

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

08.10.2026 nr 2-5.1/34

Algus kell 09.00, lõppes kell 10.15

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

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 Barndök

Puudusid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Eneli Niinepuu

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

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

Koosoleku päevakord:

1. DP0260 Järveküla küla Karukella kinnistu detailplaneeringu alal võimaliku kohtuliku kompromissi pakkumine
2. DP1394 Suursoo külas Soone kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
3. DP1397 Assaku alevikus Veski tee 21a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
4. DP1395 Peetri alevikus Allikumetsa ja Reti tee 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

5. DP1304 Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalide vastuvõtmiseks esitamine
6. DP1256 Karla küla Hirvesilma, Hõbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu materjalide vastuvõtmiseks esitamine

1. DP0260 Järveküla küla Karukella kinnistu detailplaneeringu alal võimaliku kohtuliku kompromissi pakkumine

Timo Päit tutvustas päevakorrapunkti: DP0260 Järveküla küla Karukella kinnistu detailplaneeringu alal on Susi teel olevate paariselamute juures probleemiks abihoonete püstitamine ehituskeelualasse. Maja nr 16 on kõige vanem ja selle juurde kuuluvat abihoonet on võimalik ainukesena seadustada uue ehitusseadustiku järgi kasutusloa menetluses. Abihoonetest on osad alla 20 m² ja enamus on üle 20 m². Ühel kinnistul on kolm abihoonet, mis läheb üldplaneeringuga vastuollu.

Järveküla Karukella kinnistu detailplaneering on kehtestatud enne Rae valla üldplaneeringut ja põhjapiirkonna üldplaneeringut.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Muuta alal kehtivat Karukella detailplaneeringut PlanS §-de 139¹–139⁵ alusel. Muutmises käsitleda järgmist:
 - võimaldada krundil ühe põhihoone kõrval kuni kahte abihoonet (vastavalt kehtivale üldplaneeringule – PlanS § 139¹ lg 2), selliselt viiakse detailplaneeringust tulenev piirang kooskõlla inimeste vajaduse, välja kujunenud olukorra ja kehtiva üldplaneeringuga;
 - Täpsustada abihoonete rajamise võimalusi detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehituskeelualal, arvestades Susi tee ääres väljakujunenud hoonestusstruktuuri, tuleohutuse nõudeid, naabrite õigusi, servituute ja krundi maksimaalset ehitusmahtu;
 - Vajadusel tuleb muuta hoonete suurim lubatud ehitusalune pind vastavaks kehtiva üldplaneeringuga, et tekiks ehitusmahtu abihoonete kavandamiseks.
- Detailplaneeringu muudatusega võimaldatakse kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga kruntidel üks põhihoone ja kuni kaks põhihoonet teenindavat abihoonet.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus kompromisslahendusena Järvekülas Karukella kinnistu detailplaneeringus ehitusõigust suurendama, kui esitatakse kehtiva detailplaneeringu muutmiseks detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise taotlus.

2. DP1394 Suursoo külas Soone kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Suursoo külas Soone katastriüksusel (katastritunnus 65301:001:3498, pindala 20 966 m², sihtotstarve 100% elamumaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Soone kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millest ühel paikneb olemasolev majapidamine ning kruntidele

sobivaima ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine. Lisaks antakse detailplaneeringus lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, mille kohaselt asub planeeringuala suuremas osas ajaloolise asustusstruktuuriga alal ning õueala ulatuses on kinnistule määratud olemasoleva elamumaa juhtotstarve.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Põhjendus esitada krundistruktuuri ja hoonestusala valitud lahendusele;
- Tellida eksperthinnang Suursoo külas ajaloolise asustusstruktuuriga alal paikneva Soone kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Soone kinnistu paikneb ajaloolise asustusstruktuuriga ja maastikumustriga alal ning selleks tuleb detailplaneeringu eskiislahendusele tellida eksperthinnang ning kinnistul on vajalik teha ajaloolise asustusstruktuuri uuring. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

3. DP1397 Assaku alevikus Veski tee 21a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Assaku alevikus Veski tee 21a katastriüksusel (katastritunnus 65301:001:6077, pindala 9813 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa jagada kaheks, jaotades katastriüksuse elamumaaks ja maatulundusmaaks.

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

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Veski tee 21a kinnistu jagamisel peab tagama juurdepääsu moodustatavale maatulundusmaa kinnistule;
- Ligipääs moodustatavale maatulundusmaa kinnistule on võimalik tagada perspektiivse tee kaudu. Veski ja Karja tee vahel on olemas liiklusskeem, mida järgida.

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. DP1395 Peetri alevikus Allikumetsa ja Reti tee 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Peetri alevikus Allikumetsa katastriüksusel (katastritunnus 65301:001:0056, pindala 7723 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Reti tee 17 katastriüksusel (katastritunnus 65301:001:1418, pindala 2764 m², sihtotstarve 100% elamumaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on liita Peetri alevikus paiknevad Allikumetsa ja Reti tee 17 katastriüksused üheks krundiks ning muuta olemasolevate maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarvet, moodustades ärimaa sihtotstarbega krunt. Moodustatavale ärimaa krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ning kontori- ja büroohoone rajamiseks. Planeeringuga moodustatakse lisaks transpordimaa sihtotstarbega krunt kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) tee ääres jalgratta- ja jalgte rajamise tarbeks.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Mitte kavandada sõidukitele juurdepääsu Reti tee kaudu. Juurdepääs lubada ainult jalakäijatele ja vajadusel operatiivsõidukitele. Põhijoonisel näidata uus lahendus;
- Kaitsehaljastuse maale moodustada eraldi krunt. Kontrollida kaitsehaljastuse ala vastavust üldplaneeringule, kuna ala tundub kitsam ettenähtust;
- Planeerida laiem jalg- ja jalgrattatee ning näha ette ühendus olemasoleva jalg- ja jalgrattateega väljaspool planeeringuala;
- Arvestada ühistranspordikoridoriga;
- Teenindusettevõtete maa ehitusõiguse protsent arvestada hoonestusalast, mitte kogu kinnistu pindalast;
- Planeerida haljastus Vana-Tartu mnt ja jalg- ja jalgrattatee vahele.

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.

5. DP1304 Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalide vastuvõtmiseks esitamine

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Vastuvõtmiseks esitatud kooskõlastatud Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaassihtotstarve. Roosimäe kinnistule soovitakse tootismaa sihtotstarbele lisaks määrata ärimaa sihtotstarve. Kokku kavandatakse neli tootismaa krunti. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on 5,76 ha.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus, Transpordiamet ja Muinsuskaitseamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega Aktsiaselts ELVESO, Enefit OÜ, Elektrilevi OÜ ja Energate OÜ.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Bussipeatus kavandada Lennuradari tee otsa, sest buss keerab enne ära, kui on joonisele märgitud bussipeatuse asukoht. Bussipeatused näidata mõlemale poole teed (buss on juba käigus);
- Põhijoonisel ja kontaktvööndi joonisel on erineva kujuga hoonestusalad, mis vajavad parandamist;
- Parandada graafikat, moodustatavad krundipiirid peavad olema nähtavad;
- Positsioon 3 hoonestusala näha ette Suur-Sõjamäe peakraavist vähemalt 10 m kaugusele ning eemaldada all asuva tiigi osast.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada.

6. DP1256 Karla küla Hirvesilma, Hõbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu materjalide vastuvõtmiseks esitamine

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Vastuvõtmiseks on esitatud kooskõlastatud Karla küla Hirvesilma, Hõbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu materjalid.

Detailplaneeringu eesmärk on täpsustada Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr 1144 kehtestatud Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga moodustatud kruntide piire ning lisada elamumaale ärimaa sihtotstarve, ehitusõigust seejuures suurendamata.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus ja Transpordiamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajaga Aktsiaselts ELVESO.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Karla küla Hirvesilma, Hõbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Karla küla Hirvesilma, Hõbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija