

Tere

Esitasite Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringule (edaspidi DP1171 või detailplaneering) pärast avalikku väljapanekut oma arvamuse. Varasemalt esitasite viimati oma arvamuse avaliku väljapaneku ajal 06.01.2026. Avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste arutamiseks toimus 17.02.2026 avalik arutelu, kus Te ei osalenud.

Annate teada, et Teie arvamus on vastuseks Rae Vallavalitsuse kirjale nr 6-1/168-1. Märkime, et nr 6-1/168-1 kiri ei ole saadetud Teile. Teie avalikul väljapanekul esitatud arvamusele on vastatud kirjaga nr 6-1/8420-3, kus märkisime, siis mitmetele Teie poolt tõstatatud probleemidele ja küsimustele oleme varasemates vastustes juba selgitusi andnud.

Vastame järgnevalt Teie arvamusele, numeratsioon on vastavalt Teie esitatule:

1.1. Palute esitada paranduste loetelu (millised joonised/tekstid, mis muudatus), uuendada kõik menetlusdokumendid ühtselt ning hinnata, kas parandused muudavad puudutatud isikute ringi. Kui ring muutub või ilmneb, et teavitamine oli puudulik, tuleb teavitamine korrata ning tagada sisuline osalemisõigus.

Detailplaneeringut täiendatakse lähtuvalt avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustest ja nende arutamiseks korraldatud avaliku arutelu tulemustest. Detailplaneeringusse lisatakse peatükk „Muudatused pärast detailplaneeringu vastuvõtmist“, kus märgitakse tehtud täiendused. Teid ja teisi arvamuse avaldajaid teavitatakse ja antakse võimalus arvamust avaldada, kui detailplaneering on täiendatud. Täiendused ei muuda puudutatud isikute ringi. Detailplaneeringu täiendamine seoses avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustega ja toimunud avalikule arutelule ei too kaasa lahenduse põhimõttelist muudatust (ehitusõiguse maht, hoonestusalade asukoht, maakasutuse juhtotstarve ega tehnovõrkude põhimõtteline lahendus), sh ei muuda planeeringuala ruumilist terviklahendust ning vajadust ei ole seetõttu detailplaneeringut uuesti vastu võtta ja avalikustada.

1.2. Palute esitada keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu dokument (või selgitus, miks seda ei koostatud/avalikustatud) ning teha vähemalt kirjalik ja avalik KSH eelhinnang, mis käsitleb konkreetseid riske ja kumulatiivset mõju valgalas. Kuni see puudus püsib, palutemitte liikuda planeeringu kehtestamise suunas.

Nagu oma 06.02.2026 kirjas nr 6-1/8420-3 märkisime, siis detailplaneeringu algatamisel on mõjusid piisavalt analüüsitud. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, kaitstavate loodusobjektide puudumist, veerežiimi põhimõttelist säilimist jne, ei ole vajalik anda detailplaneeringu KSH eelhinnangut.

1.3. Palute täiendada detailplaneering hüdrololoogilise analüüsiga (enne/pärast äravoolu bilanss, tippvooluhulgad, viibe- ja immutuslahendused, allavoolu mõju ja riskitsenaariumid). Planeeringusse tuleb viia siduvad tingimused (mitte „soovitused“) ning näidata, kuidas tagatakse eesvoolu toimimine ja hooldus (sh väljaspool detailplaneeringu ala, kui see on teenindav süsteem).

1.6.3. Palute teha veekvaliteedi ja koormusarvutused sademevee ning võimalike lokaallahenduste koostoimes (sh rikke stsenaariumid), ning lisada detailplaneeringusse seire- ja hooldusnõuded. Lisaks palute käsitleda mõju allavoolu valgalas, mitte üksnes planeeringuala piires.

1.4. Palute lisada detailplaneeringu juurde valgala põhine mõjuanalüüs vähemalt sademevee koormuse, üleujutusriskide ja veekvaliteedi aspektis ning käsitleda kumulatiivset mõju koos teiste kavandatavate arendustega valgalas. Kuni selline analüüs puudub, on kaalutusotsus ebapiisavalt põhjendatud.

Arvestades kavandatava lahenduse väikest mahtu ja üldistusastet (täpsem krundisisene lahendus selgub edasisel planeerimisel, ei ole hüdrololoogilise analüüsi koostamine detailplaneeringu raames vajalik ega otstarbekas. Detailplaneeringu lahendus on elluviidav.

Detailplaneering ei määra hoonete täpseid ehituslikke parameetreid (kõvakatete pindala, katuse pindala, täpne sademeveelahendus, viibelahendused, immutuslahendused). Seetõttu ei ole detailplaneeringu tasandil võimalik ega põhjendatud koostada äravoolu bilanssi.

Kolme üksikelamu rajamine ei muuda valgala mõõdetavalt veebilanssi ega põhjusta kumulatiivset mõju allavoolu.

1.5. Palute esitada kirjalik ja kontrollitav kaalutusotsus avaliku huvi kohta ning võrrelda vähemalt mõistlikke alternatiive. Kui avaliku huvi kaitse eeldab lahenduse muutmist (hoonestuse vähendamine/ümberpaigutus), tuleb DP1171 vastavalt muuta.

Detailplaneeringu vastuvõtmisega on kohalik omavalitsus kinnitanud, et detailplaneering vastab valla arengudokumentidele ja kehtivatele õigusaktidele. Detailplaneeringus on tasakaalustatud era- ja avalik huvi, detailplaneeringu lahendust on kaalutud piisavalt.

Vt ka vastust punktis 1.6.9.

1.6.1. Peningi turbamaardla käsitus. Palute lisada sõltumatu geotehniline ja hüdrogeoloogiline hinnang turbapinnase sobivuse kohta ning viia planeeringusse siduvad ehitustingimused, mis välistavad riskide „edasilükkamise“. Vastasel juhul on planeeringu elluviidavus ebakindel.

1.6.5. Palute lisada geotehniline uuring ja põhjavee taseme analüüs ning sellest tulenevad siduvad ehitustingimused (sh täite piirangud, vundamenditüübid, pinnase vahetus, teede konstruktsioon).

1.6.7. Palute tellida ja esitada hüdrogeoloogiline ekspertiis ning määrata detailplaneeringus realistlik ja lubatav veevarustuse lahendus (sh alternatiiv). Kuni ekspertiis puudub, ei ole detailplaneeringu veevarustuse osa elluviidavuse mõttes veenvalt tõendatud. Palute 1) esitada detailplaneeringu tasandil reoveelahenduse kohta kontrollitav ja hinnatav alus: lahenduse täpne tüüp (kas kogumismahuti + äravedu, puhasti + suublasse juhtimine, muu), puhastusastme nõuded ja vastavuse tõendamise kord; 2) määrata DP1171-s siduvad tingimused hoolduse ja järelevalve kohta (kes vastutab, kui tihti hooldatakse, kuidas tõendatakse), sh avariiplaan riskistsenaariumide (üleujutus, elektrikatkestus, jäätumine, lekked) puhuks; 3) käsitleda koos hüdrogeoloogilise ekspertiisiga ka reoveelahenduse sobivust asukohatingimustes (liigniiskus/turbapinnas/eesvoolud), sest ilma selleta ei ole võimalik põhjendatult väita, et „suletud süsteem“ välistab reostusriski.

Jääme oma 06.02.2026 kirjas nr 6-1/8420-3 esitatud seisukoha juurde, geotehniline uuring ei ole planeeringu etapis vajalik ja planeeringulahendus on ellu viidav. Planeeringuga ei kavandata maa-aluseid korruseid ega pinnase olulist ümberkujundamist. Turbapinnase olemasolu ei välista ehitamist, vaid mõjutab projekteerimisel kasutatavat konstruktsioonilist lahendust (nt vaiad). Sobiva konstruktsioonilise lahenduse projekteerib insener. Ehituskonstruktsioonide ja määramine ei ole detailplaneeringu ülesanne. Ehitusprojekti koostamiseks lisatakse detailplaneeringus eeltingimus teha geotehniline uuring.

Detailplaneeringus täpsustatakse reovee kogumise lahendust. Teid teavitatakse ja antakse võimalus arvamust avaldada, kui detailplaneering on täiendatud.

Arvestades kavandatava lahenduse väikest mahtu ei ole hüdrogeoloogilise hinnangu koostamine detailplaneeringu raames vajalik ega otstarbekas. Detailplaneeringu lahendus on elluviidav. Täpsem lahendus antakse edasisel projekteerimisel. Planeeringu elluviidavus ei sõltu hüdrogeoloogilise ekspertiisi tulemusest, lahendus (puurkaev) on tehniliselt rakendatav sõltumata pinnase liigist.

Avariiolukordade vältimisest kirjutasime 06.02.2026 kirjas nr 6-1/8420-3.

1.6.2. Palute asendada kriitiliste riskide osas mittesiduvad sõnastused siduvate nõuetega (sh mõõdetavad parameetrid ja kohustuslikud uuringud enne ehitusõiguse realiseerimist).

1.6.4. Palute täpsustada DP1171 tasandil riskide maandamise kohustuslikud miinimumnõuded (uuringud, projekteerimise lähteülesanded, siduvad lahenduspõhimõtted) ning lisada need kehtestamise eeltingimusena.

Detailplaneeringut täiendatakse. Teid teavitatakse ja antakse võimalus arvamust avaldada, kui detailplaneering on täiendatud.

1.6.6. Palute anda kirjalik seisukoht, kas DP1171 on PlanS § 142 mõttes üldplaneeringut (edaspidi ÜP) muutev (kalmistuvööndi osas). Kui ei, tuleb DP1171 viia ÜP-ga kooskõlla (elamuehitus vööndist välja). Kui jah, tuleb järgida ÜP muutmise menetlust ning põhjendada kõrvalekallet sisuliselt. Lisaks palute vormistada puhverala siduva kasutuspiiranguna.

2.1. PlanS § 142 (Üp-dt muutev detailplaneering) küsimus.

Vastasime sellele küsimusele 27.11.2025 kirjas nr 6-1/6751-8, et detailplaneering ei ole ÜP-d muutev. Leiame, et teema (sh puhverala) käsitus vastuskirjas ja planeeringus on olnud piisav.

1.6.8. Palute siduda hoonestuse realiseerimine rangelt Kaare tee/ristmiku lahenduse väljaehitamise (tähtaeg, rahastus, arenduslepingu tingimused) ning lisada DP1171sse selge tingimus, et enne hoonete kasutuslubasid peab olema taristu valmis. Lisaks palute täpsustada transpordimaa üleandmise tingimused ja ajastus.

Tegemist on uue ettepanekuga, mida Te ei esitanud avaliku väljapaneku ajal. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on endale 04.09.2025 vallaga sõlmitud lepinguga võtnud kohustuse planeeringuala juurdepääsutee (Kaare tee) ehitamise, sh riigitee ristmiku rekonstrueerimise Transpordiametiga kooskõlastatud rekonstrueerimise projekti kohaselt ning tänavavalgustuse rajamise. Lepingus on määratud tähtajad. 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. 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. Vastavalt eelnimetatud lepingule antakse transpordimaa vallale üle parast detailplaneeringu kehtestamist.

1.6.9 Palute esitada sisuline kaalutusotsus avaliku huvi kohta koos riskide ja alternatiivide võrdlusega. Kui riskid ei ole hinnatud või leevendatud, ei saa järeldada, et avalik huvi on tasakaalus.

Detailplaneeringu koostamisel on kohalik omavalitsus hinnanud asjassepuutuvaid huve, kaalunud era- ja avalikku huvi ning detailplaneeringu vastuvõtmisega kinnitanud, et detailplaneeringuga on huvid tasakaalustatud. Planeeringu eesmärk ei teeni ainult ühe maaomaniku või arendaja huve, vaid arvestab laiemat kogukonda, ruumilist arengut ja seadusest tulenevaid väärtusi. Avaliku huvi tagamiseks on selles detailplaneeringus planeeritud ja ka rajatakse avaliku kasutusega kergliiklustee Kaare teele, parendatakse Kaare tee sõidutee ja ehitatakse ristmik, rajatakse bussi ümberpööramiseks eraomandis olevale kinnistule, moodustatakse transpordimaa krunt perspektiivse kergliiklustee kavandamiseks ja antakse see vallale üle (ÜP lahenduse elluviimine), tagatakse juurdepääs avaliku veekogu kallasrajale eraomandis olevalt kinnistult, kavandatakse eraomandis olevast kinnistust üldkasutatava maa krunt kalmistu laiendamiseks (ÜP lahenduse elluviimine), arvestatakse naaberkinnistute omanike õigustega. Asjakohaseid riske (mõjusid) on piisavalt hinnatud. Kui detailplaneeringut ei kehtestata (0-alternatiiv), siis ei ole võimalik kalmistut laiendada ja 11303 Jüri-Aruküla tee äärde kergliiklusteed kavandada. Alternatiivseid hoonestuse paigutusi ei ole pärast detailplaneeringu algatamist kaalutud, kuna need ei muudaks keskkonnamõju ega avaliku huvi realiseerimist sisuliselt.

1.6.10. Palute viia läbi kliimarisikide ja veerežiimi analüüs (koos hüdroloogilise arvutusega) ning siduda detailplaneeringu elluviimine selgete kohustuslike meetmetega, mis vähendavad üleujutus- ja veekvaliteediriske. Kui seda ei ole võimalik tagada, tuleb lahendust muuta.

Eelvoolusüsteemide veebilanssi mõjutatakse antud detailplaneeringuga minimaalselt. Tingimuste sõnastus planeeringus vaadatakse üle. Vt ka vastust punktis 1.3.

1.7. Palute käsitleda veesüsteemi riskistsenaariume tervikuna (sh takistused eesvoolus, hoolduskorraldus, ligipääs ja vastutus) ning siduda detailplaneeringu elluviimine selgete hooldus- ja seiretingimustega.

Veesüsteemi hoolduskorraldus, vastutus ja seire on määratud õigusaktides, ning neid ei ole otstarbekas detailplaneeringus eraldi määrata.

Märgite, et vald ei ole oma vastuskirjas käsitlenud järgmisi teemasid, järjekord vastavalt Teie esitatule.

2.2. *MaaRS § 19¹ lg 2 loogika ja omandi-/õigussuhete mõju planeeringule.*

2.3. *Omandiõiguse vaidlus / ostueesõigus ja menetluse elluviidavus (PlanS § 128 lg 2 p 2).*

Vastasime Teile oma 06.02.2026 kirjas nr 6-1/8420-3, et vallal on kohustus lähtuda kehtivast õiguslikust olukorrast, mitte varasematest omandivaidlustest. Jõekääru kinnistu kehtiv omanik on planeeringu lahendusele oma toetava arvamuse esitanud. Leiame, et teema käsitus vastuskirjas on olnud piisav. MaaRS § 19¹ lõikele 2 viitamine ei ole selle detailplaneeringu menetluse raames praegu asjakohane. PlanS § 128 lõike 2 punktile 2 viitamine pole samuti asjakohane, detailplaneering on algatatud ja detailplaneeringu elluviimine on võimalik.

2.4. *EstLink 3 / 330 kV liin, kaitsevöönd ja elektromagnetvälja (EMV) riskid.*

Vastasime Teile oma 06.02.2026 kirjas nr 6-1/8420-3, et Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise riigi eriplaneering algatamine ei sea piiranguid alal koostatavate teiste planeeringute menetlemisele.

Samuti märkisime eelnimetatud kirjas, et elektromagnetvälja mõju hindamine toimub enne planeeringulahenduse elluviimist. Kui see tingimus on planeeringusse lisatud, siis saadame planeeringu materjalid tutvumiseks. Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud kehtiva kõrgepingeliini kaitsevööndiga, hoonestusalad on kavandatud kaitsevööndist välja ja need on piisavalt suured, et hoonestusala piires võib vajadusel kaaluda teisi hoone asukohti. Leiame, et teema käsitus vastuskirjas on olnud piisav.

2.5. *Jõesilma õuema ulatus ja hajaasustuse 300 m arvestus, naabri nõusolek.*

Vastasime Teile oma 06.02.2026 kirjas nr 6-1/8420-3, kuidas arvestatakse üksikelamute omavahelist kaugust 300 m. Naaberkiinnistu omaniku nõusoleku osas vt samuti eelnimetatud kirja ja vastust punktile 2.3.

2.6. *Leivajõgi kui avalik veekogu ja riiklik ühiseesvool – kallasrada, vööndid ja maaparanduse nõuded.*

Vastasime Teile oma 06.02.2026 kirjas nr 6-1/8420-3, kuidas on vöönditega arvestatud. Tingimused nendes vööndites tegutsemiseks tulenevad õigusaktidest. Detailplaneeringus täpsustatakse, kuidas tagatakse veekogu seisundi mitte kahjustamine ning lisatakse, et Leivajõe hooldus on riigi poolt korras hoitav. Detailplaneeringu huvitatud isik on lepinguga võtnud kohustuse tagada pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni. Järelevalve tegeleb nõuetest kinnipidamise kontrolliga. Vt ka vastust punktis 1.7.

2.7. *Pirita jõe (Lagedi) supluskohta riskid ja valgalapõhine veekvaliteedi mõju.*

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ja kaugust Pirita jõest, ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus olulist mõju ning ei mõjuta Pirita jõe ega 7 km kaugusel asuva Lagedi supluskohta veekvaliteeti. Planeeringuga ei kavandata otsest heidet veekogusse ega uut saasteallikat. Detailplaneeringus täiendatakse, milliste tingimustega tagatakse Leivajõe vee kvaliteet ja selle mitte kahjustamine. Kui tingimused on planeeringusse lisatud, siis saadame planeeringu materjalid tutvumiseks.

Lugupidamisega

	Kristel Ratassepp planeeringute arhitekt
	Rae Vallavalitsus
	Telefon: +372 5672 3899
	E-mail: kristel.ratassepp@rae.ee

Veeb: www.rae.ee