

**Rae Vallavalitsuse  
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

**KOOSOLEKU PROTOKOLL**

Jüri

21.05.2026 nr 2-5.1/18

Algus kell 09.00, lõpp kell 10.20

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialist Olar Barndõk

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Elo Talvoja, planeeringute menetleja Ille Tops ja liikuvusspetsialist Õnne Kask.

**Koosoleku päevakord:**

1. DP0179 Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kõrtsi tee 8 kinnistu hoonestusala täpsustamine 8,2%
2. DP0157 Lehmja küla Sinikivi kinnistu detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Sinikivi tee 11 kinnistu hoonestusala täpsustamine 109 m<sup>2</sup> ehk 1,1 %
3. DP1372 Vaskjala küla Aruküla tee 91 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse täpsustus

4. DP1383 Aruvalla küla Rajamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
5. DP1385 Lagedi alevik Kuuse tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
6. DP0903 Peetri alevik Niinesaare põik 5 ja lähiala detailplaneeringu muutmise taotlus
7. DP1386 Vaskjala küla Metsaveere kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
8. DP1375 Vaida alevik Uus-Kuldala kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus
9. DP1318 Jüri alevik Võsa tn 13 ja 13a kinnistute detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

**1. DP0179 Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kõrtsi tee 8 kinnistu hoonestusala täpsustamine 8,2%**

**Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Kõrtsi tee 8 kinnistu osas hoonestusala täpsustamiseks 8,2%. Projekteerimistingimused on varasemalt väljastatud hoonestusala täpsustamiseks 6% ulatuses, kuid nüüd esitas uuesti taotluse kuna soovib hoonestusala täpsustada varasemalt antud projekteerimistingimustest 27 m<sup>2</sup> suuremale alale.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Eelmine projekteerimistingimused tunnistada kehtetuks ja väljastada uued projekteerimistingimused.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tunnistada eelmised projekteerimistingimused kehtetuks ja väljastada uued projekteerimistingimused.

**2. DP0157 Lehmja küla Sinikivi kinnistu detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Sinikivi tee 11 kinnistu hoonestusala täpsustamine 109 m<sup>2</sup> ehk 1,1 %**

**Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Lehmja külas Sinikivi tee 11 kinnistu hoonestusala täpsustamiseks 1,1% ohtlike ainete lao rajamiseks.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Hoonestusala suurendamine ei ole põhjendatud olukorras, kus laienduse eesmärk on plahvatusohtlike ainete lao rajamine. Sellise spetsiifilise

ohuteguriga hoone paigutamine eeldab ranget ruumilist eraldatust ja planeeringujärgsete puhvertsoonide tagamist.

- Detailplaneeringu kohaselt on kinnistule ette nähtud lisatav kõrghaljastus 20 meetri ulatuses kinnistu piirist. Planeeringu seletuskirja kohaselt on see kõrghaljastus määratud Sinikivi tänava äärde ning lääneküljele – olemasoleva talumajaga külgnevale Raja kinnistu piirile, et visuaalselt ja funktsionaalselt eristada kahte erineva sihtotstarbega kinnistut. Tegelikult on kõrghaljastuse osakaal antud piirkonnas juba praegu oluliselt väiksem nõutust. Kavandatav hoone laiendus vähendaks haljastusvööndit veelgi, mistõttu ei oleks enam tagatud naabruskonna (sh Raja kinnistu talumaja) huvidega arvestav detailplaneeringu kohane terviklahendus.
- Piirkonna juba hoonestatud kinnistutel on suudetud kehtestatud hoonestusala joont korrektselt järgida. Ehitusseadustiku kohaselt on kinnistu omaniku kohustus tagada ehitise ja selle kasutuse vastavus kehtivale detailplaneeringule. Sinikivi tee 11 kinnistu hoonestusala on määratud Sinikivi tee 9 ja Sinikivi tee 13 kinnistu piirini, mis jätab Sinikivi tee 11 kinnistu omanikule võimaluse hoonet laiendada olemasoleva planeeringu ehitusõiguse piirides, ilma et riivataks naaberkinnistute õigusi.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et jätta projekteerimistingimuste taotlus rahuldamata Lehmja küla Sinikivi tee 11 kinnistule hoonestusala täpsustamiseks.

### **3. DP1372 Vaskjala küla Aruküla tee 91 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse täpsustus**

**Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti:** Detailplaneeringut on arutatud 30.04.2026 planeerimis- ja ehituskomisjonis, kus otsustati Vaskjala küla Aruküla tee 91 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatada märkustega, kuid ekslikult sai protokollis märgitud, et detailplaneeringu eskiislahendust tuleb täiendada. Kas komisjon on nõus ebatäpsuse parandamisega?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Komisjon on nõus algatamisega tingimusel, et jalgteed kavandatakse asfaltkattega.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon kiitis Vaskjala küla külas Aruküla tee 91 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi heaks ning lubas algatamisele tingimusel, et jalgteed kavandatakse asfaltkattega.

### **4. DP1383 Aruvalla küla Rajamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus**

**Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Aruvalla küla Rajamäe katastriüksusele (katastritunnus 65303:003:0227, pindala 18 501 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva olukorra seadustamine ja ehitusõiguse suurendamine. Rajamäe katastriüksusel asub lisaks 1-korruselisele üksikelamule veel 2 abihoonet, 3 varjualust ja/või kuuri ning 1 kasvuhoone.

Rajamäe katastriüksusel kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, mis asetseb hajaasustusalal oleval põllumajandusmaal, ajaloolisele asustusstruktuuriga alal, metsamajandusmaal ja EV-hajaasustuses paikneval elamumaaal.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringu algatamiseks jagada maatulundusmaast välja elamumaa osa;
- Mänguväljakut ei pea planeeringus kajastama kuna ei ole avalikus kasutuses;
- Rajamäe kinnistul puudub kehtiv detailplaneering, seletuskirjas eemaldada viide olemasolevale detailplaneeringule;
- Elamule ei saa anda ehitusõigust 2-korruseliseks ehitamiseks. Rae Vallavalitsuse poolt 2023 tellitud "Vaidasoo, Aruvalla ja Salu Ajaloolise asustusstruktuuriga alade analüüs" toob välja järgmised soovitud: Uued eluasemekohad ajaloolise asustuse vahetus läheduses peaksid olema ühe korruselised ning viilkatusega. Hooned ei tohi mahtudes ületada ajalooliste hoonete gabariite. Uued hooned võiksid moodustada piiritletud taluõue, sarnaselt ajaloolistele näidetele. Mitme hoone või rajatise puhul on soovitatav ka kasutada talu abihoonetele ja rehemajadele omast pikliku proportsiooni. Antud aladel on üldiselt 2-4 hoonet krundil ning seda arvu ei tohiks ületada;
- Kaaluda Väike-Raja kinnistu kaasamist planeeringualasse.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Aruvalla külas Rajamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisega, kuid algatamisel täpsustada ehitusõiguse tingimusi ja kinnistu jagamise õigust.

## **5. DP1385 Lagedi alevik Kuuse tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus**

**Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Lagedi alevik Kuuse tn 1a katastriüksusele (katastritunnus 65301:013:0319, pindala 5085 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on kolme elamumaa kruntideks jagamine ning ehitusõiguse määramine hoonetele.

Katastriüksusel kehtib osaliselt Rae Vallavalitsuse 27.01.2004 korraldusega nr 64 kehtestatud Lagedi alevik Mihklisaun 2 kinnistu detailplaneering (kovID DP0125).

Alal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Krundi jagamine on lubatud kaheks kinnistuks, sest piirkondlik krundistruktuur ei toeta 1200 m<sup>2</sup> krundi suurust kuna ümberringi on suuremad kinnistud;
- Transpordimaale rajada jalgtee

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

## 6. DP0903 Peetri alevik Niinesaare põik 5 ja lähiala detailplaneeringu muutmise taotlus

**Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti:** Soovitakse Pajusaare 14 kinnistu (elamumaa) ja Niinesaare põik 5 kinnistu (transpordimaa osas) detailplaneering tunnistada kehtetuks, mis võimaldaks kinnistu piiride muutmiseks teha toimingud. Lisaks küsitakse Niinesaare põik 5 kinnistuga seoses, kas vallal on valmisolek projekteerimistingimuste andmiseks? Kaaluda varianti, et tänava alla jääv transpordimaa antakse vallale üle. Kas peale seda saab Niinesaare põik 5 kinnistu abihoonetele projekteerimistingimusi?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Komisjon toetab Pajusaare 14 kinnistu (elamumaa) ja Niinesaare põik 5 kinnistu (transpordimaa) osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, mis võimaldaks kinnistu piiride muutmiseks teha toimingud.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon toetab Pajusaare 14 kinnistu (elamumaa) ja Niinesaare põik 5 kinnistu (transpordimaa) osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, mis võimaldaks kinnistu piiride muutmiseks teha toimingud.

## 7. DP1386 Vaskjala küla Metsaveere kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

**Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Vaskjala küla Metsaveere katastriüksusele (katastritunnus 65301:003:1157, pindala 11 058 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on viie elamumaa kruntideks jagamine ning ehitusõiguse määramine hoonetele.

Alal 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 ja komisjon tõi välja järgneva:

- Arvestada Vaskjala küla Kesa V, Kesa IV ja Ujula tee 25 kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu (kovID DP0288) lahendusega, millel alusel tagada peamine juurdepääs planeeritavatele kruntidele. Kruntidele juurdepääsu tagamiseks on vaja kavandada sõidutee pikendamise;
- Lisaks arvestada Metsaveere kinnistu lähialal asuvate detailplaneeringu lahendustega;
- Koostada kontaktvööndi ala analüüs ning kavandada planeeritava ala teedevõrk arvestades kontaktvööndi ala detailplaneeringutega;
- Algatatud Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala poolt (DP1305) kavandada kergliiklustee, sõiduteed sealtpoolt mitte kavandada;
- Planeeritavale alale kavandada ühepereelamud;
- Pos 5 ja 6 kruntide välismise serva kavandada jalgtee.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tuleb täiendada planeeringulahendust. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks

menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele korrigeeritud eskiislahendus.

#### **8. DP1375 Vaida alevik Uus-Kuldala kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus**

**Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on Vaida alevik Uus-Kuldala kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde täiendatud eskiislahendus.

Detailplaneeringut on arutatud 12.03.2026 planeerimis- ja ehituskomisjonis.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kitsamal krundil paikneva ridaelamu asetust korrigeerida ja planeerida juurde haljastuspuhvrit kuna asub tee ääres.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Vaida alevikus Uus-Kuldala kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisega.

#### **9. DP1318 Jüri alevik Võsa tn 13 ja 13a kinnistute detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks**

**Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on kooskõlastatud Jüri alevik Võsa tn 13 ja 13a kinnistute detailplaneering vastuvõtmiseks.

Koostatav detailplaneering on vastavuses Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud Võsa tn 15 KÜ ja tehnovõrkude valdajatega Elektrilevi OÜ ning Aktsiaselts ELVESO.

Järgnes arutelu.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Jüri alevik Võsa tn 13 ja 13a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler  
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus  
koosoleku protokollija