

Rae Vallavalitsus

Ülejõe küla Toominga ja Rebase kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll

Jüris 18. märts 2026 nr 6-6/5

Koosolekut juhatas planeeringute menetleja Elo Talvoja

Koosolekut protokollis planeeringute assistent Helina Leetus

Arutelul osalesid: Toominga ja Rebase kinnistute detailplaneeringu koostaja Osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo esindaja Reet Valk (edaspidi R.V.), Toominga ja Rebase kinnistute detailplaneeringu huvitatud isik Urmas Kleeberg (edaspidi U.K.), Toominga ja Rebase kinnistute detailplaneeringu puudutatud isik Aare Kleberg, arvamusi esitanud isikud, naaberkinnistutega seotud isikud ja teised lähialal elavad isikud.

Rae Vallavalitsuse esindajad: abivallavanem Ain Böckler (edaspidi A.B.), planeerimis- ja keskkonnameti juhataja Annika Jõgimaa (edaspidi A.J.), planeeringute menetleja Elo Talvoja (edaspidi E.T.), planeeringute menetleja Ille Tops ja planeeringute assistent Helina Leetus.

Päevakord: Toominga ja Rebase kinnistute detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Planeeringute menetleja Elo Talvoja tegi sissejuhatuse ning selgitas koosoleku eesmärgi – tutvustada ja arutada detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamusi, vallapoolseid seisukohti ja detailplaneeringu lahendust.

E.T. - Detailplaneering algatati 22.10.2024, vastuvõtmine toimus 16.12.2025 ja detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 23.01.2026 - 05.02.2026.

Avalikustamise ajal esitati arvamused, millele kirjutas alla kuus isikut. Üks isik võttis esitatud arvamuse tagasi ennem avaliku arutelu toimumist.

Esitatud arvamused jagunesid kolme kategooriasse:

- 1) Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule;
- 2) Ebaseaduslike hoonete seadustamine ja tasakaalustatud areng;
- 3) Keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu vajadus (edaspidi KSH).

Arvamused:

1) Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule.

E.T. - Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas ning arvestab alale määratud maakasutuse juhtotstarvet, kõrguspiiranguid, kruntide minimaalsuursusi, detailplaneeringu koostamise kohustust ning teisi üldplaneeringust ja õigusaktidest tulenevaid põhimõtteid.

Omavalitsuse hinnangul ei ole tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Detailplaneeringuga on tagatud Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritavate ärimaa ja elamumaa kasutusotstarbega alade hoonestamiseks ja kasutamiseks. Ärimaa kõrvalfunktsioon tagab täisväärtuslike elamistingimuste kujunemise ning väldib monofunktsionaalsete elamualade teket.

Arvamuse esitaja 1 – Üldplaneeringus Ülejõe külas kavandatud perspektiivsele elamumaa juhtotstarbega alale, väikeses mahus ärimaa kavandamine ei ole vastuolus üldplaneeringu eesmärgiga. Eesmärkidest pole juttu olnud, et see on vastavuses üldplaneeringuga. Väikesest mahust rääkides, siis see ei ole väike maht. Seal sõidavad pidevalt veoautod, mis lõhuvad tee ära. Ladustatakse igasuguseid materjale, mida viiakse ja tuuakse.

E.T. – Hetkel räägime vastavusest üldplaneeringule, järgmiste tegevusteni me alles jõuame.

Arvamuse esitaja 1 – „Ärimaa kõrvalfunktsioon tagab täisväärtuslike elamistingimuste kujunemise ning väldib monofunktsionaalsete elamualade teket“. Kui planeeritakse meie väikesesse külakesse tohutu suur tehnoпарк, siis see mõjutab väga olulisel määral meie elukeskkonda. See ei ole kõrvalfunktsioon, vaid firma, mis töötab täispööretel ja häirib märkimisväärselt meie elusid.

R.V. – Selgitan, et koostatava detailplaneeringuga me likvideerime alal tootmistegevust, sest planeerime sinna äritegevust. Me võtame maha kogu selle õlide, rehvide kasutamise alal ja vähendame veoautode liikumist. Planeerime alale soodsate tingimustega ärimaa. Olen täiendanud seletuskirja, sest see oli koostatud natuke kehvalt. Kavandame alale äri- ja kontorihoone, kus võib teha äritegevust. Tootmistegevuse likvideerimise seoses ärimaa kavandamisega, mis samuti vähendab veoautode liikumist.

Arvamuse avaldaja 1 – Detailidesse laskumata ja laiemat pilti vaadates, siis inimesed, kes on ostnud kodu sellesse piirkonda, neil on õigustatud ootused, et see elukeskkond säiliks. Seal on virgestusala, ilus loodus, loomad liiguvad, kuid järsku on keset küla tehnoпарк.

R.V. – Mis on Teie arvates ärimaa või tootmismaa? Kas seda vahet ikka teate?

Arvamuse esitaja 1 – Minu jaoks, ma detailidesse praegu ei lasku, on siin tohutu autobaas, kus on vähemalt 11 veoautot.

R.V. – Detailplaneering sätestab, mis on lubatud ja mis on keelatud ning detailplaneeringu koostamisega likvideerime alal olemasolevat tegevust.

E.T. – Kavandamisel on ärihoone. Anname huvitatud isikule ka sõna.

U.K. – Mainin, et ala on hetkel 100% muutunud, praegu on järgi kaks masinat, hommikul lähevad ja õhtul tulevad. Lisaks kaks masinat jäävad suveks üldse ära. 10 aastat on inimestele see sobinud kui alal on olnud suurem tegevus.

Arvamuse avaldaja 1 – Kes teeb alal järelevalvet, et planeeringuga kavandatu ellu viiakse? Kuidas saab rajada järsku ärimaa? Kui seal on lillepood või muusikakool, siis saan aru, et seal on äri.

A.J. – Ma selgitan täpsemalt, mis on detailplaneering. Detailplaneering on üldplaneeringu elluviimise dokument, mis määratleb alale edasised ehitustegevuse tingimused: kõrgused, juurdepääsud, arhitektuursed tingimused jne. Antud hetkel arutame, millist äritegevust on võimalik sinna üldse kavandada. Täna on seal hetkel toimiv olukord. Detailplaneering annab tuleviku suunad, mida saab alal edasi teha. Tänapäev fookus peaks olema sellel detailplaneeringul, mida seal tulevikus teha saab ja mis on selle eesmärk ning kas see on vastuvõetav. Selle detailplaneeringuga ei saa muuta minevikus olnud olukorda.

Arvamuse avaldaja 2 – Seletuskirjas oli kirjas, et tegemist on olemasoleva olukorra seadustamisega.

R.V. – See oli valesti sõnastatud, see on juba muudetud.

Arvamuse avaldaja 2 – Üldplaneeringus on ühemõtteliselt elamumaa.

R.V. – Tootmismaa ei jää sinna.

Arvamuse avaldaja 2 – Te muudate üldplaneeringut. Praegune olukord ei sobi kokku elamumaa sihtotstarbega ja elamumaa definitsiooniga.

E.T. – Üldplaneeringuga on võimalik tagada mitu funktsiooni. Ei pea olema ainult elamumaa, teise funktsiooni lisamine rikastab elukeskkonda.

Arvamuse avaldaja 1 – Mul on praegusest olukorrast pildid ja ärimaa ei rikasta elukeskkonda.

R.V. – See, mida kavandatakse, see on ärimaa funktsiooniga, kontoripinnad, kaubandus jne. Praegust olukorda me ei seadusta.

A.J. – Koostatav detailplaneering annab raamistiku selles osas, mida seal saab teha tulevikus. Tänapäevane toimiv olukord ei ole hea, kuid tänapäevane detailplaneering, mis on arutlusel, annab ülevaate tulevases olukorrast peale detailplaneeringu kehtestamist.

Arvamuse avaldaja 3 – Et ettevõtte üldse valmis saaks, siis on vaja arendada ja ladustada materjale ning seejärel saab hoone valmis ehitada.

E.T. – Räägime detailplaneeringust edasi, kuhu tuleb ärimaa krunt ja kaks elamumaa krunti. Omavalitsuse hinnangul ei ole tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused: hoonete lubatud kõrgus on kuni 9 m kuna see paikneb elamuala läheduses (kõrgus 9 m on madalam üldplaneeringuga lubatud ärihoone kõrgusest).

Arvamuse avaldaja 1 – Kuidas see mõjutab kinnisvara hinda, kui seal on 9 m kõrgune hoone? Jõukas inimene tahab sinna maad osta ja siis imestab, et mis hoone selline see on. Ta ei osta sinna maad.

E.T. – Planeering annab võimaluse kuni 9 m kõrgusele hoonele. Elamud on lubatud kõrgusega kuni 8 m.

Arvamuse avaldaja 1 – Kas see on elamumaa, laoplatz on ju?

R.V. – Jah, ja seal on ka ärimaa. Tootmishoone likvideeritakse.

Arvamuse avaldaja 1 – Elamumaa võib sinna tulla, sellega olen nõus.

E.T. – Planeeritud on kaks elamumaa krunti ja kõrvale üks ärimaa krunt. Kas sinna kõrvale tuleb veel ärihooneid, seda me ei tea. Planeering annab võimaluse, kuid see ei tähenda, et kõik lubatu sinna kavandatakse.

Arvamuse avaldaja 1 – Oleme elamumaa poolt ja nõus, kui elanikke tuleb juurde. Mis garanteerib selle, et see firma edasi ei tegutse ja ei riku seadust?

A.B. – Praegu tehakse detailplaneering ja olukorda soovitakse muuta, mida me kõik koos siin arutamegi. Arutame tuleviku olukorda ja vaatame seda positiivsest vaatevinklist.

E.T. – See detailplaneering annab võimaluse ala edasi arendada muidu ei lahene ka olemasolev olukord.

Arvamuse avaldaja 4 – Kaks elamumaa krunti on ja uusi inimesi tuleb juurde, saame teed korda. Saame nõuda, et Rae vald teeb teed korda.

E.T. – Lähme edasi arvamusega nr 2, detailplaneeringu eesmärk on piirkonna tasakaalustatud areng, tegemist ei ole ebaseadusliku tegevuse seadustamisega ärimaa sihtotstarbe kavandamise kaudu. Planeeritava Toominga kinnistul on toimunud viimase 10 aasta vältel autotranspordi ettevõtte, mis tekitas raskeveokite ja transpordi liikumise. Viimastel aastatel on autotranspordi ettevõtetus olnud järjest enam kahanevas järgus, masinaparki on likvideeritud ning liikluskoormus väheneb lähialal. Koostatava detailplaneeringuga muudetakse kinnistu sihtotstarve ärimaaks ning olemasolevast töökojahoonest planeeritakse ärihoone. Koostatav detailplaneering näeb ette leevendusmeetmed äritegevuse varjestamiseks. Eesmärgiks on piirkonna tasakaalustatud areng.

Arvamuse avaldaja 1 – Kus on need mõõdikud, millega seda mõõdetakse. Teed ei kannata sõitmiseks suuremaid veokeid, kes seal edasi tagasi sõidavad.

Arvamuse avaldaja 3 – Põhiline probleem on Rae valla teehooldaja. Kirjavahetust olen pidanud kunagi teede spetsialisti Ain Punaga, et tee tehtaks korda nagu kruusatee korras olema peaks. Parajalt niiskel hetkel teha tee siledaks, rullida kinni ja seejärel on tolm minimaalne. Seejärel ei teki sinna auke, kuid vallalt ei saanud selles osas nõusolekut. Otsustasin, et tee osas ei ole mõtet vaielda ametnikuga, kui on olemas kindel seisukoht ning soovitude järgi ei toimita.

Arvamuse avaldaja 4 – Raudtee võetakse ka ära ja sinna tulevad suured ärimaad ja logistikakeskused, suur tehnopark jne. Kas ei ole nii? See ka ju tolmutab ümbruskonnas.

A.J. – *(Osutades detailplaneeringu joonisele järgmise ettekande ajal)* Siin on Tallinna ringtee ja siin on raudtee, mis ilmselt võetakse üles. Tulevikus tekib siia logistikapark. Siin on detailplaneering koostamisel, millal see ellu viiakse, see sõltub arendajast. Üldplaneering on paika pandud 2013. aastal. Selle lilla viirutatud ala peale on ette nähtud logistika pargid. Vanapere tee peavad uued arendajad asfalteerima ja ristumine Lagedi - Aruküla maanteega liigub Lagedi poole. Millal see ellu viiakse, seda ei oska öelda hetkel, sest seda ei tehta enam, kui hakatakse ehitama logistika parki. Tänapäeval oleva detailplaneeringuga planeeritakse väga väikeses mahus ärimaad. Selle detailplaneeringuga antakse tuleviku tingimused. Kui maaomanik hakkab peale detailplaneeringu kehtestamist tegema seal midagi muud, kui detailplaneeringus on ette nähtud, siis peab sekkuma järelevalve. Ma loodan, et piirkonna edasised arengud said natuke selgemaks.

E.T. – Koostatava detailplaneeringuga nähakse ette 20% elamumaa krundi pindalast haljasala, iga krundi 600 m² kohta 1 puu, h=10m. Ärimaa sihtotstarbega krundile istutada juurdepääsutee äärde puude allee ja minimaalselt 40% haljasalast on kaetud kõrghaljastusega. Eraldi kavandatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis on läbipääsuks ja juurdepääsudeks teistele kruntidele. Kraav puhastatakse ja tehakse korda, planeeritakse suurem trüüp. Parkimiskohtadelt ja pindadelt kokku kogutav sademevesi puhastatakse liiva-õlipüüduris enam pinnasesse immutamist. Sademeveed immutatakse pinnasesse omal krundil.

Arvamuse avaldaja 1 – Inimeste esteetiline nägemus on erinev ja kas leitakse kompromiss, et see viisakas välja näeks. Kuusehekid pannakse ette ja varjestatakse. Kas keegi teeb seda ikka?

R.V. – Kõrghaljastus on alale ette nähtud.

Arvamuse avaldaja 1 – Veoautode liikumise trajektoor jääb ikka, kui teel sõidetakse edasi-tagasi.

E.T. – Autode liikumist vähendatakse.

Arvamuse avaldaja 3 – Kui teed kastetakse, kasutatakse spetsiaalset soolalahust, rullitakse ja kaetakse õigel hetkel, siis tee ei tolma.

A.J. – Me võtame teadmiseks ja viime selle mure teede spetsialistideni. Selle tänase detailplaneeringuga ei saa me panna huvitatud isikule Vanapere tee asfalteerimise kohustust.

E.T. – Vaatame positiivselt detailplaneeringule ja sellega nähakse ette leevendavaid meetmeid, kuidas olukorda alal parandada. Olemasolev olukord tuleb likvideerida, perspektiiv on ikkagi positiivne.

Arvamuse avaldaja 1 – Talvel ei olnud probleeme teega, sest talv oli ideaalne sel aastal.

A.J. – Mis eesmärk on selle teega, mis on Teie ettepanek?

Arvamuse avaldaja 1 – Sõitmine võiks olla nendel teedel ainult sõiduautodega ja prügiauto. Mõned autod võiksid vaid sõita.

E.T. – Arvamus nr 3 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise vajadus. Sooviti, et koostatakse keskkonnamõju eelhindang kuna alal tegeletakse ebaseadusliku ja keskkonnaohtliku tegevusega, mis toob kaasa olulise keskkonna-, liiklus- ja elukeskkonna muutuse. Toimub tihe raskeveokite ja transpordi liikumine kohalikel teedel, teede kiire amortiseerumine ja lõhkumine.

Planeeringuga ei kavandata mürarikast, häiringuid tekitavaid tegevusi, äritegevusena pigem ladustamine, pelleti pakendamine jms.

Väide, et liikluskoormus muutuks alal intensiivsemaks või raskemaks, ei ole asjakohane, kuna autotranspordi ettevõtlust ei ole plaanis suurendada, vaid vähendada.

Arvamuse avaldaja 2 – Pelleti pakendamine, kuhu see tuleb? Arvestame, et parandate seletuskirja infot. Inimesed tegelevad ebaseadusliku käitlemisega, keskkonnaohtlikku olukorda soovitakse seadustada.

R.V. – Pelleti pakendamise näite võtan maha, see ei olnud sobilik. Parandus tehakse seletuskirja. Ärimaal on tegevusena üheksa valdkonda ja ärimaal ei toimu tootmistegevust.

A.J. – Arutame hetkel keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu koostamise vajadust. Rae vallavalitsus on kirjalikult põhjendanud, et vastavalt seadustele ei ole KSH eelhindangut vaja koostada. Hetkel on võimalus seda teemat arutada, kui eelnevast seisukohast ei piisanud.

Arvamuse avaldaja 2 – Peate arvestama sellega, mis oli alguses detailplaneeringus ja seletuskirjas. Arvamuse avaldajad lähtuvad parandamata seletuskirja versioonist.

A.J. – Nõus.

Arvamuse avaldaja 2 – Seletuskirjas oli kirjas, et üritatakse olemasolevat jäätmekäitlust arendada ja laiendada.

R.V. – Ei. Olemasoleva maa seadustamine tähendas seda, et maakasutus saab ärimaa sihtotstarbe. Ärimaal ei ole võimalik tegeleda tootmistegevusega.

Arvamuse avaldaja 2 – Tegemist on elamumaaga.

A.J. – Üldplaneering annab võimaluse, mida sinna kavandada. Üldplaneeringu järgselt on võimalik sinna kavandada perspektiivset elamumaad, mis ei välista kõrval tegevusena näiteks ärimaa kavandamist.

Arvamuse avaldaja 2 – Inimesed tegelevad hetkel ebaseaduslike jätmete käitlemisega ja ladustamisega ning on sellega varasemalt tegelenud, põletavad õlisid, tegelevad keskkonnaohtliku tegevusega. Tahtsime eraprügilat, selle tegime ja siis soovime eraprügila seadustada.

A.J. – Arutelul jõudsimme järeldusele, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Kõik sõltub detailplaneeringust, mida lubatakse teha planeeringualale. Detailplaneering ei luba prügilat planeeringualale, mida ei ole ka seletuskirjas öeldud.

Arvamuse avaldaja 1 – Elamute poolt oleme ja selle üle on hea meel. Inimesed on siin, kes on Toominga kinnistu vastas (Uus-Vanapere) et kas nemad peavad ka tegema endale kõrge heki?

R.V. – Detailplaneeringuga on ette nähtud kõrghaljastus.

Arvamuse avaldaja 5 – Kes algatas detailplaneeringu kas kinnistu omanikud?

E.T. – Kinnistu omanik soovis koostada detailplaneeringut.

Arvamuse avaldaja 5 – Kas Teie poolt tuli detailplaneering, mis muudab seda olukorda?

R.V. – Praeguse olukorra parandamiseks soovitakse teha seda detailplaneeringut. Mina sain arvamustega kirja, millele ma vastasin. Vastused on välja toodud lõikudes, mis on punasega seletuskirja sees. Rae vald otsustab, kas need tähelepanekud lähevad seletuskirja ja mida seletuskirjas on vaja muuta. Olemasoleva olukorra seadustamine on samuti õige, sest olemasolev olukord on seadusevastane. Seadustame ärimaa loomisega ja esitame sinna teatud tingimused.

Arvamuse avaldaja 5 - Kas teil on loodud omavahelised kokkulepped, kuidas seda uuena kasutada?

R.V. – Detailplaneeringuga ei saa lubada sinna tootmishoonet, sest ärimaale saab rajada ainult ärihoone.

E.T. – Rae valla planeerimis- ja ehituskomisjonist on see detailplaneering läbi käinud ning seal on samuti lubatud vaid ärimaa, mitte tootmismaa.

Arvamuse avaldaja 2 – Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

A.J. – Tegemist ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja selle seisukoha juurde me jääme.

Arvamuse avaldaja 2 – Üldplaneeringu joonis ja seletuskiri on vastuolus. Seal on tegemist elamumaaga ja ärimaa funktsiooni loomist ei ole ette nähtud.

A.J. – Tegemist ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneeringu oluline muutmine on kui kollasest viirutatud maa-alast muudaksime üle 50% ärimaaks, kuid seda ei juhtu.

Arvamuse avaldaja 2 – Kust tuleb see arvamus, et oluline muutmine on üle 50% muutmisel ärimaaks ja on üldplaneeringut muutev.

A.J. – Seda on mitmeid kordi ka kohtuvaidlustes vaieldud.

Arvamuse avaldaja 2 – Kohalikele elanikele on see igal juhul oluline muutmine, isegi kui see on 10%.

A.J. – Täna oleme seda teemat mitmel korral arutanud. Rae vallavalitsus jääb oma seisukoha juurde, et see detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev detailplaneering. Eriarvamusele jäädes, lähme selle teemaga siit edasi. Kõik ülejäänud arvamused on läbi käidud.

Arvamuse avaldaja 1 – Kui see detailplaneering saab paika ja kõigile asjaosalistele sobib, kui on tehtud kõik varjestused ja need elukeskkonda ei kahjusta, siis kuidas on tagatud, et need kes seal vastas soovivad kodu rajada, siis kuidas saab garantii, et omanik kõik need asjad ära teeb ja ellu viib, mis on kokku lepitud?

A.J. – Garantii osas saab küsida omanikult. Kohalik omavalitsus väljastab ehitusloa ja saab kontrollida, kas hoone ehitusluba vastab detailplaneeringule, see on omavalitsuse kontrollmeede. See, kas hoone visuaalselt naabrile sobib on juba subjektiivne arvamus.

Arvamuse avaldaja 1 – Senini on see toimunud nii, et vald ei kuule ega näe seda olukorda.

A.J. – Täna sel päeval oleme jõudnud olukorda, kus vald annab detailplaneeringule õigusliku raamistiku, mille alusel saab omanik edasi tegutseda.

Planeeringute menetleja viib sisse muudatused antud detailplaneeringus, saadame need edasi arvamuste esitajatele ning antakse aega arvamustega nõustumiseks või mitte nõustumiseks ja sealt edasi saab suunata detailplaneeringu kehtestamisele.

/allkirjastatud digitaalselt/

Elo Talvoja
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija