

From: XX

To: Rae Vallavalitsus <info@rae.ee>

Subject: DP1171 – vastus Rae Vallavalitsuse 27.02.2026 kirjale nr 168-3 ja täiendavad seisukohad

Rae Vallavalitsus,

Käesolevaga esitan vastuse teie 27.02.2026 kirjale nr 168-3 seoses Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu DP1171 menetlusega.

Leian, et teie lisavastus ei kõrvalda minu varasemates vastuväidetes osutatud põhilisi puudusi. Vastus on olulises osas formaalne, kordav ja mitmes keskse tähtsusega küsimuses sisuliselt ebapiisav. Mitmele küsimusele ei ole endiselt antud kontrollitavat ega õiguslikult veenvat põhjendust, vaid piirdatakse üldsõnaliste väidetega, et mõju olevat väike, detailplaneering olevat elluviidav või et küsimus lahendatakse hilisemas projekteerimisetapis.

Selline lähenemine ei ole kooskõlas ei planeerimisseaduse ega haldusmenetluse seaduse uurimispõhimõttega. Kui detailplaneeringu õiguspärasus sõltub olulistest asjaoludest — nagu üldplaneeringuga kooskõla, veerežiim, üleujutusrisk, elektriõhutus, veevarustus, kalmistu kaitsevööndi mõju ning naaberkinnistu õiguste riive —, siis ei ole lubatav neid küsimusi jätta lahtiseks või lükata need tulevase ehitusprojekti tasemele.

Palun käsitleda käesolevat kirja minu varasemate vastuväidete täienduse ja täpsustusena ning lisada see DP1171 menetlusmaterjalide hulka.

1. Üldplaneeringu ja KSH küsimus ei ole endiselt sisuliselt lahendatud

Teie vastus jätab jõusse järelduse, et DP1171 ei ole üldplaneeringut muutev, kuid selle seisukoha tegelik põhjendus puudub. Eelkõige ei ole te sisuliselt vastanud küsimusele, kuidas saab DP1171 olla Rae valla üldplaneeringu ja selle KSH-ga kooskõlas olukorras, kus:

- üldplaneeringu ja KSH loogika järgi ei kavandata elamumaid kalmistu 300 m sanitaarkaitsevööndisse;
- DP1171 kavandab elamud just sellesse mõjualasse;
- te tuginete sisuliselt Kalmistuseaduse minimaalkaugustele, mitte ÜP/KSH rangemale ruumilisele lahendusele.

Paljas väide, et “detailplaneering ei ole ÜP-d muutev”, ei ole põhjendus. Palun esitada **konkreetne võrdlev analüüs**, milliste ÜP põhilahenduste ja KSH järelduste alusel te sellise järelduse teete.

2. KSH eelhindangu puudumine või selle sisuline ebapiisavus püsib

Te väidate taas, et detailplaneeringu algatamisel on mõjusid piisavalt analüüsitud ning KSH eelhindangut ei ole vaja. Kuid te ei ole endiselt esitanud:

- konkreetset kontrollitavat eelhindangu dokumenti;
- selget põhjendust, millistel andmetel järeldati, et mõju valgalale, üleujutusriskile, Leivajõe ja allavoolu aladele on ebaoluline;
- kumulatiivse mõju käsitlemist koos teiste valgalas kavandatavate arendustega.

Üldsõnaline lause, et “kolme elamu mõju ei ole mõõdetav”, ei ole eksperdihindang ega hüdrooloogiline analüüs. Samuti ei asenda see valgalapõhist mõju käsitlevat hindamist.

3. Hüdrooloogiline ja veerežiimi analüüs on põhjendamatult edasi lükatud

Teie vastus kinnitab otsesõnu, et:

- hüdroloogilist analüüsi detailplaneeringu tasandil ei koostata,
- äravoolubilanssi ei tehta,
- valgalapõhine mõjuanalüüs puudub,
- detailplaneeringu elluviidavus eeldatakse ilma vastavate arvutuste ja modelleerimiseta.

See on sisuline probleem. Kui ala on liigniiske, eesvooluga seotud ning üleujutusriskiga, siis ei ole lubatav järeldada detailplaneeringu elluviidavust pelgalt eelduslikult. Just sellistes küsimustes peab detailplaneeringu tasandil olema vähemalt piisav alus järeldamiseks, et lahendus on tegelikult toimiv ega kahjusta ei planeeringuala ega allavoolu alasid.

4. Geotehnika, turbapinnas, põhjavee kõrgtase ja veevarustus on jäetud tõendamata

Teie vastusest nähtub, et:

- geotehniline uuring tehakse alles ehitusprojekti eeltingimusena,
- hüdrogeoloogilist ekspertiisi ei peeta vajalikuks,
- puurkaevulahendus loetakse elluviidavaks sisuliselt ilma ekspertiisita,
- reoveelahendust alles "täpsustatakse".

Selline vastus sisuliselt kinnitab minu varasemat väidet, et planeeringulahenduse elluviidavus ei ole käesoleval hetkel tõendatud. Kui detailplaneeringu teostatavus sõltub sellest, millise uuringu ja millise projekteerimislahenduse insener kunagi hiljem leiab, siis ei ole planeering praegu veenvalt põhjendatud.

Eriti problemaatiline on teie väide, et "planeeringu elluviidavus ei sõltu hüdrogeoloogilise ekspertiisi tulemusest". Kui ekspertiis peaks näitama, et puurkaevu või reoveelahenduse sobivus on piiratud või ebasobiv, siis sõltubki elluviidavus otseselt selle ekspertiisi tulemusest.

5. Avaliku huvi kaalumine on jätkuvalt deklaratiivne, mitte kontrollitav

Te loetlete nüüd mitmeid avaliku huviga seotud elemente — kergliiklustee, ristmik, busside ümberpööramisplats, kalmistu laienduskrunt jne. See ei asenda siiski sisulist kaalutusotsust küsimuses:

- millised on planeeringu peamised riskid avalikule huvile;
- milliseid alternatiive kaaluti;
- miks just valitud lahendus on proportsionaalne;
- miks ei kaalutud tõsiselt hoonestuse vähendamist, ümberpaigutamist või muud keskkonnanariske vähem suurendavat lahendust.

Eriti kõnekas on teie väide, et alternatiivseid hoonestuse paigutusi ei kaalutud, kuna need ei muudaks mõju sisuliselt. Selline järeldus vajaks tõendamist, mitte üksnes väitena esitamist.

6. MaaRS § 19¹ lg 2, omandivaidlus ja planeeringu elluviidavus ei ole "ebaolulised"

Teie seisukoht, et MaaRS § 19¹ lg 2 ei ole käesolevas menetluses asjakohane, on liiga kitsendav. Minu osutatud probleem ei ole pelgalt ajalooline vaidlus, vaid see, et detailplaneering tugineb omandilisele lähteolukorrale, mille seaduslikkuse suhtes on esitatud tõsised ja dokumenteeritud vastuväited.

Samuti ei ole veenev teie väide, et PlanS § 128 lg 2 p 2 ei ole asjakohane lihtsalt seetõttu, et vald ise peab detailplaneeringu elluviimist võimalikuks. Just vaidlusaluste õigussuhete, naaberkinnistu õiguste ning sisulise vastuseisu tõttu tuleb seda küsimust kaaluda põhjalikumalt, mitte välistada ühe lausega.

7. EstLink 3, kõrgepingeliinid ja EMV küsimus ei ole lahendatud

Te märgite, et riigi eriplaneeringu algatamine ei takista teiste planeeringute menetlemist. See on iseenesest üldtasandil õige, kuid see ei vasta minu tegelikule küsimusele:

- millisel alusel väidate, et DP1171 hoonestus on pikas vaates kooskõlas ka perspektiivse kõrgepingevõrgu arendusega;
- miks ei ole elektromagnetvälja mõju hinnangut tehtud enne kehtestamist;
- kuidas saab järeldada, et lahendus on tervise ja ohutuse mõttes vastuvõetav, kui EMV küsimus jäetakse taas elluviimise eelsesse etappi.

Kui see tingimus lisatakse alles hiljem, siis tähendab see sisuliselt, et ka selles küsimuses ei ole detailplaneeringu elluviidavus kehtestamise hetkel lõplikult kontrollitud.

8. Jõesilma elamumaa ja hajaasustuse põhimõtte mõju ei ole sisuliselt hinnatud

Te viitate varasemale kirjale ja kordate, kuidas 300 m arvestust teie hinnangul tehakse, kuid te ei vasta sisuliselt minu põhiargumendile:

- DP1171 võib reaalselt piirata Jõesilma kinnistu õuemaa ja tulevase elamuehituse võimalusi;
- te ei ole andnud sisulist analüüsi, kuidas see mõju on hinnatud;
- te ei ole näidanud, et naabri õiguste riive oleks tegelikult läbi kaalutud.

Paljas viide varasemale kirjale ei asenda sisulist vastust, eriti olukorras, kus vastuväide puudutab otseselt naaberkinnistu arenguvõimaluste vähenemist.

9. Pirita jõe ja Lagedi supluskoha mõju välistamine on põhjendamata

Teie järeldus, et mõju puudub planeeringu väikese mahu ja 7 km vahemaa tõttu, on väide, mitte kontrollitav analüüs. Arvestades, et küsimus puudutab valgalapõhist mõju, ei saa mõju automaatselt välistada üksnes kauguse või objekti väikese mahu alusel, eriti kui samal ajal puudub terviklik valgalapõhine koormushinnang.

10. Mitmed lubatud täiendused on veel määratlemata

Teie vastusest nähtub, et kavatsete detailplaneeringut veel täiendada, mh:

- reovee lahenduse osas,
- siduvamate tingimuste osas,
- Leivajõe vee kvaliteedi kaitse osas,
- võimalike EMV tingimuste osas.

See tähendab, et detailplaneeringu praegune kuju ei ole veel sisuliselt lõplik. Sellises olukorras on põhjendatud nõuda, et enne edasiliikumist esitataks **täpselt, millised muudatused tehakse**, ning antakse kõigile arvamuse avaldajatele võimalus nende muudatustega tutvuda ja nende kohta seisukoht esitada.

Taotlused

Eeltoodust tulenevalt palun:

1. esitada kirjalikult **konkreetne muudatuste loetelu**, mida DP1171-s kavatsetakse teha pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu;
2. anda **sisuline ja kontrollitav põhjendus**, miks vald käsitleb DP1171-t jätkuvalt üldplaneeringuga kooskõlas olevana;
3. esitada või vähemalt koostada **kontrollitav kirjalik analüüs** veerežiimi, üleujutusrisiki, valgalapõhise mõju ja elluviidavuse kohta;
4. esitada selge seisukoht, kas vald kavatseb tugineda **PlanS § 138 lg 2** erandile ning jätta detailplaneeringu Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks esitamata;
5. lisada käesolev kiri täies ulatuses DP1171 menetlusmaterjalide hulka.

Jään seisukohale, et DP1171 olulised puudused ei ole kõrvalised ega tehnilised, vaid puudutavad planeeringu õiguspärasust, kooskõla üldplaneeringuga, keskkonnariskide hindamist ja tegelikku

elluviidavust. Sellises olukorras ei ole õiguspärane liikuda detailplaneeringu kehtestamise suunas enne, kui nimetatud küsimused on sisuliselt ja kontrollitavalt lahendatud.

XX