

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

01.10.2026 nr 2-5.1/33

Algus kell 09.00, lõppes kell 10.00.

Juhatas: planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Eneli Niinepuu

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Eneli Niinepuu

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

teede peaspetsialist Olar Barndök

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute menetleja Elo Talvoja, planeeringute menetleja Ille Tops, planeeringute arhitekt Helen Lindvere, liikuvusspetsialist Öne Kask, arendus- ja haldusameti juhataja Ergo Eesmaa ning ehitusameti jurist Timo Päit.

Koosoleku päevakord:

1. DP1385 Lagedi alevik Kuuse tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus
2. DP1393 Peetri alevik Salu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
3. DP0190 Järveküla küla ja Kurna küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kitse tee 2 ehitisealuse pinna ja hoonetusala suurendamine

4. Atleedi tee 26, Karla küla, Rae vald – projekteerimistingimuste andmise võimalikkus uue elamu püstitamiseks või olemasoleva hoone laiendamiseks või ümberehitamiseks
5. Puhastusjaam, Jüri alevik – projekteerimistingimuste punkti 3.6.2 muutmine: lubada reoveepuhasti tehnohoone välisfassaadis kuni 80% ulatuses plekki

1. DP1385 Lagedi alevik Kuuse tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Lagedi alevikus Kuuse tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde täiendatud eskiislahendus.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada elamumaa kolmeks krundiks ning ehitusõiguse määramine hoonetele.

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

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

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Kuuse põik 1a kinnistul asuvat kraavi (ETAK ID 2217827) pikendada mööda Kuuse tn 1a kinnistu piiri ning ühendada see kinnistu jõepoolses osas paikneva kraaviga (ETAK ID 7189204);
- Kaaluda transpordimaa osa laiendamiseks kinnistust eraldatavat äralõiget. Kõnnitee rajamine ei ole vajalik.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Lagedi alevikus Kuuse tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

2. DP1393 Peetri alevik Salu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Peetri alevikus Salu kinnistule (katastritunnus 65301:001:0712, pindala 6384 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Salu kinnistule spordi- ja mänguväljakute kavandamine ning osaliselt (kuni 20 % ulatuses ehitusõigusest) puhke- ja sporditarbelisi rajatise teenindava(te) hoone(te) ehitamine. Alale kavandatakse ärimaa sihtotstarve. Lisaks antakse detailplaneeringus lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 11.03.2003 otsusega nr 62 kehtestatud Peetri alevik Salu kinnistu detailplaneering (kovID DP0095), millel ei ole ette nähtud hoonestusala kavandamist.

Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Üldplaneeringu kohaselt on spordirajatiste teenindamiseks lubatud rajada hooned kuni 20% hoonestusala ulatuses. Nimetatud osakaal arvestatakse hoonestusala, mitte krundi pindala alusel.
- Kuna tegemist on väga tundliku ja elanikele olulise alaga, siis palume täpsustada kavandatavate rajatiste ja nende kasutamiseks kavandatavate hoonete otstarvet. Näidata joonisel rajatiste ja hoonete esialgne paigutus ning kavandatavad parkimiskohad.
- Näidata planeeringuala läbivad liikumissuunad vastavalt põhjapiirkonna üldplaneeringule ja kavandatavale tegevusele.
- Põhjendada seletuskirjas alal kehtiva detailplaneeringu lahendust ning miks on vaja koostada uus detailplaneering. Selle juures arvestada üldplaneeringust tulenevaid nõudeid.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tuleb täpsustada ehitusõiguse andmist Peetri alevikus Salu kinnistule.

3. DP0190 Järveküla küla ja Kurna küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kitse tee 2 ehitisealuse pinna ja hoonestusala suurendamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Päring on esitatud Uuesalu külas Kitse tee 2 kinnistule (katastritunnus 65301:001:1958, pindala 1720 m², sihtotstarve 100% elamumaa) sooviga püstitada abihoone projekteerimistingimuste alusel. Olemasoleva kaksikelamu ehitisealune pind on 238,4 m².

Krundi kehtib Rae Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 98 kehtestatud Uuesalu küla Järveküla küla ja Kurna küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneering.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Ehitusseadus (edaspidi EhS) § 27 lõike 4 punkt 5¹ võimaldab täpsustada planeeringulahendust teenindavate hoonete ja oluliste rajatiste arvu ning ehitisealust pinda, kui see ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ning täidetud on ülejäänud detailplaneeringus sätestatud nõuded. EhS § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks;
- Rae Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 98 kehtestatud Uuesalu küla Järveküla küla ja Kurna küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on kogu planeeringualal igale planeeringuga moodustatud krundile lubatud püstitada üks hoone. Uuesalu detailplaneeringute lahenduste kehtestamisel oli eesmärk kavandada ühtne ruumiline lahendus, kus võimalikud abiruumid on lahendatud põhihoone mahus;
- Arvestades, et hiljem kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering võimaldab Uuesalu piirkonnas lisaks põhihoonele kuni kahe abihoone rajamist ning eluliselt on ruumiline vajadus alal muutunud võib olla põhjendatud käsitleda ehitusõiguse ajakohastamist kogu kehtiva detailplaneeringu ala ulatuses, mitte üksikute kinnistute kaupa. Selleks oleks mõistlik planeeringualaga hõlmatud kinnistute omanikel koostöös kaaluda kogu planeeringuala hõlmava uue detailplaneeringu algatamise taotlemist, mille eesmärk oleks kehtiva detailplaneeringu muutmine vastavalt PlanS § 139¹ võimalusele ning selle

lahenduse kooskõlla viimine Põhjapiirkonna üldplaneeringus sätestatud põhimõtete ja ehitustingimustega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus Uuesalu külas Kitse tee 2 kinnistule andma EhS § 27 alusel projekteerimistingimusi eraldiseisva abihoone püstitamiseks.

4. Atleedi tee 26, Karla küla, Rae vald – projekteerimistingimuste andmise võimalikkus uue elamu püstitamiseks või olemasoleva hoone laiendamiseks või ümberehitamiseks

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Päring on esitatud Karla külas Atleedi tee 26 kinnistule (katastritunnus 65301:006:0301, pindala 927 m², sihtotstarve 100% elamumaa) projekteerida uus elamu või olemasolevat hoonet laiendada/ümber ehitada projekteerimistingimuste alusel. Olemasoleva suvila ehitisealune pind on 128,5 m². Lisaks soovitakse teada, kas Karla külas Atleedi tee 45c kinnistule (katastritunnus 65301:006:0302, pindala 685 m², sihtotstarve 100% elamumaa) saab rajada 20 m² abihoonet.

Kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut ega väljastatud projekteerimistingimusi.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Atleedi tee 26 kinnistu tiheasustusosal elamumaa juhtotstarbega piirkonnas, kus kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus;
- Võimalikud lahendused:

Lahendus 1:

- Sooviga olemasoleva hoone säilitada ja muuta selle kasutusotstarbe suvilast üksikelamuks, on tegemist kasutusotstarbe muutmisega. Üksnes kasutusotstarbe muutmise tõttu ei ole projekteerimistingimuste taotlemine vajalik, kuid sõltuvalt kavandatavatest töödest võib olla nõutav ehitusteatise esitamine koos ehitusprojektiga (eluruumidele esitatavad nõuded). Olemasoleva hoone rekonstrueerimist käsitatakse ümberehitamisena juhul, kui ehitise põhiomadused, sealhulgas maht ja arhitektuurne lahendus, ei muutu sellisel määral, et tulemuseks oleks olemuslikult uus ehitis. Kui olemasolev suvila lammutatakse ja selle asemele ehitatakse uus elamu, ei ole tegemist ümberehitamise, vaid uue hoone püstitamisega.

Lahendus 2:

- Sooviga olemasoleva hoone lammutada ja püstitada selle asemele uus hoone, saab uue hoone püstitamise võimalikkust detailplaneeringut koostamata kaaluda PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud eeldustel projekteerimistingimuste menetluses. Projekteerimistingimuste andmine ei ole automaatne, vaid kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus. Menetluse käigus määratakse muu hulgas hoonestusala, hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind ning vajaduse korral haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted. Tingimuste määramisel arvestatakse

kinnistu asukohas väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ning üldplaneeringus sätestatud tingimusi.

- Atleedi tee 45c kinnistule ei ole lubatud püstitada hooneid, sealhulgas alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tuleb pakkuda kaks varianti Karla külas Atleedi tee 26 kinnistule olemasoleva hoone säilitamiseks või uue hoone püstitamiseks.

Meelis Kasemaa lahkus komisjonist kell 09.48.

5. Puhastusjaam, Jüri alevik – projekteerimistingimuste punkti 3.6.2 muutmine: lubada reoveepuhasti tehnohoone välisfassaadis kuni 80% ulatuses plekki

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Kinnistu omanik esitas 30.09.2026 arvamuse Jüri aleviku Puhastusjaam kinnistu kohta sooviga suurendada fassaadil lubatud pleki osakaalu 20%-lt 80%-le, põhjendades seda kavatsusega rajada uus hoone sandwich-paneelidest, mida peetakse hoone sise- ja väliskeskkonda arvestades kõige otstarbekamaks lahenduseks. Lisaks märgiti, et kavandatav hoone ei ole avalikust ruumist nähtav.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Komisjon nõustub esitatud arvamusega osaliselt ning loobub pleki osakaalu piiramisest fassaadidel. Samas tuleb hoone välisilme kujundamisel arvestada selle vaadeldavusega matkarajalt ning sobivusega ümbritsevasse looduslikku keskkonda. Kuigi pumpla tehniline otstarve seab hoone arhitektuursele lahendusele piiranguid, tuleb materjalide, värvitoonide ja fassaadide liigendamise abil vähendada hoone visuaalset domineerimist ning siduda see ümbritseva maastikuga;
- Värvilahenduses tuleb eelistada tumedamaid ja pigem tagasihoidlikke toone, lähtudes ka hoone tegelikust taustast ja ümbritsevast taimestikust.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon nõustub esitatud arvamusega osaliselt ning loobub pleki osakaalu piiramisest fassaadidelt. Hoone peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades hoone kasutusotstarbest tulenevaid eripärasid. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, arhitektuuriselt sobiv ning sobima piirkonna miljöoga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Eneli Niinepuu
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollia