

## Kolmekümnes pilt. Näiteid arendamisest, arendajatest ning suhtumisest omade ja mitte nii väga omade puhul. Planeeringud omadele 1.

### Oja ja Vana-Tõnikse planeering.

Partneri umbusaldamiseks tehtud avalduselt ei jõudnud tint veel kuivada, kui juba alustati mitme planeeringu läbi surumisega. Neist paar näidet toon alljärgnevalt, sest neist sai ka tollel ajal kirjutatud.

### 2010 aastal kirjutasin alljärgneva loo.

Oja ja Vana-Tõnikse planeering on menetluses olnud pikalt. Üks maaomanik on Gutmanni ehitusfirma töötaja ja ilmselt olid/on ka Gutmannil endal mõtteid selle planeeringuga. Iseenesest polegi planeering ju väga vales kohas, kuid planeeringumenetluses ilmnes 2009 aasta lõpus, et siiski on tegemist sellise metsaga, mis on Tallinna roheline vööndi (Tallinna kopsud) osa ja siin peaks vägagi analüüsima enne metsa kallale minekut. Tõepoolest tegid 2009 aastal ka toonased opositsionäärid (sh ka A.Laius ja teised IRL-i esindajad) keskkonnamõtjude hindamise ettepaneku, kuid tollaste teadmiste pealt ei olnud selleks vajadust.



### Muuhulgas oli selles kirjas öeldud, et:

Planeeritaval alal kasvav mets on Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt arvatud kõrge rekreatiivse väärtusega Tallinna roheline vööndi metsade hulka. Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus on Tallinna roheline vööndi metsade kohta öeldud järgmiselt: "Tallinna rohelistes vööndis koostatavate planeeringute koosseisus tuleb määratleda üldkasutatavad rekreatiivalad ja nende omavahelised seosed ning säilitada kõigi vahenditega seni veel kasutuses olevate rekreatiivalade sihtotstarve." Käesolevas detailplaneeringus ei ole käsitletud maatulundusmaa sihtotstarbega maaiksustele jäävate Tallinna roheline vööndi metsade olulisust rekreatiivalana ning põhjendatud Tallinna roheline vööndi metsade maakasutustingimuste muutmise (raadamise) vajadust.

Näeme vajadust võtta rohelistes võrgustikus ja selle äärealadel maakasutuslike tingimuste määramisel arvesse Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" toodut: "Väga oluline on teadvustada tugi- e tuumalade äärealade säilitamise vajadust – need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis

jäävad tuumalast välja, kuid on nende moodustamise aluseks. Äärealade maakasutuse muutmisel, eelkõige looduslikkuse vähendamisel, väheneb koheselt ka tuumala."

Detailplaneeringus tuleb elamuchituseks mõeldud elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused viia rohevõrgustiku äärealale kohasele kujule.

**Juhime tähelepanu, et Rae vallas ei ole üldplaneeringu tasandil täpsustatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohast rohevõrgustikku ning seetõttu peame lähtuvalt olukorrast, et planeeritav ala jääb maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohase üldplaneeringu tasandil täpsustatava rohevõrgustiku elemendi (rohekoridori) vahetusse lähedusse (piirneb sellega), vajalikuks lisada käesolevale tööle rohevõrgustiku võimalikku kulgemist planeeritava alal ja rohevõrgustiku äärealade maakasutustingimuste määramist käsitlev vastava valdkonna eksperdi analüüs ja hinnang.**

Lugupidamisega



Allan Piik

Seega otsustasime volikogus algatada keskkonnamõtjude hindamise. Loomulikult see ettepanek toetust ei leidnud. Esitati üks dendroloogiline hinnang. Samas selle arutelu tulemusena sai erinevaid planeeringumaterjale läbi töötatud ning selle tulemusena valmis pöördumine volikogule ja volikogu keskkonnakomisjonile.

## Rae vallavolikogule Rae vallavolikogu keskkonnakomisjonile

02.05.2010

### Ettepanekud Oja ja Vana –Tõnikse detailplaneeringu KMH algatamise eelnõu juurde.

1. Rae Vallavolikogu oma otsusega 08.12.2009 nr 22 otsustas mitte algatada keskkonnamõtju strateegilist hindamist Oja ja Vana-Tõnikse kinnistute detailplaneeringule;
2. Keskkonnaameti kirjast nr 6-5/09/35303-6: Tulenevalt keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) §35 lg 1 teeb kohalik omavalitsus otsuse KSH algatamise või algatamata jätmise kohta, arvestades seejuures konsulteerimismenetluse vältel saadud seisukohtadega.
3. Arvestades eelmises punktis rõhutatut ja teades, et Keskkonnaameti kiri nr 6-8/35303-2, 03.12.2009 jõudis Rae Vallavalitsusse 07.12 ja on läbi vaadatud vallavanema poolt 09.12 ja teades, et selles sisaldus oluline informatsioon, mida ei olnud saadud arvestada 08.12 volikogu poolt vastu võetud otsuse kujundamisel, siis saab asuda seisukohale, et konsulteerimismenetlus ei ole olnud täielik (eriti raadamise osas) ning seega on kaalutusotsusena võetav volikogu otsus tehtud kogu infot arvestamata.
4. Keskkonnaameti kirjas 6-5/09/35303-6 on öeldud, et hinnangu võib anda strateegilises planeerimisdokumendis.
  - a. Rae vallas on kehtivad strateegilise dokumendina käsitletav **Rae valla üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegiline hindamise aruanne, mis on**

**koostatud** Rae valla menetluses oleva ÜP mahus. Menetletav dp peab arvetama ÜP KSH-s toodut.

b. Nimetatud aruanne käsitleb rohevõrgustiku temaatikat peatükis 3.5, millest leiame järgmist:

- ✓ Lk 54 *Kuna Rae vald, eriti selle põhjaosa (aga ka Jüri ja tema lähiümbrus) on planeeritud suures osas tiheasutusalaks, väheneb oluliselt rohevõrgustiku<sup>1</sup> kompenseerivate alade<sup>2</sup> (rohevõrgustikust väljapoole jäävad rohu- põllu- ja metsamaad ning kasutusest väljas olevad maad) pindala. Tasakaalustamiseks inimõju suurenemist rohevõrgustiku aladele tuleb tagada kompenseerivate alade säilimine ning otstarbekas kehtestada allesjäävatel **kompenseerivate aladel rohevõrgustikuga sarnased tingimused arendustegevuseks**. Eelkõige tuleb nendel aladel lähtuda **hajaasutuse printsiibist**.*
- ✓ Lk 56 *Kohati on rohevõrgustikuks planeeritud aladel või tegelikult rohevõrgustiku alaks sobivatel aladel juba algatatud või kehtestatud detailplaneeringuid. Detailplaneeringute elluviimine võib takistada alade toimimist rohevõrgustiku osana või ei võimalda neid arvata rohevõrgustiku koosseisu. (Oja ja V-Tõnikse käib just siia alla)*

Leevendavad meetmed:

- *Kui rohevõrgustiku jaoks olulistel aladel on enne üldplaneeringu kehtestamist algatatud või kehtestatud detailplaneeringuid, mis võivad häirida rohevõrgustiku funktsioneerimist, tuleb kaaluda antud planeeringute peatamist või tühistamist.<sup>3</sup>*

c. Menetletavas strateegilises dokumendis Rae valla üldplaneering leiame samuti erinevates osades toetust tiheasutuseks võetava detailplaneeringu sobimatusest Oja ja V-Tõnikse planeeringus ette nähtud asukohta.

- ✓ Esmalt tuletan meelde Rae valla pikaajalised arengueesmärgid (3.1)
- *Suurenenud elanike arv nii läbi uute kui uuendatavate elamurajoonide arendamise.*
- *Mitmekülgselt arenenud ettevõtlus. Valla kesk- ja -kirdeosas soodustatakse äri- ja tootmistegevust transpordi ja logistika ning lõunaosas turismi- ja puhkemajanduse arengut. Põllumajandusliku suurtootmise säilitamine suurematel põllumassiividel.*
- *Säilinud looduslik keskkond, tihendatud rohevõrgustik valla kesk- ja põhjaosas. Väljaarendatud looduslikele aladele sobiv majandustegevus.*

---

<sup>1</sup> Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ Teemaplaneeringuga on määratletud Harju maakonnas paiknevad väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik.

Rohelise võrgustikuna on teemaplaneeringus käsitletud kõiki looduslikke ja pool-looduslikke taimekooslusi, olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Rohevõrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmemdamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas, bioloogilise mitmekesisuse toetamine ning stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine.

<sup>2</sup> ÜP definitsioonide mõistes - Puhverala - üleminekuala erineva maakasutusega alade vahel

<sup>3</sup> Kaalumist saab teha vaid erinevate spetsialistide hinnanguid arvestades. Antud juhul siis saaks seda teha KMH käigus.

## Lammastest koosnevat ühiskonda hakkavad ajapikku valitsema hundid! Volikogu liikme aruanne

- ✓ Lk 42 Hajaasustusalasid Tallinna linna piirist kuni Vaida aleviku põhjapiirini käsitletakse **rohevõrgustiku kompensatsioonialadena**, kus ehitustegevus toimub ainult omavalitsuse igakordse kaalutusotsuse alusel
- ✓ Lk 21 Hajaasustuses on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 500m.
- ✓ Lk 21 Rohevõrgustiku alal on elamute rajamine lubatud tingimusel, et õuealade vaheline kaugus on vähemalt 750m, tuumalas 1000m.
- ✓ Lk 20 Metsaga kaetud perspektiivsetel elamumaadel jätta vähemalt 70 % territooriumist looduslikuks metsamaaks või planeerida parkmetsaks. Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool hoonestusala vähemalt 70 % ulatuses.

### Toetudes eeltoodud ja ka muule olemasolevale infole

- kõnealune detailplaneeringu ala on vastavalt KSH-le (lk 54) ja menetluses (volikogu poolt ka vastu võetud) oleva ÜP (lk 42) kohaselt vaadeldav rohevõrgustiku kontaktalana;
- antud ala on kaetud 100% kõrghaljastusega (metsaga);
- Keskkonnaameti kirjas 6-8/35303-2, 03.12.2009 öeldakse, et „Planeeritava alal kasvav **mets** on Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asusustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt arvatud **kõrge rekreatiivse väärtusega** Tallinna roheline vööndi metsade hulka.”;
- vastavalt menetletava ÜP-le (lk 20) tuleb metsaga kaetud perspektiivsetel elamukruntidel **säilitada** kõrghaljastus 70% ulatuses;
- detailplaneeringu ala ei ole tiheasustusala ja seega tuleb teda võtta kui rohevõrgustiku kompensatsiooniala (ÜP seletuskiri lk 42);
- kinnisvarabuumi õppetunnid – palju poolikuid arendusi, mis näitavad sellises hulgas soovijate puudumist. Esimeses järjekorras teha pingutusi korraldamaks Tallinna piiri ja ringtee vahelisel alal arendustegevuse korraldamist

saan asuda seisukohale, et vallavalitsuse katse pakkuda lahendusena välja tehtud dendroloogilist<sup>4</sup> hindamist, on katse vaadata mööda meie enda strateegilistes dokumentides sisalduvast. Hea haldustava ei ole suruda läbi „huvitavaid” planeeringuid ja vaadata läbi sõrmede keskkonnale, mis on meie tähtsaim vara, mille tasakaalu rikkumine peab olema igati põhjendatud ja seda spetsialistide tasemel. Kahjuks on Rae vallas palju negatiivseid näiteid just selle planeerijaga, kes ka antud planeeringut koostab. Seetõttu on eriti oluline saada planeerija poolt tehtud dendroloogia ja muu keskkonnaga seonduva osas erapooletu seisukoht. See seisukoht on võimalik saada vaid läbi keskkonnamõjude hindamise.

**Kõike eelnevat teades teen ettepaneku järgmisteks alternatiivideks:**

---

<sup>4</sup> Teatavasti hinnati üksikute puude väärtust. Hinnangut pole antud kogu sellele alale jääva metsa väärtusele kui „rohelistele kopsudele”, mis aitab puhastada meie endi poolt reostatavat, kuid meile kõigile vajalikku õhku

1. **Põhi ettepanek: DP sellel kujul edasi menetlemist arutada vaid konkreetse DP mahus läbiviidud KSH tulemusi arvestades;**

**Alternatiivid**

2. kaaluda DP menetluse lõpetamist;
3. muuta DP vastavaks hajaasustuse põhimõtetele;
4. muuta ÜP-s piirkond rohevõrgustiku osaks, sest täna sellist metsaala maha võtta on kuritegu keskkonna vastu;
5. kui DP sellisel kujul siiski jõuab kehtestamiseni, siis
  - enne kehtestamist lisada arendajale kohustus, et arendaja kulul tuleb rajada lasteaiakohtade puuduse leevendamiseks ühele krundile kahe- või kolmele lasteaiaks kohandatud paariselamu.;
  - notariaalsesse leppesse lisada, et hoonetele ei saa ehituslubasid enne kui on rajatud ja kasutusloa saanud teed, kommunikatsioonid, valgustus ja lasteaiaks ehitatud paariselamu. Lisaks tuleb arendajal rajada külaplatsile nägus ja ümbruskonnaga harmoneeruv varjualune ühisürituste tarvis.

Raivo Uukkivi  
Volikogu liige



Ei pea vist kordama, et need ettepanekud ei huvitanud kedagi ja eriti vahva oli, et Aaviku küla külavanem (Tarmo Toomet), kes veel mõni kuu varem oli suur planeeringu vastane, oli nüüd kõige tulisem pooldaja. Soovitasin tal külavanema amet maha panna ja seda ta ka tegi ning sellega tõestas ka seda, et seda ametit oli tal vaja vaid külaelanikelt valimistel häälte nurumiseks. Õnnestus ju!