

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

02.10.2025 nr 2-5.1/38

Algas kell 8.30, lõpp kell 10.05

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

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, ehituse spetsialist Rain Orro, teede spetsialist Kaur Varipuu ja liikuvusspetsialist Õnne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP0713 Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu materjalide esitamine vastuvõtmiseks
2. DP1281 Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu planeeringuala vähendamine ja vastuvõtmine
3. DP1304 Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud kooskõlastamiseks
4. Rae küla Graniidi tee 21 pargi eskiislahendustest
5. Patika küla Jõekääru tee 5 kinnistu ebaseaduslike abihoonete seadustamine läbi projekteerimistingimuste (hoonestusala täpsustamine) või detailplaneeringu menetluse

6. Koplimetsa küla Puukooli kasvuhoonest (EHR kood 120579956)

1. P0713 Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu materjalide esitamine vastuvõtmiseks

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Detailplaneering algatati Rae Vallavalitsuse 01.04.2020 korraldusega nr 484 ja lähteseisukohad uuendati 07.02.2023 korraldusega nr 280.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve elamumaast ning maatulundusmaast ärimaaks, elamumaaks, ühiskondliku ehitise maaks ning seda teenindavateks üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistuteks. Lisaks määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14 ha. Juurdepääs krundile on 11114 Jüri–Vaida teelt (Aaviku tee), Tiigi tänavalt ja Kesk teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamute-, äri- ning haljasalamaa, ala lõunaosas kulgeb rohekoridor.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet, Transpordiamet ja arvamuse on esitanud tehnovõrkude valdajad (Elektrilevi, ELASA, Adven Eesti, Telia Eesti AS, Aktsiaselts ELVESO).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Ärimaa sihtotstarbega kruntidele pos 25 ja 26 kaitsehaljastusega alale ei ole rajatised lubatud. Planeeringus määrata tingimus, et ehitised sh ehitusloakohustusega hooned, mahulised rajatised, tehnovõrgud, parkimine lahendada hoonestusalas;
- Krundi pos 24 ühiskondlike hoonete maa näha ette valla teenuste kavandamiseks, hoonete kasutusotstarbed määrata paindlikult;
- Transpordiametiga koostöös lahendada ohutud kergliiklejate teeületuskohad üle 11114 Jüri-Vaida tee (Aaviku tee);
- Vallavalitsuse korraldusega on vajalik muuta detailplaneeringu ala piirid enne vastuvõtmist või vastuvõtmisel.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on põhimõttelise detailplaneeringu lahendusega ja detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega nõus kui detailplaneeringut täiendatakse vastavalt komisjoni ettepanekutele.

2. DP1281 Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu planeeringuala vähendamine ja vastuvõtmine

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Detailplaneering

algatati 30.01.2024. Detailplaneering on koostatud eesmärgil püstitada piirkonda vajalik õppe- ja kompetentsikeskus, haridusliku erivajadusega laste õppeasutus ning Teenusmaja tüüpi hoonestus. Samuti on vajalik suurendada olemasoleva sotsiaalotstarbelise hoonestuse ehitusõiguse mahtusid, anda ehitusõigus sotsiaalotstarbelise, olulise avaliku huviga ehitiste püstitamiseks ja avaliku ruumi kujundamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagada üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Kokku kavandatakse 12 krunti: kuus ühiskondlike ehitiste maad, üks üldkasutatava maa, kolm transpordimaad ja kaks tootmistaad. Võimaldatakse kruntide liitmist ja jagamist tingimusel, et ei muutu hoonete arv, kõrgus ja ehitusmahud. Kõrgepingeliini maakaablisse panek on oluline positsioonil 2, et võimaldada seal ehitamist. Detailplaneeringu lahendus näeb muuhulgas ette planeeringualas asuval maaüksusel olemasolevale terviserajale avalikes huvides isikliku kasutusõiguse seadmist.

Planeeringuala suurus oli algatamisel ligikaudu 22 ha, nüüd ligikaudu 21 ha. Planeeringualast jääb välja osa maatulundusmaa Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust. Osal alast kehtib Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering“ üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev sotsiaalehitiste maa, osaliselt perspektiivne sotsiaalehitiste maa, osaliselt olemasolev haljasmaa – parkmetsa maa-ala.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud on Muinsuskaitseamet, Transpordiamet, Terviseamet, Keskkonnaamet, Päästeamet, arvamust avaldanud Aktsiaselts ELVESO, Elektrilevi OÜ, Enefit AS ja kirik arvamust ei esitanud.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon nõustub Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu lahendusega, planeeringuala muutmisega ja detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

3. DP1304 Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud kooskõlastamiseks

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Planeering on esitatud vallasiseseks kooskõlastamiseks tähtajaga 08.10.2025, liiklusuuringus on tehtud mitmeid ettepanekuid, mida ei ole arvestatud ega nendega mitteamvestamist põhjendatud.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Palume liiklusuuringu ettepanekud täita või põhjendada nende mittetäitmist. Komisjoni hinnangul ei ole vajalik eraldi transpordimaa moodustamine, kuid sellisel juhul krundi pos 3 ÜVK ühendused näha ette Lennuradari tee maa-alal. Mahasõite vähendada, kaaluda ringristmiku kavandamist, arvestades piirkonna suureneva liiklusköormusega.

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

4. Rae küla Graniidi tee 21 pargi eskiislahendustest

Katrin Baumann tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Rae külas Graniidi tee 21 pargi eskiislahendused. Arendaja arvates läheb ehitus kallimaks, kui tuleb ehitada variant 2 eskiislahendus variant 1 asemel ning on nõus pargiala rajama vastavalt detailplaneeringu seletuskirjas toodud kohustustele.

Variant 1 lahendus on detailplaneeringus ette nähtud rajatiste põhjal ja variant 2 on Rae vallavalitsuse lähteülesandele tuginedes, mis sai neile saadetud 2024. aastal.

Variant 1 vastab detailplaneeringu seletuskirja lahendusele, välja arvatud korvpalliväljaku asendus rannavõrkpalliga. Koerte park on lahenduses välja toodud, kuid see ei sobi kortermajade vahele. Detailplaneeringus oli ette nähtud väikelaste mänguala, aga lähipiirkonna korterelamute juurde on juba väikelaste mänguväljakuid rajatud ja ei näe vajadust, et peaks dubleerima. Parkimiskohti detailplaneeringus ette nähtud 20 tk, eskiislahendusel kavandatud 14 tk.

Variant 2 puhul on sümbioos detailplaneeringust ja Rae vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandest: ronila, trossi rada, ringkiik, lauatenis, väljõusaal ja pikniku alus katusealusega.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Variant 1 ja variant 2 eskiislahendustele võtta hinnapakumised koos paigaldusega ja võrrelda neid omavahel;
- Rae Vallavalitsusele on sobib variant 2, kuid vaja eelnevalt jõuda arendajaga hinnas kokkuleppele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et küsida kahe erineva variandile hinnapakumised koos paigaldusega ja leppida seejärel kokku kohtumine.

5. Patika küla Jõekääru tee 5 kinnistu ebaseaduslike abihoonete seadustamine läbi projekteerimistingimuste (hoonestusala täpsustamine) või detailplaneeringu menetluse

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimused kasutusloa taotlemiseks. Elamul on olemas ehitusluba. Üks abihoone (41,7 m²) asub täielikult hoonestusalast väljas ja rajatis (58,4 m²) asub osaliselt hoonestusalast väljas.

Soovib täpsustada hoonestusala, suurendades seda 10%.

Küsimused, mis tekkisid seoses abihoonete seadustamisega:

1. Kas abihooneid on võimalik seadustada läbi projekteerimistingimuste (hoonestusala laiendamine) menetluse või tuleb teha uus detailplaneering? Abihooned on rajatud peale 2018. aastat.
2. Kas oleks võimalik seadustada mõlemad abihooned?
3. Kas kasvuhoone paiknemine on sobilik?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Abihoone (ehitisealune pind ca 41,7 m²) tuleb ette näha detailplaneeringuga määratud hoonestusalasle ehk abihoone peab asuma Jõekääru tee 7 ja Jõekääru tee kinnistu piirist vähemalt 5 m kaugusel. Kehtiva detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasle;
- Lisaks läheb ebaseaduslikult püstitatud abihoone asukoht vastuolli Rae valla üldplaneeringus toodud hoonestustingimustega ehk ehitusjoon sisetee välimisest servast peab olema vähemalt 10 m kaugusel;
- Jõekääru tee 5 kinnistule on püstitatud rajatis ehitisealuse pinnaga 58,4 m². Tegemist ei ole abihoonega. Ehitusseadustiku § 3 lõike 2 kohaselt on ehitishoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitishoone. Rajatis on ehitishoone, mis ei ole hoone. Rajatis võib paikneda ka väljaspool hoonestusala, kui planeeringus ei ole sätestatud teisiti. Seejuures ei tohi rikkuda naabrite õigusi (nt tuleohutus, varjata päikesevalgust jms). Täpsemalt antakse hinnang rajatisele ehitusteatise menetluses läbi ehitisregistri;
- Projekteerimistingimustega hoonestusala täpsustada (abihooneseadustamise eesmärgil) ei ole võimalik, sest väljakujunenud keskkond ei toeta hoonestusala täpsustamist asukohas, kus asub ebaseaduslikult püstitatud abihoone;
- Erinevalt detailplaneeringust ei saa projekteerimistingimustega legaliseerida juba toimunud ehitustegevust;
- Kasvahoone asukoht on sobiv, kui see vastab tuleohutusnõuetele ja ei kitsenda naabri õigusi;
- Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Kinnistu omanikul on võimalik esitada taotlus algatamiseks üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut, kui on soov abihoone jätta asukohta, kus ta realselt eksisteerib. Kohtupraktikas ja planeerimisseaduses on välja toodud, et algatamise puhul peab olema põhjendatud vajaduse sisustamisel avaliku huvi kaalumise kriitilise tähtsusega. Sellise detailplaneeringu algatamiseks peab olema põhjendatud vajadus. See vajadus peab olema piisavalt kaalukas, et õigustada üldplaneeringu muudatust, mis on avaliku menetluse tulemusena kehtestatud;
- Üldplaneeringut muutev detailplaneering on erand, mis lubab detailplaneeringul teha üldplaneeringu põhilahenduses muudatusi.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et ei saa Patika küla Jõekääru tee 5 kinnistu abihoonet seadustada projekteerimistingimustega.

6. Koplimetsa külas Puukooli kinnistu kasvuhoonest (EHR kood 120579956)

Rain Orro tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kasutusloa taotlus kasvuhoonel Koplimetsa külas Puukooli kinnistule (katastritunnus 65301:001:4293). 2009. aastal on ehitisluba antud elamu ja kasvuhoonese ehitamiseks, kuid praeguseks on sinna ehitatud vaid kasvuhoonese.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Puukooli kinnistu maakasutuseks olemasolev elamumaa. Rae Vallavalitsuse ehituse spetsialist Rain Orro viis läbi 01.10.2025 paikvaatluse, kus selgus, et tegemist on kinnistu mitte sihtotstarbelise tegevusega. Kinnistu kasutusloa taotluses käsitletavas kasvuhoones toimub terves ulatuses müügitegevus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kasvuhoones toimub äriine tegevus, mis ei vasta maa sihtotstarbele;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on kinnistu planeeritavaks maakasutuseks määratud perspektiivne tootmis- ja ärimaa ala (Ttp);
- Detailplaneeringu menetlusega on võimalik muuta maa sihtotstarvet ja sihtotsatarve viia kooskõlla üldplaneeringuga;
- Kasutusloa taotluse andmisest tuleb keelduda;
- Puukooli kinnistu sihtotstarbe muutmiseks on sobivaimaks läbiviidavaks planeeringumenetluseks detailplaneeringu menetlus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tulenevalt kasutusloa taotluses esitatud andmete mittevastavusest maa sihtotstarbele ja ehitusloale, keelduda kasutusloa väljastamisest. Puukooli kinnistu sihtotstarbe muutmiseks on sobivaimaks läbiviidavaks planeeringumenetluseks detailplaneeringu menetlus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija