



RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 10.04.2026

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/4011-1

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 pärast avalikku väljapanekut 10.04.2026 oma arvamuse (täiendusettepanekud), kus märkisite, et esitasite avaliku väljapaneku ajal 08.01.2026 ettepanekud, millele saite vastused. Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris ei ole registreeritud Teie nimel ega Teie meiliaadressilt detailplaneeringule varasemalt esitatud arvamust.

Planeerimisseadus sätestab, et igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Planeerimisseaduse § 135 lg 2 täpsustab, et avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Rae Vallavalitsus tänab Teid kirjaliku arvamuse vormis ettepaneku esitamise eest. Oleme arvamuse läbi vaadanud ning anname alljärgnevalt tagasiside esitatud ettepanekutele (tekst kursiivis) vastavalt Teie numeratsioonile.

1. Leiate, et planeeringus toodud minimaalsed haljastusprotsendid tagavad vaid haljastuse miinimumi ega pruugi luua sidusat, kvaliteetset ega rohevõrgustikuga toimivat haljastust. Kuna planeeringualal puudub olemasolev kõrghaljastus, peab uus arendus looma toimiva ja mitmekesise haljasstruktuuri, toetama ökoloogiat, liigilist mitmekesisust, piirkonna rohevõrgustikku ning olema mitmekihiline. Lisaks puhverdavale rollile on haljastusel oluline mõju kogu piirkonna elukeskkonna ja visuaalse sidususe kujundamisel.

Küsite, milliste meetmetega on kavandatud suunata arendajat krundisisese haljastuse kvaliteedi tõstmiseks üle kehtestatud miinimumnõuete (kõrghaljastus, liigiline mitmekesisus, puu- ja põõsarinde kombinatsioon). Palute arvestada, et (kaitse)haljastus või kontaktvöönd elamualaga lahendatakse kõrgetasemelise maastikuarhitektuurse projektiga, mis arvestab liigilise mitmekesisuse, ruumiliselt sidusa ning pikaajaliselt toimiva puhverdava, ökoloogilise kui ka visuaalse tervikuga. Tunnete huvi, milline pädev isik või spetsialist koostab haljastusprojekti (maastikuarhitektuurse projekti) ning tagab selle vastavuse kehtivatele nõuetele ja käesolevas kirjas toodud ettepanekutele.

Planeeritav ala ei paikne rohevõrgustiku alal, kavandatav detailplaneeringu lahendus parendab olemasolevat keskkonda mh täiendava haljastuse rajamisega. Detailplaneeringus on määratud haljastuse minimaalsed osakaalud vastavuses kehtiva üldplaneeringuga, kus äri- ja tootmiskaade haljastuse osas on sätestatud konkreetset nõuded. Need tingimused kujutavad endast kokkuleppelist tasakaalu erinevate huvide vahel ning arendajalt neist rangemate nõuete nõudmine ei ole üldjuhul põhjendatud ega praktikas lihtsalt rakendatav.

Haljaspuhvri toimivuse osas märgime, et kuigi tõhus haljaspuhverala on sageli mitmerindeline (puud, põõsad, rohttaimed), ei ole detailplaneeringus otsest nõuet haljastuse rajamiseks mitmerindelisena. Samas on võimalik saavutada sarnane puhverdav efekt ka muude lahendustega, näiteks tihedalt istutatud kõrghaljastusega (nt kuused). Täpsem lahendus, sh kavandatavad puu- ja taimeliigid antakse edasisel projekteerimisel.

Maastikuarhitekti kaasamine projekteerimisprotsessi on põhjendatud eelkõige suuremate arendusalade ja keskusealade puhul. Käesoleva detailplaneeringu puhul ei ole maastikuarhitekti kaasamine ega eraldiseisva maastikuarhitektuurse projekti koostamine nõutud, kuna see ei ole antud asukohas linnaehituslikult otstarbekas. Samas on arendajal alati võimalus kvaliteetsema lõpptulemuse saavutamiseks tellida vastav töö pädevalt maastikuarhitektilt.

Lähtuvalt kavandatavate hoonete mahust ja otstarbest on hoonete projekteerimisel nõutav volitatud arhitekti (tase 7) kutsekvalifikatsioon. Kutse olemasolu annab pädevuse koostada väliruumi lahendust kõikides projekti staadiumites. Arhitekti pädevus hõlmab ka väliruumi lahenduste kavandamist, sealhulgas teede, platside ja hoonetega seotud välisruumi kujundamist. Ehitusprojekti koostamisel lähtutakse majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹“, mille kohaselt käsitletakse ehitusprojekti arhitektuuri osas ka maastikuarhitektuurseid lahendusi.

Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“ ei sätesta haljastusprojekti koostaja pädevusele nõudeid.

2. Palute täpsustada, millised on ehitusprojekti ja haljastusprojekti ajakava ning kes need koostab. Rõhutate, et põhjendatud on käsitleda haljastust mitte üksnes kvantitatiivse näitajate (haljastuse osakaal) kaudu, vaid kui ruumiliselt sidusat ja funktsionaalselt toimivat haljastuslahendust, mis seob ökoloogilised, visuaalsed ja tervisekesksed aspektid ühtseks tervikuks. Leiate, et ajaloolise Lagedi keskuseala ruumilises mõjualas eeldab ruumilahendus kõrgemat kvaliteeditaset nii haljastuslikus kui ka arhitektuurses käsitluses, et tagada uue arenduse sidusus olemasoleva asustusstruktuuri ja miljööga. Arvestades piirkonna ajaloolist konteksti, on eriti oluline, et uued lahendused panustavad aktiivselt avaliku ruumi kvaliteedi ja visuaalse sidususe parandamise. See puudutab eelkõige hoonete arhitektuurset lahendust, haljastuse struktuuri, selle ruumilist paigutust ning seost hoonestuse ja tänavaruumiga. Palute kaaluda avaliku haljasala kavandamist, mis tõstab töö- ja ärikeskkonna kasutajate elukeskkonna kvaliteeti, toetab tööpäeva jooksul taastumist ning kujundab piirkonnast atraktiivse ja meeldiva avaliku ruumi ka küllastajatele.

Detailplaneeringus on haljastuse ruumilised põhimõtted piisava detailsusega määratud (puhverala, alleed). Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.6 on kirjeldatud, et transpordimaa krundile pos nr 16 on ette nähtud puhkeala jalgratta- ja jalgteel liiklejatele. Krundile pos nr 17 tuleb projekteerida töötajatele puhkeala.

Vt ka vastust 1. ja 3. ettepanekule.

3. Palute arvestada, et elamuala vahetus kontaktvööndis (sh Lagedi-Jüri tee ääres) tuleb lahendada hoonestuslahendus viisil, mis tagab ruumiliselt sujuva ülemineku erinevate maakasutuste vahel ning arvestab elamuala miljöö ja mastaabiga. Selleks on põhjendatud madalama ja mahuliselt väiksema hoonestuse kavandamine, looduslähedaste ja piirkonda sobivate materjalide (sh puidu, kivi), värvide ning viilkatuse kasutamine. Palute täpsustada, millised on tegevuspiirangud ja arhitektuursed tingimused edasisel projekteerimisel, milline on nende koostamise ajakava ning kes need koostab? Leiate, et planeeringu koostamise elluviimise protsessis on ka edaspidi

põhjendatud kohaliku kogukonna kaasamine, et tagada ruumilahenduse parem vastavus kasutajate ootustele ja piirkonna vajadustele.

Detailplaneeringus on arhitektuursete tingimuste määramisel lähtutud Rae valla üldplaneeringust, ruumilisest sobivusest ja hoonete kasutusotstarvetest. Tingimused erineva maakasutuse vahel sujuva ülemineku tagamiseks on detailplaneeringus piisava täpsusega määratud. Planeeritud hoonestusalade kaugus lähimatest elamutest on vähemalt 60 m, ka see tagab sujuva ülemineku erineva hoonestuse vahel. Viilkatustega äri- ja tootmishoonete kavandamine ei ole ruumiliselt sobiv lahendus ning ei vasta Rae valla üldplaneeringus katustele määratud tingimustele. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist asutakse detailplaneeringut ellu viima ja rajatise ning hooned projekteerima. Projekteerimisel lähtutakse juba ehitusseadustikust¹ ja projekteerimisele kehtivatest nõuetest. Projekti arhitektuurse osa (hoone, sise- ja välisruum) koostab ja allkirjastab arhitekt, kes võib selleks teha koostööd sisearhitekti ja maastikuarhitektiga. Ehitusseadustik¹ sätestab, et pädev asutus (kohalik omavalitsus) kaasab projekteerimistingimuste, ehitusprojektide menetlemisel kinnisasja omaniku ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Laiem kaasamine ei ole selle detailplaneeringuga kavandatud hoonete ja rajatiste puhul eeldatavalt vajalik. Tegemist ei ole asula keskusega ega ruumiliselt olulise mõjuga ega avalike hoonetega.

Detailplaneeringu elluviimisele ei ole tähtaega määratud. Avaliku ruumi ja taristu väljaehitamise tähtajaks on määratud arendaja ja Rae Vallavalitsuse vahelise lepinguga 60 kuud alates detailplaneeringu kehtestamisest.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Jätkame detailplaneeringu menetlust vastavalt planeerimisseaduses sätestatule. Teid teavitatakse vastavalt planeerimisseadusele.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
abivallavanem

Kristel Ratassepp 5672 3899

kristel.ratassepp@rae.ee