

**Rae Vallavalitsuse  
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

**KOOSOLEKU PROTOKOLL**

Jüri

09.04.2026 nr 2-5.1/13

Algas kell 09.00, lõpp kell 09.50

Juhatas: planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

ehitusõiguse spetsialisti ametikoht täitmata

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

teede peaspetsialist Olar Barndök

Kutsututest osaesid: arhitekt Kadri Randoja, arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp ja liikuvusspetsialist Önne Kask.

**Koosoleku päevakord:**

1. DP1381 Peetri alevik Vaino, Saukipõllu, Tuleviku tee 2b, Mõigu tee T1 ja Mõigu tee T2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
2. DP1382 Rae küla Kipsi tee piirkonna ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
3. DP0659 Lagedi alevikus Mätta tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus määratud katusekalde vahemiku täpsustamine

## 1. DP1381 Peetri alevik Vaino, Saukipõllu, Tuleviku tee 2b, Mõigu tee T1 ja Mõigu tee T2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

**Kristel Ratas** tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Peetri alevikus Vaino kinnistule (katastritunnus 65301:001:0380, pindala 23 579 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Saukipõllu kinnistule (katastritunnus 65301:001:5873, pindala 17 127 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Tuleviku tee 2b kinnistule (katastritunnus 65301:001:2548, pindala 3741 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 90% ärimaa ja 10% tootmismaa); Mõigu tee T1 kinnistule (katastritunnus 65301:001:2365, pindala 4415 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa); Mõigu tee T2 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3215, pindala 2793 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa); Mõigu tee T6 kinnistu (katastritunnus 65301:001:3704, pindala 554 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa); Vainu tee L1 kinnistule (katastritunnus 65301:001:2551, pindala 368 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeritav ala asub Rae vallas Peetri alevikus, jäädes riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lähedusse.

Planeeringu koostamise eesmärk on rajada Peetri alevikku polüfunktsionaalne keskuseala, kinnistute ümberkruntimise teel moodustada ärimaa, elamumaa, ühiskondlike hoonete, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud ning lahendada tehnoörgud ja haljastus.

Taotletaval planeeringualal kehtib Mõigu tee T2 ja Mõigu tee T1 katastriüksuse osas 24.01.2006 kehtestatud „Kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneering“, kovID DP0256; Tuleviku tee 2b katastriüksuse osas 31.10.2006 kehtestatud „Tuleviku tee ja Tuleviku tee I kinnistute detailplaneering“, kovID DP0390.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga“ (edaspidi ka üldplaneering), kus tiheasustusosal asuva planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on keskusemaa (C), ühiskondliku hoone maa (AA), büroohoonete maa (Bb), kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H), transpordimaa (L).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Lähtuvalt üldplaneeringus kirjeldatud nõudest kaaluda keskusemaal ühise detailplaneeringu või arhitektuurikonkursi koostamist, palume laiendada detailplaneeringu ja konkursiala hõlmates Mõigu tee ja Küti tee ristmik, maatulundusmaa sihtotstarbega Mõigu tee 4 ja Mõigu tee 4a kinnistud ning maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega Vainu tee 1 ja elamumaa sihtotstarbega Vainu tee 3 kinnistud;
- Mõigu tee kavandada läbivaks ja moodustada/säilitada transpordimaa krunt, sest tänav teenindab ka Lepiku tee piirkonda. Mõigu tee lahendamisel on eelistatud liiklust rahustav jalakäijasõbralik ja viibimisväärtust loov keskkond, kus tänav toimib ühtlasi avaliku ruumina, mitte ainult läbisõiduks. Koostatavas liikuvusuuringus analüüsida tänava kavandamist jagatud ruumina;
- Koostatud liikuvusuuring peab valmima enne arhitektuurivõistlust ning olema võistluse alusmaterjaliks.

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

## **2. DP1382 Rae küla Kipsi tee piirkonna ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus**

**Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Rae külas Kipsi tee piirkonda ja lähialasse. Taotletav planeeringuala hõlmab Rae vallas Rae külas asuvaid järgmisi katastriüksuseid: Kipsi tee 1 (katastritunnus 65301:002:1655, pindala 4481 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa); Kipsi tee 1a (katastritunnus 65301:002:1656, pindala 64 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa); Kipsi tee 2 (katastritunnus 65301:002:1657, pindala 6410 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa); Kipsi tee 2a (katastritunnus 65301:002:1658, pindala 6573 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa); Kipsi tee 2b (katastritunnus 65301:002:1659, pindala 1000 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa); Kipsi tee 3 (katastritunnus 65301:002:1662, pindala 4604 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa); Kipsi tee 4 (katastritunnus 65301:002:1663, pindala 4301 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa), Kipsi tee 5 (katastritunnus 65301:002:1664, pindala 5057 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa); Kipsi tee 6 (katastritunnus 65301:002:1665, pindala 4251 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa); Kipsi tee 7 (katastritunnus 65301:002:1666, pindala 3853 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa); Kipsi tee 8 (katastritunnus 65301:002:1667, pindala 4385 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa); Kipsi tee 10 (katastritunnus 65301:002:1668, pindala 4688 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa); Rööla tänav L1 (katastritunnus 65301:002:1654, pindala 629 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa); Rööla tänav (katastritunnus 65301:002:1756, pindala 2915 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa); Kipsi tee (katastritunnus 65301:002:1652, pindala 5578 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa); 11113 Assaku-Jüri tee L10 (katastritunnus 65301:001:4758, pindala 1042 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% maatulundusmaa, 50% transpordimaa) ja 11330 Järveküla-Jüri tee (katastritunnus 65301:002:1653, pindala 2147 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeringu koostamise eesmärk on rajada osa Rae küla keskusealast ning kinnistute ümberkruntimise teel moodustada ärimaa, elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud ning lahendada tehnoörgud ja haljastus. Planeeringuala jääb Rae Vallavalitsuse poolt 12.02.2008 „Rae küla Järve tee 2 maatükk II, Puhangu - Raki maatükk II, Kroosi 4, Rae tee 12 ja Tammiksalu kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu“ (kovID DP0402) alale, mille eesmärgiks oli sellele alale kavandada äri- ja tootmishooned.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga“ (edaspidi ka üldplaneering), kus tiheasustusosal asuva planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on keskusemaa (C) ja transpordimaa (L).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Laiendada detailplaneeringu ala, hõlmates alaga piirnevas osas 11330 Järveküla-Jüri tee ja 11113 Assaku-Jüri tee kinnistud koos ristmikega;

- Detailplaneeringu koostamisel näha ette teede ohutud ja loogilised ületusvõimalused olulistes liikumissõlmedes;
- Parima linnaehitusliku planeeringulahenduse leidmiseks ning hea nüüdisaegse arhitektuurse taseme tagamiseks korraldada pärast detailplaneeringu algatamist planeeringulahenduse saamiseks arhitektuurivõistlus;
- Konkursi tingimustes pöörata erilist tähelepanu kvaliteetse ja toimiva avaliku ruumi kujundamisele, eskiislahenduses on kavandatud avalik ruum suures osas eraomandis maale. Kavandada avalik ruum meeldivaks ning jalakäija- ja jalgratturisõbralikuks. Näha ette, et osa parkimisest lahendatakse maa-alusena, varjatult või parkimismajas;
- Detailplaneeringu koostamisel teostada müra modellerimine, sest ala on kõrge müratasemega, planeeringus näha ette müra leevendusmeetmed. Uuring viia läbi enne arhitektuurivõistlust, et seda oleks võimalik kasutada võistluse alusmaterjalina;
- Detailplaneeringu koostamisel arvestada vajadusega kavandada tehnovõrkude trassid avaliku kasutusega transpordimaale;
- Analüüsida arenduse elluviimise realistlikkust arvestades kahanevat rahvastikuprognosi.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tuleb täiendada planeeringulahendust. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekule laiendatud planeeringualaga eskiislahendus, kus tänavate äärde kavandada üldplaneeringuga ette nähtud puuderead ning näidata ära vähemalt olemasolevad tee ületusvõimalused jalakäijatele

### **3. DP0659 Lagedi alevikus Mätta tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus määratud katusekalde vahemiku täpsustamine**

**Ville Tamm ja Inga Kurgpõld tutvustasid päevakorrapunkti:** Esitatud on ehitusloa taotlus üksikelamute ehitamiseks Lagedi alevikus Mätta tn 2, 4 ja 6 kinnistutele. Projektis on elamule määratud räästa kõrguseks 5,8 m, kuid Lagedi alevikus Mätta tn 2 maaüksuse 2019. aastal kehtestatud detailplaneeringus on määratud räästa kõrguseks 3,5-4,0 m. Detailplaneeringu seletuskirjas on lubatud kahekorruselised viilkatusega elamud, katusekaldeks 30-45 kraadi ja hoonete räästa kõrgus on lubatud maapinnast 3,5-4 m. Detailplaneeringu põhijoonisel on katusekalle lubatud 15-40 kraadi. Millisest katusekaldest ja räästa kõrgusest lähtuda tuleb ehitusloa taotluse menetluses ja kas katuseräästa täpsustamine oleks lubatav projekteerimistingimustega?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Projekteerimistingimustega ei saa täpsustada;
- Ehitusloa taotluses tuleb lähtuda katusekaldest 15-45 kraadi ja räästa kõrgusest 3,5-4 m.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et projekteerimistingimustega ei saa täpsustada katuseräästast ning ehitusloa taotluses tuleb lähtuda katuse kaldest 15-45 kraadi ja räästa kõrgusest 3,5-4 m.

/allkirjastatud digitaalselt/

Annika Jõgimaa  
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus  
koosoleku protokollija