Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri 15.10.2026 nr 2-5.1/35

Algus kell 09.05, lõppes kell 10.45

Juhatas: planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Eneli Niinepuu

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler, kes liitus komisjoniga kell 09.36

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Eneli Niinepuu

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

teede peaspetsialist Olar Barndõk

Puudusid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juristi ametikoht täitmata

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute menetleja Elo Talvoja, planeeringute menetleja Ille Tops, registrite spetsialist Silja Mäsak, liikuvusspetsialist Õnne Kask ja ehitusameti jurist Timo Päit.

Koosoleku päevakord:

1. DP1400 Järveküla Kangru tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
2. DP1262 Ülejõe küla Terrasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde eskiislahenduse esitamine
3. DP1396 Vaskjala küla Köstrimäe tee 4 ja Köstrimäe tee 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
4. DP1398 Soodevahe küla Nigula kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
5. DP1401 Tuulevälja küla Leiva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

6. DP0140 Karla küla Suure-Tõnikse ja Karla ning Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali I etapi detailplaneeringu täpsustamine – Kurve tee 21 ehitisealuse pinna suurendamine
7. DP0990 Järveküla Väljaotsa tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Väljaotsa tee 24 ehitisealuse pinna suurendamine
8. Vaskjala külas Raudsepapõllu kinnistule eramu ja abihoonete püstitamise võimalusest läbi projekteerimistingimuste
9. DP0134 Rae küla Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Arturi tee 20 hoonestusala suurendamine
10. DP0474 Uuesalu küla Inno II kinnistu detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Saarma tee 4 kinnistul oleva, alla 20 m² eraldiseisva varjualuse täpsustamine projekteerimistingimustega
11. DP0412 Peetri küla Sauki kinnistu maatükk III detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Sauki tee 5 kinnistule miinuskorruse rajamine

1. **DP1400 Järveküla Kangru tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus**

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Järveküla Kangru tee 3 katastriüksusel (katastritunnus 65301:001:1322, pindala 3418 m², sihtotstarve 100% elamumaa).
Detailplaneeringu eesmärk on Kangru tee 3 katastriüksuse jagamine kruntideks, hoonestuseõiguse, liikluse ja tehnovõrkudega varustuse ning kitsenduste planeerimine.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 315 kehtestatud Järveküla Kangru II kinnistu detailplaneering.
Kinnistul kehtib lisaks Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, mille juhtotstarve on väikeelamu maa-ala (Ev).

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Järvekülas Kangru tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Järvekülas Kangru tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

2. **DP1262 Ülejõe küla Terrasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde eskiislahenduse esitamine**

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Ülejõe küla Terrasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde on esitatud täiendatud eskiislahendus.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata maakasutuse sihtostarve, ehitus- ja hoonestustingimused kahe hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud planeeritav tootmis- ja ärimaa ala.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Kanda joonisele kergliiklustee;
- Arvestada piirkonda kavandatava liiklusskeemiga.

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.

3. **DP1396 Vaskjala küla Köstrimäe tee 4 ja Köstrimäe tee 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus**

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Vaskjala külas Köstrimäe tee 4 katastriüksusel (katastritunnus 65301:003:1108, pindala 6143 m², sihtotstarve 100% elamumaa) ja Köstrimäe tee 5 katastriüksusel (katastritunnus 65301:003:1109, pindala 2409 m², sihtotstarve 100% elamumaa).
Detailplaneeringu eesmärk on planeeringualale elamumaa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine väikeelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Kruntide arvu, suuruse, kuju ja juurdepääsude kavandamisel ning nende sobivuse hindamisel piirkonna väljakujunenud krundistruktuuriga ei saa lähtuda üksnes piirkonnas kehtivatest krundi miinimumsuurustest. Kruntide kavandamisel tuleb arvestada naaberkinnistute krundistruktuuriga. Planeeringualale on võimalik kavandada 2–3 krunti.

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.

4. **DP1398 Soodevahe küla Nigula kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus**

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Soodevahe küla Nigula katastriüksusel (katastritunnus 65301:001:7536,

pindala 32 790 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Nigula katastriüksusel (katastritunnus 65301:001:7530, pindala 10 681 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on viia lõpuni riigi põhimaantee 11 Tallinna ringtee, Tallinn–Tapa raudtee, projekteeritud Rail Baltic raudtee ja 6530347 Varivere tee vahele jääva ala terviklik lahendamine, mis jäi pooleli pärast Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (DP 0841) ala vähendamist Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldusega nr 1252 enne planeeringu kehtestamist 21.04.2026. Planeeringus kavandatakse moodustada 2 tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti ning määrata neile ehitusõigus ja hoonestustingimused, anda juurdepääsude, parkimise, tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse põhimõtteline lahendus. Lisaks moodustatakse 2 transpordimaa sihtotstarbega maaüksust.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Ain Böckler liitus komisjoniga kell 09.36.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Teha koostööd ning kooskõlastada Rail Balticuga detailplaneeringu lahendus;
- Arvestada Tallinna raudtee riigi eriplaneeringuga Tallinna ringraudtee riigi eriplaneering Riigiplaneering;
- Detailplaneeringuga kavandada veokijuhtide puhkeparkla võimalus koos veokijuhtidele mõeldud tualeti- ja pesemisvõimaluste rajamisega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada ja peale eskiislahendus täienduse saamist saata see Rail Balticale kooskõlastamiseks. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

5. DP1401 Tuulevälja küla Leiva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Tuulevälja külas Leiva katastriüksusel (katastritunnus 65301:007:0581, pindala 80 651 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tuulevälja külas asuva Leiva kinnistu jagamine ning kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritava teemaa krundi laius täpsustub peale geodeetilise alusplaani mõõdistust. Kui olemasolevate puude asukoht võimaldab, nähakse teemaa ette kitsam kui taotluses esitatud eskiislahendusel.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Ühisveetrasside liitumise kohustus;
- Kergliiklustee rajamise kohustus koos valgustusega kuni Tuulevälja külani;
- Krundistruktuur ja -kujud ei vasta piirkonna krundistruktuuri nõuetele, teravnurkse kujuga krunte mitte planeerida;
- Tuleb arvestada maahõive ja põllumajandusmaaga.

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.

6. **DP0140 Karla küla Suure-Tõnikse ja Karla ning Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali I etapi detailplaneeringu täpsustamine – Kurve tee 21 ehitisealuse pinna suurendamine**

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Projekteerimistingimuste taotlus on esitatud Karla külas Kurve tee 21 kinnistul (registriosa 11461902; katastritunnus 65301:003:0689, pindala 1216 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitisealuse pinna suurendamiseks kuni 11,2% võrreldes detailplaneeringus ette nähtud esialgse lahendusega.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 287 kehtestatud Karla küla Suure-Tõnikse ja Karla ning Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali I etapi detailplaneering (kovID DP0140).

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Karla külas Kurve tee 21 kinnistul detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 21 ehitisealuse pinna suurendamisega 11,2% ulatuses ehk kuni 20,3 m² võrra.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Karla külas Kurve tee 21 kinnistul ehitisealuse pinna suurendamiseks 11,2% ulatuses ehk kuni 20,3 m² võrra.

7. **DP0990 Järveküla Väljaotsa tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Väljaotsa tee 24 ehitisealuse pinna suurendamine**

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Projekteerimistingimuste taotlus on esitatud Järvekülas Väljaotsa tee 24 kinnistul (registriosa 19214250; katastritunnus 65301:001:5820, pindala 1542 m², sihtotstarve 100% elamumaa) ehitisealuse pinna suurendamiseks abihoone püstitamise eesmärgil. Olemasoleva hoone ehitisealune pind on 199,5 m².
Kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 23.07.2020 korraldusega nr 967 kehtestatud Järveküla Väljaotsa tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis lubab ehitada põhihoonele lisaks kaks abihoonet. Detailplaneeringu järgne ehitisealune pind on lubatud kuni 225 m².

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Järvekülas Väljaotsa tee 24 kinnistul detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 7 ehitisealuse pinna suurendamisega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Järvekülas Väljaotsa tee 24 ehitisealuse pinna suurendamisega.

8. **Vaskjala külas Raudsepapõllu kinnistule eramu ja abihoonete püstitamise võimalusest läbi projekteerimistingimuste**

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Vaskjala külas Raudsepapõllu kinnistule (registriosa 14313802; katastritunnus 65301:007:0698, pindala 87 738 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) soovitatakse püstitada eramu ja abihooned projekteerimistingimustega.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, mille juhtotstarve on põllmajandusliku ja loodusliku rohumaa ala ning ülejäänud asetseb hajaasustusalal.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Vaskjala külas Raudsepapõllu kinnistu asub detailplaneeringu kohustusega maa-alal ja projekteerimistingimusi ei saa väljastada.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus Vaskjala külas Raudsepapõllu kinnistule eramu ja abihoonete püstitamiseks väljastama projekteerimistingimusi kuna see on detailplaneeringu kohtusega maa-ala.

9. **DP0134 Rae küla Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Arturi tee 20 hoonestusala suurendamine**

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Projekteerimistingimuste taotlus on esitatud Rae külas Arturi tee 20 kinnistule (registriosa 9864002; katastritunnus 65301:002:0641, pindala 2098 m², sihtotstarve 100% elamumaa) eesmärgiga suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala 3,5% võrra ehk 13,2 m² võrreldes detailplaneeringu esialgse lahendusega.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 13.04.2004 otsusega nr 224 kehtestatud Rae küla Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneering (kov-ID DP0134). Arturi tee 20 kinnistul asuv üksikelamu on kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusalast osaliselt väljapool.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Rae külas Arturi tee 20 kinnistul detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 61 hoonestusala suurendamisega projekteerimistingimustega 3,5% võrra ehk 13,2 m².

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Rae külas Arturi tee 20 kinnistule hoonestusala suurendamisega 3,5% võrra.

10. **DP0474 Uuesalu küla Inno II kinnistu detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Saarma tee 4 kinnistul oleva, alla 20 m² eraldiseisva varjualuse täpsustamine projekteerimistingimustega**

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Küsimus on esitatud Uuesalu külas Saarma tee 4 kinnistul (registriosa 12753802; katastritunnus 65301:001:2697, pindala 1501 m², sihtotstarve 100% elamumaa) paikneva varjualuse kohta, mis on taotleja sõnul eraldiseisva kandekonstruktsiooniga. Soovitakse teada, kas varjualune on eraldiseisev rajatis või elamu laiendus?
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 11.12.2007 otsusega nr 339 kehtestatud Järveküla küla Inno-II kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu põhijoonisel on Saarma tee 4 kinnistu tähistatud krundipositsioonina 63 ning kinnistule on määratud ehitusealuseks pinnaks 200 m² (mitte ehitisealuseks pinnaks). Ehitusealune pind ja ehitisealune pind ei ole samastatavad mõisted.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Ühe võimalusena saab varjualust käsitleda hoonest eraldiseisva rajatisena. Vallale esitatud andmete põhjal ei ole selline käsitlus siiski iseenesest ilmne, kuna varjualune toetub püsivalt olemasolevale hoonele ning on sellega ehituslikult seotud. Kui taotleja soovib lähtuda sellest, et tegemist on hoonest eraldiseisva rajatisega, tuleb taotlejal esitada seda käsitlust toetavad andmed ja põhjendused, millest nähtuks, et varjualust saab vaatamata selle füüsilisele seosele hoonega käsitleda iseseisva ehitisena;
- Teise võimalusena saab varjualust käsitleda ka olemasoleva hoone laiendusena kehtiva detailplaneeringu piires. Seejuures ei teki üksnes varjualuse hoone külge rajamisest vajadust detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse täpsustamiseks projekteerimistingimustega. Detailplaneering määrab käesoleval juhul krundi ehitusealuse pinna, mitte ehitisealuse pinna. Varjualuse lisandumine võib mõjutada ehitise tänapäevaste tehniliste näitajate kohast ehitisealust pinda, kuid sellest ei järeldu, et suureneks detailplaneeringus kasutatud mõiste tähenduses ehitusealune pind.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et puudub vajadus projekteerimistingimuste taotlemiseks üksnes eesmärgiga suurendada või täpsustada detailplaneeringus määratud 200 m² suurust näitajat. Detailplaneering ei ole käesoleval juhul määranud krundile 200 m² suurust ehitisealuse pinna piirangut, vaid 200 m² suuruse ehitusealuse pinna. Seega on võimalik käsitleda seadustamist ehitusteatise / ehitusloa menetluses tingimusel, et objekt ei mõjuta detailplaneeringu ehitusalune pinna arvestust.

11. DP0412 Peetri küla Sauki kinnistu maatükk III detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Sauki tee 5 kinnistule miinuskorruse rajamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Küsimus on esitatud Peetri alevikus Sauki tee 5 kinnistule (registriosa 12591502; katastritunnus 65301:002:1346, pindala 1365 m², sihtotstarve 100% elamumaa) elamu rajamiseks miinuskorruse lubamine projekteerimistingimustega ning seejärel taotleda uut ehitusluba.
Kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 29.05.2007 korraldusega nr 858 kehtestatud Peetri küla Sauki kinnistu maatükk III detailplaneering. Detailplaneeringu põhijoonisel on Sauki tee 5 kinnistu tähistatud krundipositsioonina 8 ning kinnistule on määratud kuni kahekorruselise hoone ehitusõigus. Detailplaneeringus ei ole eraldi määratud maapealsete ega maa-aluste korruste arvu. Seetõttu on detailplaneeringuga lubatud

korruselisuse piires võimalik kavandada ühe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone, ilma et selleks oleks vaja taotleda projekteerimistingimusi või muuta kehtivat detailplaneeringut.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamine eeldab kehtiva detailplaneeringu muutmist, kuna sellise lahenduse lubamine projekteerimistingimustega ei ole kooskõlas ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktiga 3. Nimetatud sätte alusel võib projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus määratud ehitise kõrgust ja sügavust, kuid mitte korruselisust, isegi kui detailplaneeringuga lubatud kõrgus võimaldaks lisakorruse rajamist;
- Ühe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamiseks võimalik esitada ehitusloa taotlus, kuna kehtiv detailplaneering näeb ette vastava ehitusõiguse;
- Kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamiseks vajaliku ehitusõiguse saamiseks tuleb algatada kehtiva detailplaneeringu muutmine.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et ühe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamiseks võimalik esitada ehitusloa taotlus, kuna kehtiv detailplaneering näeb ette vastava ehitusõiguse. Kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamiseks vajaliku ehitusõiguse saamiseks tuleb aga algatada kehtiva detailplaneeringu muutmine.

/allkirjastatud digitaalselt/

Eneli Niinepuu
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija