

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

27.08.2026 nr 2-5.1/28

Algas kell 09.00, lõpp kell 10.15

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialist Olar Barndõk

Planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja ametikoht on täitmata

Kutsututest osalesid: registrite spetsialist Silja Mäsak, planeeringute menetleja Ille Tops, planeeringute arhitekt Helen Lindvere, liikuvusspetsialist Õne Kask ning ehitusameti jurist Timo Päit.

Koosoleku päevakord:

1. DP0843 Jüri aleviku Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega- Kevade tn 1 kinnistu hoonestusala suurendamine
2. DP0917 Seli küla Siilimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering - ehitusõiguse määramise võimalikkus projekteerimistingimustega
3. DP0474 Uuesalu küla Inno II kinnistu detailplaneering- Soku tee 15 hoonestusala ning ehitisealuse pinna suurendamine projekteerimistingimustega
4. Jõetiiru tee 25, Vaskjala küla projekteerimistingimuste väljastamise võimalikkusest üksikelamu püstitamiseks

5. Projekteerimistingimuste taotlus Rae valda läbiva fiiberoptilise sideühenduse rajamiseks
6. DP1363 Vaida alevik Saareala, Saare tee 31, 31a, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus
7. DP1342 Peetri alevik Mõigu tee 10 ja Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus
8. DP1378 Vaskjala küla Nõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus
9. DP1354 Vaida alevik Tuuliku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
10. DP0190 Uuesalu küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna kehtestatud detailplaneeringu kohase Põdra tee 19 kinnistu hoonestusala muutmise taotlus (DP1391)

1. DP0843 Jüri aleviku Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega- Kevade tn 1 kinnistu hoonestusala suurendamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Jüri alevikus Kevade tn 1 kinnistul (registrioriis 3961850, katastritunnus 65301:001:3930, pindala 2076 m², sihtotstarve 100% elamumaa) eesmärgiga suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud hoonestusala 0,9% võrreldes detailplaneeringus ette nähtud esialgse lahendusega. Taotlusega soovitakse suurendada hoonestusala 12 m² võrra. See moodustab 0,9% Kevade tn 1 kinnistule määratud 1340 m² suurusest hoonestusala.

Kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 15.09.2015 korraldusega nr 1348 kehtestatud Jüri aleviku Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP0843).

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Jüri alevikus Kevade tn 1 kinnistul hoonestusala 0,9% suurendamisega ehk 12 m² võrra võrreldes kehtivas detailplaneeringus ette nähtud esialgse lahendusest.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Jüri alevikus Kevade tn 1 kinnistul projekteerimistingimuste väljastamiseks hoonestusala 0,9% suurendamiseks ehk 12 m² võrra.

2. DP0917 Seli küla Siilimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering- ehitusõiguse määramise võimalikkus projekteerimistingimustega

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on päring Seli külas Siilimäe kinnistul (katastritunnus 65301:001:4426) ja Jahimeeste kinnistul (katastritunnus

65301:001:4425) projekteerimistingimuste väljastamise kohta, sooviga muuta planeeringus toodud ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ja krundijaotust.

Kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 14.03.2017 korraldusega nr 398 kehtestatud Seli küla Siilimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP0917).

Projekteerimistingimuste väljastamise korral võib taotleja võtta tagasi varem esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud hajaasustuses, planeeritava haljasala ja parkmetsa maa-ala juhtotstarbega alal (tähis HPP) ning rohevõrgustiku alal, millel toimub ehitustegevus detailplaneeringu alusel.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Ehitustegevust rohevõrgustiku aladel võib kavandada üksnes Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus sätestatud tingimustel ning see on lubatud vaid erandjuhtudel ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel. Seetõttu on projekteerimistingimuste andmine käesoleval juhul vastuolus kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus ehitusseadustiku § 27 lõike 2 punktides 1-3 ja lõike 3 alusel väljastama projekteerimistingimusi Seli külas Jahimeeste ja Siilimäe kinnistutele.

3. DP0474 Uuesalu küla Inno II kinnistu detailplaneering- Soku tee 15 hoonestusala ning ehitisealuse pinna suurendamine projekteerimistingimustega

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Uuesalu külas Soku tee 15 kinnistul (registriosa 12752302, katastritunnus 65301:001:2666, pindala 1499 m², sihtotstarve 100% elamumaa) eesmärgiga suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala ca 1,7% ning ehitisealust pinda 12,95% võrreldes detailplaneeringus ette nähtud esialgse lahendusega.

Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 11.12.2007 otsusega nr 339 kehtestatud Uuesalu küla Inno-II kinnistu detailplaneering (kov-ID DP0474).

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Uuesalu külas Soku tee 15 kinnistul detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 34 hoonestusala suurendamisega ca 1,7% ulatuses ning ehitisealuse pinna suurendamisega 12,95% ulatuses.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus väljastama Uuesalu külas Soku tee 15 kinnistule projekteerimistingimused, millega suurendatakse hoonestusala ligikaudu 1,7% ja ehitisealust pinda 12,95% võrreldes detailplaneeringus ette nähtud esialgse lahendusega.

4. Jõetiiru tee 25, Vaskjala küla projekteerimistingimuste väljastamise võimalikkusest üksikelamu püstitamiseks

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on päring projekteerimistingimuste väljastamiseks Vaskjala külas Jõetiiru tee 25 katastriüksusele (registriosa 10588702, katastritunnus 65301:010:0390, pindala 1029 m², sihtotstarve 100% elamumaa) üksikelamu ehitamiseks.

2025. aastal edastati vastusena samale taotlejale projekteerimistingimuste väljastamisest keeldumine, kuid alates 13.06.2026 kehtiva planeerimisseaduse § 125 lõikest 5 tulenevalt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral lubada projekteerimistingimuste alusel hoone püstitamist olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Vaskjala külas Jõetiiru tee 25 katastriüksusele ollakse nõus andma projekteerimistingimuste taotluse esitamise järgselt ehitusõigust üksikelamu ehitamiseks.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus, et pärast projekteerimistingimuste taotluse esitamist algatatakse Vaskjala külas Jõetiiru tee 25 katastriüksusele üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste menetlus.

5. Projekteerimistingimuste taotlus Rae valda läbiva fiiberoptilise sideühenduse rajamiseks

Mairika Marist tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus eesmärgiga saada tingimused Rae vallas Patika külast Lagedi alevikuni kavandatava fiiberoptilise sidekaabli trassi rajamiseks, mis on osa GlobalConnecti Läänemere piirkonna digitaalse ühenduvuse arendamise projektist. Selle eesmärk on tugevdada Eesti rahvusvahelisi sideühendusi ja suurendada piirkonna elektroonilise sidetaristu töökindlust. Kavandatav taristu loob täiendava suure läbilaskevõimega sideühenduse, mis aitab tagada ettevõtetele, avalikule sektorile ja elanikkonnale kvaliteetsed, turvalised ja tulevikukindlad sideühendused ning toetab andmemahukate digiteenuste, sealhulgas andmekeskuste, pilveteenuste, tehisintellekti rakenduste ja muude digitaalsete lahenduste kasvavat kasutust.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Täpsustada sidekaabli trassi rajamise kasu Rae valla elanikele. Peale selle tingimuse täpsustamist võib minna edasi projekteerimistingimuste taotluse menetlemisega. Lisaks panna kirja projekteerimistingimustesse Rae vallavalitsuse poolsed tingimused sideühenduse rajamiseks.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et enne projekteerimistingimuste menetluse jätkamist tuleb täpsustada sidekaabli trassi rajamisest Rae valla elanikele tulenevat kasu ning sõnastada Rae Vallavalitsuse tingimused sideühenduse rajamiseks.

6. DP1363 Vaida alevik Saareala, Saare tee 31, 31a, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus

Helen Lindvere tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Vaida alevik Saareala, Saare tee 31, 31a, 33, 35, 37 ja 39 kinnistutel asuva planeeringuala täiendatud eskiislahendus.

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada ärimaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata tingimused kruntide hoonestamiseks, samuti lahendada juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Planeeritud kruntide suurused vastavad Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus välja toodud suurusele.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Arvestada Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus välja toodud haljastuse nõuetega äri- ja tootmismaadele:
 - 20% krundi pinnast haljasala;
 - maantee kaitsevöönd (30 m) on kohustuslik haljasala, kuhu tuleb ette näha haljastus maanteelt tuleneva mõju leevendamiseks;
 - krundi iga 600 m² kohta tuleb kavandada üks puu, mille täiskasvanud kõrgus on vähemalt 10 m;
 - elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega;
 - Läbivate teede ääres puudeallee (Saare tee, Golfi tee).
- Joonisele kanda Patika-Vaida jalg- ja jalgrattatee projekt (Infrada OÜ töö nr G22-015);
- Laiendada planeeringuala planeeritava kergliikustee alla jäävate katastriüksuste võrra Saare tee ääres.
- Hoonestusalade määramisel tuleb järgida Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu nõudeid: sisetee ääres tuleb ehitusjoon kavandada sõiduteest vähemalt 20 m kaugusele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

7. DP1342 Peetri alevik Mõigu tee 10 ja Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus

Helen Lindvere tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Peetri alevik Mõigu tee 10 ja Sauki kinnistutel asuva planeeringuala täiendatud eskiislahendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada kolm ärimaa krunti ning kolm transpordimaa krunti. Ärimaa kruntidele soovitakse anda ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete ja/või väikeettevõtluse ja -tootmise hoonete ja/või kontori- ja büroohoonete ehitamiseks. Transpordimaa krundid on kavandatud juurdepääsuteede rajamiseks.

Huvitatud isik soovib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgse haljasmaa juhtotstarbega ala näidata oma planeeringulahenduse haljastuse protsendina.

Detailplaneeringu algatamise taotlust on varem arutatud planeerimis- ja ehituskomisjonis 22.05.2025 ja 14.08.2025.

Transpordiameti seisukoht on nüüdseks saadud, märkustest on lahendamata üldplaneeringujärgse kõrge rekreatiivse väärtusega haljasmaa ala.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Planeeringulahenduse koostamisel arvestada Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna tingimusi;
- Tagada hoonestuseta sini-rohekoridoriga haljasala, säilitada maksimaalselt väärtuslik haljastus;
- Täisehituse ja haljastuse osakaalu arvutada üldplaneeringus keskusealaks määratud alast, roheala arvutusse mitte hõlmata;
- Mõigu tee, Vainu tee, Kivi tee ristmik tuleb lahendada vastavalt üldplaneeringule.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

8. DP1378 Vaskjala küla Nõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Vaskjala külas Nõlva katastriüksusel asuva planeeringuala täiendatud eskiislahendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada olemasolev kinnistu kaheks elamumaa krundiks ning moodustada üks haljasala ja väikeärde maa krunt ning üks liiklusmaa krunt. Samuti määratakse ehitusõigus ning lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Eskiislahenduse materjale on pärast 30.04.2026 toimunud planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekut osaliselt täiendatud.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Komisjoni varasemad märkused on osaliselt arvesse võetud, kuid eskiislahendus tuleb täiendamiseks tagasi saata;
- Korrastada põhijoonise kruntide ehitusõiguse tabelis esitatud korruselisuse ja kõrguse andmed;
- Positsiooni 5 osas tuleb teha parandused. Positsioonide 4 ja 5 juures tuleb tee kavandada 90-kraadise nurga all.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekute kohaselt korrigeeritud eskiislahendus.

9. DP1354 Vaida aleviku Tuuliku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Vastuvõtmiseks on esitatud Vaida aleviku Tuuliku tee 12 kinnistu ja lähiala kooskõlastatud detailplaneeringu materjalid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tuuliku tee 12 kinnistu jagamine kaheks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringu on kooskõlastanud Transpordiamet, Maa- ja Ruumiamet ning Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdaja Aktsiaseltsiga ELVESO.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Vaida aleviku Tuuliku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering tuleb suunata vastuvõtmisele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus suunama Vaida aleviku Tuuliku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele.

10. DP0190 Uuesalu küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna kehtestatud detailplaneeringu kohase Põdra tee 19 kinnistu hoonestusala muutmise taotlus (DP1391)

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus detailplaneeringukohase hoonestusala muutmiseks Uuesalu külas Põdra tee 19 kinnistul (katastritunnus 65301:001:1982, registriosa nr 11668402, pindala 2084 m², sihtotstarve 100% ärimaa). Katastriüksusel kehtib Rae Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 98 kehtestatud Uuesalu küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneering.

Taotluse eesmärk on muuta Uuesalu külas Põdra tee 19 katastriüksuse kehtiva detailplaneeringu kohast hoonestusala. Muus osas detailplaneeringut ei muudeta.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Korraldada Rae Vallavalitsuses kohtumine huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga, et täpsustada Põdra tee 19 kinnistu hoonestusala muutmist.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Rae Vallavalitsuses tuleb korraldada huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga kohtumine, et selgitada Uuesalu külas Põdra tee 19 kinnistu hoonestusala muutmise võimalust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija