

## ARVAMUSE AVALDAMINE DETAILPLANEERINGU AVALIKUL VÄLJAPANEKUL Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering DP1265

### PÖÖRDUMINE RAE VALLAVALITSUSELE

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

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

1. Palume võtta arvesse, et detailplaneeringuga kavandatav tööstusala paikneb ajaloolise Lagedi keskusala ning väljakujunenud elumupiirkonna vahetus läheduses, mistõttu muudab see oluliselt piirkonna senist ruumilist ja visuaalset ilmet.

Leiame, et tööstusfunktsiooni kavandamine asula piiridesse ning eluhoonete vahetusse lähedusse ei ole kooskõlas piirkonna elamukeskkonna iseloomu ega kohalike elanike huvidega. Teeme ettepaneku välistada detailplaneeringuga tööstushoonete rajamine elumupiirkonnas ning eelistada maakasutust, mis toetab elukeskkonna kvaliteeti, nagu äri- ja elumumaa sihtotstarbeline arendus. Soovitame kavandada hoonestus selliselt, et äripinnad oleksid elamuallade suunas avatud ja aktiivsete fassaadidega, soodustades teenuseid pakkuva ning kogukonnale suunatud keskkonna teket.

Lisaks peame oluliseks suurema, kompaktse ja kõrghaljastusega rohevööndi või puhkeala säilitamist või kavandamist elumuala ja võimaliku äriala vahele. Selline haljasala aitaks tõhusalt summutada müra, vähendada tolmu ja muid häiringuid ning varjata visuaalselt hoonestust, tagades parema ülemineku erinevate maakasutusviiside vahel. Järjest tiheneva asustusega elumupiirkonnas on sellise rohelise puhvertsooni olemasolu oluline nii keskkonnatingimuste parandamiseks kui ka elanike heaolu ja piirkonna tervikliku ruumilise lahenduse tagamiseks.

2. Juhime tähelepanu detailplaneeringus välja toodud mürahinnangule mille käigus "müraallikadena käsitletakse käesolevas mürahinnangus planeeringualast põhja suunda jäävat Lagedi-Jüri kõrvalmaanteed nr 11112 ja lääne suunda jäävat kohalikkult avalikult kasutatavat Kalmari teed nr 6530343."

Leiame, et lähimate elumajadeni jõudvat müra mõjutab lisaks hinnangus olevale kahele teele ka Tallinna Ringtee (tee nr 11), ringtee äärde rajatav Rail Baltic soodevahe depoo, rongiliiklus ning samuti jääb planeeritav ala lennuliikluse koridori, mis mõjutab tugevalt tekkivat müra maanduvate ja õhku tõusvate lennubahendite näol.

Lisaks on juba praeguses piirkonnas tööstused (Kalmari teel, Tehase teel, Killustiku põik) millede tootmismüra on kosta Lagedi-Jüri tee ääres olevate elumajadeni. Antud detailplaneering asub aga sisuliselt elumajade kõrval ning millised tööstused asuksid antud ärimaadele ei ole teada.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud määrus nr 71. Elamu maa-alad on käsitletavat määruse nr 71 mõistes II kategooria aladena. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel on 55 dB päeval ja 50 dB öösel ning piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB päeval ja 55 dB öösel (teepoolse küljel 65 dB päeval ja 60 dB öösel).

Mürahinnangus (võttes arvesse vaid kahte tegurit) olemasoleva liiklusmüra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava ärimaa teepoolse fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 51,6 dB ja öösel kuni 41,8 dB.

Seega on vaid osaliste müraallikate tulemusel mürataseme väärtused juba piiripealsed jätmata ruumi ärimaale asuvatele tööstustes tekkivale mürale.

Elumupiirkonna tegelik keskkonnakoormus kujuneb mitme mõjuallika koosmõjus, mida käesolevas menetluses ei ole piisavalt analüüsitud, seega palume hinnata kõiki antud piirkonna müratagureid antud detailplaneeringus.

3. Juhime tähelepanu, antud detailplaneeringu liiklusanalüüsile, mille liiklusuuringud Tehase tee (tee nr 11112) ja Kalmari tee ristmikul teostati 13. ja 14. septembril 2024.a. Antud päevad (13.09 ja 14.09) olid reede ja laupäev ehk üks liikluse mõõtmise päevadest

oli puhkepäev kui liikluskoormus Kalmari tee äriasutuste teenindamise näol puudub, see toob aga liiklusanalüüsis keskmised väärtused allapoole kui need tegelikkuses olla võivad. Samuti on peale uuringuid, 2025 aastal alustanud Kalmari teel mitu uut äri, mis on kasvatanud antud piirkonna liikluskoormust.

(Juhime tähelepanu, et ka mürahinnang on kasutanud liiklusanalüüsi andmeid – “Käesolevas mürahinnangus kasutati Liikluslahendus OÜ koostatud (töö nr 243612) Rae vald, Karla küla Kalmari kinnistu detailplaneeringu liiklusanalüüsi andmeid, mis on koostatud spetsiaalselt mürauuringu sisendiks.”).

Liiklusanalüüs, tervik- ja tegelikpildi andmiseks peaks kätkema pikemat perioodi.

4. Juhime tähelepanu asjaolule, et Lagedi–Jüri tee (tee nr 1112) läbib asulat ning on oma gabariitidelt väga kitsas. Sõiduteele ei ole mahtunud markeerida sõiduradasid ning see piirneb vahetult kõnniteega, kusjuures sõidutee ja kõnnitee vahel puuduvad nii kaitsepiirded kui ka haljasala. Samuti puuduvad nimetatud teel piirangud raskeveokite läbimiseks. Lisaks sõiduautode liikluskoormuse suurenemisele – detailplaneering näeb ette ainuüksi 439 parkimiskohta – on reaalne oht raskeveokite liikluse märkimisväärseks kasvuks Lagedi ja Jüri vahelisel teel. Selline liikluskoormuse suurenemine seab ohtu asula elanike liiklusohutuse, tervise ja üldise heaolu.

5. Juhime tähelepanu asjaolule, et planeeringualal kehtiva üldplaneeringu (edaspidi ÜP) tingimustes on sätestatud nõue näha ette krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on vähemalt 10 m. Sama nõue on kajastatud ka detailplaneeringu seletuskirja leheküljel 6. Samas on detailplaneeringu peatükis 5.7 kõrghaljastuse nõue sõnastatud erinevalt, nähes ette ühe puu krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m.

Palume viia detailplaneeringu kõrghaljastuse nõuded kooskõlla kehtiva üldplaneeringu tingimustega. Lisaks juhime tähelepanu asjaolule, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt peab haljastuse osakaal krundil olema vähemalt 20%, millest elamualade kontaktalal peab kõrghaljastuse osakaal moodustama vähemalt 40%. Palume viia detailplaneering vastavusse üldplaneeringu vastavate tingimustega.

6. Juhime tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringus on sätestatud nõue kavandada igale äri- ja tootmismaa krundile sademevee ühtlustusmahuti või viibeala (nt kraav), mille vajalik maht määratakse ehitusprojekti koostamise käigus, kui on teada krundi kõvakattega pindade täpne ulatus. Ühtlustusala asukoht krundil määratakse ehitusprojektiga koos vertikaalplaneeringu lahendusega.

Samas asub planeeringuala üleujutusele vastuvõtlikul alal ning puudub piisav teave pinnase veeimamisvõime kohta, samuti ei ole selge, kas kraavid, kuhu sademevett kavandatakse juhtida, on võimelised seda vett tegelikult vastu võtma. Eriti Piriita jõe kõrge veetaseme korral võib esineda olukord, kus jõevesi valgub kraavidesse, mitte vastupidi. Palume tõese ja piisava ülevaate saamiseks näidata detailplaneeringus, millises mahus on sademevee ühtlustusmahutite või viibetiikide rajamine võimalik, arvestades planeeringuga kavandatud hoonestuse ning kõvakattega parkimisalade mahtu.

7. Juhime tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringus esineb vastuolu alal kehtiva üldplaneeringu kohase ehitusjoonega, mille järgi peab ehitusjoon sisetee ääres paiknema vähemalt 20 m kaugusel sõiduteest ning maantee ääres teekaitsevööndi piiril. Vaatamata sellele, et Transpordiamet on andnud loa ehitamiseks teekaitsevööndisse, palume viia detailplaneering vastavusse kehtiva üldplaneeringu tingimustega.

Lisaks palume Jüri tee äärde kavandada lahendused maantee ja kergliiklustee mulde kuivuse tagamiseks, nähes ette kas kraavid või tänapäevased haljastatud viibetiigid. Sellised lahendused on vajalikud valingvihmade sagenemisest tulenevate üleujutus- ja veerežiimi probleemide ennetamiseks nii planeeritaval alal kui ka selle lähialadel.

8. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringus on jalgratta- ja jalgtee kavandatud laiusena 2,5 meetrit. Arvestades tänapäevaste kergliiklusvahendite suurt kasutusaktiivsust, on sega kasutusega aladel põhjendatud kavandada jalg- ja jalgrattateed minimaalselt 3,0 meetri

laiustena. Samuti on jalgratta- ja jalgteed ning sõidutee vahele kavandatud 3,0 meetri laiune puude allee. Leiame, et nimetatud laiusega haljasriba ei taga piisavaid kasvutingimusi kuni 10 meetri kõrguseks kasvavatele puudele.

Lisaks soovime detailplaneeringus täpsustada jalg- ja jalgrattateede äärsel haljastuse rajamise põhimõtteid, nähes ette mitmerindelise ja liigirikka haljastuse, mis hõlmab lisaks puuderindele ka pöõsa- ja rohurinde rajamist.

9. Arvestades, et alates 2026. aastast rakendub varjendite rajamise nõue, palume kaaluda ka käesoleva arenduse raames piirkonda teenindava varjendi kavandamist.

10. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringus on kajastatud III kaitsekategooria kápaliste leiukoht ning viidatud kavatsusele see teiselaldada, käsitlemata leiukoha säilitamist ja lahendamist ruumiliselt planeeringu osana. Kuigi kehtiv õigusruum võimaldab sellist lähenemist, viitab see käsitusviisile, kus looduskaitselisi väärtusi nähakse pigem arendust piirava tegurina kui planeeringulahendust rikastava väärtusena.

11. Nahkhiirte mõju käsitus detailplaneeringus on vastuolus Keskkonnaameti seisukohaga ning seetõttu õiguslikult puudulik.

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

Detailplaneeringu seletuskiri jõuab seevastu vastupidisele järeldusele, väites ilma objektiivse ja tõendatud aluseta, et kinnistu „arvatavasti“ ei ole oluline nahkhiirte toitumis- ja varjeala“. Juhime tähelepanu, et juhul kui planeeringu koostaja ei nõustu Keskkonnaameti hinnanguga, tuleb see pädeva ja tõendatud analüüsiga ümber lükata, mitte asendada oletusliku väitega („arvatavasti“).

12. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu koostamise käigus on tellitud puittaimestiku hinnang, milles on märgitud, et planeeringualal esineb lindude pesitsust. Hinnangus on muu hulgas välja toodud: „Lisaks pöõsastikele ja puudele tundub olevat lindude pesitsusala ka ala lääneosas asuvas madalamas ja vesises piirkonnas.“

Samas ei ole detailplaneeringu raames koostatud eraldi linnustiku uuringut.

Palume viia läbi kavandatava tegevuse mõju hindamine linnustikule, sealhulgas alal pesitsevatele ja toituvatele liikidele. Lisaks palume hinnata kavandatava arenduse võimalikke kumulatiivseid mõjusid koos Rail Baltica trassi ja kavandatava tööstusala rajamisega.

13. Juhime tähelepanu, et planeeringualal elavad või kasutavad seda rändeteena mitmed roomajaliigid, sh rästik, nastik ja vaskuss. Roomajate ning kahepaiksete esinemine Jüri teel ja selle lähialal on antud piirkonnas eriti sage kevadperioodil, mil on täheldatud teed ületavaid isendeid ning kohalike elanike poolt on korduvalt teatatud ka sõidukite alla jäänud roomajatest. Arvestades, et kõik Eestis esinevad roomajaliigid on kaitse all, palume detailplaneeringu koostamise käigus tellida piirkonnas eraldi roomajate uuring, et selgitada välja kavandatava arenduse võimalik mõju liikidele ning nende liikumiskoridoridele.

14. Juhime tähelepanu, et planeeringuala on kasutusel ka metskitsede ja jäneste toitumis- ning/või poegimisalana. Kohalike elanike vaatluste põhjal on metskitsede ja halljäneste paaritumis- ja poegimisperioodil nimetatud piirkonnas nende liikide esinemine sage. Eeltoodust tulenevalt palume kaaluda kavandatavate tegevuste mõju hindamise koostamist ka nimetatud liikide osas, arvestades nende elupaikade säilimist ja liikumisvõimalusi.

Eeltoodust tulenevalt leiame, et Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1265) kehtestamine käesoleval kujul ei ole piisavalt põhjendatud ning palume:

1. jätta Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1265) käesoleval kujul kehtestamata;

2. täpsustada ja vajaduse korral täiendada mürahinnangut, arvestades ala eripärasid, kõiki olulisi müraallikaid ning maksimaalseid müratasemeid;
  3. hinnata planeeringu mõjusid terviklikult ja kumulatiivselt ning kehtestada elamualade kaitseks selged, siduvad ja mõõdetavad tingimused;
  4. viia läbi sisuline kumulatiivsete mõjude analüüs, sh Rail Baltica trassi kavandamisest ja rajamisest tulenevate mõjude osas;
  5. täiendada planeeringut objekti-spetsiifilise nahkhiirte eksperthinnanguga;
  6. algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- Palun arvestada käesoleva arvamusega detailplaneeringu edasisel menetlemisel ning edastada sellekohane seisukoht vastavalt planeerimisseaduses sätestatule.
- Arvestades, et kavandatav lahendus mõjutab otseselt minu kodu ja elukeskkonda, on esitatud seisukohtade põhjalik ja sisuline kaalumise vältimatu.

Lugupidamisega