

Täiendav vastuväide Rae Vallavalitsuse vastusele (nr 6-1/168-1) – DP1171

Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1171)

Adressaat: Rae Vallavalitsus

Viide: Rae Vallavalitsuse kiri 06.02.2026 nr 6-1/168-1 (tagasiside 08.01.2026 arvamusele)

Kuupäev: 17.02.2026

Esitaja:

Esitan käesolevaga täiendava vastuväite ning punkt-punktilise seisukoha Rae Vallavalitsuse vastuse suhtes. Struktuur on teadlikult kujundatud kujul: (i) varasem väide, (ii) valla vastus, (iii) valla argumendi puudulikkus, (iv) vastuväide/taotlus. Lõpus toon eraldi välja küsimused, mida vald oma vastuskirjas üldse ei käsitlenud, kuigi need olid vastuväidetes ja täpsustustes esitatud.

1. Valla vastuse punkt-punktiline analüüs

1.1. Valla kirja p 1 – ruumiandmete vead ja puudutatud isikute ring

Varasem väide: Planeeringumaterjalides esinevad ruumiandmete (katastritunnused/aadressid) vead võivad mõjutada nii mõjuala kui ka puudutatud isikute ringi ning seeläbi teavitamist. Vigase lähteinfo alusel menetlemine/kehtestamine on õigusvastane.

Valla vastus: Vald märgib, et naaberkinnistute info esitamine joonistel ei ole juhendi järgi nõutud, kuid nõustub, et mittekorrektset andmed (sh katastriüksuse 65301:001:6649 vale viide) tuleb parandada või eemaldada ning korrektne on viidata Sillaotsa katastriüksusele 65301:001:5357.

Valla argumendi puudulikkus: Väide „ei ole nõutud“ ei vabasta kohustusest kasutada õigeid andmeid – eriti kui need andmed on juba menetlusmaterjalides ja mõjutavad teavitamist ning õiguste kaitset. Valla vastus ei selgita, millistes dokumentides/joonistel täpselt viga esineb, kuidas parandused tehakse, kas parandused mõjutavad puudutatud isikute ringi ning kas pärast parandusi korratakse teavitamist või muud menetlustoimingud.

Vastuväide ja taotlus: Palun 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.

1.2. Valla kirja p 2 – KSH eelhindang ja ettevaatuspõhimõte

Varasem väide: Taotlesin keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu läbiviimist ja selle tulemuste avalikustamist, arvestades liigniisket turbapinnast, vee- ja üleujutusriskide teemat, rohevõrgustiku toimimist ning kumulatiivseid mõjusid.

Valla vastus: Vald viitab, et detailplaneeringu algatamisel hinnati tegevuse võimalikku mõju ning valiti analüüsitavad mõjuvaldkonnad. Lisaks märgib vald, et suurema ala kumulatiivsete mõjude hindamine ei ole detailplaneeringus tavapärane praktika ning EELIS-e kohaselt ei jää planeeringualale kaitstavaid loodusobjekte/elupaiku.

Valla argumendi puudulikkus: „Tavapärane praktika“ ei ole õiguslik põhjendus KSH eelhinnangu (ja sisulise mõju hindamise) tegemata jätmiseks. Kui väide on, et mõju ei ole oluline, peab see tuginema kontrollitavatele eeldustele ja vähemalt minimaalsele analüüsile riskivaldkondades (hüdroloogia/veerežiim, turbapinnase eripära, veekogu staatus, rohevõrgustiku funktsioon, terviseriskid). EELIS-e viide kaitstavate objektide puudumisele ei kata ära üleujutuse, veekvaliteedi, maaparanduse eesvoolu toimimise, ega elanike tervise/ohutuse riskide hindamist.

Vastuväide ja taotlus: Palun esitada 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 valgals. Kuni see puudus püsib, palun mitte liikuda planeeringu kehtestamise suunas.

1.3. Valla kirja p 3 – sademe- ja pinnasevee mõju Leivajõe ning üleujutusrisk

Varasem väide: Taotlesin hüdroloogilisi arvutusi/analüüsi sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise mõjude kohta Leivajõe ja allavoolu aladele, sh üleujutusriskide aspektist. Planeeringu üldine väide, et drenaaži- ja sademeveesüsteem ei saa kahjustatud, ei ole tõendatud.

Valla vastus: Vald leiab, et eelvoolusüsteemide veebilanssi mõjutatakse minimaalselt ning „täiendavalt vett juurde ei toodeta“. Lisaks märgib vald, et väljaehitamisel on „soovitav“ kasutada jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid ning täpne lahendus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Valla argumendi puudulikkus: Väide „vett juurde ei toodeta“ ei asenda analüüsi, sest muutuvad äravoolu iseloom (tippvooluhulgad), läbilaskvus, pinnase tihendus ja kõvakattega pindade osakaal. „Soovitav“ ja „edasil projekteerimisel“ tähendab sisuliselt, et riskid jäetakse lahendamata planeeringu tasandil. Kui üleujutus- ja veerežiimirisk on tõstatatud ning ala on liigniiske/turbane, peab planeering vähemalt määrama siduvad lahenduspõhimõtted, mõõdetavad eesmärgid ja kontrollitavad eeldused (nt maksimaalsed tippvooluhulgad, viibe- ja immutusmahud, hoolduskorra ja vastutuse).

Vastuväide ja taotlus: Palun täiendada DP1171 hüdroloogilise analüüsiga (enne/pärast äravoolu bilanss, tippvooluhulgad, viibe- ja immutuslahendused, allavoolu mõju ja riskistsenaariumid). Planeeringusse tuleb viia siduvad tingimused (mitte „soovitused“) ning näidata, kuidas tagatakse eesvoolu toimimine ja hooldus (sh väljaspool DP ala, kui see on teenindav süsteem).

1.4. Valla kirja p 4 – kumulatiivne mõju Leivajõgi–Pirita valgals

Varasem väide: Taotlesin mõjude hindamist kogu Leivajõe–Pirita jõe valgals, arvestades, et allavoolu piirkondades esineb juba üleujutusprobleeme ning Leivajõgi suubub Pirita jõkke.

Valla vastus: Vald viitab, et kumulatiivsete mõjude hindamine suuremal alal ei ole detailplaneeringus tavapärane ning viitab varasemale vastusele (sh p 2).

Valla argumendi puudulikkus: Kumulatiivne mõju ei ole „valikuline luksus“, kui arenduse mõju kandub eesvoolu kaudu valgala edasi ja kui riskid (üleujutus, veekvaliteet) on reaalsed ja ette teada. Valla vastus ei sisalda ühtegi sisulist argumenti, miks valgala põhiseid mõjusid ei pea hindama, ega seda, milliste andmete alusel on jõutud järeldusele, et mõju on minimaalne.

Vastuväide ja taotlus: Palun lisada DP1171 juurde valgala põhine mõjuanalüüs vähemalt sademevee koormuse, üleujutusriskide ja veekvaliteedi aspektis ning käsitleda kumulatiivset mõju koos teiste kavandatavate arendustega valgala. Kuni selline analüüs puudub, on kaalutusotsus ebapiisavalt põhjendatud.

1.5. Valla kirja p 5 – tegelik mõjuala ja avaliku huvi kaalumine

Varasem väide: Taotlesin planeeringulahenduse muutmist või täiendamist, arvestades tegelikku mõjuala ja avalikku huvi (keskkonnariskid, taristukoormus, rohevõrgustik, naabri õiguste kaitse).

Valla vastus: Vald viitab varasemale vastusele (p 2) ilma sisulise kaalutusanalüüsita.

Valla argumendi puudulikkus: Viide teisele punktile ei ole sisuline kaalumine. Puudub alternatiivide võrdlus (nt hoonestuse vähendamine, hoonestusalade nihutamine riskialadelt, siduvate leevendusmeetmete lisamine), samuti puudub proportsionaalsuse analüüs avalike hüvede ja koormuste vahel.

Vastuväide ja taotlus: Palun 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.

1.6. Valla kirja järgnev osa (alates lk 4) – „teised tähelepanekud“

Valla vastuskiri jätkab pärast p 5 uut nummerdust (alates p 4) ning sisaldab punkte 4, 5, 6, 8, 10–15. Allpool viitan neile kui „Valla kirja p 4 (teised tähelepanekud)“ jne.

1.6.1. Valla kirja p 4 (teised tähelepanekud) – Peningi turbamaardla käsitlus

Varasem väide: Väitsin, et turbamaardla käsitlus on formaalne: puudub sisuline analüüs, kuidas kuivendus ja ehitustegevus mõjutavad turbakihi stabiilsust, veerežiimi ja maapõue seisundit.

Valla vastus: Vald leiab, et turbamaardla osa on piisavalt käsitletud ning viitab Maa-ameti kooskõlastusele ja märkustele, mille alusel materjale täiendati.

Valla argumendi puudulikkus: Kooskõlastuse olemasolu ei asenda valla enda kaalumiskohustust ega sisulist mõjuanalüüsi. Maa-ameti/EGT kooskõlastused keskenduvad maavara kaitsele ja piirangutele, mitte elukeskkonna riskidele (vajumised, veerežiim, üleujutus, hooldus). Kui planeeritakse elamud turbaalale, peab planeering tasandil olema vähemalt geotehnilise ja hüdroteoloogilise sobivuse põhjendus (mitte üksnes viide, et „edasisel projekteerimisel leitakse lahendus“).

Vastuväide ja taotlus: Palun lisada sõltumatu geotehniline ja hüdroteoloogiline hinnang turbapinnase sobivuse kohta ning viia planeeringusse siduvad ehitustingimused, mis välistavad riskide „edasilükkamise“. Vastasel juhul on planeeringu elluviidavus ebakindel.

1.6.2. Valla kirja p 5 (teised tähelepanekud) – „vajadusel/soovitav/võib“ sõnastus

Varasem väide: Tõin välja, et planeering kasutab korduvalt mittesiduvaid määratlusi („vajadusel“, „soovitav“, „võib“), lükates olulised riskid ehitusprojekti tasemele.

Valla vastus: Vald vastab, et detailplaneering ei pea lahendama kõiki tehnilisi küsimusi ehitusprojekti detailsusega ning põhimõttelised lahendused ja tingimused on määratud.

Valla argumendi puudulikkus: Nõustun, et detailplaneering ei ole ehitusprojekt. Kuid kui risk on määrav (liigniiske pinnas, turvas, üleujutus, eesvoolu toimimine, terviseriskid), peavad leevendusmeetmed olema planeeringus siduvad, mitte üksnes deklaratiivsed. Vastasel juhul on tegemist näilise kooskõlaga (riskid justkui „tuvastatud“, kuid tegelik kontrollitav lahendus puudub).

Vastuväide ja taotlus: Palun asendada kriitiliste riskide osas mittesiduvad sõnastused siduvate nõuetega (sh mõõdetavad parameetrid ja kohustuslikud uuringud enne ehitusõiguse realiseerimist).

1.6.3. Valla kirja p 6 (teised tähelepanekud) – veekvaliteet ja koormusarvutused

Varasem väide: Väitsin, et ilma veekvaliteedi- ja koormusarvutusteta ei saa välistada hajureostuse ja lokaallahenduste mõju Leivajõe ning seeläbi Pirita jõe ökoloogilisele/seireliselt olulisele kasutusele.

Valla vastus: Vald viitab, et reovee immutamist pinnasesse ei kavandata ning kogumismahutid/biopuhastid on suletud süsteemid; seetõttu puudub tavapärasel kasutusel mehhanism, mille kaudu reovesi võiks jõuda põhjavee kaudu jõkke.

Valla argumendi puudulikkus: Valla vastus käsitleb üksnes reovee otsest immutamist, kuid ei käsitle sademevee kaudu kanduvat hajureostust (toitained, orgaanika, setted), turbapinnase eripära ega süsteemide rikke riski. Samuti jääb käsitlemata Leivajõe kui eesvoolu koormustaluvus ja allavoolu kasutus (sh suplusvee kvaliteedi risk), mis olid vastuväidetes toodud.

Vastuväide ja taotlus: Palun teha veekvaliteedi ja koormusarvutused sademevee ning võimalike lokaallahenduste koostoimes (sh rikke stsenaariumid), ning lisada DP-sse seire- ja hooldusnõuded. Lisaks palun käsitleda mõju allavoolu valgala, mitte üksnes planeeringuala piires.

1.6.4. Valla kirja p 8 (teised tähelepanekud) – olulised riskid lükatud ehitusprojekti tasemele

Varasem väide: Tõin eraldi välja, et olulised riskid (pinnase tugevdamine, sademevee lahendused, leevendusmeetmed) on jäetud sisuliselt lahendamata ja lükatud ehitusprojekti tasemele.

Valla vastus: Valla vastus on sisuliselt sama mis p 5: detailplaneeringus on määratud põhimõtted ning täpsustus toimub edasistes etappides.

Valla argumendi puudulikkus: Korduv üldvastus ei kõrvalda sisulist puudust: kui planeeringu elluviimine sõltub tulevastest lahendustest, mille teostatavus ja mõju ei ole tõendatud, on planeeringu elluviidavus ja keskkonnakaitse põhjendatus ebakindel. Planeering ei tohi olla „tingimuslik lubadus“, vaid peab võimaldama kontrollida, et avalikud huvid ja ohutus on tagatud.

Vastuväide ja taotlus: Palun täpsustada DP tasandil riskide maandamise kohustuslikud miinimumnõuded (uuringud, projekteerimise lähteülesanded, siduvad lahenduspõhimõtted) ning lisada need kehtestamise eeltingimusena.

1.6.5. Valla kirja p 10 – ehitamise risk liigniiskel pinnasel ja turbaalal

Varasem väide: Väitsin, et ehitamise riske liigniiskel pinnasel ja turbaalal on alahinnatud ning ilma uuringuteta ei saa väita, et lahendus on ohutu ja elluviidav.

Valla vastus: Vald märgib, et täpne insener-tehniline lahendus, mis tagab hoonete ohutuse ja normidele vastavuse, leitakse edasisel projekteerimisel.

Valla argumendi puudulikkus: See jätab põhiotsustuse (kas ja kuhu on üldse mõistlik elamuid kavandada) sisuliselt tegemata planeeringu tasandil. Kui risk on struktuurne (vajumised, kõrge põhjaveetase, teede kandevõime), tuleb planeeringu kehtestamise eel näidata, et ohutud lahendused on realistlikud ja nende mõju (sh hüdroloogia) ei suurenda avalikke riske.

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

1.6.6. Valla kirja p 11 – kalmistu lähedus ja puhvervööndi õiguslik tagatus

Varasem väide: Väitsin, et kõrghaljastusega puhver maatulundusmaal ei ole õiguslikult kaitstud ning ei taga tulevastele elanikele ega naabritele tegelikke garantiisid; lisaks on vastuolu ÜP/KSH loogikaga, mis käsitleb kalmistu sanitaarkaitsevööndit rangemalt kui seaduse miinimum.

Valla vastus: Vald leiab, et puhverala nõue on piisavalt täpselt tagatud; viitab Kalmistuseaduse 50 m vööndile, märgib kaugused (elamud ≥ 150 m olemasolevast kalmistust, ≥ 50 m perspektiivsest pos 9) ning toob esile pos 8 kõrghaljastusega puhverala.

Valla argumendi puudulikkus: Valla vastus taandab küsimuse seaduse miinimumkujadesse ja ei vasta põhilisele vastuväitele: Rae valla ÜP ja KSH põhimõttele välistada elamuehitus kalmistu sanitaarkaitsevööndis (praktiliselt kuni 300 m) ning vajadusele menetleda seda ÜP-d muutva detailplaneeringuna. Samuti ei selgita vald, milline on puhverala õiguslik tagatis (kasutustingimused, servituudid, kaitse) – pelk joonisel näitamine ei välista tulevast muutmist.

Vastuväide ja taotlus: Palun anda kirjalik seisukoht, kas DP1171 on PlanS § 142 mõttes ÜP-d muutev (kalmistuvööndi osas). Kui ei, tuleb DP viia ÜP-ga kooskõlla (elamuehitus vööndist välja). Kui jah, tuleb järgida ÜP muutmise menetlust ning põhjendada kõrvalekallet sisuliselt. Lisaks palun vormistada puhverala siduva kasutuspiiranguna.

1.6.7. Valla kirja p 12 – veevarustus ja kanalisatsioon

Varasem väide: Väitsin, et ühise puurkaevu ja lokaallahenduste eeldused on spekulatiivsed ilma hüdrogeoloogilise analüüsita; tarbimine võib suurenedada; kalmistu lähedus ja põhjaveevaru olukord nõuavad ettevaatust.

Valla vastus: Vald selgitab, et kavandatakse ühine puurkaev kolmele majapidamisele, eeldusel tarbimine < 10 m³/ööpäevas. Vald rõhutab, et reovee immutamist pinnasesse ei kavandata ning süsteemid on suletud.

Valla argumendi puudulikkus: „Eeldus < 10 m³/ööpäevas“ ei ole kontrollitav ega pruugi püsida kogu kasutusaja vältel; samuti ei käsitle see põhjaveevarude bilanssi, vee kvaliteedi riske ja alternatiive

(liitumine ühisveevärgiga). Valla vastus ei sisalda hüdrogeoloogilist põhjendust ega käsitle olukorda, kui tekib loakohustus või kui puurkaevu rajamine osutub ebareaalseks/keelatud.

Vastuväide ja taotlus: Palun tellida ja esitada hüdrogeoloogiline ekspertiis ning määrata DP-s realistlik ja lubatav veevarustuse lahendus (sh alternatiiv). Kuni ekspertiis puudub, ei ole DP veevarustuse osa elluviidavuse mõttes veenvalt tõendatud.

Lisaks märgin, et valla väide „reovee immutamist pinnasesse ei kavandata ning süsteemid on suletud“ ei välista iseenesest reostusriski. Praktikas on lokaalsed reoveelahendused (sh nn biopuhastid ja erinevad kogumis-/puhastussüsteemid) tehniliselt ja toimivuselt **seinast sein**a, ning risk sõltub vähemalt: seadme tüübist ja tegelikust puhastusastmest, hoolduse regulaarsusest ja vastutuse selgusest, elektrivarustuse katkestustest, üleujutus-/liigniiskus- ja jäätumisriskist ning avariistsenaariumidest (nt lekked, ületäitumine, bypass, hooldus tegemata). Seetõttu ei ole võimalik pelgalt “biopuhasti/suletud süsteemi” väitega **tõendatult ümber lükata** reostusriski ega põhjendada järeldust, et mõju on väike, ilma kontrollitavate lähteandmete ja siduvate tingimusteta. **Vastuväide ja taotlus (täiendus)**

Palun:

1. esitada DP 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 DP-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.

1.6.8. Valla kirja p 13 – Kaare tee ja riigitee ristmik, taristu tegelik elluviimine

Varasem väide: Väitsin, et DP ei taga, et Kaare tee/riigitee ristmiku tööd ellu viiakse; Transpordiamet ei võta vastutust; risk kandub avalikule sektorile ja kohalikele elanikele.

Valla vastus: Vald leiab, et kui arendaja ei vii lahendust ellu, siis taristut pole vaja; vajadusel saab vald ise lahenduse ellu viia kehtiva DP alusel. Vald lisab, et arendaja ei alusta hoonete ehitust enne, kui teed ja tehnovõrgud on valmis ja kasutusload väljastatud; avaliku kasutusega transpordimaa antakse vallale üle pärast DP kehtestamist.

Valla argumendi puudulikkus: Valla vastus sisuliselt kinnitab, et DP kehtestatakse ilma kindla tagatiseta, kes ja millal ristmiku ning avaliku taristu rajab – ning jätab „vajadusel“ rahalise ja korraldusliku riski vallale. Selline lähenemine ei ole proportsionaalne avaliku huvi kaitsega ega anna puudutatud isikutele kindlust, et liiklusohutus ja ligipääsetavus on tagatud.

Vastuväide ja taotlus: Palun siduda hoonestuse realiseerimine rangelt Kaare tee/ristmiku lahenduse väljaehitamise (tähtaeg, rahastus, arenduslepingu tingimused) ning lisada DP-sse selge tingimus,

et enne hoonete kasutuslubasid peab olema taristu valmis. Lisaks palun täpsustada transpordimaa üleandmise tingimused ja ajastus.

1.6.9. Valla kirja p 14 – avaliku huvi alakaalustamine

Varasem väide: Väitsin, et avalik huvi on selgelt alakaalustatud: kolm väärtuslikku elamukrunti vs minimaalne avalik hüve; samal ajal kasvavad keskkonna-, liiklus- ja taristuriskid ning vallale võivad tekkida kulud.

Valla vastus: Vald väidab, et avalik huvi on kaalutud; planeeringuga kavandatakse üldkasutatava maa krunt ja avaliku kasutusega transpordimaa perspektiivsele kergliiklusteele, busside ümberpööramisplats ning jalgtee; arendaja kohustub Kaare tee ja ristmiku rekonstrueerimiseks ning tänavavalgustuse rajamiseks.

Valla argumendi puudulikkus: Valla vastus loetleb meetmeid, kuid ei tee proportsionaalsuse ja riskide koondanalüüsi (eriti vee/üleujutuse, turbapinnase, tervise- ja elluviidavuse riskid). Avaliku huvi kaalumise eeldab ka negatiivsete mõjude sisulist hindamist ja võrdlemist, mitte ainult kavandatud taristu nimetust.

Vastuväide ja taotlus: Palun 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.

1.6.10. Valla kirja p 15 – kliimamuutustega kohanemine, märgala ja kuivendus

Varasem väide: Väitsin, et planeering on vastuolus kliimamuutustega kohanemise põhimõtetega: märgalade/lammi säilitamise asemel kavandatakse kuivendamist ja vee kiiremat äravoolu.

Valla vastus: Vald leiab, et planeeringuala ei ole üheski kehtivas arengudokumendis ega üldplaneeringus määratletud märgalana ega taastamise alana ning kohustust rajada/taastada märgala erakinnistul saab olla vaid siduvate aktide alusel.

Valla argumendi puudulikkus: Kliimarisikide arvestamine ei sõltu üksnes „märgala“ formaalsest sildist. Kui ala on looduslikult liigniiske/turbane ja toimib veerežiimi puhvrina, tuleb mõju hinnata ning kaaluda alternatiive (viibe, säilitamine, ehitusmahu vähendamine). Valla vastus ei lükka ümber üleujutus- ja veerežiimiriski argumenti ega sisalda analüüsi, miks kuivendus ei suurenda allavoolu riske.

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

1.7. Valla kirja lõpposa – kobras kui ökoloogiline riskitegur

Varasem väide: Tõin välja kopra võimaliku rolli veesüsteemi toimivuses (tammid, veetaseme muutused) kui ühe teguri, mis võib mõjutada kuivenduse, eesvoolu ja üleujutusriskide käitumist.

Valla vastus: Vald leiab, et kobraste võimalik tulevane esinemine ei ole asjakohane detailplaneeringu täpsusastmes; planeering ei muuda veerežiimi ega kuivendussüsteemide võrgustikku ning hooldus toimub vajadusel edaspidi.

Valla argumendi puudulikkus: Kui planeering jätab sademevee/veerežiimi lahendused „edasiseks projekteerimiseks“, kuid samal ajal väidab, et veerežiim ei muutu, on see sisemine vastuolu. Kopra teema ei ole eraldiseisev „loomajutt“, vaid näitab, et veesüsteem on dünaamiline ning riskistsenaariumid (sh hooldus, vastutus, ligipääs kraavidele) peavad olema planeeringus läbi mõeldud.

Vastuväide ja taotlus: Palun käsitleda veesüsteemi riskistsenaariume tervikuna (sh takistused eesvoolus, hoolduskorraldus, ligipääs ja vastutus) ning siduda DP elluviimine selgete hooldus- ja seiretingimustega.

2. Küsimused, mida vald oma vastuskirjas ei käsitlenud

Alljärgnevad teemad olid vastuväidetes ja täpsustustes esitatud, kuid Rae Vallavalitsuse vastuskiri (nr 6-1/168-1) neid ei käsitlenud või käsitlenud üksnes kaudselt/viitavalt, ilma sisulise seisukohata.

2.1. PlanS § 142 (üldplaneeringut muutev detailplaneering) küsimus

Palun anda ühemõtteline kirjalik seisukoht, kas DP1171 on ÜP-d muutev detailplaneering (ja millises osas). Eriti kalmistu sanitaarkaitse/300 m loogika ja rohevõrgustiku toimimise ning hajaasustuse naabri õiguste kaitse kontekstis.

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

Vastuses puudub sisuline käsitlus MaaRS § 19¹ lg 2 loogikast ning selle seosest DP1171 elluviidavuse ja puudutatud isikute õiguste kaitsega.

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

Palun käsitleda, kuidas on arvestatud omandiõiguse/ostueesõigusega seotud vaidlusi ning kas see seab kahtluse alla DP elluviidavuse. Kui omandiolukord on vaidlustatud, tuleb kaaluda menetluse peatamist/lõpetamist.

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

Vastuses puudub sisuline seisukoht kõrgepingeliini kaitsevööndi ja EstLink 3 eriplaneeringu mõju kohta DP1171 elluviidavusele ning tervisekaitsele (sh EMV piirväärtused). Palun esitada Elering AS-i (või pädeva asutuse) kooskõlastused/tingimused ja EMV hinnang.

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

Palun selgitada, kuidas arvestatakse hajaasustuse 300 m nõuet nii, et naabri tulevane elamuehituse võimalus ei kitseneks. Kui kitseneb, tuleb nõuda naabri kirjalikku nõusolekut või muuta lahendust.

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

Palun selgitada, kuidas on arvestatud Leivajõe õiguslikku staatust (avalik veekogu, veekaitse/ehituskeelu/piiranguvööndid, kallasrada, ühiseesvoolu hooldus) ning kuidas tagatakse, et DP ei kahjusta veekogu seisundit ega takista avalikku kasutust.

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

Palun käsitleda eraldi, kuidas on hinnatud DP1171 kumulatiivne mõju allavoolu (Leivajõgi–Pirita) ning võimalik risk suplusvee kvaliteedile.

3. Taotlused ja menetluslikud palved

Eeltoodust tulenevalt palun Rae Vallavalitsusel enne DP1171 edasist menetlemist ja kehtestamist:

- esitada kirjalikud ja sisulised vastused punktis 2 loetletud käsitlemata teemadele;
- avalikustada KSH eelhinnang või koostada ja avalikustada see, kui seda seni ei ole tehtud;
- täiendada planeeringut hüdroloogiliste arvutuste, geotehniliste uuringute ja (vajadusel) hüdrogeoloogilise ekspertiisiga;
- viia planeeringusse siduvad (mitte soovituslikud) tingimused sademevee, eesvoolu hoolduse ja riskide maandamise kohta;
- hinnata ja vajadusel algatada ÜP muutmise menetlus PlanS § 142 alusel, kui DP1171 kaldub ÜP põhimõtetest kõrvale;
- kuni puudused on kõrvaldatud, mitte liikuda DP1171 kehtestamise suunas.

/allkirjastatud digitaalselt/