

OTSUS

Aruküla 0. kuu 2022. a nr \_\_

**Igavere külas Keldre ja Kivipõllu katastriüksustel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumine**

Detailplaneeringust huvitatud isikud Leo Kukk (ik 35802220214) ja Imago OÜ (reg 10878376) esindaja Erki Kukk (ik 38003270345) on 9. mail 2022. a esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks Raasiku vallas Igavere külas Keldre katastriüksusel (katastritunnus 65101:003:0436; pindala 10,04 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Kivipõllu katastriüksusel (katastritunnus 65101:003:0382; pindala 10 004 m2; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada elurajoon ca 20 ühepereelamuga, mille jaoks moodustataks ca 3000-4000 m2 suurused elamukrundid. Lisaks haljasala/dendropark/permakultuuri ala, tänav ning päikesepark. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11 ha. Maaüksuse osas ei ole varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ilmselgelt vastuolus Raasiku valla üldplaneeringuga.

Keldre katastriüksus asub Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule hajaasustuspiirkonnas, kuhu uusi tiheasustusalasid ette nähtud ei ole. Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajakülale omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist. Elamute vaheline kaugus tüüpilises hajaasustuses on üldjuhul minimaalselt 100 meetrit, mis tagab privaatse ning piisavalt hajali paikneva asustuse. Külasüdamikus vm tihedamini asustatud alal tuleb hoonetevahelise minimaalse kauguse määramisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast. Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine. Elamukrundi suurus hajaasustuses on min 1 ha.

Kivipõllu katastriüksus asub vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule üleminekualas ehk piirkonnas, mis jääb tihe- ja hajaasustusala piirimaile. See on keskmiselt tihedam külasüda, millel siiski puuduvad klassikalisele tiheasutusalale omased tunnused. Samas ei ole see käsitletav ka tüüpilise hajaasustusena, sest krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on seal üldjuhul väiksemad. Elamukrundi suurus üleminekualas on min 3000 m2.

Üldplaneeringuga kehtestatud ruumilise arengu eesmärgid on muuhulgas: Soodustada olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutamist, tihendamist ning uuendamist. Uute ja seni kasutamata alade väljaarendamine on teisejärguline. Soodustada olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutamist, tihendamist ning uuendamist. Uute ja seni kasutamata alade väljaarendamine on teisejärguline. Arvestada väärtusliku põllumajandusmaa säilimise vajadusega, et võimaldada põllumajanduslikke tegevusi. Planeeringute, projektide jm arengute kavandamisel tuleb otsustamisel tugineda pikaajalistele eesmärkidele. Raasiku valla visiooni elluviimiseks on vaja hoida ja arendada olemasolevaid traditsioone ning säilitada kohalikku ajaloopärandit.

Keldre ja Kivipõllu katastriüksused on liigitatud väärtusliku põllumajandusmaaga alaks. Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks. Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+. Selle põhjal käsitletakse väärtuslikena hajaasustuses paiknevaid üle 2 ha suuruseid põllumassiive, mille mullaviljakuse boniteet on Harju maakonna keskmisega võrdne (39 hindepunkti) ja sellest kõrgem. Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks ning uusi ehitisi ei ole soovitatav sinna rajada. Samuti tuleb võimalusel vältida nende alade metsastamist. Ehitamise soovi korral kaaluda põhjalikult, kas leidub kavandatava tegevuse asukoha osas alternatiivseid võimalusi. Juhul kui ehitamine on antud asukohas põhjendatud, tuleb hooned võimalusel paigutada tee äärde või kõlviku piirile, et vältida põllumassiivi tükeldamist ning minimeerida mõju põllumassiivile.

Keldre ja Kivipõllu katastriüksused asuvad Kalesi väärtuslikul ajastumaastikul. Väärtuslikud maastikud tulenevad Harju maakonnaplaneeringust 2030+, mis lähtus Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Üldplaneeringuga on täpsustatud Kalesi väärtusliku maastiku ala ulatust täna säilinud maastikuilme väärtuste põhjal. Üldplaneering seab tingimused väärtuslike ajastumaastike säilitamiseks: Hoonestuse rajamisel jm maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, külade struktuur, hoonestustingimused, teede võrgustik ja maastiku väikeelemendid. Uusi tihedama hoonestusega alasid väärtuslikele maastikele ei kavandata. Väärtuslikele maastikele tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, päikeseparkide jm silmapaistvate tehnorajatiste kavandamine ei ole üldjuhul lubatud.

Käesoleva otsuse eelnõu esitati 20. juunil 2022. a vastavalt haldusmenetluse seaduse §40 lg 1-le taotluse esitajale arvamuse avaldamiseks. Vastuväited 30 päeva jooksul ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 1, Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020. a. otsusest nr 24 „Raasiku valla üldplaneeringu kehtestamine“ ning huvitatud isiku esitatud taotlusest detailplaneeringu algatamiseks,

Raasiku Vallavolikogu

**otsustab**:

1. Mitte algatada Raasiku vallas Igavere külas Keldre ja Kivipõllu katastriüksustel ja lähialal detailplaneeringu koostamist ligikaudu 11 ha ala planeerimiseks, sest detailplaneeringu koostamise eesmärk ilmselgelt vastuolus Raasiku valla üldplaneeringuga.
2. Teavitada otsusest detailplaneeringu algatamise taotluse esitajat.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsuse peale võib esitada Raasiku Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama ja esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Sikut volikogu esimees