

## ARVAMUSE AVALDAMINE DETAILPLANEERINGU AVALIKUL VÄLJAPANEKUL

Sillaotsa detailplaneering DP1171

### PÖÖRDUMINE RAE VALLAVALITSUSELE

Lugupeetud Rae Vallavalitsus

Esitan käesolevaga oma arvamuse Sillaotsa kinnistu ja lähiaja detailplaneeringu kohta planeerimisseaduse § 135 tähenduses.

Elan Leivajõe ja Pirita jõe läheduses ning olen otseselt mõjutatud jõe veerežiimist ja kvaliteedist. Viimastel aastatel on Leivajõgi korduvalt üle kallaste ajanud ning veetase on tõusnud ohtlikult lähedale hoonetele ja taristule. Kavandatav Sillaotsa arendus ning sellega seotud sademe- ja pinnasevee juhtimine Leivajõkke tekitab põhjendatud ja tõsise mure üleujutusriskide edasise suurenemise pärast.

Sillaotsa detailplaneeringu mõju puudutab ka Leivajõe ja Pirita jõe veekvaliteeti. Lagedi piirkonnas allajõge asuvad Pirita jõe ääres avalikud supuskohad, mida kasutavad eelkõige lapsed ja pered.

Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et arenduse sademevesi ning märgala veed on kavandatud suunata Leivajõkke. Jõgi on juba praegu üleujutustele väga vastuvõtlik ning lisavee juhtimine võib suurendada üleujutuste sagedust ja ulatust, ohustades otseselt näiteks Muuseumi tee, Jõetiiru tee, Jõekääru tee, Põllu põigu ja Õhtukalda aadressidel paiknevaid elamuid ja taristut. Kas vald või arendaja kannab vastutuse tulevikus kinnistute omanikele tekkivate varaliste kahjude eest?

Üleujutusrisk Eestis on kliimamuutuste tõttu kasvamas: sagenenud on intensiivsed vihmajärgid ja hoovihmad, mis põhjustavad siseveekogude kiiret veetaseme tõusu. Seda kinnitavad nii riiklikud riskihinnangud kui ka rahvusvahelised ülevaated. Sama on praktikas tajutav Leivajõe ääres elades. Lisaks on järsku muutunud piirkonna loomastik ja linnustik, mis viitab ökosüsteemi tundlikkusele.

<https://www.riigikantselei.ee/riskid/uleujutus>

<https://www.thinkhazard.org/en/report/78-estonia/>

<https://www.thinkhazard.org/en/report/15912-estonia-harjumaakond-rae-vald/FL><https://www.riigikantselei.ee/riskid/uleujutus>

## PALUN RAE VALLAVALITSUSELT SELGEID JA KIRJALIKKE VASTUSEID JÄRGMISTELE KÜSIMUSTELE

1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang on põhjendamatult tegemata

Detailplaneeringuala paikneb liigniiskel ja turbases pinnases ning Leivajõe vahetus mõjusfääris. Planeering näeb ette kuivendustöid, drenaazisüsteemide rajamist ning sademe- ja pinnasevee juhtimist eesvooluna Leivajõkke. Tegemist on veerežiimi mõjutava tegevusega, millel võib olla kumulatiivne mõju kogu Leivajõe–Pirita jõe valgalale.

Hoolimata sellest ei ole detailplaneeringu koostamisel 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.

2. Sademe- ja pinnasevee mõju Leivajõe ja allavoolu aladele on hindamata

Detailplaneering väidab, et kavandatavad tegevused ei kahjusta olemasoleva drenaazi- 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 jätmine oluline sisuline puudus.

### 3. Aadressi- ja ruumiandmete ebatäpsused

Detailplaneeringu dokumentides esineb ebatäpne aadressi- ja ruumiandmestik, 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.

### 4. Turbamaardla käsitus on sisuliselt ebapiisav

Planeeringuala paikneb Peningi turbamaardlal. Kuigi turbamaardla olemasolu 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.

### 5. Olulised riskid on jäetud lahendamata ja lükatud ehitusprojekti tasemele

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 keskkonnanariske lahendamata.

## 6. 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). 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.

## 7. Kumulatiivse reostuskoormuse hindamata jätmise Leivajõe–Pirita jõe valgals

Sillaotsa detailplaneeringut ei saa hinnata eraldiseisvana, kuna Leiva kinnistule on kavandatud üle saja elamuga linnak, mille reovesi on samuti planeeritud juhtida Leivajõkke. Leiva kinnistu paikneb Sillaotsast allavoolu, mistõttu koondub kogu ülemjooksu reostuskoormus Lagedi ja Pirita jõe suunas.

Planeering ei hinda arenduste koosmõju ega kumulatiivset mõju Leivajõe–Pirita jõe valgals. Selline käsitus ei võimalda välistada veekvaliteedi halvenemist ega suplusvee nõuetele mittevastavust allavoolu aladel. 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.

## 8. Olulised riskid on jäetud lahendamata ja lükatud ehitusprojekti tasemele

Detailplaneeringus kasutatakse korduvalt määratlusi nagu „vajadusel“, „soovitatav“ 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 lubatav jätta olulisi keskkonnariske lahendamata detailplaneeringu etapis.

## 9. Näiline vastavus üldplaneeringule (sisuline vastuolu)

Planeering väidab, et on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kuna ala on määratletud hajaasustusena ning lubatud on kuni kolm elamut. Kuigi elamute arv jääb formaalselt lubatud piiridesse, kujuneb kavandatav lahendus sisuliselt kompaktseks 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 kooskõlas üldplaneeringu tegeliku eesmärgi ja loogikaga.

## 10. Ehitamine liigniiskel pinnasel ja turbaalal – alahinnatud risk

Planeering tunnistab liigniiske pinnase ja turbakihtide olemasolu, kuid lahenduseks pakutakse 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 ehamõistlikuks ning jätta riskide kandmise tulevastele omanikele.

### 11. Kalmistu lähedus ja puhvervööndi õiguslik ebapiisavus

Planeeringuala piirneb Aruküla kalmistuga (kultuurimälestis) ning perspektiivse kalmistu laiendusala. Planeering pakub leevendusena kõrghaljustusega 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 mittesiduva sõnastusega.

### 12. Veevarustus ja kanalisatsioon – piiripealne ja riskantne lahendus

Planeering näeb ette ühise puurkaevu kolmele majapidamisele, eeldades tarbimist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Puudub hüdroteoloogiline 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.

### 13. Juurdepääs ja liiklus – avaliku taristu koormamine ilma tagatiseta

Planeeringu kohaselt toimub juurdepääs Kaare tee kaudu ning ristmik riigiteega vajab rekonstrueerimist. Planeering ei taga, et vajalikud 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.

#### 14. Avaliku ja erahuvi ebapiisav tasakaal

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.

Avalik huvi on planeeringus selgelt alakaalustatud võrreldes erahuvidega, mistõttu ei ole lahendus tasakaalus ega põhjendatud.

#### 15. 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.

#### 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 üleasustatus. Kobraste tegevus (paisutamine, kraavide sulgemine) mõjutab otseselt veerežiimi ning võib oluliselt muuta veetasemeid ja suurendada üleujutuste ettearvamatus.

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.

## KOKKUVÕTE JA TAOTLUSED

Eeltoodust tulenevalt palun enne detailplaneeringu kehtestamist:

1. parandada detailplaneeringu dokumentides esinevad aadressi- ja ruumiandmete vead;
2. viia läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang; 3. hinnata sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise mõju Leivajõe ja allavoolu aladele, sh üleujutusriskide aspektist;
4. hinnata planeeringu mõjusid kogu Leivajõe–Pirita jõe valgallas;
5. kaaluda planeeringulahenduse muutmist või täiendamist, arvestades tegelikku mõjuala ja avalikku huvi.

Palun lisada mind kõigi Sillaotsa detailplaneeringut puudutavate menetlustoimingute ja teavituste nimekirja ning edastada mulle kirjalik vastus seaduses sätestatud tähtaja jooksul.

Kuna küsimus puudutab minu kodu, ja elukeskkonna turvalisust, on põhjalik ja sisuline kaalumine vältimatu.

Palume esitada vastus arvamusele digiallkirjas kasutatud e-posti aadressidele või arvamuse esitamisel kasutatud e-posti aadressidele.

Kuupäev on digiallkirjas.