



KESKKONNAAMET

Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Teie 09.01.2025 nr 6-1/150

Meie 24.01.2025 nr 6-2/25/520-2

Seisukoht Halli tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule

Edastasite Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks Harjumaal Veskitaguse külas asuva Halli tee 1 kinnistu¹ ja lähiala detailplaneeringu². Rae valla kehtiva üldplaneeringu³ kohaselt asub kinnistu maa-alal, mille juhtotstarbeks on määratud elamumaa.

Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga⁴ on Halli tee 1 kinnistule määratud ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Maksimaalne ehitisealune pind krundi kohta on 250 m² ning juurdepääs kinnistule on ette nähtud Veskitaguse teelt. Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on muuta kinnistule varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi ning kavandada kinnistule juurdepääs Halli teelt.

Kinnistu loodepoolne serv jääb Pirita jõest⁵ tulenevalt kalda piiranguvööndisse, mille ulatus looduskaitseaduse (edaspidi LKS) kohaselt on 100 meetrit. Kuivõrd Halli tee 1 kinnistul on kogu ulatuses metsamaa kõlvik, rakendub LKS § 38 lg 2, mille kohaselt ulatub kalda ehituskeeluvöönd metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses piiranguvööndi piirini. Seega jääb kinnistu serv kalda ehituskeeluvööndisse.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud⁶, välja arvatud sama paragrahvi lõigete 4 ja 5 erisuste korral. Näiteks ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele⁷. Seejuures peavad mainitud erisuse rakendamiseks olema täidetud kõik järgmised tingimused:

- 1) Planeeritav ehitis, millele erand rakendub, peab asuma tiheasustusalal (LKS § 38 lg 1 p 3 kohaselt on tiheasustusala linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala);
- 2) Piirkonnas peab olema varem välja kujunenud ehitusjoon, mis tähendab, et planeeritava ehitise lähiümbruses ja mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad

¹ Katastritunnus 65303:001:0322, elamumaa 100%, pindala 3151 m², metsamaa

² Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 09.04.2024 korraldusega nr 602

³ Kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462

⁴ Rae Vallavolikogu poolt kehtestatud 20.03.2007 otsusega nr 248 „Lekko kinnistu detailplaneering (DP0285)“

⁵ EELIS-e kood VEE1089205

⁶ LKS § 38 lg 3

⁷ LKS § 38 lg 4 p 1¹

olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised on kõik põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel;

- 3) Erandit saab rakendada vaid ehitamisele maismaa suunas ning olemasolevate ehitiste vahele, mis tähendab, et planeeritavast ehitisest mõlemal pool peavad varasemalt olema olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised, ning uut ehitist võib erandi alusel rajada vaid maismaa suunas, mitte lähemale veekogule (veekogu piirile, mida arvestatakse põhikaardile kantud piirist) kui on kõrval asetsevad juba olemasolevad ehitised.

Ehitusjoone Halli tee 1 kinnistust läänesuunas moodustab Subila kinnistu⁸, koos Sõõru tee 1 ja tulevikus ka Halli tee 2 kinnistuga, kui need on LKSga kooskõlas püstitatud. Subila kinnistul on Maa-ameti ortofoto kohaselt kolm olemasolevat hoonet, kuid Ehitisregistrisse (edaspidi EHR) neid kantud ei ole. Kuivõrd Subila kinnistul olevad hooned on Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide kohaselt olemas enne ranna ja kalda kaitse seaduse⁹ ja ka LKS kehtestamist (tuvastatavad nt 1952. a), saab Subila kinnistul olevaid hooneid arvestada ehitusjoone moodustumisel. Halli tee 1 kinnistust põhjasuunas asuval Halli tee 2 kinnistul¹⁰ on Maa-ameti ortofoto kohaselt olemasolev hoone, mille staatus EHR-s on „kavandatav“. Seega saab seda ehitusjoone kujundamisel arvestada tulevikus, kui hoone on valminud – tuleb ka veenduda, et see on püstitatud kooskõlas LKSga (2002 ja varasemal ortofotol on tuvastatav metsamaa). Sõõru tee 1 kinnistul¹¹ olevat elamuhoonet (esmane kasutuselevõtu aasta 2021) saab ehitusjoone määramisel kasutada, kui see on püstitatud kooskõlas LKS-ga (ka siin on 2002 ja varasemal ortofotol on tuvastatav metsamaa).

Kohalik omavalitsus on kohustatud veenduma, et kavandatav ehitustegevus on kooskõlas LKS 6. peatükis sätestatuga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maret Vildak

juhtivspetsialist

looduskasutuse osakond

Vivian Tamm 5398 2629

vivian.tamm@keskkonnaamet.ee

⁸ Katastritunnus 65303:001:0060, maatulundusmaa 100%

⁹ Kehtis 22.02.1995-10.05.2004

¹⁰ Katastritunnus 65303:001:0099, elamumaa 100%

¹¹ Katastritunnus 65303:001:0108, elamumaa 100%