

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

19.08.2026 nr 2-5.1/27

Algaskell 09.00, lõpp kell 10.50

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler, alates päevakorrapunktist nr 19 planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja asetäitja jurist Meeli Vaarik

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

teede peaspetsialist Olar Barndök

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja ametikoht täitmata

maakorraldaja Anne Varbla

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

Koosoleku päevakord:

1. DP1067 Karla küla Pärna tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Pärna tee 18a kinnistu hoonestusala suurendamine (2,5%)
2. DP0116 Patika küla Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistute detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Hundinuia tee 7 kinnistu ehitisealuse pinna suurendamine kuni 15%
3. Peetri alevik Reti tee 23 kinnistu ehitisealuse pinna suurendamine 1600 m²ni

4. Jüri alevik Puhastusjaama kinnistul Jüri puhasti uuele tehnohoonele ehitusõiguse andmine läbi projekteerimistingimuste
5. DP0510 Veneküla Suksu kinnistu detailplaneering - Linnaaru tee 21 kinnistu hoone korruste arvu täpsustamine
6. DP0497 Järveküla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering – Männimetsa tee 25 ehitisealuse pinna suurendamine
7. DP1009 Peetri alevik Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneering- Järvesalu tee 2 kinnistu hoone ehitisealuse pinna suurendamine
8. Limu küla, Uue-Tikase katastriüksuse projekteerimistingimused
9. Peetri alevik, Raudkivi tee T5 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (reklaamtulp) lubamine
10. Jüri alevik, Talli tänav L4 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (reklaamtulp) lubamine
11. Jüri alevik, Jüri-Aruküla kergliiklustee L4 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (reklaamtulp) lubamine
12. Peetri alevik, Mõigu tee T4 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (valgusvitriin) lubamine
13. Peetri alevik, Küti tee T5 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (valgusvitriin) lubamine
14. Jüri alevik, Rebase tänav L1 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (valgusvitriin) lubamine
15. DP0190 Uuesalu küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneering- Põdra tee 19 kinnistu hoonestusala ja ehitusõiguse täpsustamine
16. DP1390 Vaida alevik Vana-Kuldala kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
17. DP1365 Järveküla Pajuvärava kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks
18. DP1319 Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks
19. DP1388 Järveküla Suitsupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
20. DP1389 Lagedi alevik Põllu tn 23a ja Põllu põik 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

1. DP1067 Karla küla Pärna tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Pärna tee 18a kinnistu hoonestusala suurendamine (2,5%)

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Karla külas Pärna tee 18a katastriüksuse (katastritunnus 65301:001:5858, registriosa nr 19603350, pindala 1499 m², sihtotstarve 100% elamumaa) hoonestusala suurendamiseks kuni 2,5% ulatuses ja ehitisealuse pinna suurendamiseks kuni 15% võrreldes detailplaneeringus ette nähtud lahendusega. Taotluse kohaselt soovitakse suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala Pärna tee 18 kinnistu (registriosa nr 4681602; katastritunnus 65301:001:5859; sihtotstarve 100% elamumaa) suunas 22 m² võrra, nii et hoonestusala jääb Pärna tee 18 kinnistu piirist 1 m kaugusele.

Taotleja põhjendab ehitisealuse pinna suurendamise taotlust asjaoluga, et Pärna tee 18a kinnistu puhul võimaldaks detailplaneeringuga määratud ehitisealuse pinna suurendamine 15% võrra rajada täiendavalt kuni 34,2 m² suuruse ehitise. Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind 228 m² on kinnistul juba realiseeritud ehitisregistrisse kantud elamu (ehitisregistri kood 121361085) tarbeks.

Kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 26.01.2021 korraldusega nr 136 kehtestatud Karla küla Pärna tee 18 kinnistu detailplaneering.

Katastriüksusel kehtib Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering.

Mida arvab komisjon hoonestusala ja ehitisealuse pinna suurendamisest Pärna tee 18 kinnistu poole?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Karla küla Pärna tee 18 kinnistu detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 2 hoonestusala suurendamisega ca 2,5% ulatuses Pärna tee 18 kinnistu poole ning ehitisealuse pinna suurendamisega 15% ulatuses ehk kuni 34,2 m² võrra;
- Ehitusjoon tuleb kavandada samale joonele Pärna tee 18 kinnistu ehitusjoonega

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon nõustub Karla külas Pärna tee 18a kinnistu hoonestusala suurendamisega kuni 2,5% ning ehitisealuse pinna suurendamisega 15% ehk kuni 34,2 m² võrra.

2. DP0116 Patika küla Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistute detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Hundinuia tee 7 kinnistu ehitisealuse pinna suurendamine kuni 15%

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimus Patika külas Hundinuia tee 7 kinnistul (katastritunnus 65303:001:0185) asuva hoone seadustamise eesmärgil projekteerimistingimuste väljastamiseks. Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 08.03.2003 otsusega nr 112 kehtestatud Patika küla Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistute detailplaneering, mille alusel kehtib hoone ehitisealune pind kuni 250 m². Kasutusloa taotluse menetluse käigus on välja tulnud asjaolu, et ehitusjärgse mõõdistuse tulemusena on hoone tegelik ehitisealune pind 264,5 m².

Järgnes arutelu ja komisjon töi välja järgmise:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Patika küla Hundinuia tee 7 kinnistu tiheasustusalas planeeritava elumumaa ala (tähis EV) juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala;
- Projekteerimistingimustega ei ole võimalik ületada Rae valla üldplaneeringuga määratud maksimaalset ehitisealust pinda, mis on 15% kinnistu pindalast;
- Kasutusloa taotluses välja toodud ehitisealune pind 264,5 m² ületab nii detailplaneeringuga kui ka üldplaneeringuga lubatud suurust.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni hinnangul ei ole ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel võimalik projekteerimistingimustega seadustada kasutusloa taotluses märgitud olemasolevat 264,5 m² suurust ehitisealust pinda, kuna see ületab nii kehtiva detailplaneeringu kui ka Rae valla üldplaneeringuga lubatud maksimaalset ehitisealust pinda.

3. Peetri alevik Reti tee 23 kinnistu ehitisealuse pinna suurendamine 1600 m²ni

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimus Peetri alevikus Reti tee 23 kinnistu (katastritunnus 65301:001:4050) kohta, kas on võimalik püstitada kauplushoone projekteerimistingimuste taotluse alusel. Kinnistul kehtib 2014. aastal kehtestatud Peetri aleviku Kõrtsi kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on lubatud ehitisealune pind kuni 1200 m², kuid taotlusega soovitakse seda suurendada 1600 m²-ni. Taotlejale on varem selgitatud, et projekteerimistingimustega saab ehitisealust pinda suurendada kuni 1380 m²-ni. Suurema ehitisealuse pinna saamiseks tuleb koostada uus detailplaneering.

Järgnes arutelu ja komisjon töi välja järgmise:

- Eskiislahenduses ei ole arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga määratud autonoomse ühistranspordi koridoriga;
- Eskiislahenduses paikneb hoone väljaspool kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala ning kehtiv detailplaneering ei näe ette täiendavat juurdepääsu kinnistule;
- Arutada Peetri alevikus Reti tee 23 kinnistule kauplushoone püstitamist peale korrigeeritud eskiislahenduse esitamist järgmisel planeerimis- ja ehitusameti komisjoni koosolekul.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon otsustas arutada Peetri alevikus Reti tee 23 kinnistule kauplushoone püstitamist uuesti järgmisel komisjoni koosolekul pärast korrigeeritud eskiislahenduse esitamist.

4. Jüri alevik Puhastusjaama kinnistul Jüri puhasti uuele tehnohoonele ehitusõiguse andmine projekteerimistingimustega

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimus projekteerimistingimuste andmise kohta uue tehnohoone rajamiseks Jüri alevikus Puhastusjaama kinnistule (katastritunnus 65301:003:1096) olemasoleva hoone asemele. Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ning Karla külaosade üldplaneering, milles ei ole tootmismaa kohta sätestatud tingimusi. Küsimus on, milline võib olla krundi maksimaalne ehitisealune pind.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Projekteerimistingimuste taotlusega on võimalik rajada uus tehnohoone ehitisealuse pinnaga 400 m² ja kõrgust kuni 6 m.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon nõustub projekteerimistingimuste andmisega uue tehnohoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 400 m² ja kõrgusega kuni 6 m.

5. DP0510 Veneküla Suksu kinnistu detailplaneering - Linnaaru tee 21 kinnistu hoone korruste arvu täpsustamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimus Koplimesa külas Linnaaru tee 21 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3760) projekteerimistingimuste andmise kohta kahekorruselise hoone ehitamiseks. Kinnistul kehtib Veneküla Suksu kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on lubatud ühekorruseline hoone.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3¹ alusel on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada ehitise korruste arvu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon nõustub Koplimesa külas Linnaaru tee 21 kinnistul projekteerimistingimustega täpsustama hoone korruselisust.

6. DP0497 Järveküla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering – Männimetsa tee 25 ehitisealuse pinna suurendamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Järvekülas Männimetsa tee 25 kinnistule (katastritunnus 65301:001:2869, registriosa nr 13392702, pindala 1564 m², sihtotstarve 100% elamumaa) hoone ehitusprojekti koostamiseks. Taotlusega soovitakse suurendada Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508 kehtestatud Järveküla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringus ette nähtud ehitisealust pinda 14,05% võrra ehk kuni 228 m²-ni.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Nõustume Järvekülas Männimetsa tee 25 kinnistul perspektiivse abihoone püstitamiseks detailplaneeringu põhijoonisel krundipositsioonina 12 tähistatud krundi ehitisealuse pinna suurendamisega 14,05% võrra ehk kuni 228 m²-ni.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Järvekülas Männimetsa tee 25 kinnistul abihoone ehitisealuse pinna suurendamisega.

7. DP1009 Peetri alevik Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneering- Järvesalu tee 2 kinnistu hoone ehitisealuse pinna suurendamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kasutusloa taotlus Peetri alevikus Järvesalu tee 2 kinnistul (katastritunnus 65301:001:5291, registriosa nr 16439450, pindala 1506 m², sihtotstarve 100% elamumaa), asuvale hoonele. Menetluse käigus selgus, et detailplaneeringuga on lubatud ehitisealune pind kuni 225 m², kuid kasutusloa taotluses märgitud ehitisealune pind on sellest suurem.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel on võimalik kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud ehitisealuse pinna suurendamine kuni 15% ulatuses läbi projekteerimistingimuste taotluse.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon nõustub Peetri alevikus Järvesalu tee 2 kinnistul hoone ehitisealuse pinna suurendamisega projekteerimistingimuste alusel kuni 15% ulatuses.

8. Limu küla, Uue-Tikase katastriüksuse projekteerimistingimused

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimus projekteerimistingimuste andmise kohta uue elamu ehitamiseks Limu külas Uue-Tikase katastriüksusele (katastritunnus 65301:007:0266, pindala 1129,5 m², sihtotstarve 100% elamumaa). Sellele kinnistule väljastati projekteerimistingimused 2012. aastal ning elamu ja abihoone valmisid 2014. aastal. Lubatud ehitisealune pind on kuni 350 m². Praegu on elamu ehitisealune pind 99,6 m² ja abihoone ehitisealune pind 31 m².

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi asub Uue-Tikase katastriüksus rohevõrgustiku alal.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Limu küla Uue-Tikase katastriüksus hajaasustuses, rohevõrgustiku alal, millel toimub ehitustegevus detailplaneeringu alusel (detailplaneeringute koostamise vajadust saab vaadata täpsemalt üldplaneeringu seletuskirjast ptk 5.1);
- Ehitustegevust rohevõrgustiku aladel võib kavandada üksnes üldplaneeringus sätestatud tingimustel ning see on lubatud vaid erandjuhtudel ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel. Seetõttu oleks projekteerimistingimuste andmine käesoleval juhul vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ning lõike 3 punktide 1–3 alusel ei ole võimalik väljastada projekteerimistingimusi Limu külas Uue-Tikase katastriüksusele uue elamu ega muu ehitustegevuse kavandamiseks.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Limu külas asuv Uue-Tikase katastriüksus paikneb Rae valla üldplaneeringuga määratud

rohevõrgustiku alal, kus ehitustegevus on lubatud üksnes üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel, kuid sellise detailplaneeringu koostamine ei taga ehitusõiguse saamist, sest kavandatava tegevuse lubatavust hinnatakse eraldi planeeringumenetluses. Projekteerimistingimusi ei saa väljastada.

9. Peetri alevik, Raudkivi tee T5 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (reklaamtulp) lubamine

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus välise reklaamtulba paigaldamiseks Peetri alevikus Raudkivi tee T5 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3148, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Menetlusse on kaasatud Tallinna Liikuvusamet ning nad on vastanud: *„Kavandatud reklaamkandja asub Tallinna linna haldusterritooriumil oleva Tartu mnt kaitsevööndis ning antud asukohas reklaamkandja paigaldamist ei kooskõlastata. Reklaamkandja on kavandatud ristmikule lähemale kui 50 m. Kuigi reklaamkandja füüsiline asukoht on Rae valla territooriumil, on selle funktsionaalne mõju (valgusvoog ja infoedastus) suunatud Tallinna linna haldusterritooriumil asuvale tee. Liiklusseaduse § 5 lõige 3 keelab liiklusvälise teabe, mis ohustab liiklust. Ohu hindamisel ei ole määravaks reklaami aluskonstruktsiooni asukoht, vaid selle mõjuala.“*

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Nõustuda Tallinna Liikuvusameti seisukohaga. Välist reklaamtulpa ei saa paigaldada Peetri alevikus Raudkivi tee T5 kinnistule, kuna see varjab ristmikul nähtavust ja hajutab liiklejate tähelepanu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei nõustu välise reklaamtulba paigaldamisega Peetri alevikus Raudkivi tee T5 kinnistule.

10. Jüri alevik, Talli tänav L4 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (reklaamtulp) lubamine

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus välise reklaamtulba paigaldamiseks Jüri alevikus Talli tänav L4 kinnistule (katastritunnus 65301:001:6086, pindala 2484 m², sihtotstarve 100% transpordimaa). Kinnistu kuulub Rae Vallavalitsusele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Välist reklaamtulpa ei saa paigaldada Jüri alevikus Talli tänav L4 kinnistule, kuna see varjab nähtavust ringristmiku läheduses ja hajutab liiklejate tähelepanu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei nõustu välise reklaamtulba paigaldamisega Jüri alevikus Talli tänav L4 kinnistule.

11. Jüri alevik, Jüri-Aruküla kergliiklustee L4 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (reklaamtulp) lubamine

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus välise reklaamtulba paigaldamiseks Jüri alevikus Jüri-Aruküla kergliiklustee L4 kinnistule (katastritunnus 65301:003:1022, pindala 662 m², sihtotstarve 100% transpordimaa). Kinnistu kuulub Rae Vallavalitsusele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Välist reklaamtulpa ei saa paigaldada Jüri alevikus Jüri-Aruküla kergliiklustee L4 kinnistule, kuna see varjab nähtavust enne ristmikku ja hajutab tähelepanu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei nõustu välise reklaamtulba paigaldamisega Jüri alevikus Jüri-Aruküla kergliiklustee L4 kinnistule.

12. Peetri alevik, Mõigu tee T4 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (valgusvitriin) lubamine

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus valgusvitriini kujul välireklaami paigaldamiseks Peetri alevikus Mõigu tee T4 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3138, pindala 4080 m², sihtotstarve 100% transpordimaa). Kinnistu kuulub Rae Vallavalitsusele.

Menetlusse on kaasatud Transpordiamet ja Tallinna Liikuvusamet. Transpordiamet on vastanud: *„Soovitud asukohta paigaldatud valgusvitriin varjab teeandmise kohustust määravaid liikluskorraldusvahendeid, sealhulgas ülekäiguraja märke. Seetõttu väheneb liiklusohutuse seisukohalt oluliselt liiklusmärkide nähtavus ja eristatavus ning tekivad visuaalsed häiringud. See võib takistada õigeaegset märkamist ja mõistmist ning kujutab seetõttu ristmikul liiklejatele täiendavat liiklusohutuse riski.“*

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Transpordiameti seisukohaga nõustume. Valgusvitriini kujul välireklaami ei saa paigaldada Peetri alevikus Mõigu tee T4 kinnistule, kuna see varjab liikluskorraldusvahendeid ja hajutaks enne ristmikku liiklejate tähelepanu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei nõustu valgusvitriini kujul välireklaami paigaldamisega Peetri alevikus Mõigu tee T4 kinnistule.

13. Peetri alevik, Küti tee T5 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (valgusvitriin) lubamine

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus valgusvitriini kujul välireklaami paigaldamiseks Peetri alevikus Küti tee T5 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3784, pindala 7261 m², sihtotstarve 100% transpordimaa). Kinnistu kuulub Rae Vallavalitsusele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Valgusvitriini kujul välireklaami ei saa paigaldada Peetri alevikus Küti tee T5 kinnistule, kuna selle valgus võiks häirida läheduses asuvate elamute elanikke ja hajutada liiklejate tähelepanu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei nõustu valgusvitriini kujul välireklaami paigaldamisega Peetri alevikus Küti tee T5 kinnistule.

14. Jüri alevik, Rebase tänav L1 kinnistule (munitsipaalomand) välireklaami (valgusvitriin) lubamine

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus valgusvitriini kujul välireklaami paigaldamiseks Jüri alevikus Rebase tänav L1 kinnistule (katastritunnus 65301:003:1167, pindala 2372 m², sihtotstarve 100% transpordimaa). Kinnistu kuulub Rae Vallavalitsusele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Valgusvitriini kujul välireklaami ei saa paigaldada Jüri alevikus Rebase tänav L1 kinnistule, kuna see varjab nähtavust ülekäiguraja läheduses ja hajutab liiklejate tähelepanu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei nõustu valgusvitriini kujul välireklaami paigaldamisega Jüri alevikus Rebase tänav L1 kinnistule.

15. DP0190 Uuesalu küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneering-Põdra tee 19 kinnistu hoonestusala ja ehitusõiguse täpsustamine

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on ehitusloa taotlus Uuesalu külas Põdra tee 19 kinnistul (katastritunnus 65301:001:1982, registriora nr 11668402, pindala 2084 m², sihtotstarve 100% ärimaa). Esitatud on küsimus hoonestusala ja ehitusõiguse täpsustamiseks.

Katastriüksusel kehtib Rae Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 98 kehtestatud Uuesalu küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneering.

Olemasoleva detailplaneeringu põhijoonisel on Põdra tee 19 kinnistul kujutatud hoonestusala, kuid tingmärkide legendis ei ole hoonestusala tähist selgitatud. Detailplaneering lubab ehitada kuni 900 m² ehitisealuse pinnaga hoone. Kavandatav hoone ulatuks 237 m² ulatuses hoonestusalast välja. Küsimus on, kas sellise hoone ehitamiseks tuleb koostada uus detailplaneering.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Kuigi kehtiva detailplaneeringu joonise tingmärkide legendis ei ole hoonestusala tingmärki eraldi välja toodud, on detailplaneeringu põhijoonise DWG-formaadis krundipositsiooni nr 58 puhul tegemist hoonestusala kihiga (layer). Seetõttu on krundile määratud konkreetset hoonestusala piirid, mis on ehitamisel kohustuslikud;
- Kui soovite realiseerida hoonet esitatud kujul (ehitisealuse pinnaga ja asukohaga, nagu see on toodud ehitusloa taotluses), on seda võimalik teha

detailplaneeringu muutmise menetluse kaudu (alus: Planeerimisseaduse § 139¹);

- Ilma planeeringut muutmata on vaja korrigeerida hoone asukohta selliselt, et see mahuks täielikult kehtivas detailplaneeringus sätestatud hoonestusalas;e;
- Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt saab projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Seetõttu ei ole 237 m² suurust hoonestusala ületamist võimalik projekteerimistingimuste kaudu anda;
- Hoone projekteerimisel peab hoone fassaadilahendus suhestuma piirkonnas juba väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Uuesalu külas Põdra tee 19 kinnistul hoonestusala täpsustamiseks tuleb muuta kehtivat detailplaneeringut.

16. DP1390 Vaida alevik Vana-Kuldala kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Vaida alevikus Vana-Kuldala katastriüksusele (katastritunnus 65303:003:0152, pindala 20 430 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Vana-Kuldala kinnistu elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused rida- ja paariselamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal ning selle maakasutuse juhtotstarve on planeeritav elamumaa. Üldplaneeringu järgi mõeldakse selle all perspektiivset väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute maad tiheasustusalal. Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Kaaluda ühe korterelamu kavandamist Piibelehe tänava ja Vaida-Urge tee nurgale. Kaaluda üksik-, kaksik- ja ridaelamute erinevaid paigutusi ning üldkasutatava maa kavandamist koos kvartalisisesse teega.
- Kavandada Piibelehe tee ääres asuv jalgte transpordimaa krundile, mitte üldkasutatava maa krundile.
- Likvideerida kavandatavad juurdepääsud kruntidele Vaida-Urge teelt ning näha juurdepääsud ette kvartalisisesse tee kaudu.
- Kavandada kvartalisisesse tee juurde tänavaruum koos kruntidele juurdepääsudega, haljastuse ning jalg- ja jalgrattateega.
- Kavandada Piibelehe tee rekonstrueerimine katastriüksuse piires ja näha ette selle tulevane ühendus Tuuliku teega.
- Kavandada jalg- ja jalgrattatee Vaida-Urge tee äärde.
- Muuta üldkasutatava maa asukohta ning mitte kavandada seda üksnes üksikelamute ümbrusesse.

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.

17. DP1365 Järveküla Pajuvärava kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on vastuvõtmiseks kooskõlastatud Järveküla Pajuvärava kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada neli elamumaa krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete ehitamiseks. Kavandatav lahendus on kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga ning planeeringuala paikneb P3 alal, mille juhtotstarve on väikeelamumaa (Ev). Ala lääneosas asuvad üldplaneeringu kohaselt kaitsehaljastuse maa (Hk) ja rohevõrgustik.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdaja Aktsiaseltsiga ELVESO.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Järveküla Pajuvärava kinnistu ja lähiala detailplaneering suunata vastuvõtmisele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Järveküla Pajuvärava kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

Päevakorrapunkt 18 võeti komisjoni päevakorrast välja:

18. DP1319 Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

Ain Böckler lahkus komisjoni koosolekult kell 10.22 ja komisjoni juhtimise võttis üle planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja asetäitja jurist Meeli Vaarik.

19. DP1388 Järveküla Suitsupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Järvekülas Suitsupõllu katastriüksusele (katastritunnus 65301:001:6769, kogu pindala 53 027 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa), millest moodustab planeeringuala 20 870 m².

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada planeeringualale elamumaa ja transpordimaa krundid ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus väikeelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud põllumajanduslik ja looduslik rohumaa ala. Hoonestamine on lubatud vaid hajaasustuse põhimõtet kasutades.

Planeeringulahenduses on hoonestusalade omavaheline kaugus määratud 20 m, aga Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust lähtuvalt on vaja hoonestusalade omavaheliseks miinimumkauguseks arvestada minimaalselt 30 m.

Planeeringualale puudub ligipääs avalikult teelt. Lähim tee on Andrese tee (valla tee), mis jääb u 210 m kaugusele. Andrese tee pikendamine on ette nähtud katastriüksusele Andrese tee L3 (Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 12.07.2024 korraldusega nr 115). Planeeringu maa-ala maakasutust kitsendab looduskaitseline piirang: III kategooria kaitsealune liik (rukkirääk).

Seoses avaliku enampakkumise korraldamisega andsid keskkonnaminister ning Maa- ja Ruumiameti ehk endise Maa-ameti peadirektor 2021. aastal välja käskkirjad, mille alusel anti katastriüksus kasutusse/võõrandati põllumaa majanduslikuks kasutamiseks. Sel ajal moodustas kinnistu koos teise katastriüksusega suurema maa-ala, mis jaotati 2024. aastal kolmeks katastriüksuseks. Küsimus on, kas katastriüksuse sihtotstarvet võib muuta elamumaaks või tuleb seda jätkuvalt kasutada põllumajandusmaana.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Selgitada välja keskkonnaministri ning Maa- ja Ruumiameti ehk endise Maa-ameti peadirektori 2021. aastal antud käskkirjade sisu ja nendest tulenevad tingimused põllumaa majandusliku kasutamise jätkamiseks;
- Kolme elamumaa krunti ei saa planeerida, hoonestusalade omavaheline miinimumkaugus on 30 m. Kavandada kaks elamumaa krunti.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Suitsupõllu katastriüksuse osas tuleb täpsustada kinnistusraamatus olevat infot võimalike piirangute, kinnistu varasema Eesti Vabariigile kuulumise ning käskkirjade kohta. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

20. DP1389 Lagedi alevik Põllu tn 23a ja Põllu põik 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Lagedi alevikus Põllu tn 23a katastriüksusele (katastritunnus 65301:003:0240, pindala 20 728 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Põllu põik 1c katastriüksusele (katastritunnus 65301:001:5939, pindala 6912 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu eesmärk on jagada kaks olemasolevat maatulundusmaa kinnistut kuueks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, üheks kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega kinnistuks, kaheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks ja kaheks muu haljasmaa sihtotstarbega kinnistuks. Määrata elamumaa kinnistutele ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, mille kohaselt on maakasutuste juhtotstarve planeeritav elamumaa ala (EVp). Detailplaneeringu algatamise taotlus on varem esitatud Rae Vallavalitsusele, kuid menetlus lõpetati. Maa-amet, praegune Maa- ja Ruumiamet, ei nõustunud haljasala ja transpordimaa kavandamisega Kopli ja Põllu kinnistutele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Kaaluda Ületee ja Jaani kinnistute hõlmamist planeeringualasse;
- Sõiduteest tuleb eraldada kõnnitee osa;
- Üleujutusosal tuleb kirjeldada riskide maandamise meetmeid;
- Kruntide kavandamisel lähtuda viiest elamumaa krundist. Positsioonil 3 asuv krunt ei ole oma kuju tõttu elamuehituseks sobiv, sinna kavandada üleujutusriski vähendamiseks tiik või immutusala;
- Tee kõrgust tõsta, et tagada selle säilimine ja kasutatavus üleujutusosal;
- Raudteepoolsele krundile (Pos 9) ei ole võimalik tulevikus kavandada elamuühikuid;
- Põllu tn 23a krundil kaaluda transpordimaa otstarbekust, kuna sealt ei ole võimalik tulevikus teed edasi kavandada.

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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja
kuni päevakorrapunktini 18

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija

/allkirjastatud digitaalselt/

Meeli Vaarik
koosoleku juhataja
alates päevakorrapunktist nr 19