



## RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 08.01.2026

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/170-1

### **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. 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 Leivajõkke. Tegemist on veerežiimi mõjutava tegevusega, millel võib olla kumulatiivne mõju kogu Leivajõe–Pirita jõe valgalale. 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 mõistab Teie muret kavandatava tegevuse võimaliku mõju üle, kuid kinnitame, et kavandatava lahenduse mõju on 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 ehitusõiguseta üldkasutatava maa krunt ning kolm elamumaa sihtotstarbega krunti (majapidamist) lokaalsete vee- ja kanalisatsioonilahendustega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju hinnatud väga väikeseks arvestades majapidamiste vähest arvu, reovee koguseid ning kehtivaid ja õiguslikke piiranguid. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu KSH eelhindangut.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi 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 eelhindang, 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 eelhindang 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, jäätmeteke, 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 eelhindangut. 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.

*2. 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 hüdrooloogilised 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 jätmise oluline sisuline puudus.*

Eelvoolusüsteemide veebilanssi mõjutatakse antud detailplaneeringuga minimaalselt. Ka täna langeb kinnistutele sademevett 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.

### *3. Palute hinnata planeeringu mõjusid kogu Leivajõe–Pirita jõe valgals.*

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 lähtus kavandatava tegevuse iseloomust ja mõjuala keskkonnatingimustest. Vt ka vastust ettepanekule nr 1.

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

### *4. Palute kaaluda planeeringulahenduse muutmist või täiendamist, arvestades tegelikku mõjuala ja avalikku huvi.*

Vt vastust ettepanekule nr 1.

Lisaks esitame vastused Teie teistele tähelepanekutele, millest 1 ja 2 on eespool käsitletud.

### *3. 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“.

### *4. 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 Leivajõkke. 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 6.

### *5. Palute hinnata planeeringu mõjusid kogu Leivajõe–Pirita jõe valgals. 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 (viitate planeeringualast ligi 5 km*

kaugusel asuvatele Vaskjala külas Muuseumi teele, Jõetiiru teele, Patika küla Jõekääru teele, Lagedi aleviku Põllu põigu ja Öhtukaldale). Märgite, et üleujutusrisk Eestis on kliimamuutuste tõttu kasvamas. Lisaks on Teie hinnangul järsku muutunud piirkonna loomastik ja linnustik, mis viitab ökosüsteemi tundlikkusele. Viitake ka üle saja elamuga Leiva kinnistu detailplaneeringule, mille reovesi on samuti planeeritud juhtida Leivajökke. Leiata, 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 eelhindangut 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. Detailselt analüüsitavate mõjuvaldkondade valik põhines kavandatava tegevuse iseloomust ja mõjuala keskkonningimustest. Vt ka vastust ettepanekule nr 1 ja nr 3.

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

6. *Hindate veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendust riskantseks. Planeering näeb ette ühise puurkaevu kolmele majapidamisele, eeldades tarbimist alla 10 m<sup>3</sup> 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 Leivajõge. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on jäetud tegemata, kuigi veekaitse seisukohalt oleks see põhjendatud.*

Arvestades keskmise Harjumaa elaniku veetarbimist, siis 10 m<sup>3</sup> ööpäevas piisaks umbes 100 inimesele tavapäraseks olmevee tarbimiseks. Kolme majapidamise tarbimise kavandamisel ei ole tarbimise ületamine 10 m<sup>3</sup> piiri reaalne. Planeeringuala liigniiskuse ja kõrge põhjaveetasemega on arvestatud, reovee lahenduse projekteerimisel ja kasutamisel tuleb järgida tootja kasutus- ja hooldusjuhiseid ning veekaitse nõudeid, 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 kavandatud 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 1.

7. *Leiata, 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 kliimapolitiiliste eesmärkide realiseerimine üksikute erakinnistute arvelt.

*8. Kraavide rohkus ja kobraste tegevus – arvestamata ökoloogiline ja hüdroloogiline 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 korraldatakse kraave ja veesüsteeme. Selline kasutus vähendab tõenäosust, et piirkond kujuneb kobrastele sobivaks elupaigaks.

Kopral 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 tavapärase 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](mailto: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](mailto:kristel.ratassepp@rae.ee)