

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

03.07.2025 nr 2-5.1/25

Algas kell 8.30, lõpp kell 10.40

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute menetleja Kristel Tramberg

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

maakorraldaja Anne Varbla

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

ehitusameti juhataja Priit Pallu

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

teede peaspetsialist Gerhard Tints

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

Puudusid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

Kutsututest osalesid: planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute spetsialist Astrid Promet, liikuvusspetsialist Õne Kask, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, järelevalvespetsialist Sirje Asu, arendusarhitekt Katrin Baumann ja vallavanem Tarmo Gutmann.

Koosoleku päevakord:

1. Aruvalla külas asuva Toomase katastriüksuse osas esitatud projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu püstitamiseks
2. Arvamuse avaldamiseks esitatud padelikeskuse (Järveküla, Kanarbiku tee 2) korrigeeritud parkimislahendus
3. DP1253 Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
4. DP1351 Peetri alevik Kungla põik 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
5. DP0865 Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus

6. DP1260 Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus
7. DP0260 Uuesalu küla Karukella kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotlus

1. Aruvalla külas asuva Toomase katastriüksuse osas esitatud projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu püstitamiseks

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: 21.06.2025 on esitatud Rae Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse avaldus üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks Aruvalla külas asuvale Toomase kinnistule (registriora 9122602; katastritunnus 65303:003:0214; pindala 27 242 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Taotlus on ehitisregistris registreeritud numbriga 2511002/12640 (menetlus nr 497991). Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõikest 1, mille kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloa kohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt Toomase kinnistule juhtotstarvet määratud ei ole. Üldplaneeringu järgselt on tegemist põllumajandusliku maaga/loodusliku rohumaaga, mis asub hajaasustuses ja kuhu ei ole üldjuhul elukondlike ehitiste ehitus- ega arendustegevust ette nähtud. Üldplaneeringu kohaselt Rae valla lõunaosa ala, kus asub ka Toomase kinnistu, jääb üldplaneeringu kohaselt valdavalt maapiirkonnale iseloomuliku hajaasustusega alaks, kuhu tiheasustuse laienemist ette ei nähta. Elamute rajamine on hajaasustusalal lubatud hajaasustuse põhimõttel. Üldplaneering võimaldab hajaasustuses põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa juhtotstarbega aladele eluasemete rajamist hajaasustuse põhimõttel. Üldplaneeringu kohaselt saab ehitustegevus hajaasustuses toimuda, kui on tagatud hajaasustuse põhimõte. Hajaasustusalal kehtib hajaasustuse põhimõte, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m ning elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300 m.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- üksikelamu ehitamine maatulundusmaa sihtotstarbega Toomase kinnistule üldplaneeringus sätestatud hajaasustuse põhimõttel ei ole võimalik kuna ei ole võimalik täita hajaasustuse põhimõttes toodud kaugusnõuet, mille kohaselt Toomase kinnistule planeeritav elamu peaks olema Lambaauku kinnistul (katastritunnus 65303:003:0358) asuvast elamust (ehitisregistrikood 116036720) vähemalt 300 meetri kaugusel ja Kasemetsa kinnistul asuvast põhihoonest (ehitisregistrikood 116018344) kuni 100 m kaugusel.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et antud juhul on projekteerimistingimuste andmine üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks ilmselgelt võimatu, mistõttu jätab Rae Vallavalitsus taotluse läbi vaatamata ja tagastab selle koos põhjendusega.

2. Arvamuse avaldamiseks esitatud padelikeskuse (Järveküla, Kanarbiku tee 2) korrigeeritud parkimislahendus

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Rae Vallavalitsus on 04.03.2025 korraldusega nr 316 "Ehitusloa väljastamine Järvekülas Kanarbiku tee 2 kinnistule reketikeskuse püstitamiseks ning seda teenindavate rajatiste rajamiseks" väljastanud antud kinnistule ehitusloa. Soovitakse taotleda uut ehitusluba. Enne taotluse esitamist on esitatud korrigeeritud asendiplaani joonised, milles on muudetud parkimisalade ja väljakute paiknemist.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- parkimiskoha mõõtmed ehk sõiduauto parkimiskoha pikkus 4,5 m uuel parkimisalal, mida soovitakse uue ehitusloaga, ei vasta EVS 843:2016 toodud tabelile 9.7. Standard EVS 843:2016 lubab parkimiskoha pikkust vähendada kuni 4,5 meetrini, kui selle otsaservas on madal äärekiivi (kõrgusega 7,5–10 cm), mille kohale võib ulatuda sõiduauto esiosa või tagaosa. Antud juhul ei võimalda aga joonistel kujutatud puud koos võraga sellist lahendust rakendada;
- lahendusega tuleb tagada detailplaneeringus ette nähtud minimaalne haljastuse osakaal Kanarbiku tee 2 kinnistul. Kõrghaljastust ei ole lubatud projekteerida tehnovõrkude peale ega nende kaitsevööndisse;
- lahendust tuleb täiendada selliselt, et Kanarbiku tee 2 kinnistul asuva hoone ees paiknev jalgtee oleks ühendatud Kanarbiku tee 4 ja 6 kinnistutel asuva kergliiklusteega (promenaadiga) jalakäijate silla kaudu üle kraavi. See tagab mugava otsetee kohalikele elanikele, kes soovivad kasutada keskses pakutavaid teenuseid, ilma et nad peaksid hoonest ringiga mööda liikuma.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et parkimisalade suurendamine on lubatav, tingimusel et lahenduse koostamisel võetakse arvesse komisjoni ettepanekud ning tehakse vastavad täiendused ja muudatused.

3. DP1253 Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täpsustatud materjalid Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Varasemat lahendust korrigeeritud ning täiendatud koostöös Keskkonnaametiga. Keskkonnaamet tõi 13.06.2025 kirjaga nr 6-2/25/10059-2 esitatud arvamuses välja, et planeeringulahendust on vajalik täpsustada arvestades järgnevat:

1. Planeeringus tuleb selgelt välja tuua, et olemasolev õueala nihutatakse põhja poole ja see suureneb planeeringu elluviimisel praeguselt 4024 m²-lt 4350 m²-ni. Olemasolev eluhoone kavandatakse abihooneks, olemasolev abihoone ja piirdeaed lammutatakse ning õueala olemasolevast eluhoonest lõuna suunas kujundatakse ja/või lastakse taastuda looduslikuks alaks.

2. Õuema soovitakse nihutada ja laiendada looduslikule rohumaale ja metsamaale, kuhu on paigutatud uus hoonestus. Seega soovitakse planeeringuga maakasutuse sihtotstarve määrata elamumaaks mitte vaid olemasoleva õueala suuruses, vaid elamumaa kasutamise sihtotstarve on planeeritud ka looduslikule rohumaale ja osaliselt ka metsamaale. Metsamaale ehituskeeluvööndisse on kavandatud üks abihoone. Lisaks on metsamaa osa rohevõrgustikust. Ranna või kalda

ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Rohelise võrgustiku tugevdamiseks tuleks säilitada põllumaade ja heinamaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad. Palume uus hoonestus kavandada väljapoole ehituskeeluvööndit või kaaluda täiendava hoonestuse rajamist olemasolevale õuealale selle praeguses asukohas.

3. *Palume planeeringu põhijoonisel näidata säilitatava ja likvideeritava kõrghaljastuse. Haljastuse hinnang käsitleb vaid olemasolevate hoonete ümbruses olevat haljastust õuemaal, kuhu planeeringuga ehitustegevust ette nähtud ei ole. Haljastuse hinnang ei käsitle ala, kuhu planeeringuga kolm uut hoonet kavandatakse.*

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- lahendust on täpsustatud vastavalt Keskkonnaameti esitatud tähelepanekutele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

4. DP1351 Peetri alevik Kungla põik 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Peetri alevikus Kungla põik 1 asuvale kinnistule (registriosa nr 11846802, katastritunnus 65301:001:2292, pindala 1244 m², sihtotstarve elamumaa 100%). Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta varasema detailplaneeringuga Kungla põik 1 krundile määratud ehitusõiguse tingimusi.

Planeeringuala on hõlmatud Leerimäe kinnistu detailplaneeringuga (kovID: DP0258, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 31.10.2006 korraldusega nr 1637). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Kungla põik 1 krundile määratud ehitusõigus ühepereelamu püstitamiseks. Krundi maksimaalne ehitusealne pind on 200 m², lubatud on kaks hoonet ning hoonete suurim lubatud kõrgus on 8 m.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (Ev). Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala Peetri põhja piirkonda (P1). Krundi suurim lubatud ehitisealne pind on 250 m². Lubatud on 1 põhihoone, mille kõrgus on kuni 9 m ja korruselisus kuni 2. Lisaks põhihoonele on lubatud kuni 2 abihoonet, mille kõrgus on kuni 5 m ja korruselisus 1.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- detailplaneeringuga kavandatav põhihoone suurim lubatud kõrgus peab olema kooskõlas kontaktvööndis valdava hoonestuse kõrgusega. Kungla põik 1 kinnistul paikneva olemasoleva elamu kõrgus on ehitisregistri andmetel 7,3 m. Planeeringualaga külgneva Kungla põik tänava äärsete olemasolevate kahekorruseliste elamute kõrgus on vahemikus 7,5 - 8 m. Planeeritava krundi naaberkinnistul (Kungla tee 32) asub kahekorruseline elamu kõrgusega 7 m. Kungla tee ääres, planeeringuala vastasküljel, jäävad kahekorruseliste elamute kõrgused samuti vahemikku 7–8 m. Arvestades ümbritsevat väljakujunenud ruumilist keskkonda, on põhjendatud detailplaneeringuga määrata Kungla põik 1 krundil elamu suurimaks lubatud kõrguseks kuni 8 m, et tagada piirkonna ühtne ilme ning säilitada ruumiline tasakaal;

- põhijoonisel vajalik kajastada eraldi põhihoone hoonestusala ja abihoone hoonestusala. Abihoone hoonestusala planeerimisel lähtuda üldplaneeringu seletuskirja punktis 5.1.1 kajastatud tingimustest.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon toetab põhimõtteliselt detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilist ettepanekut.

5. DP0865 Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Lagedi alevik Jüri tee 6 ja lähiala detailplaneeringu (DP0865) täiendatud eskiislahenduse variandid pärast 19.05.2025 Rae vallamajas toimunud nõupidamist, kus arutati piirkonna teede skeemi. 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, määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.

Eskiislahenduse kohaselt on sõidukite juurdepääs kavandatud Maikellukese tänava (katastritunnus 65301:001:6525) kaudu, mis on ette nähtud ka Rae Vallavalitsuse 21.08.2023 korraldusega nr 1670 kehtestatud Jüri tee 4b kinnistu ja lähiala detailplaneeringus, jalakäijate juurdepääs on kavandanud Tolmisauna (katastritunnus 65301:003:0215) kinnistule. Nii jalakäijate kui ka sõidutee läbivad lisaks Jüri tee 4 kinnistut (katastritunnus 65301:003:0055) ja Kasemetsa kinnistut (katastritunnus 65301:003:0153).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- piirkonnas on tervikliku ja toimiva ruumilise lahenduse saamiseks vajalikud nii põhja-lõuna suunalised ühendused, sh ühendus Tehase teega (vt „Jüri tee ja Kalmari tee vahelise ala teede skeemi“ AP-1), kui ka ida-lääne suunalised ühendused Jüri tee ja Kalmari tee vahel. Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP1260) ning Lagedi alevik Jüri tee 6 ja lähiala detailplaneeringus (DP0865) tuleb kavandada vähemalt läbiv kergliiklejate ida-lääne suunaline ühendus. Teede asukoht peab arvestama nii piirkonna teede skeemi kui ka võimaliku perspektiivse krundistruktuuriga;
- Rae Vallavalitsus teeb riigile ettepaneku maatulundusmaa sihtotstarbega Võssu kinnistu (katastritunnus 65301:003:0182) kavandada avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning anda üle Rae vallale;
- ida-läänesuunalised transpordimaa sihtotstarbega krundid peaksid olema vähemalt 14 m laiused, põhja-lõuna suunalised transpordimaa sihtotstarbega krundid kavandada vähemalt 18 m laiused;
- piirkonna liikluslahenduse kavandamisel arvestada 14.05.2024 algatatud ja kooskõlastamisel oleva Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1265) lahendusega, kus on kinnistu idaosasse kavandatud avaliku kasutusega transpordimaa krunt. Võssu kinnistule kavandatav tee oleks võimalik juurdepääs ka Köpsu-Hansu kinnistule (katastritunnus 65301:003:0744), mida hõlmav Köpsu-Hansu kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud 27.05.2025.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et eskiislahendust tuleb täiendada piirkonna teede kavandamise osas vastavalt komisjoni ettepanekutele ning esitada täiendatud eskiislahendus.

6. DP1260 Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1260) täiendatud eskiislahenduse variandid pärast 19.05.2025 Rae vallamajas toimunud nõupidamist, kus arutati piirkonna teede skeemi. 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. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,6 ha. Eskiislahenduse kohaselt on kavandanud juurdepääsud Kalmari teele moodustava transpordimaa sihtotstarbega krundi kaudu. Lisaks on ühes eskiisvariandis esitatud perspektiivsed võimaliku elamukrundid ning nende juurdepääs 11112 Lagedi-Jüri teelt Maikellukese tänava (katastritunnus 65301:001:6525) kaudu. Maikellukese tänav on ette nähtud ka Rae Vallavalitsuse 21.08.2023 korraldusega nr 1670 kehtestatud Jüri tee 4b kinnistu ja lähiala detailplaneeringus. Maikellukese tänav on kitsas ja seetõttu tuleb võimalik jalakäijate tee kavandada Tolmisauna (katastritunnus 65301:003:0215) kinnistu põhjaossa. Nii jalakäijate kui ka sõidutee läbivad lisaks Jüri tee 4 kinnistut (katastritunnus 65301:003:0055).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- piirkonnas on tervikliku ja toimiva ruumilise lahenduse saamiseks vajalikud nii põhja-lõuna suunalised ühendused, sh ühendus Tehase teega (vt „Jüri tee ja Kalmari tee vahelise ala teede skeemi“ AP-1), kui ka ida-lääne suunalised ühendused Jüri tee ja Kalmari tee vahel. Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP1260) ning Lagedi alevik Jüri tee 6 ja lähiala detailplaneeringus (DP0865) tuleb kavandada vähemalt läbiv kergliiklejate ida-lääne suunaline ühendus. Teede asukoht peab arvestama nii piirkonna teede skeemi kui ka võimaliku perspektiivse krundistruktuuriga;
- perspektiivseid elamukrunte teenindava tee asukoht põhimõtteliselt sobib, kuid arvestada tuleb ka ühendusega Tehase teega;
- Rae Vallavalitsus teeb riigile ettepaneku maatulundusmaa sihtotstarbega Võssu kinnistu (katastritunnus 65301:003:0182) kavandada avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning anda üle Rae vallale;
- ida-läänesuunalised transpordimaa sihtotstarbega krundid peaksid olema vähemalt 14 m laiused, põhja-lõuna suunalised transpordimaa sihtotstarbega krundid kavandada vähemalt 18 m laiused;
- piirkonna liikluslahenduse kavandamisel arvestada 14.05.2024 algatatud ja kooskõlastamisel oleva Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1265) lahendusega, kus on kinnistu idaosasse kavandatud avaliku kasutusega transpordimaa krunt. Võssu kinnistule kavandatav tee oleks võimalik juurdepääs ka Kõpsu-Hansu kinnistule (katastritunnus 65301:003:0744), mida hõlmav Kõpsu-Hansu kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud 27.05.2025.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et eskiislahendust tuleb täiendada piirkonna teede kavandamise osas vastavalt komisjoni ettepanekutele ning esitada täiendatud eskiislahendus.

7. DP0260 Uuesalu küla Karukella kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotlus

Meeli Vaarik tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus Karukella kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Susi tee 2, Susi tee 4, Susi tee 6, Susi tee 8, Susi tee 10, Susi tee 12 ja Susi tee 20 kinnistute osas. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on seadustada kruntidel olevad abihooned.

Kui detailplaneering tunnistatakse kehtetuks on ehitusõiguse määramise aluseks antud piirkonnas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (PPÜP). PPÜP kohaselt paiknevad Susi tee äärsed krundid Uuesalu piirkonnas (P7) tiheasustusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud juhtudel ja üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning juhtudel. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimis- tingimuste andmisel ning muude ehituslike ja maakasutuslike toimingute kavandamisel. PlanS § 125 lõige 2 sätestab, et lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneering ei sätesta planeerimisseadusest erinevaid tingimusi. Planeerimisseadus § 125 lõige 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Alla 60 m² ja alla 20 m² hooned ei ole ehitusloa kohustuslikud, st ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega. PPÜP sätestab Uuesalu piirkonnas abihoonete arvu ja kõrguse osas: lubatud kuni 2 abihoonet, kõrgusega kuni 5 m. Abihoonete suurus ei ole PPÜP tingimustega reguleeritud, kuid abihoonete arvu hulka loetakse ka ehitusloa kohustuseta hooned. Lisaks on tingimused abihoonete asukohale krundil, mis suures osas ei vasta olemasolevate seadusliku alusega püstitatud abihoonete asukohtadele. Lisaks eelnevale on PPÜP kohaselt määratud elamumaa kruntide suurusest sõltuvalt kruntide suurim lubatud ehitisealune pind. Taotluses nimetatud kruntide pindalad on valdavalt vahemikus 1801–2000 m², sellisel juhul on PPÜP alusel krundi suurim lubatud ehitisealune pind 290 m². Osaliselt jäävad taotluses esitatud kruntide pindalad vahemikku 2001–2500 m², nende kruntide puhul on PPÜP alusel krundi suurim lubatud ehitisealune pind 300 m². Susi tee 20 krundi puhul on tegemist ridaelamu ehitusõigusega krundiga, mille pindala on 2591 m², sel juhul on PPÜP kohaselt krundi suurim lubatud täisehitus 20% s.o 518 m².

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- abihoonete seadustamine on võimalik üksnes juhul, kui need on rajatud kooskõlas kehtiva detailplaneeringu tingimustega või, detailplaneeringu puudumisel, vastavuses kehtiva üldplaneeringu ehitustingimustega. Taotlejate soov on peale detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist kasutusteatisega seadustada kinnistutel asuvad abihooned. Juhul kui Susi tee 2, Susi tee 4, Susi tee 6, Susi tee 8, Susi tee 10, Susi tee 12 ja Susi tee 20 kinnistute osas tunnistatakse Karukella kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtetuks, on nende kinnistute osas kasutusteatisel väljastamisel aluseks Rae

valla põhjapiirkonna üldplaneering. Üldplaneeringuga on seatud tingimused abihoonete asukohale krundil selliselt, et abihoonete kaugus krundi piirist peab eesaias olema 7 m ning tagaaias ja külgaia 4 m. Täpsustava tingimusena on üldplaneeringus sätestatud, et põhjendatud juhtudel, võttes kasutusele tuldtõkestavad meetmed, kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga (ühistuga) on lubatud abihoonete püstitamine tagaaias ja külgaia minimaalselt 2 m kaugusele krundi piirist. Krundi piirile on tagaaias ja külgaia lubatud abihoonete- ja rajatiste ehitamine vaid välisseina pidi kokku tulemüüriaga;

- Susi tee 2, Susi tee 4, Susi tee 6, Susi tee 8, Susi tee 10, Susi tee 12 ja Susi tee 20 kinnistutel asuvate seadusliku aluseta püstitatud olemasolevate abihoonete asukohad ei vasta üldplaneeringus sätestatud abihoonete asukohale seatud tingimustele. Nimetatud kruntidel paiknevad abihooned eesaias, tänavapoolsele krundipiirile lähemal kui 7 m. Seega kui esitatakse kasutusteatis abihoonetele, mille asukoht ei ole kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringu tingimustega, siis ei ole võimalik olemasolevaid abihooneid ka detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt seadustada;
- lisaks abihoonete asukohale krundil on üldplaneeringuga seatud tingimused abihoonete arvule (Uuesalu piirkonnas lubatud kuni 2 abihoonet) ning sätestatud, et abihoonete hulka loetakse ka ehitusloa kohustusega hooned;
- lisaks eelnevale on vajalik abihoonete seadustamisel arvesse võtta krundi suurimat lubatud hoonete ehitisealust pinda või suurimat lubatud täisehitusprotsenti, mille osas on tingimused üldplaneeringus määratud sõltuvalt krundi pindalast;
- kasutusteatise menetluse käigus kontrollib kohalik omavalitsus, kas abihoone vastab kehtiva detailplaneeringu tingimustele või, detailplaneeringu puudumisel, kehtiva üldplaneeringu nõuetele. Kui kasutusteatise menetlemisel tuvastatakse, et ehitis ei vasta kehtiva detailplaneeringu või, selle puudumisel, üldplaneeringu tingimustele, tuleb olemasolev olukord viia kooskõlla kehtiva planeeringuga. Vastasel juhul lõpetatakse kasutusteatise menetlus keelduva haldusaktiga.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon toetab taotlejate ettepanekut tunnistada Karukella kinnistu ja selle lähiala detailplaneering osaliselt kehtetuks Susi tee 2, 4, 6, 8, 10, 12 ja 20 kinnistute osas. Meeli Vaarik valmistab ette Karukella kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõu hiljemalt 17.07.2025.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Tramberg
koosoleku protokollija