

Rae Vallavalitsus

Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll

Jüris 17. veebruar 2026 nr 6-6/3

Koosolekut juhatas planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp

Koosolekut protokollis planeeringute assistent Helina Leetus

Arutelul osalesid: Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu koostaja Optimal Projekt OÜ esindajad Arno Anton (Teamsis) ja Meelis Kähri, Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu huvitatud isik Hannes Mädo ning kolm arvamuse avaldajat.

Rae Vallavalitsuse esindajad: abivallavanem Ain Böckler, planeerimis- ja keskkonnameti juhataja Annika Jõgimaa, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Elo Talvoja ja planeeringute assistent Helina Leetus.

Päevakord: Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp tegi sissejuhatuse ning selgitas koosoleku eesmärgi – tutvustada ja arutada detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamusi, vallapoolseid seisukohti ja detailplaneeringu lahendust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa, maatulundusmaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 ha. Detailplaneering on koosõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud „Rae valla üldplaneeringuga“ (edaspidi ka *ÜP*), kus planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud osaliselt perspektiivne kalmistumaa, osaliselt on juhtotstarve määramata. Hajaasustuses on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel.

K.R. tutvustas esitatud arvamusi ja valla vastuseid teemade kaupa. Arvamustele on kirjalikult vastatud enne arutelu toimumist. Põhjalikumalt arutati läbi arvamuste avaldajate tõstatatud järgmised teemad:

- 1) Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhinnangu vajadus. Arvamuse avaldajad leiavad, et mõjusid ei ole piisavalt käsitletud, sh alahinnatud on ehitamise riski liigniiskel pinnasel ja turbaalal, Leivajõe vahetus mõjusfääris. Ala paikneb Peningi turbamaardla alal. Arvamuse avaldajad teevad ettepaneku koostada KSH eelhinnang. Lisaks leiavad arvamuse avaldajad, et vajalik on geotehniline uuring. Valla esindaja selgitas, et kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu KSH eelhinnangut. Peningi turbamaardla alal paiknemist on detailplaneeringus piisavalt käsitletud, Maa-amet (kes kuni 31.12.2024 koosõlastas maardlate aladel) on detailplaneeringu koosõlastanud. Valla esindaja selgitas, et geotehnilist uuringut detailplaneeringu raames ei koostatud, projekteerimine eeldab uuringut, mis

hindab täpsemalt kohalikke pinnase- ja veetingimusi. Ehitamine võib olla tehniliselt ja majanduslikult keerukas, planeeringus on sellele viidatud, et on keerukas ja niiske olukord ja turbapinnas. Hoone vundamendi juures tuleb vesi drenaažiga kokku koguda, see on tavapärane. Detailplaneeringu lahendus on ellu viidav.

- 2) Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise mõju Leiva jõe ja allavoolu aladele, üleujutusriskid. Arvamuse avaldajad leiavad, et planeering mõjutab allavoolu alasid jõkke juhitava sademeveega, planeeringuala on liigniiske ja tuleb ehitamiseks kuivendada. Valla esindaja selgitas, et kavandatava tegevuse (kolm majapidamist) mõju on väga väike, ulatuslikke muudatusi veerežiimis ei kavandata. Lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel.
- 3) Reovee käitluse lahendus. Kavandatud lahendus on kogumismahutite või biopuhastitega. Arvamuse avaldaja annab arutelul teada, et kogumismahuteid ei tühjendata õigesti või piisavalt, tekib reostusohu. Valla esindajad selgitasid, et probleemidest tuleb teavitada valda. Reovee kogumise lahenduse rajamine ja kasutamine peab vastama normidele, seda kontrollitakse sh projektide menetlemisel. Kogumismahutite tühjendamist on valla järelevalve ametnikel võimalik kontrollida näiteks maksekvitungitelt. Reovee lahendust täpsustatakse planeeringus seoses reostusohuga.
- 4) Veevarustus ja põhjaveevarud. Arvamuse avaldaja märgib, et põhjavee varud on ammendunud ning on ebaselge, kas vett on piisavalt ja kas tehniliselt on võimalik puurkaevu rajada. Valla esindaja selgitas, et kavandatava tegevuse maht on väike ja ei mõjuta varusid. Puurkaev on kavandatud kalmistust võimalikult kaugele ja reljeefilt kõrgemale. Tarbimise ületamine 10 m³ ööpäevas ei ole reaalne. Tehniliselt on puurkaevu rajamine võimalik, lahendus, sh sügavus täpsustatakse projekteerimisel, ehitus ja kasutamine peab vastama normidele.
- 5) Märgalade taastamine. Arvamuse esitajad leiavad, et märgala tuleks säilitada, selle asemel kavandatakse kuivendamist. Valla esindaja selgitab, et märgala pole siia ette nähtud, kõrgematest arengudokumentidest tulenevalt märgalade vajadus ja asukohad määratakse valla ja Eesti territooriumil.
- 6) Kõrgepingeliini kaitsevöönd ja EstLink 3 võimalik ala. Valla esindajad selgitavad, et ala läbib kõrgepingeliini, mis on EstLink 3 üks võimalik trassivariant, variante tutvustatakse avalikel aruteludel. EstLink 3 eriplaneering on alles avalikustamisel ja kehtestamiseni läheb aega. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumiga on koostööd tehtud ja nad on nõustunud planeeringu lahendusega. Sillaotsa detailplaneering on juba kooskõlastatud, vastuvõetud ja on menetluses. Võrreldes EstLink 3 riigi eriplaneeringu menetlusega on Sillaotsa menetlus praegu ees. Elektromagnetvälja mõju tuleb hinnata uuringuga enne projekteerimist. Terviseamet on planeeringu kooskõlastanud.
- 7) Vastavus üldplaneeringule. Arvamuse avaldaja kahtleb, kas detailplaneering vastab üldplaneeringule eelkõige kalmistu sanitaarkaitsevööndi osas. Valla esindaja selgitab, et planeeringulahendus on üldplaneeringuga kooskõlas. Üldplaneeringuga on kavandatud kalmistu laiendus, ülejäänud osas on tegemist hajaasustusalaga, kus on lubatud hoonestamine haljaasustuse tingimustel.

Üldplaneeringus on esitatud 300 m kalmistu sanitaarkaitsevöönd, see on näidatud üldplaneeringu joonistel arvestades kalmistu laiendusega. See täpne joon ei vasta üldplaneeringu üldistusastmele, et maakasutuse juhtotstarbega alad on põhimõttelised, mitte konkreetsete piiridega. Kalmistu kaitsevöönd ei soovi elamute ehitamist, kuid ka ei keela. Üldplaneeringus on kirjeldatud, millest lähtuvalt sanitaarkaitsevöönd on määratud, detailplaneeringus on arvestatud praegu kehtivate seadustega ja üldplaneeringu põhimõtetega.

- 8) Naaberkinnistute hoonestusvõimalused. Arvamuste avaldajad leiavad, et detailplaneeringu lahendus piirab naaberkinnistute omanike õigusi. Valla esindaja selgitab üldplaneeringu hajaasustuse hoonestamise põhimõtteid, kuidas arvestatakse vahekaugusi, mis piirangud on naaberkinnistutel, ning märgib, et naaberkinnistu omanik, keda lahendus võib mõningal määral piirata, on andnud oma nõusoleku planeeringulahendusele.
- 9) Kalmistu lähedus ja puhervööndi piisavus. Planeeringuala piirneb Aruküla kalmistuga (kultuurimälestis) ning perspektiivse kalmistu laiendusala. Detailplaneeringus on näidatud Aruküla kalmistu kaitsevöönd 50 m vastavalt kalmistuseadusele ning lisaks on metsaga kaetud alale ette nähtud moodustada üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 9 ning maatulundusmaa sihtotstarbega krunt pos 8. Elamud paiknevad olemasolevast kalmistust vähemalt 150 m kaugusel ning võimalikust kalmistu laiendamiseks ette nähtud krundist pos 9 vähemalt 50 m kaugusel. Valla esindaja selgitab, et puhverala nõue on detailplaneeringus piisavalt täpselt käsitletud. 50 m kalmistu kaitsevööndisse on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis. Kalmistu sanitaarkaitsevöönd on menetluse käigus ekslikult kooskõlastatud ka Muinsuskaitseametiga, kuid ka kõik vajalikud kooskõlastused on olemas.
- 10) Üldplaneeringute kihtide esitamine. Arvamuse avaldaja palus esitada digitaalsed kihid kontrollimiseks. Valla esindaja selgitas, et üldplaneeringu joonistel esitatud piirangualad ja juhtotstarbega alad pole määratud täpselt, vaid need väljendavad maakasutuse üldiseid põhimõtteid. Seetõttu ei ole üldplaneeringu digitaalsete jooniste kontrollimine vajalik. Digitaalsete jooniste väljastamine ei ole võimalik. Üldplaneeringu lahendust täpsustatakse detailplaneeringutes.
- 11) Rohevõrgustiku laienemine planeeringualale. Arvamuse avaldaja viitab, et varasemalt on vald rohevõrgu tingimusi laiendanud ka rohevõrgustikust välja poole, täpsemaid viiteid juhtumitele arvamuse avaldaja ei esitanud. Detailplaneeringu ala piirneb rohevõrgustikuga, kuid jääb sellest välja. Rae Vallavalitsus ei oska kommenteerida, kas varasemalt on selliseid juhtumeid olnud, kuid iga juhtumit analüüsitakse eraldi lähtuvalt konkreetsest asukohast ja planeeringust jm tingimustest. Arutelul küsiti täiendavalt, kas kavandatakse puude raiumist. Planeeringu koostaja vastas, et elamud kavandatakse lagedale alale.
- 12) Kaare tee ja Kaare tee ja Aruküla tee ristmiku väljaehitamine. Arvamuse avaldaja küsib, mis kindlus on, et Kaare tee ja riigitee ristmik välja ehitatakse. Detailplaneeringu lahendus näeb ette tee korrastamise ja jalakäijate tee, perspektiivse (kooli)bussi ümberpööramise koha. Valla esindaja selgitas, et planeeringulahenduse elluviimise eeltingimuseks on arendaja poolt teede

valmishitamine. Kui detailplaneeringut ellu ei viida, siis pole vajadust teed ehitada, kuid vald saab ka ise lahenduse ellu viia või tee rekonstrueerida valla maal kehtiva detailplaneeringu alusel.

- 13) Lahenduse alternatiivid. Arvamuse avaldaja leiab, et käsitletud ei ole alternatiive, nt elamute väljaviimine kalmistu vööndist, teine hoonestruktuur vms. Valla esindaja selgitas, et kaalutud on erinevaid lahendusi. Mürahinnangu juures on lahendus, kus hooned olid kavandatud Aruküla teel lähemale, lahendust muudeti ja kavandati hooned müra tõttu maanteest kaugemale.
- 14) Kaasamine. Arvamuse avaldaja leiab, et olulised muudatused on tehtud ilma avaliku kaasamiseta. Valla esindaja selgitab, et suuri muudatusi pole tehtud lahenduse koostamisel. Kaasamine, koostöö, kooskõlastamine, avalikustamine on toimunud vastavalt õigusaktidele. Pidevalt ei pea kõiki osapooli kursis hoidma, seadus reguleerib täpsed ajad, millal arvamusi küsitakse ja lahendust tutvustatakse.
- 15) Detailplaneeringu dokumentide aadressi- ja ruumiandmete vead. Valla esindaja selgitas, et planeeringumaterjalides parandatakse naaberkatastriüksuse number ja aadress.

Kokkuvõtteks: detailplaneeringus täpsustatakse reovee kogumise lahendust (kogumismahuti asemel biopuhastid või biopuhasti koos kogumismahutiga). Detailplaneeringus tuuakse välja, et Leiva jõe reostusoht ja üleujutusohu tuleb planeeringu elluviimisel minimeerida. Joonistele lisatakse üldplaneeringust tulenev kalmistu sanitaarkaitsevöönd ning planeeringus parandatakse naaberkatastriüksusele viitavad vead. Planeeringus tehtavad muudatused ei ole põhimõttelised ning detailplaneeringut ei ole vaja uuesti vastu võtta. Kuna detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga, siis Maa- ja Ruumiametile heaks kiitmiseks planeeringut ei esitata. Muudatuste kohta saadetakse info arvamuste avaldajatele ja antakse aega arvamuse avaldamiseks. Enne detailplaneeringut ei kehtestata, kui arvamused ei ole vastuseid saanud. Avaliku arutelu kohta koostatakse protokoll.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Rataspepp
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija