



## RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 02.04.2026

Meie kuupäev digiallkirjas nr 6-1/2047-4

### **Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendavast 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. Avalik arutelu toimus 19.02.2026. Rae Vallavalitsus vastas avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustele enne avalikku arutelu ning saatis pärast avalikku väljapanekut ja arutelu 30.03.2026 kirjaga nr 6-1/2047 tutvumiseks täiendatud detailplaneeringu märkega, et seisukohta oodatakse vaid täienduste osas.

Rae Vallavalitsus tänab Teid kirjaliku arvamuse esitamise eest.

*Vastasite Rae Vallavalitsuse kirjale 30.03.2026 (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris numbriga 6-1/2047-1), et ilma koosoleku protokollil lugemata ei ole võimalik arvamust avaldada ning küsisite. Palusite, et 14 päeva vastamistähtaeg algaks protokollil avalikustamisest.*

19.02.2026 toimunud avaliku arutelu protokoll saadeti arutelul osalejatele. Protokollid saadetakse tavapäraselt vaid osalejatele. Protokoll avalikustati Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 23.03.2026, kuid ei olnud tehnilistel põhjustel esialgu tavapäraselt (lingina) kättesaadav, viga parandati 31.03.2026. Detailplaneeringu kausta <https://map.rae.ee/dp/DP1265/Menetlusdokumendid/> lisati protokoll 25.02.2026.

30.03.2026 esitasite täiendustele vastuse, mis on Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris registreeritud numbriga 6-1/2047-2.

*Jääte eriarvamusele, et tehtud muudatused ei muuda põhilahendust. Samas leiate, et täiendused on ebapiisavad ega taga elukeskkonna säilimist ning elanike tervise kaitset. Nõuate detailplaneeringu põhilahenduse uuesti hindamist, kuna detailplaneeringu täiendused ei lahenda arvamuses viidatud sisulisi probleeme ning muudavad oluliselt piirkonna kasutust ja isikute õigust tervisekaitselisele elukeskkonnale.*

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Teie viidatud sisulistele probleemidele on vastused esitatud kirjas nr 6-1/169-1.

*Arvestamata on jäetud Jüri tee äärde Maikellukese tänavale tekkinud raskeveokite parkla ja laadimiskoha kumulatiivne mõju. Uute liikumisteede lisamine piirkonda, kus õhusaaste on raskeliikluse tõttu juba kriitiline, seab ohtu kergliiklejate, eriti väikeste laste tervise. Soovite õhusaaste modelleerimist, mis arvestaks ka juba olemasolevat pideva raskeliikluse ja laadimise koormust. 02.04.2026 arvamuses palute kinnitust, kas*

*Keskkonnaamet on teadlik olemasoleva raskeveokite parkla/laadimisala ja uue planeeringu koosmõjust tulenevast ohust keskkonnale ja inimeste tervisele, ning küsitle, kui kaugel on nahkhiired raskeveokite ümberlaadimisalast.*

Ilmselt peate Maikellukese tänava parkla osas silmas ala, kus kehtib 21.08.2023 kehtestatud „Jüri tee 4b kinnistu ja lähiala detailplaneering“, mille lahendus on ellu viimisel. Maikellukese tänav on valmis ehitatud ja selle aasta jaanuaris on väljastatud teele kasutusluba. Jüri tee 4b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus näeb ette elamute ehitamise. Raskeveokite parklat ja laadimiskohta ei ole sinna ette nähtud. Juhul, kui olete näinud seal raskeveokeid, siis saab see ajutine ehitusaegne kasutus. Maikellukese tänava piirkond ei asu antud detailplaneeringu alal ega ole sellega ka otseselt seotud. Seega nahkhiirte pesitsusalade kaugus Maikellukese tänavast ei puutu samuti käesolevasse detailplaneeringusse.

Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala liiklus toimub peamiselt Tehase tee kaudu, mitte Jüri teelt. Detailplaneeringu lahendus parandab piirkonna jalakäijate turvalisi liikumisvõimalusi, 11112 Lagedi-Jüri tee äärde kavandatakse uus jalg- ja jalgrattatee.

Märgime, et varasemates arvamustes ei ole Te õhusaaste modelleerimise vajadusele viidanud. Õhusaasteainete levik sõltub oluliselt meteoroloogilistest tingimustest (tuule kiirus ja suund, õhutemperatuur, õhuniiskus) ning on pidevalt muutuv. Tuulise ilmaga on saasteainete kontsentratsioonid reeglina madalamad, mis on tingitud parematest hajumistingimustest. Oluline saaste hajumist soodustav tegur on ka päikesekiirgus, mis tekitab maapinna soojendamise kaudu tõusvaid õhuvoole. Kohalikud õhusaaste probleemid tekivad peamiselt seoses ebasoodsate ilmastikutingimustega. Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse, isegi suure liikluskoormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümnekonnast meetrist kaugemale.

Keskkonnalubade (jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba) täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamisel teada, sest ei ole teada alal tegutsema hakkavate ettevõtete tegevusala. Õhusaastet tekitavad näiteks põletamine, tahkekütuste käitlemine, katlamajad vms. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik. Detailplaneeringu kohaselt on keelatud märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi). Fooniline õhusaaste tuleneb põhiliselt transpordist ja lokaalsetest seadmetest. Kavandatavate hoonete kasutamisega suureneb mõnevõrra transpordist tulenev õhusaaste (seoses liikluskoormuse vähese kasvuga), kuid ette ei ole näha selle olulist suurenemist. Keskkonnaamet, kes hindab võimalikku mõju ümbritsevale keskkonnale, ei ole pidanud hinnangut vajalikuks. Detailplaneeringuga ettenähtud puhverala ja täiendav haljastus aitab parandada õhukvaliteedi näitajaid.

*Leiate, et haljastusnõue 1 puu 600 m<sup>2</sup> kohta ei ole antud asukohas piisav, see ei täida oma eesmärki müra- ja saastetõkkena. Tööstusliku iseloomuga tegevus ei sobi elamute vahetusse lähedusse, kus juba elavad väikesed lapsed ja raskete tervise häiretega inimesed. Leiate, et müraprobleem on materjalides sisuliselt käsitlemata jäetud.*

Kõrghaljastatud puhveralaks ette nähtud haljasala peab toimima puhvrina, vajadusel tuleb projekteerida ja istutada rohkem puid, kui miinimum nõue ette näeb. Tõepoolest, selleks, et haljastus toimiks mürabarjäärina, peaks tiheda puhverala laius olema suurem. Kuna siin ei ole tuvastatud ülenormatiivset müra ega saastet, siis on puhver eelkõige visuaalse eesmärgiga. Ala täpne lahendus, sh kavandatavad liigid antakse edasisel projekteerimisel.

Rõhutame veelkord, et detailplaneeringuga ei kavandata elamute vahetusse lähedusse tootmishooneid. Müra teemat on käsitletud detailplaneeringus peatükkides 5.6.1. ja 6.3. piisavalt. LEMMA OÜ poolt 06.10.2024 koostatud mürauuringu kohaselt puudub vajadus

rakendada täiendavaid meetmeid müra tõkestamiseks planeeringualal. Lähimate eluhoonete kohta on uuringus märgitud, et nii olemasoleva kui ka perspektiivse liiklussageduse korral jäävad müratasemed allapoole lubatud liikluse piirväärtuse taset. Detailplaneeringus on määratud tingimused arvestamiseks hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektide arvestada eluhoonete (ka perspektiivsete) paiknemisega ja määratud nõuded ehitustööde läbiviimiseks.

*Annate teada, et planeeringuala asub teel, mis viib ajalooliselt märgilisse kohta (Pätside ja Ott Kangilaski elupaik). Johanna Pätsi panus Eesti riigi loomisesse ja kohalikku kultuurilukku väärrib väarikat elukeskkonda. Tööstuslik laadimisala ja intensiivne veoliiklus selles asukohas hävitavad piirkonna kultuurilise identiteedi. Rae vallas on vähe muuseume ja ilusaid paiku, olemasolevate väärtust vähendamine on vastuolus avaliku huviga. Näiteks Kurna pargi miljöö on kadunud seda ümbritseva tööstuse tõttu.*

Varasemalt ei ole Te seda teemat oma arvamuses esitanud. Mõistame Teie muret piirkonna kultuurilise ja ajaloolise identiteedi pärast, kuid ajaloolised põllu- ja talumaastikud ei vasta enam tänapäevastele ruumiliste vajaduste ja on muutumises. Ruumiliselt ei ole detailplaneeringuala Pätside maakoduga seotud. Erinevate maakasutusfunktsioonide ruumiline üleminek on lahendatud Rae valla üldplaneeringus (puhveralad, hoonete kõrgused ja krundi suurused), detailplaneeringutes viiakse üldplaneeringut ellu ja neid põhimõtteid täpsustatakse. Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule.

*Jääte seisukohale, et loomade ja nahkhiirte kaitse ning üldine ökoloogiline tasakaal on planeeringus kõrvale jäetud. Menetlus, kus sisulised keskkonnamured asendatakse kosmeetiliste täiendustega (nt servituudi lisamine), ei ole kooskõlas planeerimiseseadusega. Rae valla spetsialist kirjutas: „Väited planeeringualal roomajate või metskitsede ja halljäneste võimalike elupaikade esinemise või planeeringuala rändeteena kasutamise kohta, samuti linnuvaatlused on esitatud üldisel tasandil ning nende kohta ei ole esitatud täpsemaid, objektiivselt kontrollitavaid andmeid”. See ametniku väide on üldine, mitte elanike väited. Palute jälgida Lagedi Facebook gruppi, kus on avaldatud rohkesti fotosid loodusest ja küsida infot kohalikest elanikest. 02.04.2026 arvamuses (Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris registreeritud numbriga 6-1/2047-3, edaspidi ka 02.04.2026 arvamus) täiendate, et olemas on Merlin Bird ID linnusalvestusi, sh kõrvukrätsi kohta. Annate teada, et Kalmari arenduse kõrval elav isik on teinud piirkonnas fotosid loomadest (nt nugis, metskits, rebane) ja lindudest (nt hiireviu, sookurg, kõrvukräts ja kanakull, sh kaitsealused liigid) ning neid Facebooki postitanud. Lisate neid pilte ka oma arvamusele. Palute oma tähelepanekuid menetluses arvesse võtta ning vajadusel kaaluda täiendava linnustiku eksperthinnangu küsimist või lisaseisukohta Keskkonnaametilt.*

Kohaliku omavalitsuse menetlus tugineb üksnes ametlikult esitatud ja kontrollitavatel andmetel. Sotsiaalmeedias avaldatud teave ei ole menetluses kasutatav allikas, Rae Vallavalitsus ei kogu ega töötle sotsiaalmeedia postitusi. Elanikel tuleb asjakohased tähelepanekud esitada vallale ametlikul viisil.

Käesolev ala on üldisemate planeeringutega ette nähtud arendusalaks, see on loogiline jätk juba valmis ehitatud äri- ja tootmisalale. Rohevõrgustiku ja väärtuslike maastike asukohad on Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ja Rae valla üldplaneeringus määratud, käesoleva detailplaneeringu alal ei ole rohevõrgustiku ega põllumaa säilitamise vajadust.

Elupaikade vähenemine võib suunata metsloomi eksima linnalähedastesse piirkondadesse, mis võib tekitada ohtlikke olukordi nii loomadele kui ka inimestele. Seetõttu tuleb planeerimisel leida tasakaal ökoloogiliste väärtuste, turvalisuse ja piirkonna arengu vahel. Looduslik tasakaal on keerukas ning enamikul juhtudel suudab

loodus oma protsesse ise taastada ja toimimas hoida. Oluline on mõista, et loomade ja lindude elupaiku mõjutavad ka teised tegurid, näiteks intensiivne põllumajandustegevus, avatud toitumisalade metsastumine ning looduslikud vaenlased (kõrvukrätsil näiteks nugised, suuremad kakulised, kullilised). Võimalik, et piirkonnas esineb loomi ka seepärast, et nad leiavad toitu elamute läheduses, kas siis tänu sihipärasele toitmisele või näiteks kättesaadavatele toidujäätmetele. Tiheasustatud keskkonnas tuleb jätta väiksemad sidusad äärealad, kus loomad saavad vajadusel liikuda, kuid mitte soosida tingimusi loomade pikaajaliseks asustamiseks piirkondades, kus nende turvalisus ei ole tagatud.

Edastatud postituste kohaselt elab loomapiilte postitanud isik planeeritavast alast küllaltki kaugel, looduslikuma ilmega põllumajanduspiirkonnas, kaugemalt tootmisaladest ja liiklusest. Planeeringuala lähipiirkond on juba hoonestatud ning inimtegevuse poolt oluliselt rohkem mõjutatud keskkond.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega seotud mõjusid on käsitletud KSH eelhindangu raames. KSH eelhindangu kohaselt negatiivsed häiringud lühiajalised ja lokaalsed ning piirduvad ehitusperioodiga. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et Keskkonnaametiga on piisavalt koostööd tehtud ja täiendavate eksperthinnangute tellimiseks ei ole alust.

*Palute oma 02.04.2026 arvamuses selgitust, kuidas pesitsusaegse raietegevuse keeldu ja nahkhiiresõbralikke lahenduste tingimuste tegelik täitmine edasises projekteerimises ja ehitustegevuses tagatakse, kus on need tingimused siduvalt fikseeritud.*

Need tingimused on fikseeritud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6.9. Ehitustegevus on kavandatud päevasele ajale, et häirida võimalikult vähe hämaras tegutsevaid liike nagu nahkhiired ja enamik metsloomi. Linnustiku kaitseks on raietegevus lindude pesitsusperioodil (15.03.–31.07.) keelatud. Nende tingimuste täitmist kontrollitakse ehitusprojektide menetlemisel ja järelevalves.

*Palute oma 02.04.2026 arvamuses, selgitada, millele tugineb hinnang, et selline lahendus sobitub ümbruskonda, et kohalike elanike elukeskkond ei halvene. Kuidas on hinnatud mõju elamute vahetus läheduses asuvatele kinnistutele, kus elavad väikesed lapsed, arvestades hoonestuse mahtu, liiklust, valgustust ja ala edasist kasutust. Rae Vallavalitsuse 30.03.2026 kirjas on märgitud, et on muudetud arhitektuurinõudeid, lisatud jalakäijate ühendusi, parandatud haljastuse nõudeid, lisatud uus valgustuse peatükk ning täiendatud müra ja vibratsiooni nõudeid ehitusprojekti jaoks. Need on naabrite jaoks sisuliselt olulised küsimused ja seetõttu palute nende kohta sisulist vastust ning tegelikku võimalust oma seisukohta esitada, sest inimesed on segaduses selle üle mis tuleb.*

Planeeringulahendus ei tugine eeldusel, et elukeskkond jääb mõjutamata, vaid eeldusel, et mõjud leevendatakse planeeringu tingimustega sellisel määral, et elamute läheduses ei halveneks elukeskkonna kvaliteet. Selleks kehtestatakse planeeringus mitmed piirangud ja tingimused, mille täitmist kontrollitakse edasisel menetlemisel.

*02.04.2026 arvamuses annate teada, et Teid ja umbes 20 teist allakirjutanut ei teavitatud avaliku arutelu protokoll valmimisest, kuigi olite palunud end detailplaneeringuga seotud dokumentidega kursis hoida. Samuti ei ole te saanud kõiki dokumente, nagu palusite saata. Palute võimalusel korraldada uus avalik arutelu oma seisukohtade esitamiseks, kuna leiate et puudutatud isikutele ei olnud tagatud võrdsed osalemisvõimalused. Avalik arutelu oleks pidanud toimuma Lagedil, kuna Lagedi ja Jüri vahel pole piisavalt ühistransporti. Leiate, et puudutatud isikutele ei tagatud piisavalt võimalust menetluses osaleda ja oma arvamust avaldada. Märkite, et kaugosalemise võimalus anti ühele menetlusosalisele Sillaotsa planeeringu puhul, kuid samasugust võimalust ei tagatud*

*teistele arendusest puudutatud kohalikele elanikele ka Kalmari arenduse avaliku arvamuse koosolekul.*

Avaliku väljapaneku ajal 08.01.2026 saadetud arvamuses (registreeritud dokumendiregistris numbriga 6-1/169) palute lisada teid kõigi Kalmari detailplaneeringut puudutavate menetlustoimingute ja teavituste nimekirja ning edastada kirjalik vastus seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Täiendavaid dokumente te selles kirjas ei küsi. Teid on märgitud kaasatud isikuks. Märgime, et igast menetluskohast ei ole vajalik ja otstarbekas kõiki end kaasatud isikuna märkida palunud isikuid teavitada, seaduses on ette nähtud avalikustamiseks erinevad menetlusetapid. Menetluskohad on kättesaadavad dokumendiregistris ja planeeringu kaustas <https://map.rae.ee/dp/DP1265>. Enne detailplaneeringu avalikustamist kontrollitakse, et kõik vajalikud materjalid on digitaalses kaustas olemas.

Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 2<sup>1</sup> võib käesolevas seaduses ettenähtud kohtades avalike arutelude läbiviimisel planeeringu koostamise korraldaja võimaldada avalikel aruteludel osalemist ka elektrooniliste vahendite abil, reaalsel toimuva kahesuunalise side abil või muul sellesarnasel elektroonilisel viisil, mis võimaldab avalikul arutelul osalejal arutelu jälgida ja arvamust avaldada. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et inimestega silmast-silma kohtumine on eelistatud, sest selliselt saab paremini detailplaneeringu koostamise korraldaja avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti selgitada, põhjendada detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastata muudele detailplaneeringut käsitlevatele küsimustele. Kui oleksite märkinud, et ei saa avalikul arutelul osaleda ning oleksite palunud Rae Vallavalitsusel kaaluda elektroonilist osalemist, siis oleksime seda võimaldanud. Teie registreerumise arutelule 28.01.2026 Rae Vallavalitsusele saadetud kirjaga.

*02.04.2026 arvamuses palute selgitada, millised on tagatised, et arendus ei jääks pikaks ajaks seisma või pooleli. Palute selgitada, kuidas Rae valla ja arendaja vahel sõlmitud lepingus sätestatud kohustused on sisuliselt tagatud ja kuidas vald nende täitmist kontrollib.*

Detailplaneeringu elluviimine on võimalus, mitte kohustus. Kuid arendaja on eelnimetatud lepinguga võtnud kohustuse detailplaneeringuga kavandatud taristu ja avalik ruum valmis ehitada ning maksta tootmis- ja ärimaa suletud brutopinnapealt sotsiaaltaristu tasu. Seega mõistlik on arendajal detailplaneeringu lahendus ettenähtud ajakavas realiseerida, et vältida vallale leppetrahvide ja viiviste maksmist. Valla sotsiaalobjektide ehitamise rahastamise tasu tuleb arendajal maksta 3 kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest, vald kontrollib arendajaid selles osas aktiivselt ning vajadusel saadab meeldetuletuse. Lepingu kohaselt arendaja kohustub täitma taristu ja avaliku ruumi välja ehitamisega seotud kohustused hiljemalt 60 kuu jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest.

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.

Jätkame detailplaneeringu menetlust vastavalt planeerimisseaduses sätestatule. Teid teavitatakse vastavalt planeerimisseadusele

.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ain Böckler  
abivallavanem

Kristel Ratassepp 5672 3899, [kristel.ratassepp@rae.ee](mailto:kristel.ratassepp@rae.ee)