Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri 29.10.2026 nr 2-5.1/36

Algus kell 09.05, lõppes kell 10.10

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Eneli Niinepuu

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

teede peaspetsialist Olar Barndõk

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti juristi ametikoht täitmata

üldplaneeringute arhitekti ametikoht täitmata

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute menetleja Ille Tops, planeeringute spetsialist Astrid Promet, planeeringute arhitekt Helen Lindvere, arendus- ja haldusameti juhataja Ergo Eesmaa, liikuvusspetsialist Õnne Kask ja ehitusameti jurist Timo Päit.

Koosoleku päevakord:

1. DP1331 Maidu tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mittealgatamine
2. DP0713 Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu menetlusega jätkamine
3. DP1363 Vaida alevik Saareala, Saare tee 31, 31a, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus
4. Suuresta küla Väike-Tammiku (kat. tunnus 65303:003:0643) kinnistule detailplaneeringu algatamise vajalikkus eesmärgiga rajada puurkaev

1. **DP1331 Järveküla Maidu tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mittealgatamine**

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Huvitatud isik esitas Rae Vallavalitsusele Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse (registreeritud dokumendiregistris 27.02.2025 nr 6-1/1372). Planeeringuala hõlmab Maidu tee 25 katastriüksust (suurusega 10049 m², katastritunnus 65301:001:6883, registriosa nr 24512050, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Planeeringu pindala on 1 ha.
Detailplaneeringu eskiisi seletuskirja kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine.
Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestat ud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering.
Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole kooskõlas üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ala II etapp (Ev2). Piirkond on suures osas välja ehitamata. II etapis saab arendus- ja ehitustegevusega alustada eelkõige eeldusel, et olulised taristu objektid on välja ehitatud ning piirkonnas on olemas või valmimas sotsiaalse taristu objektid. II etapi väljaehitatavad alad on määratud üldplaneeringuga aladele, mis jäävad pigem äärealadele ning asuvad kiiremini asustatavatest aladest, liiklussõlmedest või alevike kesksematest aladest eemal, ühistranspordi teenindustasemelt maalistel aladel, osaliselt ka väärtuslikel põllumajandusmaadel.
Detailplaneeringute menetlus toimub alal vastavalt arendustegevuseks ette nähtud II etapi tingimustele: piirkonna kool ja lasteaed on valmis ehitatud või valmimas või nähakse konkreetse arendusalaga ette ja ehitatakse välja. Valmis või valmimisjärgus on piirkonnale vajalikus osas kõrval-/tugimaanteed- ja/või kohalikud jaotusmagistraalteed: nt. Tallinna väike ringtee, Tammi tee, Rukki tee, Liiva tee (täpne vajadus selgitatakse välja detailplaneeringu liikuvusuuringu käigus). Naaberkinnistul asuva ja juurdepääsuks vajaliku detailplaneeringuala tänavavõrk on ellu viidud. Lähim toimiv ja regulaarset ühendust (linnalist teenindustaset 7) pakkuv ühistranspordipeatus asub planeeritavast alast maksimaalselt 1 km kaugusel, soovitavalt 500 m. Eelistatud on arendusalad perspektiivse autonoomse ühistranspordi koridori mugavas jalutuskäigu raadiuses 500 m.
Maidu tee 25 kinnistu puhul on küsimus, kas detailplaneering mittealgatada või on võimalik algatada asjaolude muutumise tõttu?

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus Järveküla Maidu tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega;
- Põhjendada jaotustänava nõuded;
- Suurendada detailplaneeringu ala, näha ette teemaa koridor kuni perspektiivse läbimurde teeni (perspektiivne Tallinna väikese ringtee lahendus (planeeringuala ja Vana-Järveküla tee ristumine));
- Detailplaneeringu elluviimise tingimuseks on Andresepõllu kinnistu DP osa elluviimine (tänavavõrk ja sotsiaalne taristu).

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus, et suunata Järveküla Maidu tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneering algatamisele.

2. **DP0713 Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu menetlusega jätkamine**

Helen Lindvere tutvustas päevakorrapunkti: Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa, elamumaa ning seda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,0 ha.
Detailplaneering on esitatud vastuvõtmiseks, kuid läbirääkimised notariaalse lepingu sõlmimise osas on seiskunud puudutatud isikute huvipuuduse tõttu. Tamme tee 1 ja Tamme tee 2 kinnistu omanikud on halduslepingu kohaselt puudutatud isikud. Puudutatud isikud ei ole reageerinud Rae Vallavalitsuse poolt saadetud kirjadele, milles palutakse seisukohta notariaalse lepingu mustandile. Puudutatud isikud on huvitatud isiku vahendusel öelnud, et nad ei soovi olla planeeringualas, kuid ei ole oma soovi väljendanud kirjalikult.
Ehitisregistri kohaselt on Tamme tee 1 ja Tamme tee 2 kinnistute hooned osaliselt seadustamata, planeering annaks võimaluse nii seadustamiseks kui täiendava kahe elamukrundi planeerimiseks. Kuna arendaja kohustus on kogu planeeritud transpordimaa välja ehitada, tekib Tamme tee 1 ja Tamme tee 2 ÜVK-ga liitumise kohustus olenemata sellest, kas Tamme tee 1 ja Tamme tee 2 on detailplaneeringu alasse kaasatud või ei ole kaasatud.
Seega on vajalik kaalutleda, kuidas Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu menetlusega jätkata ning mis kaasneb puudutatud isikute (sh kahe katastriüksuse) planeeringualast välja arvamisega.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Selleks, et puudutatud isikud planeeringualast välja arvata, on eelistatult vaja kinnistute omanikelt kirjalikku mittenõustumist;
- Kuna on teada, et omanikud ei ole seni reageerinud Rae Vallavalitsuse poolt saadetud kirjadele (sh nii selgitused kui notariaalse lepingu mustand), siis järgmise sammuna on võimalik puudutatud isikutele saata tähitud kiri;
- Kui tähitud kirjale vastust ei tule, on Rae Vallavalitsus teinud kõik endast oleneva, et selgitada planeeringu praegusel kujul kehtestamise vajalikkust puudutatud isikutele ning menetlust saab jätkata ilma Tamme tee 1 ja Tamme tee 2 katastriüksusteta;
- Detailplaneeringu ala piiride muutmise saab teha vastuvõtmise korraldusega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et detailplaneeringu menetlusega saab edasi liikuda ilma Tamme tee 1 ja Tamme tee 2 kinnistuteta peale tähitud kirjaga omanikele teabe andmist.

3. **DP1363 Vaida alevik Saareala, Saare tee 31, 31a, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus**

Helen Lindvere tutvustas päevakorrapunkti: Vaida alevikus Saareala, Saare tee 31, 31a, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule on esitatud täiendatud eskiislahendus.
Detailplaneeringut on varasemalt arutatud 06.11.2025, 18.12.2025, 29.01.2026, 11.06.2026 ja 27.08.2026 planeerimis- ja ehituskomisjonides.
Planeeringu eesmärk on moodustada ärimaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata tingimused kruntide hoonestamiseks, samuti lahendada juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringulahenduse kohaselt on Saare tee äärde kavandatud neli ärimaa krunti suurustega 4766 - 6485 m^2 ja planeeringuala põhjapoolsele osale 3 ärimaa 20% ja tootmismaa 80 % krunti suurustega 4290, 11 665 ja 15000 m^2. Planeeringualale on võimalik juurde pääseda nii Saare teelt kui Golfi teelt. Lisaks on kavandatud kergliiklustee riigi omandis olevale katastriüksusele 6530160 Vaida tee (65303:003:0477).
Varasemas komisjonis tehti eskiisile ettepanek arvestada Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus välja toodud tingimustega hoonestusala paiknemise, haljastuse jms teemade osas. Eelnevalt tehtud komisjoni ettepanekutest ei ole täielikult arvestatud 30 m maantee kaitsevööndiga, kus on kohustuslik rajada haljasala maanteelt tuleneva mõju leevendamiseks. Hoonestusalade määramisel ei ole täielikult jälgitud üldplaneeringu nõuet, kus positsioon nr 8 osas ei ole sisetee ääres olevat ehitusjoont kavandatud sõiduteest vähemalt 20 m kaugusele.
Ülejäänud ettepanekutega on eskiisi koostamisel arvestatud: 20% krundi pinnast haljasala; krundi iga 600 m² kohta tuleb kavandada üks puu, mille täiskasvanud kõrgus on vähemalt 10 m; elamualade kontaktvööndis peab min 40 % haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega; läbivate teede ääres puudeallee (Saare tee, Golfi tee); joonisele kantud Patika-Vaida jalg- ja jalgrattatee projekt (Infrada OÜ töö nr G22-015) ja laiendatud planeeringuala planeeritava kergliikustee alla jäävate katastriüksuste võrra Saare tee ääres.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Arvestada 30 m maantee kaitsevööndiga, kus on kohustuslik rajada haljasala maanteelt tuleneva mõju leevendamiseks. Jalakäijate rada (mitte kergliiklustee rajamise kohustus) saab planeerida 30 m puhveralas kinnistu sisse. Planeeringu menetluse käigus saab täpsustada, kuidas eeltoodud üldplaneeringu tingimust rakendada planeeringuala erinevates osades;
- Jalakäijate ülekäiguvajadus lähtetingimustes kajastada;
- Hoidla tee kergliiklustee lõigu rajamise kohustus;
- Algatamise korraldusse lisada tingimus, et esitatud eskiislahendus ei anna õigustatud ootust planeeringulahenduse koostamisel muudatustest keeldumiseks;

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Vaida alevik Saareala, Saare tee 31, 31a, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

4. **Suuresta küla Väike-Tammiku (katastritunnus 65303:003:0643) kinnistule detailplaneeringu algatamise vajalikkus eesmärgiga rajada puurkaev**

Astrid Promet tutvustas päevakorrapunkti: 2024. aasta novembris esitati Rae Vallavalitsusele taotlus puurkaevu asukoha kooskõlastamiseks Suuresta külas Väike-Tammiku katastriüksusel (suurusega 215 635 m², katastritunnus 65303:003:0643, registriosa nr 13126502, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Puurkaevu rajamise eesmärk on võimaldada turbarabas töötavatel inimestel kasutada vett veevõtuga 3 m³ ööpäevas. Rae Vallavalitsus jättis puurkaevu asukoha kooskõlastamata põhjendusel, et katastriüksusel puudub detailplaneering ning ehitusregistri andmetel ei ole seal hooneid. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Väike-Tammiku katastriüksus rohevõrgustikus, kus ehitustegevuse aluseks on detailplaneering.
2026. aastal kaotati puurkaevu asukoha kohaliku omavalitsusega kooskõlastamise kohustus. 2026. aasta augustis esitas Puurkaevumeistrid OÜ päringu selle kohta, kas kõnealusel katastriüksusel esineb puurkaevu rajamist piiravaid või välistavaid asjaolusid. Rae Vallavalitsus vastas, et Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi asub Väike-Tammiku katastriüksus rohevõrgustikus ning igasuguse ehitustegevuse aluseks on detailplaneering.
2026. aasta oktoobris esitas katastriüksuse omanik Ahto AS päringu selle kohta, kuidas jätkata puurkaevu rajamise kavandamist, kui katastriüksusel on ehitustegevuse aluseks detailplaneering. Kas kõnealusel kinnistul saab lubada ehitustegevust ja kas ehitusõiguse saamiseks on võimalik algatada detailplaneering?

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt toimub rohevõrgustiku alal ehitustegevus detailplaneeringu alusel;
- Ehitusseadustiku § 12 lõike 2^1 alusel pädev asutus võib põhjendatud juhul lubada ajutise ehitise ehitamist kinnisasjale, mille üldplaneeringujärgne juhtotstarve, detailplaneeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve või katastriüksuse sihtotstarve ei vasta ajutise ehitise kasutusotstarbele, tingimusel, et üldplaneeringust tulenev maa-ala juhtotstarve jääb valdavaks ning detailplaneeringu olemasolu korral on tagatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviidavus;
- Puurkaevu taotluse ja ortofotode põhjal tekkis komisjonil kahtlus, et puurkaevuga soovitakse teenindada ebaseaduslikku ehitist, mis tuleb samuti seadustada;
- Detailplaneeringu menetluses tuleb lahendada olemasoleva ebaseadusliku ehitise seadustamiseks vajaliku ehitusõiguse küsimus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Suuresta küla Väike-Tammiku kinnistul tuleb puurkaevu rajamiseks läbida detailplaneeringu menetlus, kus mh lahendatakse ära ka ebaseadusliku ehitise seadustamiseks vajaliku ehitusõiguse küsimus ning kirjaga koos olnud asendiplaanil näidatud kinnistu kanalisatsiooni lahendus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija