



RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 07.01.2026

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/139-1

Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu arvamusest

Rae Vallavalitsuse 18.11.2025 korraldusega nr 1799 on Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1265, edaspidi *detailplaneering* või *DP*) vastu võetud. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 19.12.2025-08.01.2026. Esitasite avaliku väljapaneku ajal 07.01.2026 oma arvamuse.

Rae Vallavalitsus tänab Teid detailplaneeringu avalikul väljapanekul osalemast ja kirjaliku arvamuse vormis ettepaneku esitamise eest. Oleme arvamuse läbi vaadanud ning anname alljärgnevalt tagasiside esitatud ettepanekutele vastavalt Teie numeratsioonile.

1. Leiatega, et detailplaneeringus tuleb kirjeldada Rail Baltica trassi ehituse ja detailplaneeringu kumulatiivseid mõjusid piirkonnas elavatele nahkhiire liikidele, kaasata käsitiivaliste ekspert ja kirjeldada nahkhiiresõbralikke leevendus meetmeid detailplaneeringu elluviimisel rakendamiseks. Viitatega Keskkonnaameti 16.04.2024 kirjale nr 6-5/24/6915-2 „Seisukoht Kalmari kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“. Palute detailplaneeringut täiendada.

Teie viidatud kirjas palus Keskkonnaamet täiendada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhinnangut (edaspidi *eelhinnang*) nahkhiirte osas. Eelhinnangut täiendati, vt eelhinnangu peatükk 4: detailplaneeringuga hõlmatud ala ei kuulu Lauri Lutsari poolt läbi viidud inventuuri „Nahkhiireuuring Lagedi üldplaneeringu alal 2023. a. suvel (edaspidi *nahkhiireuuring*)“ alusel väga olulise, olulise ega ka väheolulise alade alla. Rae Vallavalitsus märkis eelhinnangu peatükis 4, et Rail Baltic jääb käsitiivalistele olulistest toitumisaladest veel kaugemale ehk teisele poole Tallinna ringteed. Riigihalduse minister kehtestas 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1 Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“, mille raames viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis ei tuvastanud antud piirkonnas käsitiivalisi. Rail Baltica ehituslubade menetluse raames on läbi viidud keskkonnamõju hindamine lõigul Soodevahe-Muuga. Antud keskkonnamõju hindamise raames ei tuvastatud detailplaneeringu alast Rail Baltica suunas käsitiivalisi. Rae Vallavalitsus oli seisukohal, et Keskkonnaameti väljatoodud käsitiivaliste kumulatiivse mõju hindamise osas eelhinnangu täiendamise nõue ei olnud asjakohane.

Detailplaneering algatati ja KSH jäeti algatamata Rae Vallavalitsuse 14.05.2024 korraldusega nr 799, sellest informeeriti Keskkonnaameti 16.05.2024 kirjaga nr 6-8/7-3. Detailplaneering esitati Keskkonnaametile kooskõlastamiseks 14.03.2025 kirjaga nr 6-1/1723. Keskkonnaamet märkis 03.04.2025 kirjas nr 6-2/25/5303-2 (Rae valla dokumendiregistris nr 6-1/1723-2), et Keskkonnaametil ei ole õiguslikku alust

kooskõlastuse andmiseks ja esitasid detailplaneeringule arvamuse, mh märkides et tuginedes nahkhiireuuringu aruandele, siis olulised elupaiga leiupunktid jäävad detailplaneeringuga seotud kinnistu piiridest välja. Suure tõenäosusega võivad nahkhiired kinnistu maa-ala kasutada, kuna elupaigad jäävad lähedale, aga arvatavasti pole kinnistu oluline nahkhiirte toitumis- ja varjeala, kuna kinnistul pole tihedat puistut ja asub Pirita jõest piisavalt kaugel. Siiski on haljastuse hinnangu järgi kinnistul üksikud puittaimed ja kinnistu kagunurgas kasvab rühm suuremaid puid, mida nahkhiired võivad osaliselt kasutada suviseks varjepaigaks. Lisaks esitas Keskkonnaamet soovitusel raie ja valgustuse ja mürarikka ehitustegevuse kavandamiseks. Keskkonnaameti arvamus on detailplaneeringus terviklikult esitatud seletuskirja peatükis 6.9. Jälgides soovitatud meetmeid ja pesitsusrahu tingimusi ei põhjusta multifunktsionaalsete ärihoonete rajamine või planeeringu kui sellise elluviimine nahkhiirtele kahju.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte.

2. Leiate, et vajalik on planeeringus kirjeldada kuhu kavatsetakse kaitsealused kääpalised ümber istutada. Palute kirjeldada ümberistutuste ala suurus ja asukoht (soovitavalt planeeringuala piires, arvestada taimede kasvuks vajaliku puhveralaga) ja vajalikud kasvutingimused ning protseduur detailplaneeringus. Kui kääpaliste ümberistutamine detailplaneeringu alale ei ole võimalik, siis palun kirjeldada miks ja esitada mujal asuva ümberistutusala kasutamiseks ja taimedele vajaminevate hooldus ja kasvutingimuste tagamiseks vajalikud tingimused ja kokkulepped (sh maakasutuse osas).

Detailplaneering ei kavanda kaitsealuse liigi elupaiga kindlat ümberasustamist. Keskkonnaamet märkis arvamuse andmisel, eelnimetatud 03.04.2025 kirjas ka kääpalisi: „Kui kääpaliste elupaik jääb ehituse mõjualasse, siis tuleb taimeeksperti abiga kindlaks teha, kas hetkel taimedele sobilik elupaik säilib uute ehitiseobjektide rajamisega. Kui ekspertihinnangus jõutakse järeldusele, et kasvukoht pole enam taimedele sobilik, siis on vajadusel võimalik esitada Keskkonnaametile taotlus taimede ümberasustamiseks“. Seega Keskkonnaamet ei pidanud vajalikuks ümberistutamist täpsemalt käsitleda detailplaneeringus, vaid seda saab lahendada detailplaneeringu elluviimisel. Keskkonnaameti arvamus on detailplaneeringus terviklikult esitatud seletuskirja peatükis 6.9. Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määruse nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“ kohaselt toimub kaitsealuste liikide ümberistutamine vastavalt edaspidi Keskkonnaameti poolt tellitavas ekspertiarvamuses toodud suunistele. Detailplaneeringu koostamise käigus puudub vajadus ümberistutamisega seonduva detailsemaks käsitlemiseks, kuna ümberistutamise vajadus ja täpne ulatus selgub edaspidiselt ehitusprojekti koostamise käigus. Detailplaneering loob üksnes eeldused ehitusprojekti koostamiseks ega välista ümberistutamist nii planeeringuala piires kui vajadusel selle väliselt. Kaitsealuse liigi leiukoht ei asu kavandatava hoonestusalade piires, kuid liigi leiukohta on kavandatud transpordimaa krunt olemasolevale jalg- ja jalgrattateele ning osa juurdepääsuks kavandatavast jalg- ja jalgrattateest ning sõiduteest. Seega vajadus on tõenäoliselt ümber asustada vaid väike osa kaitsealusest liigist. Eelnimetatud krunt antakse detailplaneeringu realiseerimisel üle kohalikule omavalitsusele.

3. Palute detailplaneering viia vastavusse Rae valla üldplaneeringus (edaspidi ka üldplaneering) määratud haljastustingimustega: näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m; haljastuse protsent peab krundil olema 20%, millest elamualade kontaktal peab olema kõrghaljastust 40%. Detailplaneeringu ptk 5.7 kohaselt tuleb krundi iga 1000 m² kohta ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m –see ei vasta üldplaneeringule.

Tingimus kavandada kruntidel haljastuse osakaal vähemalt 20% ja elamualade kontaktvööndis kavandada minimaalselt 40% haljasalast kõrghaljastusega on planeeringu seletuskirjas esitatud. Ebatäpsus ruutmeetrites korrigeeritakse ja viiakse kooskõlla üldplaneeringus sätestatud tingimustega.

4. Leiate, et üle 10 m kõrguseks kasvava puu võra diameetriks tuleb lugeda min 8 m (puu liigiomase kõrguse ja diameetri suhet saab vaadata nt Tallinna Linnavalitsuse või dendrooloogilistest allikatest), näidata detailplaneeringu joonisel vastavate ruumivõimaluste olemasolu. Põhijoonisel on kavandatud puude võra läbimõõduks 3 m ja 2 m, leiate et sellise võra diameetriga puud ei saa liigiomaselt kasvada 10 m kõrgusteks v.a püramiidvormid. Kuna tegu on loodusliku ilmega, madaltiheda asustusega piirkonnaga, siis palute kavandada piirkonnale iseloomulik kõrghaljastus, mitte kasutada püramiidvorme ega väikesekasvulisi puid. Kõrghaljastusele näha ette liigiomased kasvutingimused min 20 aastaks, sh peab olema kavandatud piisav juureruum, mis on täiskasvanud puu võra diameetriga proportsioonis või suurem. Kui piisavat juureruumi ei ole võimalik tagada, nt 3 m laiune kasvuala ei võimalda puu kasvumist liigiomaselt 10 m kõrgeks (va püramiid ja koonusvormid, mis piirkonda ei sobi), näidata detailplaneeringus kasvutingimust tagavad meetmed nt tugipinnasesse istutamine.

Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud puude võra mõõdud on illustratiivsed ega määra konkreetseid puuliike, vorme ega lõplikke kasvumõõtmeid. Kõrghaljastuse liigid, kasvutingimused ja juureruumi lahendused täpsustatakse ehitusprojekti ja haljastusprojekti koostamisel vastavalt Rae valla haljastusnõuetele. Detailplaneeringu tasandil ei ole vajalik puude liigiomaste kasvumõõtmete detailne näitamine. Puude vahekauguseks on alleepuudel kavandatud vähemalt 10 m, see on piisav ka suurekasvuliste puude kasvamiseks 3 m laiusel kasvualal. Vastavalt K. Tuule käsiraamatule „Linnahaljastus“ on rahvusvaheliselt tunnustatud kasvuruum puujuurtele suurtel puudel vähemalt 10 m³, väikestel puudel (pihlakad, toompihlakad) vähemalt 6 m³.

5. Palute kavandada ruum 8+ m võra läbimõõduga puudele, sest detailplaneeringus näidatud väikese võra läbimõõduga puud ei saa kasvada liigiomaselt nii kõrgeks, et oleks võimalik nähtavuskolmnurgas puude tüve tõstmine 2,4 m kõrguseni maapinnast selliselt, et säilib liigiomane võra kuju ja maht.

Vt vastust punkti 4 juures. Edasisel projekteerimisel tuleb valida sellised puud, mis vastaksid nähtavuskolmnurga nõuetele. Nähtavuskolmnurga nõue on liiklusohutusest tulenev üldtingimus ning seda rakendatakse konkreetse haljastuslahenduse ja liikluslahenduse koostamisel ehitusprojekti faasis lähtuvalt kohaliku omavalitsuse ja Transpordiameti tingimustest.

6. Palute viia detailplaneeringu kooskõlla üldplaneeringu kohase ehitusjoonega, mis on siseteel min 20 m kaugusel sõiduteest, maantee ääres teekaitsevööndi piiril. Vaatamata sellele, et Transpordiamet on lubanud teekaitsevööndisse ehitamist. Samuti palute Jüri tee äärde näha ette maantee ja kergtee mulde kuivuse tagamiseks kraavid või tänapäevased haljastatud viibetiigid valingvihmade sagenemisest tulenevate mõjude vältimiseks planeeritavale alale ja lähialadele.

Viitate üldplaneeringu piirkondlikele ehitustingimustele, mis on aluseks eelkõige projekteerimistingimuste koostamiseks. Selle ehitustingimuse juurde on üldplaneeringus märkusena lisatud: „²⁾ või järgida olemasolevat /planeeritud ehitusjoont“. Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud lähtetingimused, mille kohaselt tuleb detailplaneeringu lahenduse koostamisel hoonetusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Hoonetusala kaugus krundi piirist on lubatud minimaalselt 4 m. Määrata tuleb kohustuslik ehitusjoon ja näidata võimalikud hoonete asukohad. Detailplaneeringu koostamisel on lähtetingimuste ja üldplaneeringuga piirkondlike ehitustingimuste

põhimõtetega arvestatud. Teekaitsevööndisse hoonestusala kavandamise ja sademeveesüsteemi lahenduse on kooskõlastanud Transpordiamet, kes on pädev asutus ja riigitee aluse maa valitseja. Detailplaneeringuga on riigitee äärde kavandatud 12 m laiune roheala koos kõrghaljastusega, detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud: „Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademevee taaskasutamise meetmeid nt wc-poti loputusvesi. Riigitee alusele maale sademevett ei juhita“. Lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

7. Leiate, et tänapäevase kergliiklusvahendite rohkuse tõttu tuleb kavandada segakasutusega alade jalg- ja jalgrattateed min 3 m laiuseks. Märgite, et detailplaneeringus on jalgratta- ja jalgteed laiuseks määratud 2,5 meetrit. Leiate, et 3 m laiune haljasriba on liiga kitsas, et tagada kasvutingimused 10 m kõrguseks kasvavatele puudele. Soovitate jalg- ja jalgrattateede äärse haljastuse rajamise kirjeldada mitmerindelise, liigirikka haljastusena, kuhu rajatakse lisaks puudele ka põõsa- ja rohurinne.

Detailplaneeringus on kavandatud uus 3 m laiune jalg- ja jalgrattatee 11112 Lagedi-Jüri tee (Tehase tee) äärde, sh Nurga kinnistule Tehase tee ja Jüri tee ristmiku ülekäigurajani. Ala sisesed jalg- ja jalgrattateed on 2,5 m laiused, mis on väiksema liiklusega sisetänaval piisav. Kalmari tee ääres säilib olemasolev jalg- ja jalgrattatee, mis piirneb kraaviga ning seda ei ole mõistlik praegu laiendada. Jalg- ja jalgrattateede laiused kavandatakse vastavalt perspektiivsel liiklustihedusele. Haljastuslahenduse ja kergliiklusteede täpne ristlõige, sh haljasriba laius ja haljastuse liigiline koosseis täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt kohaliku omavalitsuse juhistele. Detailplaneeringu tasandil ei ole vajalik kergliiklustee ja haljastuse ehitusprojekti tasemel (detailsusega) projekteerimine. Vt ka vastust punkti 4 juures.

8. Märgite, et detailplaneeringus on kirjas, et jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht lahendatakse hoone ehitusprojekti. Leiate, et jalgratate parkimiskohtade arv peab olema samaväärne mootorsõidukite parkimiskohtade arvuga ning palute näha ette vastav rattaparkimiskohti võimaldav ala igal krundil.

Nõue kavandada võrdsel arvul jalgratate ja autode parkimiskohti ei tulene kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“ ega õigusaktidest. Parkimine lahendatakse edasisel projekteerimisel vastavalt EVS 843 „Linnatänavad“ normidele. EVSi kohaselt saab asutuste ja tööstusettevõtete ja ladude jalgratate parkimiskohtade vajadust arvutada nii suletud brutopinna kui ka töötajate arvu põhjal. Jalgratate parkimine lahendatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt kehtivatele õigusaktidele, normidele, Rae valla juhistele ja lähtuvalt hoone kontseptsioonist ning reaalsest vajadusest. Tagatud peab olema vähim standardkohane jalgratta parkimiskohtade arv. Detailplaneeringus on määratud kruntide kasutamise otstarbed paindlikult, hoone kasutusotstarbed täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Rattaparklad peavad asuma rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, olema nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega. Detailplaneeringus on esitatud krundi sisene lahendus põhimõtteliselt, jalgrattaparkla asukoha ära näitamine ei ole mõistlik olukorras, kui ei ole määratud täpsemat hoone kasutusfunktsiooni ja hoone sissepääsu. Sõiduautode ja laadimisalade täpsem näitamine on olulisem, sest nende ruumivajadus on suurem ning võib oluliselt mõjutada krundi lahendust, ehitusõigust ja hoonestamise põhimõtteid.

9. *Palute läbi viia kavandatava tegevuse mõju uuring linnustikule ja alal pesitsevatele ning toituvatele liikidele, sh hinnata Rail Baltica trassi ja tööstusala rajamise kumulatiivse mõju lindudele. Märkite, et puittaimestikku hinnangu kohaselt „Lisaks põõsastikele ja puudele tundub olevat lindude pesitsusala ka ala lääneosas asuvas madalamas, vesises piirkonnas”. Kohalike elanike vaatluste põhjal pesitsevad alal ka põldlõokesed (*Alanda arvensis*) ja rukkiräägud (*Crex crex*), mõlemad liigid on EL linnudirektiivis liikide hulgas langeva arvukusega liigid.*

Väited planeeringualal rukkiräägu ja põldlõokese pesitsemisest ja toitumisest, on esitatud üldisel tasandil ning nende kohta ei ole esitatud täpsemaid objektiivselt kontrollitavaid andmeid. Loomastiku ja linnustiku uuringud käsitlevad üldiselt suurema ulatusega alasid ja seoseid rohestruktuuriga, uuringu läbiviimine ühe detailplaneeringu raames ei ole mõistlik, vaid see eeldaks käsitlemist valla või valla osa tasandil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega seotud mõjusid mh linnustikule on käsitletud KSH eelhinnangu raames ning eraldi linnustiku uuringu algatamise vajadust ei ole tuvastatud. KSH eelhinnangu kohaselt negatiivsed häiringud lühiajalised ja lokaalsed ning piirduvad ehitusperioodiga. Rail Baltica trassi võimalikke kumulatiivsed mõjusid on hinnatud vastava taristuprojekti raames.

10. *Palute tõese pildi saamiseks näidata detailplaneeringus, millises mahus on ühtlustusmahuteid või viibetiike võimalik rajada planeeringus näidatud ehitus- ja kõvakattega parkimismahtusid arvestades. Piirkond on üleujutusega hõlmatud ala, puudub teadmine, milline on pinnase vee imamisvõime ja kas kraavid, kuhu vett juhtida kavatakse need veed ka tegelikult vastu võtavad. Märkite, et Pirita jõe kõrge veetaseme korral valgub jõevesi pigem kraavidesse. Detailplaneeringus on kirjeldatud, et iga äri- ja tootmismaa krundile kavandada sademevee ühtlustusmahuti või viibeala (nt kraav), mille suuruse vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel, kui on teada täpne krundi kõvakatete pinna suurus, ühtlusala asukoht krundil määrata ehitusprojektiga koos vertikaalplaani lahendusega.*

Detailplaneeringu lahenduses on ettenähtud sademevee ühtlustamine iga kinnistu sees ning igalt kinnistult väljavool piiratakse väikse läbimõõdulise toruga, mis tähendab, et iga kinnistu äravool on füüsiliselt piiratud 8-10l/s peale. 12 krundi kohta on seega äravool 96-120 l/s. Kinnistutelt ära juhitud ja tänavatelt kogutud sademevesi ja/või drenaaž olenevalt ehitusprojekti lahendusest omakorda ühtlustatakse suurel läbimõõduliste ja/või avatud süsteemidega ala sees enne suubumist Kirikuaru kraavi. Äravool/suubumine munitsipaalomandis oleval maal asuvasse Kirikuaru kraavi piiratakse samuti füüsiliselt väikse läbimõõdulise toruga. Nende tegevuste kaudu viiakse tegelik mõju eelvoolukraavile sarnaseks tänase olukorraga, ehk eelvoolusüsteemide veebilanssi mõjutatakse minimaalselt. Ka täna langeb kinnistutele sademevett ning kinnistul asub olemasolev põllumajandusdrenaaž, läbi selle ja läbi pinnase jõuavad sademeveed ka praegu pinnasevette ja kraavi. Tänapäevane reguleerimata ja peale lahenduse realiseerimist ühtlustatud ja piiratud vooluhulk viiakse Kirikuaru kraavi suubumise kohaks ligikaudselt samaks. Kõvakattega pindade lisandumine tähendab seda, et hetkelised vooluhulgad tuleb ühtlustada ja seda ongi ettenähtud teha. Tegemist on tavapärase ehitusprojekti käigus lahendatavate küsimustega, mida huvitatud isik ka vastavalt halduslepinguga võetud kohustustele lahendab. Eelvoolukraavide osas on oodata olude paranemist, kuna on plaanis ka eelvoolukraave puhastada vastavalt halduslepingule.

11. *Palute tellida piirkonnas roomajate uuring, sest Teie hinnangul mitmed roomajad sh rästik, nastik, vaskuss elavad alal või/ja kasutavad seda rändeteeks. Roomajate ja kahepaiksete leiud Jüri teel antud piirkonnas on eriti sagedased kevadeti, mil on näha teed ületavaid roomajaid või on piirkonna elanikud andnud teada auto alla jäänud roomajatest. Märkite, et Eestis on kõik roomajad kaitse all.*

12. Palute kaaluda planeeritavate tegevuste mõju hindamist kitsedele ja jänestele. Juhite tähelepanu asjaolule, et ala on ka kitsede ja jäneste toitumis- ja /või poegimisala. Kohalike elanike vaatluste põhjal on metskitsede ja halljäneste paaritumis- ja poegimise ajal seal piirkonnas nende liikide esindajate kohtamine sage.

Planeeringuala lähipiirkond on juba hoonestatud ning inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud keskkond. Väited planeeringualal olevatest roomajate või metskitsede ja halljäneste võimalike elupaikadest või rändeteedest, on esitatud üldisel tasandil ning nende kohta ei ole esitatud täpsemaid objektiivselt kontrollitavaid andmeid. Loomastiku ja linnustiku uuringud käsitlevad üldiselt suurema ulatusega alasid ja seoseid rohestruktuuriga, uuringu läbiviimine ühe detailplaneeringu raames ei ole mõistlik, vaid see eeldaks käsitlemist valla või valla osa tasandil. KSH eelhinnangu kohaselt ei ole tuvastatud planeeringualal loomastiku jaoks olulisi elupaikasid ega toitumisalasid ega tuvastatud asjaolusid, mis viitaks vajadusele viia läbi roomajate uuring. Detailplaneeringu elluviimisel puudub sedalaadi keskkonnamõju, mis võiksid tingida vajaduse tegevuse mõju loomastikule eraldiseisvaks hindamiseks.

13. Palute kirjeldada detailplaneeringus, kas energiatõhususe nõuete tagamiseks on kavas kasutada päikesepaneele ning kuhu ja millises mahus need paigaldada kavatsetakse.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on detailplaneeringus soovitus projekteerimisel kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi. Energiatõhususe nõuete täitmine tagatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja energiatõhususe miinimumnõuetele. Maht otsustatakse iga hoone puhul individuaalselt. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on päikesepaneelid kavandatud hoone konstruktsiooni osana (katusel, fassaadil), päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötusega.

14. Palute kaaluda piirkonda teenindava varjendi kavandamist, sest 2026. aastast hakkab kehtima varjendite nõue.

Vastavalt „Hädaolukorra seaduse ja teiste seaduste muutmise seadusele“ tuleb avalik varjend alates 01.07.2026 rajada uutesse hoonetesse, mida külastavad rahvahulgad või mille suletud netopind on vähemalt 10 000 m², selliseid hooned selle detailplaneeringuga ei kavandata. Avalik varjumiskoht on eelkõige mõeldud neile, kes on ohuhetkel selle lähedal. Detailplaneeringus on hoonetele lubatud rajada maa-alune korrus, mis annab võimaluse rajada mitteavalik varjend. Mitteavalike varjendite rajamisega seonduv lahendatakse edaspidi hoonete projekteerimise käigus lähtudes sel hetkel kehtivast regulatsioonist.

15. Palute kaaluda pigem piirkonda sobiva äri- ja elamumaade rajamist, mille äripinnad oleksid elamualade suunas avatud fassaadidega, et soodustada teenuseid pakkuva ala teket piirkonda. Samuti teete ettepaneku kaaluda suurema, kompaktse ala jätmist kõrghaljastusega puhke- ja rohealaks järjest tiheneva asustusega elamupiirkonnas. Palute võtta arvesse, et detailplaneeringuga kavandatav tööstusala jääb ajaloolise Lagedi keskusalale piirkonda ja muudab oluliselt piirkonna visuaalset ilmet sh vaadet ajaloolistele, kohalikele elanikele oluliste hoonetele Jüri tee 3 ja Jüri tee 2, kus kunagi asus ühes postimaja ja teises kauplus.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, mis näeb antud alale ette planeeritava äri- ja tootmismaa juhtotstarbe. Detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Detailplaneeringu lahendus võimaldab kavandada

kogu alale ka vaid ärihooned, maksimaalne tootmismaa sihtotstarve on kavandatud vähem kui 40% ulatuses. Arvestades planeeringuala vahetus läheduses paiknevaid elamualasid, on lubatud kruntidele positsiooni nr 10 ja 12 kavandada vaid selliseid äri- ja teenindusfunktsioone, mis ei põhjusta häiringuid ümberkaudsetele elanikele. Planeeringuga on elamualade suunas ette nähtud kaitsehaljastus, tegevuspiirangud ja arhitektuursed tingimused edasisel projekteerimisel arvestamiseks, mis tagavad sobiva ülemineku erinevate maakasutusviiside vahel. 11112 Lagedi-Jüri tee äärde tuleb hoonetele kavandada esinduslikum fassaad. Avaliku haljasala kavandamine elamute teenindamiseks ei ole äri- ja tootmismaad kavandava detailplaneeringu ülesanne.

Nõustume ettepanekuga kavandada avatud ja aktiivne hoonefront 11112 Lagedi-Jüri tee poole, et asula tänavaruumi elavdada. Palume detailplaneeringu koostajal määrata vastav tingimus ehitusprojektide koostamiseks. Märgime, et detailplaneeringu muutmise vastavalt sellele ettepanekule ei ole põhimõtteline muudatus ning vajadust ei ole seetõttu detailplaneeringut uuesti vastu võtta ja avalikustada.

Arutame Teie ettepanekuid detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul, mis toimub 19.02.2026 kell 15.30 Aruküla tee 9, Jüri alevikus, Rae vallas, Rae Kultuurikeskuse kohviku ruumis. Palume oma osavõtt avalikust arutelust registreerida e-posti aadressil info@rae.ee.

Vastavalt planeerimisseaduse § 136 lõikele 5 on avaliku väljapaneku käigus kirjaliku arvamuse esitanud isikul võimalus loobuda oma arvamusest, teatades sellest Rae Vallavalitsust kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
abivallavanem

Kristel Ratassepp 5672 3899
kristel.ratassepp@rae.ee