

## Rae Vallavalitsus

### Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll

Jüris 19. veebruar 2026 nr 6-6/4

Koosolekut juhatas planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp

Koosolekut protokollis planeeringute assistent Helina Leetus

Arutelul osalesid: Kalmari kinnistu detailplaneeringu koostaja Optimal Projekt OÜ esindaja Meelis Kähri (edaspidi M.K), Kalmari kinnistu detailplaneeringu huvitatud isik Favorte Koplipere OÜ esindaja Karl Kaeval (edaspidi K.K.) ja 5 isikut. Arvamusi esitanud isikutest osalesid naaberkinnistutega seotud isikud ja piirkonna üleujutust probleemi tõstatanud isikud.

Rae Vallavalitsuse esindajad: abivallavanem Ain Böckler (edaspidi A.B.), planeerimis- ja keskkonnaametite juhataja Annika Jõgimaa (edaspidi A.J.), planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp (edaspidi K.R.) ja planeeringute assistent Helina Leetus (edaspidi H.L.).

Päevakord: Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp tegi sissejuhatuse ning selgitas koosoleku eesmärgi – tutvustada ja arutada detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamusi, vallapoolseid seisukohti ja detailplaneeringu lahendust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada ärimaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,7 ha. Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud „Rae valla üldplaneeringuga“ (edaspidi ka ÜP), kus planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud tootmis- ja ärimaa ala (Ttp).

K.R. – tutvustas esitatud arvamusi ja valla vastuseid teemade kaupa. Arvamustele on kirjalikult vastatud enne arutelu toimumist.

K.R. – Soovitakse täiendavaid uuringuid ja analüüse: nahkhiirte eksperthinnang, täpsustada käpaliste ümberasustamise alasid ja tingimusi, käsitleda mõju linnustikule, kitsedele ja jänestele.

Valla vastus lühidalt: 2023. aastal on uuritud Lagedi piirkonnas nahkhiiri ja see piirkond pole nahkhiirte jaoks oluline toitumisala. Koostööd on tehtud Keskkonnaametiga, kes on planeeringu koos seal esitatud tingimustega kooskõlastanud. Suuremat käpaliste ümberasustamist ei kavandata, arvestama peab vastavate õigusaktidega. Tingimused täpsustatakse projekteerimisel. Mõju loomadele ja lindudele on käsitletud KSH eelhinnangus, planeeringualal ei ole tuvastatud loomastiku jaoks olulisi elupaikasid ega toitumisalasid ega tuvastatud asjaolusid, mis viitaks vajadusele viia läbi roomajate uuring. Mõju on, aga see ei ole suur. Tavapäraselt viiakse loomastiku ja linnustiku uuringud läbi üldplaneeringute või suurema mõjuga detailplaneeringute koostamise raames. Detailplaneeringus on määratud Keskkonnaameti esitatud tingimused lindude pesitsusrahu tagamiseks.

Arvamuse esitajad – Nahkhiiri, erinevaid metsloomi, linde ja roomajaid on seal piirkonnas, selleks on olemas fototõestused ning videod. Palume see protokollis lisada.

K.R. – Esitatud arvamused mõjude ja liikluslahenduse kohta: analüüsida kumulatiivset mõju (Rail Baltica, raskeveokid, müra, saaste, valgus); algatada tuleb KSH; kaheldakse mürahinnangu usaldusväärsuses ja koha-spetsiifilisuses; tuntakse muret 11112 Lagedi – Jüri tee ohutusest; leitakse et jalg- ja jalgrattatee laiused pole piisavad ning lahendus on autokeskne, jalgrataste parkimiskohtade arv pole piisav ja on krundil lahendamata.

Valla vastus lühidalt: Rail Balticaga seoses on tehtud uuringuid ning samuti on tehtud mürauuring. Kumulatiivse mõju analüüse on arvestatud piisavalt. Õigusaktidega on määratud, millal on vajalik KSH hinnang, algatamisel analüüsiti mõjusid täiendavalt eelhinnangus. KSH algatamine ei ole vajalik antud juhul. M.K. – Väiksem tootmispiirkond toob väiksemad masinad. Kalmari teelt hakkab toimuma põhiliiklus. Mürahinnangu on koostanud oma ala spetsialist. Parandatakse viga uuringu kuupäevas. Kavandatavad hooned blokeerivad Tallinna ringtee ja Rail Baltica raudteelt tulevat müra, lennuliikluse osas ei ole võimalik teha muudatusi teha. Lahenduses kavandatud 2,5–3 m laiused jalg- ja jalgrattateed on piisavad arvestades kasutajate arvu. Jalgrataste parkimiskohad lahendatakse edasisel projekteerimisel lähtuvalt kavandatavast kasutusotstarbest ja vajadusest vastavalt standarditele või projekteerimise ajal kehtivatele õigusaktidele.

Arvamuse esitaja – Via 3L valguse tuled paistavad aknasse. Valgusmüra ja liiklusmüra on samuti palju. Detailplaneeringuga seoses, kust kaudu hakkavad sõitma veokid? Millised tootmishooned siia tulevad?

K.K. – Ringtee liiklus ei ole võrreldav selle planeeringuga seotud liiklusega. Detailplaneeringuga kavandatavad hooned blokeerivad ringtee valgusmüra ja liiklusmüra. Meie oleme nõus, et detailplaneeringus täpsustatakse valgustuse nõudeid planeeringualas ning need lähevad ka ehitusprojekti tingimustesse.

M.K. – Väiksem tootmispiirkond toob väiksemad masinad. Kalmari teelt hakkab toimuma põhiliiklus. Jalakäijate tee on vahepeal.

K.K. – Ehitustingimustega pannakse planeeringus paika hoonete mahud ja kasutusotstarbed. Suuri tootmishooneid ei saa siia planeerida. Multifunktsionaalsed ärimajad planeeritakse selle planeeringuga, mis arendab seda piirkonda ja juurde tekib uusi töökohti. Detailplaneeringu ala idaossa on kavandatud 100% ärimaa.

Arvamuse esitaja – Kuidas tagatakse, et Lagedi – Jüri tee äärde ei pargita?

M.K. – Eesti Vabariigi standardi järgi planeeritakse autode parkimiskohtade maksimaalne arv, kuid tegelikult vajatakse vähem kohti. Ehitusprojektides täpsustatakse parkimiskohad lähtuvalt vajadusest. Ärihoonetel tekib tihti ristkasutus parkimiskohtade arvu osas. Parkimine lahendatakse planeeringualal, ei ole tõenäoline, et pargitakse Lagedi- Jüri tee ääres parkida, vajadusel saab seda liikluskorralduslikult piirata.

K.R. – Esitatud arvamused haljastuse ja hoonestustingimuste kohta: määrata ÜP kohased haljastustingimused; arvestada puude ruumivajadusega ja kavandada vastava suurusega tingmärgid; kavandada kraavid ja viibetiigid riigitee äärde; kaaluda äri- ja elamumaade rajamist, mille äripinnad oleksid elamualade suunas avatud fassaadidega, et soodustada teenuseid pakkuva ala teket piirkonda, ehitusjoone vastavus ÜPle. Lisaks küsimused varjendi ja päikesepaneelide kohta.

Valla vastus lühidalt: haljastuse tingimus viiakse ÜPga kooskõlla (1 puu 600 m<sup>2</sup> kohta). Puud on esitatud planeeringu joonistel põhimõttelise tingmärgiga, kasvuruum ja vajalikud vahekaugused on tagatud, haljasriba laiused on piisavad, haljastuse lahendus täpsustatakse projekteerimisel. Riigitee äärne ala on lahendatud koostöös Transpordiametiga. ÜP lubab detailplaneeringuga määrata uue ehitusjoone. 11112 Lagedi-Jüri tee äärsete hoonete arhitektuurseid tingimusi täpsustatakse, eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga. Elamumaid ei kavandata, see ei vastaks ÜPle. Päikesepaneelid on lubatud ning integreeritakse hoonetega. Planeeritavaid hooneid teenindavaid varjendeid saab kavandada maa-alusele korrusele. Piirkonda teenindava avalikku varjendi teemaga tegeleb vald eraldi.

Arvamuse avaldaja – Varjenditest teada anda ka kohalikele elanikele.

K.R. – Arvamuste vastuskirjades andsime teada, et arutelul arutame täpsemalt ettepanekut kavandada jalakäijatele ja jalgratturitele läbipääsud kruntide Pos 7 ja Pos 11 piiril, suunaga Kalmarinurga kinnistule ning krundil Pos 13, autoparkla poolses osas. Krundil pos 13 antakse hiljem vallale üle, sinna saab tulevikus rajada läbipääsud. Kruntide sisesed jalakäijate teed täpsustatakse edasisel projekteerimisel, piirdeaedade kavandamisel peab arvestama läbipääsu vajadusega.

K.K. – Pos 7 ja Pos 11 kruntide piire ei muudaks. Piirdeaedaid ei ole selles kohas ette nähtud, hoovialal on toodete väljapaneku platsid. Meil ei ole midagi läbipääsude kavandamise vastu.

K.R. – Arutame ka ettepanekut koostada terviklik sademevee uuring ja kava. Sademeveed juhitakse suures osas teisele poole teed asuvasse kraavi ja sealt liiguvad veed lõuna poole. Viidatud on, et kraavid on väljaspool planeeringuala puhastamata ja tekivad üleujutused. Kraavidesse juhivat vett tuleb minimeerida. Arendajaga sõlmitud lepingu kohaselt on neil kohustus tagada pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamine eesvooluni ka planeeringualast väljas, kuid planeeringuala teenindavas osas. Eraomandis oleval kinnistul kraavi rekonstrueerimine peab toimuma maaomaniku nõusolekul.

K.K. – Planeeringuala sademeveed kogutakse kokku ja juhitakse Kalmari tee alt läbi suunaga Kirikaru kraavi. Täna on seal samuti drenaaži süsteem. Kui rajada uut süsteemi, siis tingimuseks on, et igalt kinnistult eraldi ühtlustada. Saame kasutada ühtlustamiseks planeeringuala pool teed olevat kraavi või teha uued kraavid. Kraavid peab ära puhastama. Eraldi kaasame ettevõtted, kes oskavad koostada kraavide projekte ja arvestada sellega.

Arvamuse esitaja – Kui palju see detailplaneering mõjutab üleujutuse piirkonda?

K.K. – Drenaaž peab olema õigesti projekteeritud. Kui uued kaasaegsed süsteemid tehakse, siis arvestatakse uute süsteemidega. Ehitusprojektis täpsustatakse kraavi rajamist.

M.K. – Kraavi juhitavat vett piiratakse torude läbimõõduga, kinnistutele kavandatakse viibetiigid või ühtlustusmahutid. Naaberkinnistule ei tohi vett juhtida, see on detailplaneeringus kirjas.

A.J. – Maaomanikul on kohustus hoida kraavi korras. Arendajal on kohustus sademevett juhtida kraavi selliselt, et süsteem toimiks.

K.K. – Maaomaniku, kohaliku omavalitsuse ja arendaja vahel on koostöö kraavide toimimisel.

K.R. – Detailplaneeringut täpsustatakse valguse, müra, haljastuse, kraavide ja fassaadide liigenduse tingimuste osas. Lisaks kavandatakse läbipääsud Kalmarinurga ja Nurga kinnistu suunas. Protokoll koostatakse ja täiendused tehakse planeeringusse. Planeeringus tehtavad muudatused ei ole põhimõttelised ning detailplaneeringut ei ole vaja uuesti vastu võtta. Muudatuste kohta saadetakse info arvamuste avaldajatele ja antakse aega arvamuse avaldamiseks. Enne detailplaneeringut ei kehtestata, kui arvamused ei ole vastuseid saanud.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Ratassepp  
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus  
koosoleku protokollija