



KESKKONNAAMET

Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Teie 16.05.2025 nr 6-1/3131

Meie 13.06.2025 nr 6-2/25/10059-2

Arvamus Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule

Austatud Tarmo Gutmann

Olete esitanud Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (alus: planeerimisseadus § 133 lg 1).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine õueala ulatuses elamumaaks ning ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Planeeringu kohaselt soovitakse Männipalu kinnistu¹ jagada kaheks krundiks selliselt, et olemasoleva kinnistu keskele tekib hoonetega üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunt EP (Pos 1) ja selle ümber teine hoonestamata krunt, mille krundi kasutamise sihtotstarve on muu looduslik maa ML (Pos 2).

Planeeringulahendus ei näe ette uue elamukoha rajamist, vaid hoonestuse ümber planeerimist ja täiendamist. Tegemist on ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamukohaga.

Kaitstavaid liike Männipalu kinnistul ega selle vahetus ümbruses teadaolevalt ei esine, samuti ei ole alal inventeeritud loodusdirektiiviga kaitstavaid elupaigatüüpe.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatub käsitletavale alale Pirita jõe veekaitse-, ehituskeelu- ning piiranguvööndid. Ranna või kalda piiranguvööndis metsamaal kohaldub metsamaa erisus, kuna looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt **ulatub metsamaa kõlvikul ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.**

Harju maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb Männipalu kinnistu rohekoridori ja piirkondliku rohevõrgustiku tugiala (T8) äärealal². Rae valla üldplaneeringuga on täpsustatud rohevõrgustiku piire valla territooriumil, lähtudes väljakujunenud olukorrast, kus rohevõrgustiku osaks on arvatud ka veekogude kaldaalad piiranguvööndite ulatuses. Nimetatud aladel kehtivad rohevõrgustiku aladele seatud arendamis- ja kasutustingimused.

¹ katastritunnus 65301:001:4420, pindala 24378.0 m², maatulundusmaa 100%, kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 3532.0 m², metsamaa 13510.0 m², õuema 4024.0 m², muu maa 3312.0 m²

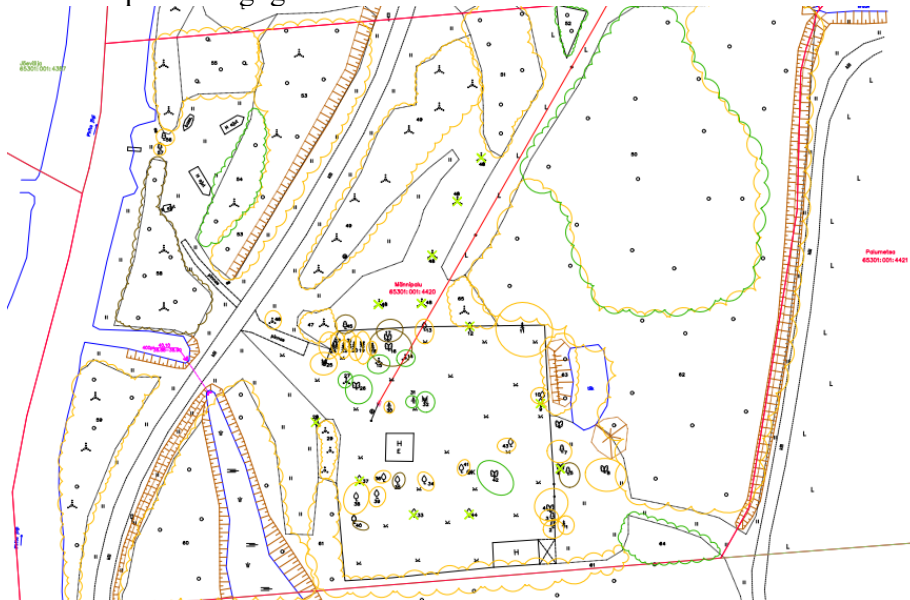
² Rae vallas Veskitaguse külas Männipalu katastriüksusel rohevõrgustiku toimivuse analüüsi aruanne (Skepast&Puhkim AS, 2023)

Hajaasustusalasid Tallinna linna piirist kuni Vaida aleviku põhjapiirini on käsitletud rohevõrgustiku kompensatsioonialadena, kus ehitustegevus toimub ainult omavalitsuse igakordse kaalutlusotsuse alusel.

Männipalu kinnistu asub hajaasustusalal Vaida alevikust põhja pool ja arvestades eeltoodut, tuleks tegevuse kavandamisel lähtuda rohevõrgustiku aladele seatud arendamis- ja kasutustingimustest.

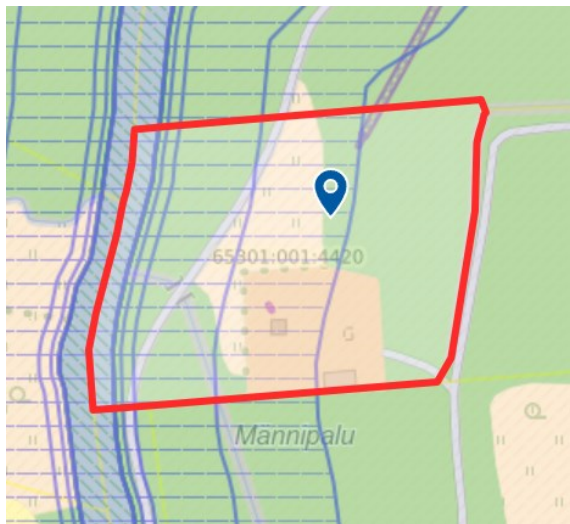
Palume planeeringulahendust korrigeerida arvestades järgnevat:

1. Planeeringus tuleb selgelt välja tuua, et olemasolev õueala nihutatakse põhja poole ja see suureneb planeeringu elluviimisel praeguselt 4024 m²-lt 4350 m²-ni. Olemasolev eluhoone kavandatakse abihooneks, olemasolev abihoone ja piirdeaed lammutatakse ning **õueala olemasolevast eluhoonest lõuna suunas kujundatakse ja/või lastakse taastuda looduslikuks alaks.**
2. Õuema soovitakse nihutada ja laiendada looduslikule rohumaale ja metsamaale, kuhu on paigutatud uus hoonestus. Seega soovitakse planeeringuga maakasutuse sihtotstarve määrata elumumaaks mitte vaid olemasoleva õueala suuruses, vaid elumumaa kasutamise sihtotstarve on planeeritud ka looduslikule rohumaale ja osaliselt ka metsamaale. Metsamaale ehituskeeluvööndisse on kavandatud üks abihoone (joonis 2). Lisaks on metsamaa osa rohevõrgustikust. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud³. Rohelise võrgustiku tugevdamiseks tuleks säilitada põllumaade ja heinamaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad. **Palume uus hoonestus kavandada väljapoole ehituskeeluvööndit või kaaluda täiendava hoonestuse rajamist olemasolevale õuealale selle praeguses asukohas.**
3. Palume planeeringu põhijoonisel näidata säilitatava ja likvideeritava kõrghaljastuse. Haljastuse hinnang käsitleb vaid olemasolevate hoonete ümbruses olevat haljastust õuemaal, kuhu planeeringuga ehitustegevust ette nähtud ei ole (joonis 1). Haljastuse hinnang ei käsitle ala, kuhu planeeringuga kolm uut hoonet kavandatakse.



Joonis 1. Väljavõtte haljastuse hinnangu plaanist.

³ looduskaitseseadus § 38 lg 2 ja lg 3



Joonis 2. Kõlvikud ja jõe kalda piiranguvööndid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maret Vildak

juhtivspetsialist

looduskasutuse osakond

Jaanika Koppel 51903707

jaanika.koppel@keskkonnaamet.ee