



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

26. august 2025 nr 1272

Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 05.11.2024 korraldusega nr 1729 "Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" algatati Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kovID DP1253) koostamine ning kinnitati lähteseisukohad.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Rae vallas, Veskitaguse külas, piirnedes läänest Pirita jõega ning planeeringuala läbib Veskitaguse tee. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,4 ha.

Planeeringuala moodustab: Männipalu kinnistu (registriosa nr 8943302, katastritunnus 65301:001:4420, pindala 24 378 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Lahendus: Detailplaneeringu lahenduseks on planeeritavale alale elamumaa krundi ja maatulundusmaa krundi moodustamine ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Planeeritav ala piirneb Pirita jõega ning alale ulatuvad Pirita jõe veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Hoonestusala kavandamisel Pirita jõe piiranguvööndisse on arvestatud piiranguvööndisse jääva metsamaa kõlvikuga ning hoonestusala on kavandatud õuemaale ja osaliselt loodusliku rohumaa kõlvikule. Planeeringuala koosseisus olev õuemaa nihutatakse põhja poole ning olemasolevast eluhoonest lõuna poole jääv õuemaa kujundatakse ja/või lastakse taastuda looduslikuks alaks. Planeeringu elluviimise tulemusel suureneb õuemaa pindala 326 m² võrra, seniselt 4024 m²-lt 4350 m²-ni. Moodustatavale elamumaale määratakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks. Krundil paiknev olemasolev elamu kavandatakse abihooneks. Olemasolev abihoone ning olemasolev piirdeaed, mis jäävad moodustatava maatulundusmaa koosseisu, on planeeringulahendusega ette nähtud likvideeritavatena. Elamumaa krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 450 m² sh põhihoone maksimaalne ehitisealune pind kuni 250 m² ning abihoonete puhul ehitisealuse pind kokku kuni 200 m². Elamumaa krundile on lubatud rajada kuni kahe maapealse korrusega põhihoone maksimaalse kõrgusega kuni 9 meetrit ning ühekorruselised abihooned maksimaalse kõrgusega kuni 6 meetrit. Abihoonetele on lubatud rajada kuni 20 m² suurune keldrikorrus. Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse lokaalselt. Planeeritavale elamumaa krundile on kavandatud puurkaev ning reovee puhastamiseks biopuhasti. Maatulundusmaale, mis ümbritseb elamumaa krunti, ehitusõigust ei kavandata ning sinna ei ole lubatud rajada piirdeid.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering), mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks olemasoleva õuemaa ulatuses määratud olemasolev elamumaa (EV), muus osas juhtotstarvet üldplaneeringuga

määratud ei ole. Üldplaneeringus on täpsustatud, et hajaasustuses moodustub elamumaa olemasolevate ning rajatavate eluasemete õuemaast.

Lisaks paikneb Männipalu kinnistu üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alal. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on lähtutud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.3.1 sätestatud tingimustest, mille kohaselt on rohevõrgustikus minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamöödistatav elamumaa sihtotstarbega kinnistu õuema ulatuses, mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Õuema täpsem võimalik suurus ja asukoht oleneb väljakujunenud olukorrast: katastriüksuse suurusest, millest elamumaa kinnistu välja jagatakse, piirkonna üldisest või väljakujunenud krundistruktuurist ning infrastruktuuri olemasolust. Üldplaneering näeb ette, et arendustegevuse lubamisele rohevõrgustikus peab eelnema täpsustav uuring vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab volikogu arendustegevuse lubatavuse osas. Skepast&Puhkim OÜ (registrikood 11255795) poolt 10.07.2023 koostatud töö nr 23000057 „Rae vallas Veskitaguse külas Männipalu katastriüksusel rohevõrgustiku toimivuse analüüs“, mille kokkuvõtte kohaselt paikneb Männipalu kinnistu rohevõrgustiku tugiala äärealal. Arvestades, et kinnistu on varasemalt hoonestatud ning piirkonna loomastik on inimtegevusega hästi kohanenud, ei avalda elamumaa sihtotstarbel kavandatav suurem ehitusõigus rohevõrgustiku toimivust ohustavalt. Uuring soovib rohevõrgustiku sidususe ja toimimise tagamise eesmärgil uue elamu kavandamisel eelistada lagedamaid alasid, vältida metsaalade raadamist ja kõrghaljastuse raiet ning mitte tarastada elamukrunti õuemaast suuremas ulatuses. Rae Vallavolikogu andis 15.10.2024 otsusega nr 136 „Nõusolek arendustegevuse lubamiseks Veskitaguse külas Männipalu kinnistul“ arendustegevuseks nõusoleku.

Täiendavalt paikneb Männipalu kinnistu üldplaneeringu järgselt ajaloolise asustusstruktuuriga alal. Üldplaneeringu põhimõtete järgi on uute majapidamiste rajamine sellistel aladel lubatud üksnes juhul, kui kavandatav hoonestus arvestab olemasolevat asustusstruktuuri ning piirkonna ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke eripärasid. Üldplaneeringus määratletud ajaloolise asustusstruktuuriga aladel tuleb hinnata hoone, paiga või struktuuri väärtust igal üksikjuhul eraldi. OÜ Ajakool (registrikood 12472388) on analüüsinud piirkonna ajaloolist asustusstruktuuri ning koostanud Männipalu kinnistu detailplaneeringu ajaloolise hinnangu, mille järeldustest lähtuvalt on Männipalu kinnistu detailplaneering kooskõlas ajaloolise asustusega.

Teed: Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud planeeringuala läbivalt Veskitaguse teelt, mille osas nähakse detailplaneeringuga ette isikliku kasutusõiguse seadmine Rae valla kasuks.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud Keskkonnaametiga, tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Rae Vallavalitsuse 08.07.2025 korraldusega nr 993 „Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 01.08.2025 - 14.08.2025 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi ei esitatud.

Planeerimisseaduse § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; planeerimisseaduse § 139 lõigetest 1, 3, 4 ja 6; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 546), mille lahenduseks on olemasoleva õuemaaga maatulundusmaa kinnistu jagamine elamumaaks ja maatulundusmaaks ning moodustatavale elamumaale ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,4 ha.
2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 139 lõigete 3, 4 ja 6 kohaselt. Kehtestamisest teavitamisel juhendada planeerimisseaduse § 139 lõikest 5.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil esitada kehtestatud detailplaneering planeeringute andmekogusse planeerimisseaduse § 139 lõike 4¹ kohaselt.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär