

From:**Sent:** Wednesday, January 7, 2026 3:44 PM**To:** Rae Vallavalitsus <info@rae.ee>**Subject:** Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering DP1265

Tere,

Esitan oma arvamuse Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering DP1265

Olen täiesti sama meelt põhjaliku uuringu teinud Triin Vihuri ettepanekutega ja arvamustega.

PÖÖRDUMINE RAE VALLAVALITSUSELE

Esitan käesolevaga oma arvamuse Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kovID DP1265) avaliku väljapaneku raames planeerimisseaduse § 135 tähenduses.

Tutvudes detailplaneeringu seletuskirja ja lisamaterjalidega, leian, et planeeringulahendus ei ole käesoleval kujul piisavalt põhjendatud ega võimalda teha kaalutletud otsust detailplaneeringu kehtestamise kohta.

1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ei ole piisavalt põhjendatud

Detailplaneering võimaldab ulatuslikku äri- ja tootmismaa arendust, sh mitmete hoonete rajamist ning suurt parkimiskohtade arvu. Planeeringuala paikneb vahetus kontaktis olemasolevate elamualadega.

Keskkonnamõjusid on käsitletud üksikute eraldiseisvate teemadena, kuid puudub terviklik ja kumulatiivne hindamine, mis arvestaks erinevate mõjude koosmõju elukeskkonnale. Selline käsitus ei asenda keskkonnamõju strateegilist hindamist.

2. Kumulatiivseid mõjusid, sh mürakeskkonda, ei ole piisavalt hinnatud

Planeeringu materjalidest ei nähtu, et oleks hinnatud kavandatava arenduse kumulatiivseid mõjusid, sealhulgas:

- liikluskoormuse kasvu koos raskeveokite osakaaluga;
- müra, vibratsiooni, õhusaaste ja valgusreostuse koosmõju;
- planeeringuala koosmõju ümbritsevate olemasolevate ja kavandatavate arendustega.

Elamupiirkonna tegelik keskkonnakoormus kujuneb mitme mõjuallika koosmõjus, mida käesolevas menetluses ei ole piisavalt analüüsitud.

3. Mürahinnangu usaldusväärsus ja ala-spetsiifilisus vajavad täiendavat põhjendamist

Detailplaneeringu raames koostatud mürahinnangute osas tekib põhjendatud kahtlus nende ala-spetsiifilisuses ja objektiivsuses.

Võrreldes Kalmari kinnistu detailplaneeringu mürauuringut ligikaudu kaks aastat varem sama ettevõtte (Lemma) poolt koostatud mürauuringuga teise objekti kohta, on täheldatav, et uuringute sõnastus, järelduste struktuur ja kasutatud üldised väited on sisuliselt identsed, muutudes peamiselt vaid arvuliste näitajate ja asukoha osas. See viitab võimalusele, et konkreetsete alade eripärasid ei ole piisavalt määral arvesse võetud.

Eriti vajab täiendavat selgitamist asjaolu, et Kalmari kinnistu puhul käsitletakse perspektiivset liiklusraskestust kasvu suurusjärgus kuni 6–7 dB kui väikest muutust, kuigi akustikas on tegemist märkimisväärse mürataseme suurenemisega, millel on oluline mõju elukeskkonna tajutavale kvaliteedile.

Samuti ei ole piisavalt põhjendatud järeldus, et kavandatavad hooned toimivad müratõkkena, ilma detailsema ala- ja hoonestuspõhise analüüsita.

4. Müraallikate käsitus on puudulik

Arendaja tellitud mürauuring ei arvesta piisavalt Kalmari arenduse vahetus läheduses paiknevate üksikelamutega, kus müratase on tiptundidel juba praegu kõrge Tallinna ringteelt lähtuva liiklusraskestuse tõttu.

Lisaks ei ole hinnatud mitme olulise müraallika koosmõju, sealhulgas:

- Rail Baltica raudteeliiklus;
- Tallinna ringtee viadukti raskeveokite müra;

- rongiliiklus;
- lennuliikluse ülelennud.

Planeeringuala jääb samaaegselt nii maantee-, raudtee- kui ka lennuliikluse mõjualasse, mistõttu on elamupiirkonna mürakeskkond mitme allika koosmõju. Planeeringu menetlemisel tuleks hinnata kõiki olulisi müraallikaid, mis mõjutavad elamualasid.

5. Tipptundide ja maksimaalsete müratasemete analüüs puudub

Mürauringus käsitletakse üksnes keskmisi päevaseid ja öiseid müratasemeid. Tipptundide ning maksimaalsete müratasemete (LAm_{ax}), mis on inimeste tervise ja heaolu seisukohalt sageli kõige häirivamad, analüüs puudub.

Samuti ei ole hinnatud tööstuspargi enda tegevusest tulenevat müra (laadimised, raskeveokite liikumine, tehnoseadmed) elamupiirkonnale.

Lisaks ei ole mudelarvutuste tulemusi kontrollitud tegelike mõõtmistega, mistõttu põhineb mürahinnang üksnes teoreetilisel modelleerimisel.

6. Elamualadele liiga lähedal kavandatav intensiivne äri- ja tootmistegevus

Planeeringumaterjal tunnistab ise, et:

- planeeringuala ida- ja põhjakülgl piirneb väljakujunenud üksikelamute piirkonnaga;
- samal ajal nähakse ette kuni 40% tootmis- ja laofunktsiooniga maa-alasid;
- müra, vibratsiooni ja muu häiringu mõju hinnatakse formaalselt, märkides mitmel juhul, et täiendav hindamine „vajadus puudub”.

Probleemid:

- puudub realistlik halvim stsenaarium, mis käsitleks olukorda, kus kogu lubatud ehitusõigus realiseerub;
- kumulatiivset mõju (mitme krundi samaaegne kasutus, mitme tootmis- või laofunktsiooni koosmõju) ei ole hinnatud;
- mõiste „häiringuid mitte põhjustav tegevus” on määratlemata ja juriidiliselt ebamäärane, jättes selle sisustamise hilisemasse etappi.

Selline lähenemine loob eeldused hilisemateks konfliktideks elanike ja ettevõtjate vahel, mida oleks võimalik planeeringu faasis ennetada.

7. Liikluslahendus on alahinnatud ja autokeskne

Kuigi planeeringu koosseisus on esitatud liiklusanalüüs:

- see lähtub peamiselt praegusest ja mõõdukalt prognoositavast liiklusest, mitte planeeringu maksimaalsest ehitus- ja kasutuspotentsiaalst;
- kavandatakse sadu parkimiskohti, mis viitab suurele autokasutusele ja tipptundide koormusele;
- ühistransport on kirjeldatud kui „harv”, kuid sellele ei järgne konkreetseid leevendus- ega arendusmeetmeid.

Sisuliselt:

- **planeering kujundab autokeskse äripargi;**
- **ühistranspordi, jalakäijate ja ratturite roll on pigem deklaratiivne kui realselt toimiv;**
- **puudub veenev lahendus, kuidas vähendada autostumist või toetada säästvamaid liikumisviise.**

8. Haljastuslahendus on normatiivne, mitte ruumiliselt läbimõeldud

Planeeringu haljastuslahendus:

- vastab küll miinimumnõuetele (20% haljastust, 1 puu 1000 m² kohta);
- ette on nähtud puhvervööndid elamualade suunas, kuid:
- nende tegelik visuaalne, müraline ja ruumiline mõju on kirjeldamata;
- puuduvad lõiked, vaadete analüüs ja kõrgussuhete käsitletus.

Lisaks:

- III kaitsekategooria taime kavandatakse teisaldada, mitte lahendada ruumiliselt planeeringu osana;
- kuigi see on õiguslikult lubatud, peegeldab see lähenemist, kus loodus käsitletakse pigem takistuse kui väärtusena.

9. Arhitektuursed nõuded on liiga üldised ja õiguslikult sidumata

Planeeringus kasutatavad sõnastused nagu:

- „kaasaegne”,
- „kõrgetasemeline”,
- „piirkonnale sobiv”,

on:

- sisuliselt määratlemata ja õiguslikult nõrgad;
- ei taga tegelikult kvaliteetset ega ümbritsevasse keskkonda sobivat ruumilist tulemust;
- jätavad otsustava vastutuse ehitusprojekti faasi, kus avalikkusel enam sisulist võimalust kaasa rääkida ei ole.

Selline lähenemine vähendab detailplaneeringu rolli kui avalikku huvi kaitsva ruumilise kokkuleppe instrumenti.

10. Nahkhiirte mõju käsitus on vastuolus Keskkonnaameti seisukohaga ja seetõttu õiguslikult puudulik

Keskkonnaamet on 16.04.2024 kirjas nr 6-5/24/6915-2 selgesõnaliselt märkinud, et Kalmari kinnistut kasutatavad põhja-nahkhiired ka toitumis- ja/või varjealana, ning rõhutanud, et tegemist on olulise elupaigaga Pirita jõe piirkonnas.

Detailplaneeringu seletuskiri jõuab samas vastupidisele järeldusele, väites ilma objektiivse aluseta, et kinnistu „arvatavasti ei ole oluline nahkhiirte toitumis- ja varjeala“.

Selline käsitus:

- ei põhine uuel uuringul,
- ei põhjenda Keskkonnaameti seisukoha eiramist,
- ning kujutab endast valikulist tõlgendamist, mis on vastuolus haldusmenetluse põhjendamiskohustusega.

Oluline: kui planeeringu koostaja ei nõustu Keskkonnaameti hinnanguga, tuleb see tõendatult ümber lükata, mitte asendada oletusega (“arvatavasti”).

Sellisel kujul on rikutud:

- planeerimisseaduse § 126 lg 1 (keskkonnatingimuste arvestamise kohustus),
- hea halduse tava,
- ning ettevaatusprintsip.

11. Nahkhiirtesõbralikud meetmed ei ole siduvad – planeering ei taga nende tegelikku rakendamist

Seletuskirjas kirjeldatud leevendusmeetmed (valgustus, ehitustööde ajastus, raiete vältimine) on esitatud soovituslikus ja deklaratiivses vormis, mitte planeeringu elluviimist siduvate tingimustena.

Selline lähenemine on õiguslikult ebapiisav, sest:

- detailplaneering peab sisaldama siduvaid tingimusi, mitte üksnes üldsõnalisi soovitusi;
- „ettevaatusprintsibile viitamine“ ilma kohustuslike piiranguteta ei taga keskkonna tegelikku kaitset.

Planeering võimaldab realselt olukorda, kus:

- raietööd tehakse nahkhiirte aktiivsel perioodil,
- välisvalgustus rajatakse intensiivsena elupaikade suunal,
- ning Keskkonnaameti juhised jäävad formaalseks.

Sellisel kujul ei ole planeering kooskõlas Keskkonnaameti kirjas toodud nõuetega ega täida sisuliselt planeerimisseaduse eesmärki.

12. Kumulatiivne mõju (sh Rail Baltica) on sisuliselt hindamata

Keskkonnaamet on eraldi rõhutanud vajadust hinnata kumulatiivseid mõjusid, tuues konkreetselt välja Rail Baltica raudteetrassi ligikaudu 600 m kaugusel ning selle võimaliku koostoime lähiala arendustega.

Detailplaneeringu seletuskiri piirdub aga üldise väitega, et „oluline mõju puudub“, ilma ühegi konkreetse analüüsita, sh:

- valgusreostuse kumulatiivne mõju,
- müra koostoime,
- elupaikade killustumine ja liikumiskoridoride katkemine.

Selline „järelalus ilma analüüsita“ ei vasta:

- KeHJS eelhindamise sisulistele nõuetele,
- kohtupraktikas väljakujunenud standardile,
- ega Keskkonnaameti otsesele märkusele.

Sisuliselt on kumulatiivne mõju tuvastamata, mitte „puuduv.“

13. KSH algatamata jätmise ei ole piisavalt põhjendatud

Kuigi Keskkonnaamet ei nõudnud automaatselt KSH algatamist, seadis ta selle eelduseks eelhinnangu sisulise täiendamise.

Kuna:

- nahkhiirte mõju on vastuoluliselt käsitletud,
- kumulatiivne mõju on analüüsimata,
- leevendusmeetmed ei ole siduvad,

ei ole võimalik väita, et keskkonnamõju oleks piisava kindlusega välistatud.

Sellises olukorras on KSH algatamata jätmise vaieldav ja potentsiaalselt õigusvastane.

14. Lähtudes eeltoodust leian, et detailplaneering DP1265:

- ei arvesta nõuetekohaselt Keskkonnaameti seisukohta;
- sisaldab põhjendamata ja tõendamata järelalusi;
- ei taga keskkonnakaitseliste meetmete tegelikku rakendamist;
- ning ei võimalda õiguspärast otsust KSH algatamata jätmise kohta.

Eeltoodust tulenevalt leian, et detailplaneeringu kehtestamine käesoleval kujul ei ole piisavalt põhjendatud.

Palun:

1. täiendada planeeringut objekti-spetsiifilise nahkhiirte eksperthinnanguga;
2. muuta nahkhiirte kaitsemeetmed siduvateks planeeringutingimusteks;
3. viia läbi sisuline kumulatiivse mõju analüüs (sh Rail Baltica);
4. hinnata uuesti KSH algatamise vajadust.
5. mitte kehtestada Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringut käesoleval kujul;
6. algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine;
7. täpsustada ja vajadusel täiendada mürahinnangut, arvestades ala eripärasid, kõiki olulisi müraallikaid ning maksimaalseid müratasemeid;
8. hinnata planeeringu mõjusid terviklikult ja kumulatiivselt ning täpsustada elamualade kaitseks siduvad ja mõõdetavad tingimused.

Palun arvestada käesoleva arvamusega detailplaneeringu edasisel menetlemisel ning edastada seisukoht vastavalt planeerimisseadusele.

Palun arvestada minu arvamusega detailplaneeringu edasises menetluses.

Palun kinnitada arvamuse kättesaamist.

Lugupidamisega,