.“ | 3. ÜP käigus on leitud, et väärtuslike põllumaj.maade kasutamine peab jääma paindlikuks ka tulevikus, mistõttu on antud need kitsendused soovituslikuna.  Arvestada tuleb mh seda, et suur osa nendest aladest on eraomandis ning täna puuduvad riigi poolt soovitud kitsenduse seadmisel võimalikud kompensatsioonimeetmed. Raasiku vald ei soovi neid võimalikke kompensatsioonimeetmeid enda kanda võtta. |
| AS Eesti Raudtee | 21-1/522-5 | 1.Planeeringu lahenduses tuleb kasutada õigeid mõisteid (peatuskoht, raudteejaam), samuti peab olema üheselt selge, millised on ametlikud raudteeülesõidu ja –ülekäigukohad. Perspektiivsete rajatistena tuleks kajastada tehniliselt realiseeritavaid lahendusi. | 1.Mõisteid täpsustatud. Ametlikud ülekäigud ja –sõidukohad kajastuvad kaardil.  ÜPs kajastatud üldiselt võimalikke rajatisi, tehniline teostatavus selgub hiljem projektide käigus. |
|  |  | 2. Seletuskirja punktis 3.1. palume täiendada tingimused tiheasustusalal ja sõnastada punkti viimane lause alljärgnevalt: „Raudteeäärsele müratõkkele ja piirdeaiale ning tootmisobjekti ümber püstitavale aiale on vajadusel lubatud erandid“. Raudteeohutuse seisukohalt on tiheasustusaladel raudtee aiaga piiramine vajalik ning aia kõrguseks on määratud 2,0 m. | 2.Sõnastust täpsustatud. |
| V. Vaatmann | 4.08.2019 e-kiri | 1. Üldplaneeringu lähteseisukohtades väidetakse, et "vaadatakse üle kehtestatud, kuid realiseerimata detailplaneeringud ning võimalused ja vajadused nende kehtetuks tunnistamiseks. Töötatakse välja üldised kriteeriumid, millele tuginedes saab üle 5 aasta vanuseid ja mitteasjakohaseid planeeringuid edaspidi kehtetuks tunnistada".  Üldplaneeringust nendele küsimustele vastuseid ei leia.  Maakonnaplaneeringu 2.3.2: Kehtivate detailplaneeringute puhul, mis jäävad väljapoole maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala ning vastavad valglinnastumisele iseloomuliku asustuse tunnustele (vt eelnevad punktid) on kohustus kaaluda nende kehtetuks tunnistamise vajadust. (Kivisilla). | 1.Üldplaneeringu käigus on need DPd üle vaadatud ning vajalikud arengud üldplaneeringusse kantud. Kehtetuks tunnistamised teostab KOV ÜPst sõltumaltult eraldi otsuse ja vastava menetlusega.  ÜP koostamise käigus leiti, et üldiseid kriteeriume kehtetuks tunnistamise suunistena pole mõtet ÜPga anda, kuna juhtumid on väga erinevad, seotud konkreetsete asukohtade ning asjaoludega. Seega peab KOV ka edaspidi jooksvalt DPde aja- ja asjakohasusel silma peal hoidma ning neid vajadusel kehtetuks tunnistama.  Maakonnaplaneeringu järgset linnalise asustusega ala on ÜP kontekstis täpsemalt käsitletud (ÜPs on kajastatud tiheasustusala) ning seda kohalikest oludest ja valla arengutest lähtuvalt määratud.  Kivisilla DPd pole ÜPs arvestatud, sest see ala on mõistlik jätta hajaasustusega piirkonnaks. Seega oleme selle DP puhul lähtunud maakonnaplaneeringu põhimõttest. |
|  |  | 2. Üldplaneeringus kasutatakse maakonnaplaneeringust erinevaid vananenud ja ähmaseid termineid.  Maakonnaplaneeringus jaotatakse kogu ruum kaheks: linnalise asustusega alad ja maaline piirkond, milleks on maa-ala väljaspool linnalise asustusega alasid.  Raasiku vallas on maakonnaplaneeringu põhjal linnalise asustusega aladeks, mida on mõtet arendada, Aruküla ja Raasiku alevikud. | 2.Üldplaneeringus kasutatakse üldplaneeringute kontektsis väljakujunenud termineid nagu tiheasustusala ja hajaasustusala. Lisandunud on uus üleminekuala, mis oli vajalik Raasiku ruumilise olukorra kirjeldamiseks.  Maakonnaplaneering tõi sisse uued terminid, mida kasutatakse maakonnaplaneeringu tasandil ning mille seosed üldplaneeringu terminitega ei ole 1:1sed, sest maakonnaplaneering on jätnud need seosed KOVi määrata.  Oleme ÜPs lähtunud võimalusel maakonnaplaneeringust, kuid seda vastavalt kohalikele oludele täpsustanud. Samuti oleme arvestanud eelmise ÜPga ning püüdnud hoida ruumilise arengu järjepidevust. |
|  |  | 3. Joonisel "Maakasutus" ei ole tähistatud väärtusliku põllumaa alasid. | Tegu on ÜP metoodilise lähenemisega ning Raasiku valla ÜP käigus leiti, et hajaasustuses me kuvame ainult olemasolevaid tootmise ja äri juhtotstarbega alasid. Väärt.põllum.maad kajastuvad väärtuste ja piirangute kaardil. |
|  |  | 4. Joonisel "Väljavõte Raasiku alevikust" on küll märgitud palju puhke- ja looduslikke alasid ( tegelikult jäätmaa tükid), kuid alevikku ei ole kavandatud ühtki päris puhkeala. | 4.Vald saab puhkealasid määrata vaid valla omandis olevatele maadele. Vajalikud jäätmaad on võimalik kavandada kasutatavateks puhkealadeks. Raasiku alevikus asuvad ka mitmed ühiskondliku hoone maa-alad, mis on samuti kasutatavad puhkealadena. ÜP käigus leiti, et hetkel on alevikus või selle lähiümbruses piisavalt puhkealasid või võimalusi nende kavandamiseks/korrastamiseks, täiendavate alade vajadus hetkel puudub. |
|  |  | 5. Volikogu ei peaks väljapoole alevikke kehtestama üldplaneeringut muutvaid tiheasustusalade planeeringuid. Kui alevikule on piirid kitsaks jäänud (mida praegu ei ole), siis tuleks nihutada aleviku piire. | 5.See põhimõte ongi edaspidiseks ÜP rakendamise suunaks. Et selliste ÜPd muutvate DPde olukordi vältida, on üldplaneeringu käigus antud vastavad alad, kuhu on mõistlik ja otstarbekas tihedamat asustust ette näha, sh mõned piirkonnad, mis ka eelmise ÜP järgi olid tiheasustusalad.  ÜP käigus on ette nähtud Aruküla aleviku laiendamine ning ettepanek ka vastavalt alevikku halduspiiri perpsektiivis muuta.  Lisaks on oluliselt täpsustatud ehitustingimusi, et arengut kindlatesse piirkondadesse suunata ning hoida hajaasustus maalise iseloomuga. |
| M V. Vaatmann oMorlanÜ | Morlando Invest OÜ  2.08.2019 e-kiri | 1. Soovime muuta Järsi küla Unipõllu maaüksuse sihtotstarve üldplaneeringus Elamumaaks.  Olles maaomanikuna konsulteerinud mitmete erinevate kinnisvaraspetsialistidega, oleme jõudnud järeldusele, et elamumaana on antud maatükk seoses oma lähedusega Aruküla keskusele ning raudteejaamale vägagi perspektiivne elamute ehitamiseks ning noorte inimeste meelitamiseks tulema elama linnalähedastesse asulatesse. See peaks omakorda elavdama nii Aruküla kui ka kogu Raasiku valla elu tervikuna. Ärimaana on hetkel antud maatükile keeruline leida tarka rakendust, kuna nii Muuga sadamast kui ka Tallinna ringteest jääb ta piisavalt kaugele, samuti ei toeta kohalik teedevõrk raskeveokite pidevat liikumist selle maatüki ja Tallinna vahel. Arvestades meie soovi palume võimalusel antud maatükk muuta valla üldplaneeringus Elamumaaks. |  |

