

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

04.09.2025 nr 2-5.1/34

Algas kell 8.30, lõpp kell 09.35

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

Puudusid komisjoni liikmed:

teede peaspetsialist Gerthard Tints

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

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

Koosoleku päevakord:

1. Patika küla Kukesene tee 34, Pilviku tee 39 ja Kivipuraviku tee 15 kinnistute ehitusõigusest
2. Peetri küla Aasa tn 1, 2, 4, 13 ja 15 kinnistute detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega - soov saada Peetri alevikus Aasa põik 1 kinnistule ehitusõigust teisele elamule
3. Rae küla Rae tee 6 ja Rae tee 6a sissesõiduteest
4. DP0865 Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusest
5. DP1260 Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusest

1. Patika küla Kukeseene tee 34, Pilviku tee 39 ja Kivipuraviku tee 15 kinnistute ehitusõigusest

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimused Patika külas Kukeseene tee 34, Pilviku tee 39 ja Kivipuraviku tee 15 kinnistutele eramute ehitamiseks ning kanalisatsiooni ja veevarustuse lahendamiseks.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Patika külas Pilviku tee 39 katastriüksuse ehitusõigusest:
 - Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Pilviku tee 39 kinnistu tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala;
 - Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt ei ole võimalik kinnistule läbi projekteerimistingimuste menetluse ette näha elukondlike ehitiste ehitusõigust, kuivõrd Pilviku tee 39 kinnistu ei asu olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal;
 - Täpne täisehituse %, abihoonete arv ja muud tingimused selguvad detailplaneeringu menetluse käigus ehk sealhulgas arvestatakse ehitusõiguse andmisel hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ja üldplaneeringus määratud tingimusi.
- Patika küla Kivipuraviku tee 15 katastriüksuse ehitusõigusest:
 - Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Kivipuraviku tee 15 kinnistu tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala;
 - Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt ei ole võimalik kinnistule läbi projekteerimistingimuste menetluse ette näha elukondlike ehitiste ehitusõigust, kuivõrd Kivipuraviku tee 15 kinnistu ei asu olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal;
 - Täpne täisehituse %, abihoonete arv ja muud tingimused selguvad detailplaneeringu menetluse käigus ehk sealhulgas arvestatakse ehitusõiguse andmisel hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ja üldplaneeringus määratud tingimusi.
- Patika külas asuva Kukeseene tee 34 kinnistu osas on väljastatud ehtisregisris projekteerimistingimused nr 2111802/08026 elukondlike ehitiste püstitamiseks Rae Vallavalitsuse 28.09.2021 korralduse nr 1392 alusel. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat ehk tähtpäevani 28.09.2026 (k.a);
- Rae Vallavolikogu 19.12.2017 otsusega nr 25 on Aktsiaselts ELVESO määratud vee-ettevõtjaks Patika külas laiendatud ulatuses, sinna alla kuuluvad ka Kukeseene tee 34, Kivipuraviku tee 15 ja Pilviku tee 39 kinnistud;
- Kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud kinnistule rajada puurkaev ning lekkekindel kanalisatsioonimahuti, mida tühjendatakse perioodiliselt, vastavalt täituvusele.
- Septiku ega ka biopuhasti rajamine ei ole lubatud kinnistule. Selles piirkonnas on kinnistud väikesed ja põhimõtteliselt igal kinnistul on oma puurkaev.

Veeseaduse § 127 lõike 1 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist (puurkaevu hooldusala sellistel kinnistutel on 10 m, s.t imbväljak peab olema puurkaevust siis 60 m kaugusel).

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Patika külas Kivipuraviku tee 15 ja Puraviku tee 39 kinnistutele ei ole võimalik projekteerimistingimusi väljastada kuna need kinnistud asuvad detailplaneeringu kohustusega alal. Patika külas Kukesene tee 34 kinnistule on projekteerimistingimused väljastatud kehtivusega kuni 28.09.2026 (k.a.)

2. Peetri küla Aasa tn 1, 2, 4, 13 ja 15 kinnistute detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega - soov saada Peetri alevikus Aasa põik 1 kinnistule ehitusõigust teisele elamule

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud projekteerimistingimuste taotluse avaldus uue elamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuvale Aasa põik 1 kinnistule (korteriomand nr 1 registriosa 10764002 ja korteriomand nr 2 10764102; katastritunnus 65301:001:0485; pindala 2901 m²; sihtotstarve elamumaa 100%).

Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuva Aasa põik 1 kinnistu osas kehtib Rae Vallavolikogu 13.08.2002 otsusega nr 363 kehtestatud Peetri küla Aasa tn 1, 2, 4, 13 ja 15 kinnistute detailplaneering (kov-ID DP030A; Arhitektuuribüroo M. Nurm OÜ).

Peetri alevikus asuva Aasa põik 1 kinnistu puhul on Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt valdavalt maakasutuse juhtfunktsiooniks ette nähtud väikeelamumaa (tähis Ev), mis on määratud tiheasustusalaks.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Aasa põik 1 kinnistul on kehtiv detailplaneering, mis lubab kinnistule ehitusõigust maksimaalselt kahele hoonele sh ühele abihoonele;
- Ehitisregistri andmetel on kinnistul kahe korteriga elamu (ehitisregistri kood 120295182), mille ehitusalune pind on 237 m². Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on võimalik realiseerida abihoone ehitusõigust, mille ehitusalune pind saab olla maksimaalselt 63 m²;
- Teist elamut (põhihoonet) kinnistule püstitada ei ole lubatud, sest selline soov läheb vastuollu kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõigusega ja Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga (kehtestatud Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134), mis alal kehtib ning kus on välja toodud, et igale katastriüksusele on lubatud rajada üks põhihoone;
- Uue põhihoone püstitamise eesmärgil ei ole võimalik ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi anda ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1 alusel, kuna EhS § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks;
- Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav

detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest;

- Kinnistu omanikul on võimalik esitada taotlus algamaks ka üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. 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.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et antud juhul on projekteerimistingimuste andmine ehitusprojekti koostamiseks Aasa põik 1 kinnistule uue põhihoone püstitamiseks ilmselgelt võimatu, kuna detailplaneeringus on põhihoone ehitusõigus juba ära realiseeritud ja detailplaneeringu lahenduse olemuslikuks muutmiseks ei ole lubatud projekteerimistingimuste andmine. Seetõttu jäetakse Aasa põik 1 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus läbi vaatamata ja tagastatakse see EhS § 30 alusel.

3. Rae küla Rae tee 6 ja Rae tee 6a sissesõiduteest

Priit Pallu tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on meiliga küsimus ligipääsulahenduse erinevuse lubamiseks. Arendaja on huvitatud teistsuguse ligipääsu lahenduse rajamiseks kui on detailplaneeringus osutatud Rae külas Rae tee 6 (katastritunnus 65301:001:5898) ja Rae tee 6a (katastritunnus 65301:001:5899) kinnistute osas.

Sel alal kehtib Rae küla Piki kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1080), mis on kehtestatud 23. veebruar 2021. Transpordiameti (edaspidi TRAM) varasem normistik nägi ette ristumiskohtade minimaalseks vahemaaks 150 m (selliselt ka detailplaneeringu lahendus), uute normide järgi on lubatud ka 50 m. TRAM enda seisukoht: „*Mõõtes Maa-ameti kaardil kaugusi naaberkinnistute Rae tee 4 ning Rae tee 8, 8a, 10, 10a juurdepääsuteedest on Transpordiameti hinnangul võimalik ette näha Rae tee 6 ja 6a kinnistutele üks ühine juurdepääs Teie poolt soovitud asukohta. (vahekaugus 50 meetrit on tagatud), so 11113 km 0,189.*“.

Kas antud juhul detailplaneeringust erineva lahenduse lubamine on võimalik seoses kehtiva detailplaneeringuga? Kui jah, kas detailplaneeringut on vaja ennem täpsustada projekteerimistingimustega?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kehtiva Rae küla Piki kinnistu ja detailplaneeringuga (DP1080) on ligipääsu lahendus planeeritud, selleks on moodustatud ka vastavad transpordimaa kinnistud;
- Ehitusseadustik koosmõjus planeerimisseadusega annab võimalust ligipääsutee asukohta täpsustada projekteerimistingimustega, kuid antud juhul oleks tegemist ka liiklusskeemi muudatusega, mis projekteerimistingimuste koosseisu ei saaks kuuluda;
- Kinnistutele ligipääs on detailplaneeringuga lahendatud ja uue detailplaneeringu algatamine ainult selle küsimuse lahendamiseks ei ole mõistlik.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus detailplaneeringu lahenduse muutmisega Rae külas Rae tee 6 ja Rae tee 6a katastriüksuste sissesõiduks.

4. DP0865 Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusest

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus ja piirkonna teede skeem. Esitatud on sama koostaja ja huvitatud isiku poolt Karla küla Kasemetsa kinnistu detailplaneering (kovID DP1260). Detailplaneeringu koostajalt tuli ettepanek, et ühendada DP0865 ja DP1260 detailplaneeringud.

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 28.05.2018 korraldusega nr 678. Planeeringu eesmärk on jagada olemasolev hoonestatud elamumaa kinnistu kaheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks avaliku kasutusega üldmaa krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks. Elamumaa kruntidele määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeerimis- ja ehituskomisjoni 03.07.2025 märkused on täidetud;
- Kasemetsa kinnistu ja lähiala ja Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alad liita ja koostada Karla küla Kasemetsa kinnistu ja Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering. See on mõistlik, kuna planeeringute koostamisest huvitatud isik ja planeeringu koostaja on samad ning selliselt on ka halduskoormus väiksem;
- Detailplaneeringu alasse hõlmata transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks osa maatulundusmaa sihtotstarbega Võssu kinnistust (katastritunnus 65301:003:0182) ja osa maatulundusmaa sihtotstarbega Jüri tee 4 kinnistust (katastritunnus 65301:003:0055). Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,4 ha;
- Võssu kinnistule kavandatavale transpordimaale kavandada kõnnitee ja liikluse rahustamiseks looklevam sõidutee. Kontaktvööndi joonisel näidatakse perspektiivsete teede struktuur skemaatiliselt, kuid märgime, et üldiseks põhimõtteks on vältida pikki sirgeid teid. Vältida perspektiivse tee näitamist läbi Jüri tee 18f olemasolevate hoonete;
- Võssu kinnistule kavandatava transpordimaa saab vallale taotleda kehtiva detailplaneeringu alusel;
- Kasemetsa kinnistule praegu elamumaa krunte mitte planeerida (Rae Vallavalitsuse 03.01.2024 kirjas nr 6-1/13666-1 seisukoht).

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et liita omavahel Lagedi alevikus Jüri tee 6 kinnistu ja Karla külas Kasemetsa kinnistu detailplaneeringud. Planeeringualade liitmisega nõustumisel palume esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele täiendatud Karla küla Kasemetsa kinnistu ja Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus.

5. DP1260 Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusest

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud Karla küla Kasemetsa kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus ja piirkonna teede skeem. Esitatud on veel sama koostaja ja huvitatud isiku poolt täiendatud Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu detailplaneeringu (kovID DP0865) eskiislahendus.

Detailplaneeringu koostajalt tuli ettepanek, et ühendada DP0865 ja DP1260 detailplaneeringud.

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 07.05.2024 korraldusega nr 757, eesmärgil kinnistu jagada ärimaa, tootmis- ja ärimaa, maatulundusmaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeerimis- ja ehituskomisjoni 03.07.2025 märkused on täidetud;
- Kasemetsa kinnistu ja lähiala ja Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alad liita ja koostada Karla küla Kasemetsa kinnistu ja Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering. See on mõistlik, kuna planeeringute koostamisest huvitatud isik ja planeeringu koostaja on samad ning selliselt on ka halduskoormus väiksem;
- Detailplaneeringu alasse hõlmata transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks osa maatulundusmaa sihtotstarbega Võssu kinnistust (katastritunnus 65301:003:0182) ja osa maatulundusmaa sihtotstarbega Jüri tee 4 kinnistust (katastritunnus 65301:003:0055). Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,4 ha;
- Võssu kinnistule kavandatavale transpordimaale kavandada kõnnitee ja liikluse rahustamiseks looklevam sõidutee. Kontaktvööndi joonisel näidatakse perspektiivsete teede struktuur skemaatiliselt, kuid märgime, et üldiseks põhimõtteks on vältida pikki sirgeid teid. Vältida perspektiivse tee näitamist läbi Jüri tee 18f olemasolevate hoonete;
- Võssu kinnistule kavandatava transpordimaa saab vallale taotleda kehtiva detailplaneeringu alusel;
- Kasemetsa kinnistule praegu elamumaa krunte mitte planeerida (Rae Vallavalitsuse 03.01.2024 kirjas nr 6-1/13666-1 seisukoht).

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et liita omavahel Lagedi alevikus Jüri tee 6 kinnistu ja Karla külas Kasemetsa kinnistu detailplaneeringud. Planeeringualade liitmisega nõustumisel esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele täiendatud Karla küla Kasemetsa kinnistu ja Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija