



## RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 06.01.2026 nr 6-1/8420-3

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/8420-3

### **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 06.01.2026 oma arvamuse koos lisadega.

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.

Vallal on kohustus lähtuda kehtivast õiguslikust olukorrast, mitte varasematest omandivaidlustest. Planeeringu hindamisel jäävad asjakohaseks vaid need küsimused, mis puudutavad ruumilist kooskõla, keskkonnatingimusi, ohutusnõudeid ja vastavust üldplaneeringule, õigusaktidele ja arengudokumentidele.

Mitmetele Teie poolt tõstatatud probleemidele ja küsimustele oleme varasemates vastustes juba selgitusi andnud, mistõttu käsitleme nii Teie arvamust kui vastuseid nüüd kokkuvõtlikult.

*Leiate, et esineb vastuolu Rae valla üldplaneeringu (edaspidi ka üldplaneering ja ÜP) ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) põhimõtetega. Detailplaneering kavandab elamud Aruküla kalmistu 300 m sanitaarkaitsevööndisse, kuhu ÜP ja KSH järgi ei tohi elamuehitust arendada. Üldplaneeringut pole muudetud ega kaalutud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemist, mistõttu detailplaneeringu lahendus eirab kõrgema tasandi planeeringu siduvaid tingimusi.*

*Valla põhjendused 300 m vööndi kohta on olnud vastuolulised: kord seotakse see Muinsuskaitseametiga, kord Terviseametiga, kuigi tegelik 300 m piirang tuleneb üldplaneeringust ja selle KSH-st. Haljastuse või 50 m miinimumkaugustega ei saa asendada üldplaneeringus selgelt määratud keeldu.*

Ekslik on vaide esitaja väide vaide, et üldplaneeringu raames koostatud keskkonnamõtjude strateegilise hindamise käigus leiti, et ei tohiks lubada elamuehituse arendamist kalmistu sanitaarkaitsevööndisse jäävatele aladele. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise käigus on toodud välja kalmistute laiendamise tingimused: Kalmistute sanitaarkaitsevööndiks on määratud elu- ja ühiskondlike hooneteni tsentraalse veevarustuse korral 100 m ning salvkaevude korral 300 m. Objektide projekteerimine ja ehitamine kaitsevööndisse tuleb kooskõlastada Terviseametiga (endine Tervisekaitsetalitus). Keeldu sanitaarkaitse vööndisse elamute ehitamiseks ei ole, vaid on välja toodud, et planeeritud lahendus tuleb kooskõlastada Terviseametiga.

Üldplaneeringus ptk 4.12 on kirjas, et kalmistumaal „planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 28.12.2001. aasta määrusega nr 156 Tervisekaitse nõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele kehtestatud nõudeid ning muude asjakohaste õigusaktide tingimustega. Tulenevalt eelnimetatud määrusest on Rae valla üldplaneeringus määratletud Jüri kalmistu sanitaarkaitse vööndi ulatuseks 100 m ning Aruküla kalmistu sanitaarkaitse vööndi ulatuseks 300 m (Vastavalt veevarustussüsteemile – tsentraalse veevarustuse puhul 100 m, lokaalse veevarustuse puhul 300 m). Sanitaarkaitse vööndi piir tähistab soovitatavat elamute kaugust kalmistust“ ning „Kalmistute lähedusse elamualade planeerimisel tuleb jätta kruntide ja kalmistu piiri vahele kõrghaljastusega puhverala“. Eelnimetatud määrus on praegu kehtetu (kehtis kuni 31.12.2011), kuid viidatud määruses ja üldplaneeringu sanitaarkaitsevööndi määramisel on silmas peetud eelkõige vajadust sanitaarkaitsealaga kaitsta põhjaveehaardeid, mis on elamute veevarustuseks vajalikud. Praegu kehtib kalmistuseadus, mille § 4 lõike 2 kohaselt kalmistut ei või rajada ega laiendada veehaarde sanitaarkaitsealale. Kui sanitaarkaitseala ei ole moodustatud või sanitaarkaitseala on vähendatud, ei või kalmistut rajada ega laiendada veevõtukohtale lähemale kui 50 meetrit. Kuja on detailplaneeringus tagatud, planeeritud puurkaev paikneb olemasoleva kalmistu piirist vähemalt 300 m kaugusel ja planeeritavast krundist positsioon (edaspidi pos) 9, kuhu on kalmistut lubatud laiendada, vähemalt 200 m kaugusel. Puurkaev on paigutatud reljeefi kõrgemasse osasse. Detailplaneeringu lahenduses on kavandatud üks puurkaev-pumpla teenindama kolme elamukrunti.

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 maatuludusmaa 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 on kavandatud kõrghaljastusega puhervöönd.

Muinsuskaitseametiga sanitaarkaitsevööndi kooskõlastamine ei ole menetlusviga, mis annaks aluse tunnistada korralduse või tehtud toimingud kehtetuks. Detailplaneeringu menetlus ei lõppe kooskõlastustega, vaid kehtestamisega, kehtestamise hetkeks on vajalik, et kõik vajalikud kooskõlastused oleks olemas. Korralduse vastuvõtmise hetkel olid kõik pädevad asutused detailplaneeringu kooskõlastanud.

*Viitade võimalikele mõjudele: Leivajõe veekaitse, üleujutusohud ja maaparandussüsteem. Elamud kavandatakse Leivajõe 100 m piiranguvööndisse ja tundlikule lammialale, mis on regulaarselt üleujutatud ning tugevalt seotud maaparandussüsteemiga. Puudub sisuline analüüs vee-, pinnase-, üleujutus- ja rohevõrgustiku mõjude kohta, kuigi tegemist on kõrge keskkonnariskiga alaga.*

Planeeritav ala asub liigniiskel pinnasel, mistõttu elamumaa sihtotstarbega kruntide hoonestusalal tuleb lahendada liigvee kogumine ja suunamine, et hoone ümber olev pinnas hoida kuivana: kuivendustööd, drenaaž, kraavid ja tiigid, pinnase täitmine. Eluhoonete ümber või alla rajada drenaažitorustik koos puhastuskaevudega. Elamumaa kruntidel võib olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires, väljaspool hooviala säilitatakse olemasolev looduslik olukord. Hoonestusladel on olemasolevad kõrgusmärgid ligikaudu 1-1,5 m kõrgemal Leivajõe kallastest, ajutised üleujutused võivad toimuda pigem jõega piirnevatel maatulundusmaadel. Teede projekteerimisel tuleb arvestada maapinna looduslike kalletega, teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Sademe- ja pinnasevesi juhitakse drenaažitrassi kaudu olemasolevasse kuivenduskraavi, mis tuleb puhastada ja süvendada kuni Leivajõeni. Vähesese kõvakatendi ja suure rohealade osakaalu tõttu on sademevee hulk väike; eelistada tuleb vett läbilaskvaid sillutise katteid. Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on märgitud õigusaktid, millega lahenduse väljatöötamisel ja sademevee käitlemisel arvestada.

Detailplaneeringus on määratud piisavad kaitsemeetmed üleujutuste vältimiseks teedel ja hoonestusaladel. Suurem osa planeeringualast säilib maatulundusmaana. Detailplaneering on kooskõlastatud Põllumajandus- ja Toiduametiga, kes kooskõlastab (lähtuvalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133) kui planeeringualal asub või planeeringualale kavandatakse rajada maaparandussüsteem või kui planeeringuga kavandatav tegevus mõjutab maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist.

Detailplaneeringu koostamine ei eelda geotehnilist uuringut ega täpsete tehniliste lahenduste määramist, kuna sellised otsused kuuluvad ehitusprojekti faasi, kus iga ehitusobjekt käsitletakse eraldi, arvestades kohalikke 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.

Ranna ja kalda piiranguvööndi ulatus on määratud looduskaitseaduse § 37 lõikes 1, keelatud tegevused piiranguvööndis on kirjeldatud lõigetes 2 ja 3, ehituskeeluvööndi ulatus § 37 lõikes 1, keelatud tegevused lõikes 3 ja ehituskeelu mittelaienemist vastavalt lõikele 4. Veekaitsevööndi ulatus ja seal keelatud tegevused on määratud veeseaduse vastavalt §-des 118 ja 119. Detailplaneeringu lahendus arvestab seadusest tulenevate Leivajõe piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndi tingimustega, hoonestusala ei ole ehituskeeluvööndisse kavandatud, piiranguvööndis ei ole hoonete ehitamine ja teede rajamine keelatud. Märkime, et seadustest tulenevad tingimused on täitmiseks ka siis, kui need ei ole planeeringu seletuskirjas eraldi välja toodud. Planeeringus on määratud ka kallasrada vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §-le 38. Detailplaneeringus on selgelt kirjas, et piirdeid võib rajada vaid elamumaa kinnistule, kallasrada ulatub maatulundusmaale ning kallasrajale juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Jüri-Aruküla teelt. Kallasrajalt on võimalik hooldada Leivajõe kaldaid, ülejäänud kraavide hooldus on kinnistuomanike huvides ja seepärast ei ole selleks eraldi hooldusservituudi seadmise vajadust planeeringus määratud.

*Leiate, et kõrgepingeliinide kaitsevööndi ja tulevase 330 kV liini küsimusi ei ole planeeringus ja menetluses piisavalt käsitletud. Elamud paiknevad sisuliselt 220 kV liini kaitsevööndi servas ning kogu ala jääb EstLink 3 330 kV riigi eriplaneeringu tsooni. Terviseameti nõutud elektromagnetvälja analüüs on tegemata ning Elering pole sisuliselt kaasatud, mis muudab elamud tulevikus elluviimatuks ja ohtlikuks.*

Rae Vallavalitsus ei nõustu vaide esitajaga, et võimaliku kõrgepingeliini kaitsevööndi osas ei ole tehtud piisavalt koostööd. Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise riigi eriplaneering algatati Vabariigi Valitsuse 31.10.2024 korraldusega nr 211 „Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ ja muudeti (suurendati planeeringuala) 18.09.2025 korraldusega nr 164. Märkime, et tegevust elektripaigaldise kaitsevööndis reguleerib ehitusseadustik § 77.

Detailplaneeringu kohta esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kirjas nr 14-3/4623-1 seisukoha, milles märkis, et „Tulenevalt planeerimisseaduse (PlanS) § 42 lõikest 1 võib riigi eriplaneeringu (edaspidi *REP*-i) koostamise korraldaja kehtestada *REP*-i detailse lahenduse koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- või ehituskeelu, kui detailse lahendusega kavatakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud ehitusõigust. Ajutise planeerimis- või ehituskeelu saab kehtestada asukoha eelvaliku vastuvõtmise otsusega (PlanS § 41 lg 3). Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise *REP* jõuab eelduslikult asukohavaliku tegemiseni 2026. aasta lõpus või 2027. aastal. Eeltoodust tulenevalt ei sea *REP*-i algatamine piiranguid alal koostatavate teiste planeeringute menetlemisele. Antud *REP*-i alasse jääb ja saab jääda mitmeid erinevates menetlusstaadiumites planeeringuid kas osaliselt või täielikult. *REP*-i koostamise käigus arvestatakse võimalusel olemasoleva taristuga ning kõikide planeeringutega. *REP*-i koostamise käigus proovitakse leida võimalikult vähest avaliku ja erahuvi riivet põhjustavat lahendust. Seega proovitakse trasside planeerimisel võimalikult palju vältida eelkõige elamumaid ja ärimaid kuid ka metsamaad ning eelistatakse riigimaa eramaadele. Seoses olemasolevate liinidega loob *REP* võimaluse elektrivõrgu optimeerimiseks ja juhul kui on tehniliselt võimalik, siis viiakse olemasolevad õhuliinid ühisriputusele (olemasolev ja uus kõrgepingeliin kasutab samu maste), kuid vaid siis kui sellest ei muutu tarbijate varustuskindlus. Kuigi detailplaneeringu lahenduses ei ole arvesatud kõrgepingeliini perspektiivse 40 m kaitsevööndiga mõlemale poole liini (praegu on planeeringus 25 m), siis kõrgepingeliini paiknemisel praeguses asukohas ei välista planeeritaval krundidel elamute kavandamist välja poole kaitsevööndit“. Koopia seisukohast saatis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium teadmiseks Elering ASile.

Terviseameti kooskõlastuse märkusega on arvestatud. Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud kehtiva kõrgepingeliini kaitsevööndiga teades ka koostatavast teemaplaneeringust ning tehtud vastavalt koostööd. Praegu kehtib sotsiaalministri 01.09.2025 määrus nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“. Terviseameti kooskõlastamisel määratud tingimus on mõeldud täitmiseks enne planeeringulahenduse elluviimist, kui see oleks planeeringu koostamisel vajalik ja võiks muuta planeeringu lahendust ei oleks saanud Terviseamet planeeringut kooskõlastada. Märkused tuleb planeeringu koostajal esitada planeeringus tingimustena ehitusprojekti koostamiseks. Selline täiendus ei too kaasa vajadust korraldada uus detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.

*Leiate, et põhjaveevarude ja veevarustuse lahendus on ebarealistlik. Tuginetakse hüpoteetilisele sügavale puurkaevule, kuigi O-C ja C-V põhjaveekiht Rae vallas on bilansiliselt ammendatud. Puudub hüdroteoloogiline ekspertis, mis näitaks, et uus veehaare on üldse lubatav või tehniliselt võimalik.*

Planeeritud puurkaevu eeldatav veetarbimine jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, sellise mahuga tarbimine ei lähe veevarude arvestusse. Planeeritaval puurkaevul ei ole sanitaarkaitseala, vaid hooldusala 10 m.

Rae Vallavalitsus ei väida ka, et planeeritav puurkaev (sügavus, asukoht, veekiht) on kalmistu laienduse suhtes ohutu, seda ei saa lõplikult hinnata enne kui hüdroteoloogiliste tööde tegevusluba omav isik/ettevõtte puurkaevude projekteerimise alal koostab projekti, millele taotletakse vallalt kirjalik nõusolek ning puurkaev on rajatud, sh hüdroteoloogiliste tööde tegevusluba omav isik/ettevõtte rajab puurkaevu pidades puurimistööde ajal puurimispäevikut ning korraldab veeproovide võtmise atesteeritud veeproovivõtja poolt ning pärast rajamist taotletakse kasutusluba.

*Märgite, et detailplaneering paikneb Peningi turbamaardla aktiivsel reservvaru alal, mille täisehitamine välistaks maavara edasise kasutamise. Eesti Geoloogiateenistuse (edaspidi EGT) kooskõlastus põhineb varasematel lühikestel seisukohtadel ega käsitle*

*planeerimisseaduse kaalutlusi, mistõttu maapõue aspekt on jäänud sisuliselt läbi hindamata.*

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“. Rae Vallavalitsusel ei ole põhjust kooskõlastamise antud seisukohas kahelda.

*Leiate, et Jõesilma talukohal on üldplaneeringu järgi õigus 1–2 lisa elamule, mida detailplaneeringuga kavandata elamugrupp sisuliselt võimatuks muudab. Planeeringus moonutatakse Jõesilma elamumaa ulatust ning 300 m hajaasustuse vahet arvestatakse ekslikult ainult elamu asukohast, mitte elamumaast tervikuna.*

Sillaotsa katastriüksusele planeeritakse uut, kuni kolme majapidamisega elamute gruppi, mis jääb olemasolevast, Jõesilma katastriüksusest vähemalt 300 m kaugusele, seega planeeringu elluviimisega ei kaasne Jõesilma katastriüksuse omanikule ebaproportsionaalset õiguste riivet. Kinnistu nr 15887450 (sh Jõesilma katastriüksuse katastritunnus 65301:001:6649 ja Sillaotsa katastriüksuse, katastritunnus 65301:001:6648) omanik on andnud 12.02.2024 detailplaneeringule kooskõlastuse.

Üldplaneeringu seletuskirjas on „üksikelamute omavaheline kaugus“, mitte õuemaade omavaheline kaugus, kuna Jõesilma katastriüksusel paikneb elamu suurel katastriüksusel ning ka võimalik tulevane elamumaa krundi asukoht ei ole täpselt teada (üldplaneeringus on maakasutuse juhtotstarbed põhimõttelise asukoha ja suurusega), siis on planeeringus lähtutud olemasolevast eluhoonest ja planeeritavast hoonestusalast, mille vahemaa on kavandatud 300 m.

*Viitade sisemisele planeeringu vastuolule: detailplaneering näeb sama maa-ala korraga ette nii kalmistu laienduseks, kui uue elamurajooni asukohaks, mis on maakasutuslikult vastastikku välistavad. Kui kalmistut tegelikult laiendatakse, suureneb 300 m vöönd veelgi ja elamud jääksid piiranguvööndisse.*

Detailplaneeringus võib näidata üldplaneeringus koos kalmistu laiendusega arvestatud Aruküla kalmistu 300 m sanitaarkaitsevööndi., kuid see on informatiivne ja ei välista vööndisse elamute ehitamist. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt sanitaarkaitse vööndi piir tähistab soovivat elamute kaugust kalmistust.

*Märgite, et ei ole saanud kõiki planeeringu alusandmeid, sh WMS/WFS kihte, mis on vajalikud vööndite ja üldplaneeringu kooskõla kontrollimiseks. Puudulik läbipaistvus on vastuolus haldusmenetluseseaduse uurimispõhimõtte ja avalikkuse kaasamise nõuetega. Märkite ka, et Jõesilma katastriüksuse aadressi on valesti märgitud.*

Teid on korduvalt teavitatud, et detailplaneeringu arvamused ja kooskõlastused on kättesaadavad Rae valla dokumendiregistris ning detailplaneeringu kaustas, mis on kättesaadav <https://map.rae.ee/dp/DP1171>. Lisaks on kirjalikult selgitatud, et tulenevalt üldplaneeringute üldistusastmest ja mõõtkavast ei ole üldplaneeringu joonistel esitatud piirangualad ja juhtotstarbega alad 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 detailplaneeringute koostamisel.

Naaberkinnistute 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 planeeritavale alale kui Sillaotsa katastriüksusele (katastritunnus 65301:001:5357).

*Leiate, et keskkonnamõjude on sisuliselt hindamata. Puudub adekvaatne analüüs mõju kohta põhjaveele, Leivajõe, lamminiitudele, linnustikule, üleujutustele ja EMV-le. Planeering tugineb deklaratiivsetele väidetele ega käsitle alternatiive (nt elamute väljaviimine kalmistu vööndist, teistsugune hoonestruktuur vms), mis on kohtupraktika järgi klassikaline alus detailplaneeringu tühistamiseks.*

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 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, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus- 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.

Detailplaneeringu lahendus arvestab kalda kasutamise kitsendustega: piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndiga. Looduskaitseeaduse 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.

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.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude lahendus peatükis 4.10 ja muud keskkonnatingimused peatükis 5, sh peatükis 5.4 on esitatud võimalike avariolukordade vältimise ja nende esinemise korral käitumise meetmed. Detailplaneering näeb ette reovee kanalisatsiooni lahendamise reoveemahutiga minimaalselt mahuga 10 m<sup>3</sup> või biopuhastiga. Mahuti paigaldatakse oma krundile tänava äärde, et oleks tagatud juurdepääs tühjendustöödeks. Paigaldada võib ainult sertifitseeritud kogumismahuti. Mahutite asukohta võib ehitusprojekti koostamisel muuta lähtuvalt hoonete projekteeritud asukohast. Biopuhasti paigaldamisel tuleb arvestada, et planeeritav ala asub liigniiskel pinnasel ning reovee käitlemine biopuhastiga peab vastama asjakohastele nõuetele. Täpne lahendus töötatakse välja edasisel projekteerimisel. Reovee kanalisatsiooni väljatöötamisel peab arvestama erinevate detailplaneeringus üles loetletud õigusaktidega, kus on sätestatud nõuded reovee ja kanalisatsiooniehitiste planeerimiseks, ehitamiseks ja kasutamiseks. Nendest kinnipidamine tagab vee ja pinnase ohutuse. Nii reoveemahuti kui biopuhasti paiknevad maa sees ja on ümbritsevast pinnasest eraldatud mahuti seinaga, need mõlemad sobivad kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda.

Biopuhastite kasutamine väikeelamualadel on Eestis tavapärane ning lubatud lahendus, nende rajamine ja kasutamine on reguleeritud. Ehitusteatisel menetlemisel analüüsitakse põhjavee kaitset, puhastustõhusust ja heitvee keskkonnaohutust ning vajadusel esitatakse täiendavaid meetmeid võimalike riskide vältimiseks. 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 otsekontaktis pinnase ega põhjaveega. Seetõttu puudub tavapärasel kasutusel reovesi ei jõua põhjavee kaudu jõkke.

Alternatiive on kaalutud enne detailplaneeringu algatamist, üks [eskiis](#) on kättesaadav Rae valla dokumendiregistris. Muuhulgas koostati nimetatud eskiisile mürahinnang, millest selgus, et lahendus oli ebasobiv.

11. Leiate, et avalikkust ja puudutatud isikuid on ebapiisavalt kaasatud. Olulised muudatused planeeringus on tehtud ilma uue avalikustamiseta ning naabri sisulisi vastuväiteid pole kaalutud. Kaasamine on olnud formaalne, mis on vastuolus PlanS § 9 ja HMS § 35 nõuetega.

Rae Vallavalitsus on vastavalt seaduses ettenähtule detailplaneeringu kooskõlastanud valitsusasutustega ning kaasanud menetlusse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ning isikuid, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

12. Leiate, et detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus sisaldab pealiskaudseid põhjendusi, puudub üldplaneeringu–detailplaneeringu kooskõla analüüs ning keskkonnatingimuste arvestamise selgitus. Kohtud on korduvalt tühistanud planeeringuid just selliste puuduste tõttu.

Rae Vallavalitsus on vastuvõtmise otsusega kinnitanud, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Vastuvõtmise korralduses on üldplaneeringu ja mõjude käsitus piisav.

13. Leiate, et arvestamata on kliimariskid ja üleujutusohud (Rae kliimakava eiramine). Planeering asub alal, mida Rae valla kliimakava kirjeldab kui üleujutuste leevendajat ja märgala, ning mille täisehitamine suurendab üleujutusriske. Olete seisukohal, et detailplaneering ei sisalda ühtegi sisulist kliimariskide leevendusmeedet, kuigi tegemist on valla strateegilise nõudega.

Eelvoolusüsteemide veebilanssi mõjutatakse antud detailplaneeringuga minimaalselt. Ka täna langeb kinnistutele sademeveet 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. Detailplaneeringus on määratud piisavad kaitsemeetmed üleujutuste vältimiseks teedel ja hoonestusaladel. Suurem osa planeeringualast säilib maatulundusmaana.

Planeeritud lahenduse 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.

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).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ain Böckler  
abivallavanem

Kristel Ratassepp 5672 3899 [kristel.ratassepp@rae.ee](mailto:kristel.ratassepp@rae.ee)