



RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 08.01.2026

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/168 -1

Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu arvamusest

Rae Vallavalitsuse 18.11.2025 korraldusega nr 1798 on Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1171, edaspidi *detailplaneering*) vastu võetud. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 19.12.2025-08.01.2026. Esitasite avaliku väljapaneku ajal 08.01.2026 oma arvamuse.

Rae Vallavalitsus tänab Teid detailplaneeringu avalikul väljapanekul osalemast ja kirjaliku arvamuse vormis ettepaneku esitamise eest. Oleme arvamuse läbi vaadanud ning anname alljärgnevalt tagasiside esitatud ettepanekutele vastavalt Teie numeratsioonile.

1. Peate vajalikuks parandada detailplaneeringu dokumentides esinevad aadressi- ja ruumiandmete vead, mis võib mõjutada nii mõjuala korrektset määratlemist kui ka puudutatud isikute ringi tuvastamist ja korrektset teavitamist. Planeeringumenetluses on täpsed ruumiandmed vältimatu eeltingimus. Vigase lähteinfo alusel kehtestatud planeering on õigusvastane ning need vead tuleb parandada enne edasiste menetlustoimingute tegemist.

Naaberkiinnistute info esitamine joonistel ei ole Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määruse nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“ kohaselt nõutud. Nõustume, et mittekorrektset andmed, katastriüksuse 65301:001:6649 (planeeringus 65301:001:4898), number ja aadress tuleb parandada või eemaldada. Sillaotsa on katastriüksus, mis on osa kinnistust numbriga 16606850. Korrektne on planeeringus viidata planeeritava alale kui Sillaotsa katastriüksusele (katastritunnus 65301:001:5357).

2. Leiate, et vajalik on viia läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang. Detailplaneeringuala paikneb liigniiskel ja turbases pinnases ning Leivajõe vahetus mõjusfääris. Planeering näeb ette kuivendustöid, drenaažisüsteemide rajamist ning sademe- ja pinnasevee juhtimist eesvooluna Leivajökke. Tegemist on veerežiimi mõjutava tegevusega, millel võib olla kumulatiivne mõju kogu Leivajõe–Pirita jõe valgale. Detailplaneeringu koostamisel ei ole läbi viidud isegi KSH eelhindangut. Planeeringu seletuskiri piirdub üksnes väitega, et kavandatava tegevuse mõju on väike, kuid seda ei ole sisuliselt põhjendatud ega analüütiliselt tõendatud. Selline lähenemine ei ole kooskõlas ettevaatuspõhimõtte ega keskkonnamõju hindamise seaduse eesmärgiga.

Rae Vallavalitsus ei nõustu, et kavandatava lahenduse mõju ei ole piisavalt hinnatud. Rae Vallavalitsuse 11.10.2022 korralduse nr 1579 „Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ lisa 1 peatükk 11 käsitleb keskkonnamõju strateegilist hindamist. Antud detailplaneeringuga

kavandatakse üks ehitusõigusega üldkasutatava maa krunt ning kolm elamumaa sihtotstarbega krunti (majapidamist) lokaalsete vee- ja kanalisatsioonilahendustega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. 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.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on KSH läbiviimine kohustuslik. Selgitamaks välja, kas antud detailplaneering on KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, on koostatud analüüs.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamise valdkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektide arendamise korral. Antud detailplaneeringuga kavandatakse kolme majapidamise rajamist lokaalsete vee- ja kanalisatsioonilahendustega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 (haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine) ja 12 (müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine) kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringus on esitatud haljastuse ja heakorra põhimõtted seletuskirja peatükis 4.6, vertikaalplaneerimine peatükis 4.7, tehnovõrkude lahendus peatükis 4.10 ja muud keskkonnatingimused peatükis 5, sh peatükis 5.4 on esitatud võimalike avariilukordade vältimise ja nende esinemise korral käitumise meetmed.

Detailplaneeringu lahendus arvestab kalda kasutamise kitsendustega: piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndiga. Looduskaitse seaduse kohaselt on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

3. Palute hinnata sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise mõju Leivajõe ja allavoolu aladele, sh üleujutusriskide aspektist. Detailplaneering väidab, et kavandatavad tegevused ei kahjusta olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimist, kuid

puuduvad igasugused hüdroloogilised arvutused või analüüsid, mis seda kinnitaksid. Planeering ei käsitle sademevee vooluhulkade muutust enne ja pärast arenduse elluviimist ega analüüsi üleujutusriskide võimalikku suurenemist allavoolu aladel. Arvestades, et Leivajõgi suubub Pirita jõkke ning allavoolu piirkondades esineb juba praegu kõrge veetaseme ja üleujutuste probleeme, on sellise mõju hindamata jätmine oluline sisuline puudus.

Eelvoolusüsteemide veebilanssi mõjutatakse antud detailplaneeringuga minimaalselt. Ka täna langeb kinnistutele sademevee ning kinnistul asub olemasolev drenaaž, läbi selle ja läbi pinnase jõuavad sademeveed ka praegu pinnasevette ja kraavi. Täiendavalt vett nõ juurde ei toodeta, kõvakattega alade pind ja hoonete ehitisealune pind on väike.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal. Sademevee minimeerimise aluseks on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükk 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

4. Palute hinnata planeeringu mõjusid kogu Leivajõe–Pirita jõe valgallas. Annate teada, et viimastel aastatel on Leivajõgi korduvalt üle kallaste ajanud ning veetase on tõusnud ohtlikult lähedale hoonetele ja taristule. Detailplaneeringu elluviimine ning sellega seotud sademe- ja pinnasevee juhtimine Leivajõkke tõstatab mure üleujutusriskide suurenemise ning Leivajõe ja supluskohtadega Pirita jõe veekvaliteedi halvenemise pärast. Leiate, et üleujutused võivad ohustada otseselt elamuid ja taristut (viitade planeeringualast ligi 5 km kaugusel asuvatele Vaskjala külas Muuseumi tee, Jõetiiru tee, Patika küla Jõekääru tee, Lagedi aleviku Põllu põigu ja Öhtukaldale). Märkite, et üleujutusrisk Eestis on kliimamuutuste tõttu kasvamas. Lisaks on Teie hinnangul järsku muutunud piirkonna loomastik ja linnustik, mis viitab ökosüsteemi tundlikkusele. Viitate ka üle saja elamuga Leiva kinnistu detailplaneeringule, mille reovesi on samuti planeeritud juhtida Leivajõkke. Leiate, et Sillaotsa detailplaneeringut ei saa hinnata eraldiseisvana, vaid peaks hindama arenduste koosmõju ja kumulatiivset mõju Leivajõe–Pirita jõe valgallas. Kumulatiivse mõju hindamine eeldab keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut enne detailplaneeringu kehtestamist. Lisaks puudub analüüs Leivajõe elustiku, sealhulgas võimalike kaitsealuste liikide ja kaldavööndi taimestiku kohta. Näiteks, Leivajões pesitsevad saarmad, jõe ääres elavad haigrud, kes on looduskaitse all. Kaitsealuste liikide võimalik esinemine eeldab ettevaatuspõhimõttest tulenevalt sisulist mõjuanalüüsi enne planeeringu kehtestamist.

Suurema ala kumulatiivsete mõjude hindamine ei ole detailplaneeringus tavapärane praktika. Detailplaneeringu algatamisel hinnati konkreetse detailplaneeringu tegevustega eeldatavalt kaasneva mõju võimalikkust, kestust, sagedust. Detailsemalt analüüsitavate mõjuvaldkondade valik põhines kavandatava tegevuse iseloomust ja mõjuala keskkonnatingimustest. Vt ka vastust ettepanekule nr 2.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealuse alusel kaitstavaid loodusobjekte ega elupaikasid.

5. Palute kaaluda planeeringulahenduse muutmist või täiendamist, arvestades tegelikku mõjuala ja avalikku huvi.

Vt vastust ettepanekule nr 2.

Lisaks esitame vastused Teie teistele tähelepanekutele, millest 1-3, 7 on eespool käsitletud.

4. *Leiate, et Peningi turbamaardla käsitus on detailplaneeringus sisuliselt ebapiisav. Kuigi turbamaardla olemasolu planeeringualal on dokumentides nimetatud, puudub sisuline analüüs selle kohta, kuidas kavandatav ehitustegevus ja kuivendamine mõjutavad maapõue seisundit, turbakihi stabiilsust ning veerežiimi. Maapõueseadusest tulenev kaalumiskohustus eeldab sisulist analüüsi, mitte üksnes piirangute formaalset loetlemist.*

Peningi turbamaardla osa on detailplaneeringus piisavalt käsitletud. Maa-amet, kes kuni 31.12.2024 kooskõlastas maardlate osas Eesti Geoloogiateenistuse asemel detailplaneeringuid, on detailplaneeringu kooskõlastanud 14.04.2023 kirjaga nr 6-3/22/17685-4 (Rae valla dokumendiregistris kiri nr 6-1/4739-3) märkides mh „Detailplaneeringu ala asub osaliselt Peningi turbamaardla (registrikaart nr 236) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 15. plokil ja passiivse reservvaru 16. plokil. Maa-amet edastas 26.10.2022 kirjas nr 6-3/22/17685-2 märkused detailplaneeringu täiendamiseks maardla osas ning nõustus detailplaneeringu eskiislahendusega tingimusel, et detailplaneeringu materjale täiendatakse vastavalt esitatud märkustele. 06.04.2023 edastatud planeeringumaterjale on täiendatud“.

5. *Detailplaneeringus kasutatakse korduvalt määratlusi nagu „vajadusel“, „soovitav“ ja „võib“, eelkõige pinnase tugevdamise, sademevee lahenduste ja leevendusmeetmete osas. Detailplaneeringu ülesanne on aga põhiliste ruumiliste ja keskkonnariskide lahendamine planeeringu tasandil, mitte nende edasilükkamine tulevaste ehitusprojektide otsustada. Kohtupraktikas on korduvalt leitud, et planeering ei tohi jätta olulisi keskkonnariske lahendamata.*

Detailplaneeringu ülesandeks ei ole lahendada kõiki tehnilisi küsimusi ehitusprojekti detailsusega. Käesolevas detailplaneeringus on olulised ruumilised ja keskkonnariskid tuvastatud, nende käsitlemise põhimõtted on määratletud ning esitatud on tingimused, mille alusel tuleb edasistes projekteerimis- ja ehitusetappides lahendusi täpsustada. Detailplaneeringus on määratud põhimõttelised lahendused.

6. *Leiate, et ilma veekvaliteedi ja koormusarvutusteta ei ole võimalik välistada, et arendusega kaasnev hajureostus ja võimalikud lokaalsed reoveelahendused halvendavad Leivajõe ning seeläbi Pirita jõe ökoloogilist ja suplusvee kvaliteeti. Leivajõe ja Pirita jõe veekvaliteedi mõju avalikule kasutusele Sillaotsa detailplaneering näeb ette sademe- ja pinnasevee juhtimise Leivajökke. Liigniiskel ja turbases pinnases suureneb reostuskoormuse risk, kuna pinnas seob ja vabastab orgaanilist ainet ning toitaineid (sh fosforit ja lämmastikku).*

Vt vastust lisa tähelepanekute punktis 12.

8. *Olulised riskid on jäetud lahendamata ja lükatud ehitusprojekti tasemele. Detailplaneeringus kasutatakse korduvalt määratlusi nagu „vajadusel“, „soovitav“ ja „võib“, eelkõige pinnase tugevdamise, sademevee lahenduste ning leevendusmeetmete osas. Selline sõnastus jätab põhilised ruumilised ja keskkonnariskid sisuliselt lahendamata. Detailplaneeringu ülesanne on määrata põhimõttelised lahendused ja maandada olulised riskid planeeringu tasandil, mitte lükata neid edasi tulevaste ehitusprojektide otsustada. Kohtupraktika kohaselt ei ole lubatud jätta olulisi keskkonnariske lahendamata detailplaneeringu etapis.*

Vt vastust ettepanekule nr 2 ja nr 4 ja lisa tähelepanekute punktis 5.

9. *Planeering on väidetavalt kooskõlas üldplaneeringuga, kuna ala on määratletud hajaasustusena ning lubatud on kuni kolm elamut. Leiate, et kuigi elamute arv jääb formaalselt lubatud piiridesse, kujuneb kavandatav lahendus sisuliselt kompaktselt mini-elamualaks: elamukrundid paiknevad lähestikku, rajatakse eraldi juurdepääsutee ning kasutatakse ühist taristut (ühine puurkaev ja muu infrastruktuur). Selline lahendus*

sarnaneb pigem väikeelamurajoonile kui hajaasustusele. Praktikas on taolisi lahendusi käsitletud kui hajaasustuse sildi all toimuvat tihendamist, mis ei ole Teie hinnangul kooskõlas üldplaneeringu tegeliku eesmärgi ja loogikaga.

Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on vastavalt Rae valla üldplaneeringule on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel. Hajaasustuse põhimõtte kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m, elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus vähemalt 300 m.

Üldplaneeringu joonisel „Hajaasustuse põhimõtte rakendamise võimalusi“ on selgesõnaliselt toodud, et elamutevaheliseks kauguseks on arvestatud 40–100 m, ning täpsustatud, et elamute paigutus hajaasustuse põhimõtte piires sõltub maaomanike soovidest, nende omavahelistest kokkulepetest ning kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusest. Seega näeb üldplaneering ette, et hajaasustuses võivad elamud paikneda ka suhteliselt lähestikku, ilma et see muudaks asustustüüpi või oleks vastuolus planeeringu põhimõtetega.

Üldplaneeringus sisalduv põhimõtte „olemasoleva talu juurde on lubatud 1–2 eluaseme rajamine hajaasustuse põhimõttel“ viitab ajalooliselt kujunenud talukesksele asustusstruktuurile, kus ühe majapidamise juurde võib kuuluda mitu elamut. Kuni kolme elamuga elamugrupp on üldplaneeringus selgesõnaliselt lubatud.

Üldplaneering näeb ette hajaasustuses elamute kavandamisel olemasoleva infrastruktuuri maksimaalse kasutamise. Kavandatav lahendus kasutab olemasolevat juurdepääsuteed ning osa ühist taristut, mis on kooskõlas üldplaneeringu eesmärkidega. Ühise taristu kasutamine ei muuda kavandatavat lahendust väikeelamurajooniks ega tähenda hajaasustuse põhimõtte rikkumist.

Kavandatav lahendus vastab nimetatud tingimustele nii elamute arvu, paiknemise kui ka kauguste osas.

10. Leiate, et alahinnatud on ehitamise riski liigniiskel pinnasel ja turbaalal. Planeeringus pakutakse lahenduseks üksnes üldsõnalisi võimalusi („vajadusel“ drenaaž, pinnase asendamine, tiigid jms). Puudub geotehniline uuring detailplaneeringu tasemel. Turba eemaldamine ja pinnase vahetus on tehniliselt ja majanduslikult keerukas ning sellega kaasnevad vajumite ja drenaažiprobleemide riskid. Planeering lükkab need otsused ehitusprojekti faasi, kuigi need võivad muuta elamuehituse ebamõistlikuks ning jätta riskide kandmise tulevastele omanikele.

Detailplaneeringu ei eelda geotehnilist uuringut ega täpsete tehniliste lahenduste määramist, kuna sellised otsused kuuluvad ehitusprojekti faasi, kus iga ehitusobjekt käsitletakse eraldi, arvestades kohalike pinnase- ja veetingimusi ning majanduslikke ja tehnilisi piiranguid. Detailplaneeringu lahendus on ellu viidav. Planeeringu ülesanne on määratleda eelkõige maa-ala ruumiline kasutus ja hoonestusõigus, luues õigusselguse tulevastele omanikele, samas kui tehnilised ja majanduslikud riskid hinnatakse ehitusprojekti tasandil. Riskide olemasolule detailplaneeringus viidatakse ning neid käsitletakse planeeringus piisavalt. Täpne insener-tehniline lahendus, mis tagaks hoonete ohutuse ja vastavus kehtivatele normidele, leitakse edasisel projekteerimisel.

11. Kalmistu lähedus ja puhvervööndi õiguslik ebapiisavus. Planeeringuala piirneb Aruküla kalmistuga (kultuurimälestis) ning perspektiivse kalmistu laiendusala. Planeering pakub leevendusena kõrghaljastusega puhvervööndit maatulundusmaal, kuid see puhver ei ole õiguslikult kaitstud ega tagatud kasutuspiirangutega. Tulevane kalmistu laienemine on ette nähtav ning võib oluliselt mõjutada elamute väärtust ja elukeskkonda. Planeering ei anna elamute tulevastele omanikele tegelikke garantiisid, vaid piirdub mittedividu sönastusega.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et puhverala nõue on detailplaneeringus piisavalt täpselt tagatud. Kalmistuseaduse § 4 lõike 4 kohaselt kalmistu rajamisel ja laiendamisel nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis. Detailplaneeringus on näidatud Aruküla kalmistu kaitsevöönd 50 m 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. Seega tagatud on seaduses ette nähtud kujad. Perspektiivse kalmistumaa krundi pos 9 ning elamumaa kruntide pos 2 ja 3 vahele, krundile pos 8 on kavandatud kõrghaljastusega puhvervöönd. See nõue on detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud peatükis 4.6 „Planeeritud krundi pos nr 8 alale on kavandatud kõrghaljastuse puhvervöönd (vt joonised AS-04 ja AS-05) kruntide pos nr 9 (perspektiivne kalmistumaa) ja elamumaa kruntide pos nr 2 ja 3 vahele leevendamaks tulevikus rajatava kalmistu võimaliku mõju elamumaa kruntidele“ ning joonisel märgitud „planeeritud mitmerindelise kõrghaljastusega puhverala“. Üldplaneering määrab samuti, et kalmistute lähedusse elamualade planeerimisel tuleb jätta kruntide ja kalmistu piiri vahele kõrghaljastusega puhverala, seega nii üldplaneeringus kui ka detailplaneeringus kavandatud võimalik kalmistu laienduse ei saa olla tulevastele elanikele uudiseks.

12. Hindate veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendust riskantseks. Planeering näeb ette ühise puurkaevu kolmele majapidamisele, eeldades tarbimist alla 10 m³ ööpäevas. Puudub hüdrogeoloogiline analüüs ning alternatiivide käsitus juhuks, kui tarbimine suureneb ja tekib loakohustus. Reovee lahenduseks on kavandatud kogumismahutid või biopuhastid liigniiskel ja kõrge põhjaveetasemega alal. Sellistes tingimustes on lekkimise ja reostuse risk suur ning see mõjutab otseselt Leivajõe. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on jäetud tegemata, kuigi veekaitse seisukohalt oleks see põhjendatud.

Arvestades keskmise Harjumaa elaniku veetarbimist, siis 10 m³ ööpäevas piisaks umbes 100 inimesele tavapäraseks olmevee tarbimiseks. Kolme majapidamise tarbimise kavandamisel ei ole tarbimise ületamine 10 m³ piiri reaalne. Planeeringuala liigniiskuse ja kõrge põhjaveetasemega on arvestatud, reovee lahenduse projekteerimisel ja kasutamisel tuleb järgida tootja kasutus- ja hooldusjuhiseid ning veekaitseõudeid, et vähendada avari, lekkimise ja reostuse riski.

Töödeldud heitvee juhtimine looduslikku veekogusse on lubatud üksnes kehtivate õigusaktide alusel ning eeldab, et rajatav lahendus vastab nõuetele nii projekteerimise, ehitamise kui kasutamise etapis. Detailplaneeringu tasandil ei ole tuvastatud selliseid asjaolusid, mis viitaksid vältimatule või põhjendamatule riskile Leivajõe reostamiseks. Arvestades muret põhjavee ja Leivajõe seose osas, selgitame, et detailplaneeringu alal kavandatavad lahendused ei näe ette puhastamata reovee immutamist pinnasesse. Nii kogumismahutid kui biopuhastid on suletud süsteemid, mis ei ole otseses kontaktis pinnase ega põhjaveega. Seetõttu puudub tavapärase kasutuses mehhanism, mille kaudu reovesi võiks liikuda põhjavee kaudu jõkke.

Vt ka vastust ettepanekule nr 2.

13. Leiate, et planeering ei taga, et vajalikud Kaare tee ja riigitee ristmiku tööd tegelikult ellu viiakse, ning Transpordiamet ei võta vastutust. Selline lahendus loob olukorra, kus detailplaneering kehtestatakse, kuid vajalik taristu võib jääda välja ehitamata, kandes riski avalikule sektorile ja kohalikele elanikele.

Kui arendaja ei vii detailplaneeringu lahendust ellu, siis ei olegi vaja taristut ehitada. Vajadusel saab vald ise lahenduse ellu viia kehtiva detailplaneeringu alusel. Arendaja kohustub tagama detailplaneeringu elluviimisel, et detailplaneeringuga ettenähtud

kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui detailplaneeringujärgsed krunte teenindavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised (on arendaja poolt valmis ehitatud ning neile on kasutusload väljastatud. Avaliku kasutusega transpordimaa krunt antakse üle pärast detailplaneeringu kehtestamist ning ei ole niivõrd seotud ülejäänud lahenduse elluviimisega.

Juhul kui detailplaneeringu lahendust ei asuta ellu viima, ei teki tõenäoliselt ka vajadust planeeringuga kavandatud taristu väljaehitamiseks. Detailplaneeringu kehtestamine iseenesest ei too kaasa kohustust alustada ehitustegevust ega taristu rajamist. Vajadusel on vallal õigus ja võimalus kavandatud lahendust valla maal ellu viia kehtiva detailplaneeringu alusel. Avaliku kasutusega transpordimaa krunt antakse vallale üle pärast detailplaneeringu kehtestamist. Selle üleandmine ei ole otseselt seotud elamukruntide hoonestamisega ning tagab vallale võimaluse korraldada avaliku taristu rajamine vastavalt vajadusele ja rahalistele võimalustele.

Arendaja kohustub detailplaneeringu elluviimisel tagama, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidel ei alustata hoonete ehitamist enne, kui krunte teenindavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised on välja ehitatud ning neile on väljastatud kasutusload. Selline tingimus välistab olukorra, kus hoonestus valmib ilma toimiva ja ohutu taristuta.

14. Leiate, et avalik huvi on planeeringus selgelt alakaalustatud võrreldes erahuvidega, mistõttu ei ole lahendus tasakaalus ega põhjendatud. Planeering loob kolm väärtuslikku elamukrunti, kuid ei lisa sisuliselt avalikku ruumi ega avalikke hüvesid. Samal ajal suureneb keskkonna-, liiklus- ja taristukoormus ning vallale võivad tulevikus tekkida kaudsed kulud.

Detailplaneeringu koostamisel on kaalutud nii erahuve kui ka avalikku huvi ning planeeringulahendus ei piirdu üksnes elamukruntide moodustamisega. Planeeringuga kavandatakse Rae valla üldplaneeringuga ette nähtud üldkasutatava maa krunt ja avaliku kasutusega transpordimaa krundi perspektiivsele 11303 Jüri-Aruküla tee kergliiklusteele, krunt antakse üle vallale. Samuti kavandatakse planeeringuga busside ümberpööramisplats ja jalgtee Kaare tee äärde, mida saavad kasutada piirkonna elanikud ja surnuaia külastajad. Seeläbi parandatakse piirkonna liikumisvõimalusi ja ligipääsetavust ning luuakse avalik taristu, mis teenib laiemat kasutajaskonda kui üksnes uued elanikud. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on endale võtnud kohustuse planeeringuala juurdepääsutee (Kaare tee) ehitamise, sh riigitee ristmiku rekonstrueerimise Transpordiametiga kooskõlastatud rekonstrueerimise projekti kohaselt ning tänavavalgustuse rajamise.

Planeeringuga ei ole kavandatud lahendusi, mis tooksid vallale kaasa põhjendamatu või ebaproportsionaalseid tulevikukulusid.

15. Leiate, et detailplaneeringus on vasturääkivus kliimamuutustega kohanemise põhimõtetega – märgalade taastamise asemel kavandatakse kuivendamist Kliimamuutustega kohanemise üheks keskseks suunaks Eestis on märgalade säilitamine ja taastamine, et vähendada üleujutusriske ning pidurdada sademevee kiiret äravoolu. Sillaotsa detailplaneeringuala paikneb looduslikult liigniiskel ja turbases pinnases, mis viitab märgala iseloomule. Planeering näeb siiski ette ala kuivendamist ja vee suunamist Leivajõkke, käsitlemata alternatiivi veerežiimi säilitamiseks või looduslikuks veesidumiseks. Selline lahendus on vastuolus kliimamuutustega kohanemise eesmärkidega ning võib suurendada üleujutus- ja veekvaliteedi riske allavoolu jäävatele aladele.

Eesti kliimamuutustega kohanemise strateegiad ja arengudokumendid käsitlevad märgalade säilitamist ja taastamist üldise põhimõttena riiklikul ja piirkondlikul tasandil. Käesoleval juhul ei ole kavandatud detailplaneeringuala üheski kehtivas

arengudokumendis, üldplaneeringus ega looduskaitsealises alusdokumendis määratletud märgalana ega märgala taastamise alana.

Kohustust rajada või taastada märgala erakinnistul saab juhul, kui selline eesmärk tuleneb kõrgema taseme planeeringutest, looduskaitsealsetest piirangutest või muudest siduvatest õigusaktidest. Planeeringualal säilib olemasolev kuivendussüsteem, sademe- ja pinnasevesi juhitakse vastavalt kehtivatele tehnilistele nõuetele olemasolevatesse eesvooludesse. Seeläbi ei suurendata märkimisväärselt allavoolu jäävate alade üleujutusrisiki ega halvendada veekvaliteeti.

Kliimamuutustega kohanemise eesmärkide elluviimine toimub eelkõige strateegilise planeerimise, veemajanduskavade ja avaliku ruumi arendamise kaudu. Detailplaneeringu ülesanne on maa-ala ruumiline korraldamine ja ehitusõiguse määramine konkreetsetes tingimustes, mitte üldiste kliimapoliitiliste eesmärkide realiseerimine üksikute erakinnistute arvelt.

16. Kraavide rohkus ja kobraste tegevus – arvestamata ökoloogiline ja hüdrooloogiline risk Leivajõe ja Pirita jõe piirkonnas on ulatuslik kraavide ja kuivendussüsteemide võrgustik, mille tulemusel on kujunenud probleemne kobrastega üleasustus. Kobraste tegevus (paisutamine, kraavide sulgemine) mõjutab otseselt veerežiimi ning võib oluliselt muuta veetasemeid ja suurendada üleujutuste ettearvatust. Detailplaneering ei käsitle kobraste olemasolu ega nende võimalikku mõju kavandatavale kuivendus- ja sademeveesüsteemile, kuigi kobras on Eestis kaitsealune liik. Sellise ökoloogilise teguri arvestamata jätmine tähendab, et planeeringu veesüsteemi toimivus ja riskid ei ole piisavalt hinnatud.

Kobras on looduslik liik, kelle esinemine sõltub eelkõige sobivate veekogude, rahulike elupaikade ja toidubaasi olemasolust. Liigi paiknemine on ajas muutuv ning sõltub mitmetest looduslikest ja inimtegevusega seotud teguritest, mistõttu ei ole võimalik ega asjakohane hinnata kobraste võimalikku tulevast esinemist detailplaneeringu täpsusastmes. Rae Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole detailplaneeringu ala praegu kobrastega asustatud.

Detailplaneeringu eesmärk on maa-ala ruumiline korraldamine ja ehitusõiguse määramine, mitte üldiste looduskaitsealsete või liigipopulatsioonide dünaamikaga seotud küsimuste lahendamine. Püsiva inimasustuse lisandumine loob eeldused, et ala kasutatakse ja hooldatakse regulaarselt, sealhulgas korrastatakse kraave ja veesüsteeme. Selline kasutus vähendab tõenäosust, et piirkond kujuneb kobrastele sobivaks elupaigaks.

Kopralt on loodusliku mitmekesisuse seisukohalt oma roll. Looduslike liikide esinemine ja liikumine ei ole iseenesest käsitletav probleemina, vaid tavapärase osana toimivast ökosüsteemist. Samas tuleb rõhutada, et detailplaneeringu tasandil ei ole sobiv vahend metsloomade elupaikade paiknemise suunamiseks ega populatsioonide reguleerimiseks. Planeeringulahendus ei muuda olemasolevat veerežiimi ega kuivendussüsteemide võrgustikku. Kõik olemasolevad kraavid säilivad ning uusi kraave detailplaneeringuga ei kavandata. Planeeringulahendus ei välista kobraste võimalikku esinemist piirkonnas tulevikus, kuid ei loo ka eraldi eeldusi nende asustuseks ega muuda olemasolevaid looduslikke ja tehnilisi tingimusi. Võimalike inimese ja kopra huvide konfliktide lahendamine toimub vajadusel edaspidi seaduslike meetmete ja tavapäraste hooldus- ning majandamismeetmete kaudu.

Notariaalselt sõlmitud arenduslepingu kohaselt kohustub huvitatud isik omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringu alast väljapoole, kuid mis on teenindab detailplaneeringuala. Ka olemasoleva süsteemi

rekonstrueerimine on seaduse mõistes ehitamine. Arendaja kohustub tagama detailplaneeringu elluviimisel, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui detailplaneeringujärgsed krunte teenindavad teed (ning tehnovõrgud ja -rajatised (sh sadeveesüsteem jne) on arendaja poolt valmis ehitatud ning neile on kasutusload väljastatud.

Teavitame, et Teid lisatakse Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlustoimingute ja teavituste adressaatide nimekirja ning edaspidine teave edastatakse vastavalt seaduses sätestatud korrale ja tähtaegadele.

Arutame Teie ettepanekuid detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul, mis toimub 17.02.2026 kell 15.30 Aruküla tee 9, Jüri alevikus, Rae vallas, Rae Kultuurikeskuse kohviku ruumis. Palume oma osavõtt avalikust arutelust registreerida e-posti aadressil info@rae.ee.

Vastavalt planeerimisseaduse § 136 lõikele 5 on avaliku väljapaneku käigus kirjaliku arvamuse esitanud isikul võimalus loobuda oma arvamusest, teatades sellest Rae Vallavalitsust kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
abivallavanem

Kristel Ratassepp 5672 3899
kristel.ratassepp@rae.ee