

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

25.09.2025 nr 2-5.1/37

Algas kell 8.30, lõpp kell 09.10

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusameti juhataja Priit Pallu

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialist Gerthard Tints

Puudusid komisjoni liikmed:

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja ja teede spetsialist Kaur Varipuu.

Koosoleku päevakord:

1. Telia mobiilimastist
2. Lehmja külas Rukki tee 16 kinnistule juurdepääsust
3. Kesasoo tee 7 väljaarendamisel DP kohustused – kes kannab kohustusi?

1. Telia mobiilimastist

Mairika Marist tutvustas päevakorrapunkti: Telia soovib parandada mobiilsidelevi kvaliteeti Peetri alevikus Kopli tee ja Kungla tee piirkonnas. Selleks leidsid nad kaks Rae vallale kuuluvat kinnistut – Kopli tee 7 (katastritunnust 65301:001:2624) ja Kopli tee 9 (katastritunnus 65301:001:2939), millest ühele kinnistule sooviksid püstitada 40 m torumasti ning masti kõrvale seadmekapi. Telia hinnangul võiks mast paikneda Kopli tee 9 parkla nurgas.

Komplekti visuaalseks väljanägemiseks ei pea mastile ega seadmekapile piirdeaeda paigaldama.

Telia on varasemalt pöördunud Rae valda sama küsimusega. Tammiksalu detailplaneeringus ei saa Telia masti püstitada kuna posti ei tohi rajada 40 meetrit teest. Peetri keskuse detailplaneeringus ei oldud samuti nõus mobiilmasti püstitamisega kuna pidurdab menetlust.

Telia peab lubama teistel võrguteenustel kasutada sama masti.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kopli tee 7 ja Kopli tee 9 kinnistutele ei saa lubada mobiilmasti rajamist;
- Läbirääkimisi pidada ümbruskaudsete kortermajade omanikega mobiilimasti rajamiseks kortermaja katusele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Peetri alevikus ei saa rajada Kopli tee 7 (katastritunnust 65301:001:2624) ja Kopli tee 9 (katastritunnus 65301:001:2939) kinnistutele Telia mobiilimasti. Ümberkaudsete kortermajade omanikega tuleb läbirääkimisi pidada mobiilmasti rajamiseks kortermajade katusele.

2. Lehmja külas Rukki tee 16 kinnistule juurdepääsust

Mairika Marist tutvustas päevakorrapunkti: Lehmja külas Rukki tee 16 kinnistule peab olema kehtestatud detailplaneeringu järgselt rajatud juurdepääsutee, kuid seda ei ole tehtud. Detailplaneeringu kohast sissesõitu avalikult maalt ei saa teha, kuna see on eramaale projekteeritud. Rukki tee 16 kinnistule on ligipääs olemas Rukki teelt, kuid see ei vasta detailplaneeringule. Hetkel hoonet ei soovi rajada, kuid on parkimisplatsi vajadus. Kas sinna saab rajada parkimisplatsi, kui juurdepääsutee ei vasta kehtivale detailplaneeringule?

2021. aastal teinud ehitusloa taotluse, mis on jätkuvalt menetlemisel.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Juurdepääsu lahendusega soovitakse täiendavalt tutvuda ja kujundada seisukoht.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon soovib täiendavalt tutvuda Lehmja külas Rukki tee 16 kinnistu juurdepääsu lahendusega ja kujundab seisukoha peale materjalide läbivaatamist.

3. Kesasoo tee 7 väljaarendamisel DP kohustused – kes kannab kohustusi?

Priit Pallu tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimused Soodevade külas Kesasoo tee 7 katastriüksuse (katastritunnus 65301:011:0287) kohta. Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 24 kehtestatud Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (kovID DP0556).

Sõlmitud lepingu punkti 3.5 alusel arendaja rajab teed ja taristu enda kulul. Kohustuste tagamiseks seati hüpoteek 10 mln krooni ja reaalservituut. Kinnisturaamatust kanded kustutatud 2012. aastal. Kesasoo tee L2 (katastritunnus 65301:011:0288) on rajamata. Teede üleandmise kohustused on täitmata 2014. aastast.

Kesasoo tee 7 ja L2 omanik Osaühing Invenio.

Küsimused:

- 1) Kas Kesasoo tee 7 omanik peab täies ulatuses rajama ka Kesasoo tee L2 vastavalt detailile, mis dokument liigitab vastava teejupi vastava kinnistu omaniku kohustuseks? Siduvat lepingut pole tänase omanikuga. Kui siduvuseks on „meie sõna ja arvamus“ siis mis § alusel ehitusloa taotluses kohustuse üles seab?
- 2) Kas Kesasoo tee 7 saab välja arendada L2 minimaalses mahus, et teenindada enda kinnistut (nt tee kogupikkust ei raja, kõnniteed ei tee jne). Kes teeb ülejäänu?
- 3) Millega võib pinnast täita, kas ka ehitusjäätmetega, millised need olla võivad? (keskkonnaspetsialistile küsimus)
- 4) Gaasitrassi ühenduspunkti toomine vajalik – jah.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu (kovID DP0556) väljaarendamise kohustuse on võtnud valla ees ettevõtte Rosamil OÜ. Valla ja ettevõtte vahelises lepingus on sätestatud, et kinnistute võõrandamisel, järgmisele, kolmandale isikule, on ettevõttel kohustus üle anda ka detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kohustused – st seotud tänavate, teede, trasside rajamine;
- Kas ja mis ulatuses on eelnevad ostjad ja müüjad selle omavahel kokku leppinud, on ettevõtete enda lahendada;
- Kesasoo tee 7 väljaarendamine eeldab endast Kesasoo tee L2 planeeringulahenduse järgse taristu rajamist täies ulatuses, kuna ligipääs on planeeritud L2 kinnistult;
- Erakätes oleva vara arenduse ja kulude jagamise lepivad kinnistute omanikud ja detailplaneeringu koostaja ise omavahel kokku ja need on samuti eelduslikult reguleeritud omavahelistes varasemates ostu-müügi lepingutes;
- Ei nõustu sellega, et Kesasoo tee L2 kinnistut oleks võimalik välja arendada ainult osaliselt, nt tagades minimaalse ligipääsu. Planeeringulahenduse looja-tellija-omanik Rosamil OÜ on võtnud varasemalt selle kohustuse ja vald eeldab selle täitmist;
- Rae vald ei asu eraomandi kohustusi täitma ise avalikest vahenditest;
- Pinnast on võimalik täita ehitusmaterjalidega, selleks on tarvis vastav Keskkonnaameti registreering;
- Detailplaneering näeb ette, et vajalikud trasside liitumispunktid on vaja rajada kinnistule, sh gaas.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahenduse omanik Rosamil OÜ on võtnud detailplaneeringuga kohustused, mis tuleb täita.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija