

**Rae Vallavalitsuse  
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

**KOOSOLEKU PROTOKOLL**

Jüri

03.04.2025 nr 2-5.1/14

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.30

Juhatas: abivallavanem Ivvari Rannama

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivvari Rannama

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusameti juhataja Priit Pallu

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

maakorraldaja Anne Varbla

teehoiuspetsialisti ülesannetes teede spetsialist Gerthard Tints

Puudusid komisjoni liikmed:

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, järelevalvespetsialist Jana Suurthal, registre spetsialist Silja Angerjas, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute spetsialist Astrid Promet, ehituse spetsialist Marchello Mitt, ehituse spetsialist Rain Orro, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu ja liikuvusspetsialist Öne Kask

**Koosoleku päevakord:**

1. Rae küla Rae tee 38 projekteerimistingimuste taotlus
2. Vaskjala küla Vesiroosi põik 9 projekteerimistingimuste taotlus
3. DP1041 Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks
4. DP1328 Rae küla Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
5. DP1334 Peetri alevik Vana-Meeritsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

## 1. Rae küla Rae tee 38 projekteerimistingimuste taotlus

**Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Rae külas asuvale Rae tee 38 katastriüksusele (katastritunnus 65301:002:0225) üksikelamu lammutamiseks ja uue elamu püstitamiseks. Lisaks soovitakse majandushoonet rekonstrueerida nii, et alles jääb vundament ja osa seinast, ning lõpuks valmib kahekordne puitfassaadiga hoone.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamise seletuskirjas on välja toodud, et dendroloogilise hinnangu koostamine on kohustuslik;
- Projekteerimistingimustega määrata ehitusõigus hoonestusalas;
- Abihooneid võib ehitada 2 tk, mille ehitusõigust lubatakse ühele hoonele 80 m<sup>2</sup>.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et väljastada ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks Rae külas Rae tee 38 kinnistule projekteerimistingimused.

## 2. Vaskjala küla Vesiroosi põik 9 projekteerimistingimuste taotlus

**Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Rae külas asuvale Vesiroosi põik 9 katastriüksusele (katastritunnus 65301:008:0140) abihoone ehitusprojekti koostamiseks. Olemasolev hoone on olemas, kuid puudub kasutusluba. Kinnistu asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja jääb varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele ning paikneb Pirita jõe ehituskeeluvööndis. Kinnistul on olemasolev garaaž, mis on märgitud likvideeritavaks.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi võimaldab Vesiroosi põik 9 katastriüksusel täisehitust 15%. Täisehituse protsendi järgi saab ehitada uue abihoone, kuid mitte rohkem, kui on lubatud üldplaneeringus;
- Väljakujunenud keskkonnas ja olemasolevate hoonete vahele on ehitise püstitamiseks projekteerimistingimusi võimalik anda eeldusel, et ehitise püstitatakse hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Vesiroosi põik 9 kinnistu paikneb Pirita jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndis hoonestatud kinnistute vahel, kuid looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 1<sup>1</sup> kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusosalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Seega on uue ehitise püstitamine Vesiroosi põik 9 kinnistule lubatud, kui see jääb väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et väljastada abihoone ehitusprojekti koostamiseks Rae küla Vesiroosi põik 9 kinnistule projekteerimistingimused

### **3. DP1041 Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks**

**Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringut on 27.03.2025 komisjonis arutatud, kuid sooviti peale komisjoni täiendavalt tutvuda lahendusega. Materjalid on üle vaadatud.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Varasemalt on antud detailplaneeringut menetletud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu alusel, kuid detailplaneeringu menetluse ajal kehtestati Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ muutus alal varasemalt kehtinud Rae valla üldplaneering Rae valla põhjapiirkonna osas kehtetuks. Planeerimisseaduse § 134 kohaselt pärast detailplaneeringu kooskõlastamist teeb planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele. Sellest tulenevalt peab kavandatav lahendus olema kooskõlas planeeringualal kehtiva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi PPÜP) tingimustega;
- PPÜP kohaselt on määratud planeeringualale valdavas ulatuses keskusemaa (C) maakasutuse juhtfunktsioon, sealjuures antud detailplaneeringu ala moodustab ligikaudu 40% üldplaneeringuga määratud Assaku keskuse alast. Kaks olulisemat ruumilise arengu põhimõtet, mis olid aluseks PPÜP lahenduse koostamisel ning kohalduvad antud detailplaneeringu alal, on transpordile suunatud areng ja arengu soodustamine keskusemaa alal. Seega tihedama elukeskkonna kavandamine on otseses seoses üldplaneeringuga planeeringualale määratud keskusemaa funktsiooni olemusega, samuti ühistranspordi arengu soodustamisega. See tähendab, et täiendavate elamisühikute planeerimise loomulik eeldus on PPÜP-ga ette nähtud ühistranspordi- koridori planeerimine. Autonoomne ühistranspordikoridor (edaspidi AÜT) on transpordivõrgu osa ning see on vajalik kavandada transpordimaale. Põhijoonisel krundipositsioon 17 on transpordimaa tunnustega ning PPÜP kohaselt AÜT ala ehk perspektiivselt samuti transpordimaa. Esitatud detailplaneeringu lahenduse puhul on planeeritav jalg- ja jalgrattatee ja AÜT üldkasutataval maal, kuigi peaksid olema transpordimaal. See tähendab, et üldplaneeringu tingimus, mille kohaselt keskusemaa alal 30% peab moodustama piirkonda teenindav ärimaa ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, roheala, ei ole komisjoni hinnangul antud juhul tagatud;
- Esitatud detailplaneeringu lahendus on jätkuvalt oluliselt ja ulatuslikult kallutatud elamute planeerimise poole ning ei vasta üldplaneeringus kirjeldatud

keskusemaa alale, mida iseloomustab mitmekesisus, erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Vastu ei olda tihedama elukeskkonna planeerimisele, kui nähakse ette ka piisav teenuste osakaal piirkonna elanike teenindamiseks. Assaku keskust on üldplaneeringus kirjeldatud järgmiselt: *Turu tee ja Roheluse tee äär on ühiskondlikele hoonetele suunatud ja peaks toetama sporditegevuse elavdamist põhjapiirkonnas. Soositud teenused piirkonnas: väljakud, pargid- ja haljasalad, noorte- ja spordikeskus, jalgpallistaadion, kergejõustiku hall;*

- PPÜP kohaselt on keskusemaa ala planeerimisel krundi suuruseks minimaalselt 3000 m<sup>2</sup>. PPÜP seletuskirjas on täiendavalt selgitatud, et linnaehituslikust ja funktsionaalsest sobivusest tulenevatel juhtudel on lubatud kuni 20% kõrvalekalle minimaalsest krundi suurusest. Põhijoonisel krundipositsioon 12 on kavandatud ärimaa, mille pindala on 1898 m<sup>2</sup>. See on vastuolus PPÜP- ga määratud keskusemaa minimaalse krundi suuruse tingimusega;
- Esitatud detailplaneeringu materjalides ei ole kajastatud PPÜP-ga ette nähtud sini-rohekoridori. Tegemist on koridoriga, kus saab valingvihmadest põhjustatud sademevee ärajuhtimiseks tekitada haljastatud puhverala ja see saab toimida ka kui liikumiskoridor. Need koridorid järgivad pigem kraavide ja maapinna kõrgusi, kui autoliikluse koridore. Koridorid on ühendatud suuremate kõrget rekreatiivset väärtust omavate aladega. Detailplaneeringus on vajalik lahendada planeeringuala läbiv sini-rohekoridor. Võimalus on see planeerida laiema rohealana vastavalt üldplaneeringu graafilisele materjalile piki krundipositsioon 15 kavandatavat teed. Samas PPÜP seletuskiri sätestab, et sellised koridorid võimaldavad luua ka meeldivaid ühendusteid, jalakäijate liikumiseks sobivaid lineaarsed liikumissuundi asumite sees ja vahel. Põhjendatud juhtudel (nt koridori funktsionaalne haakumine ümbritseva maakasutusega) võib olla vajalik asukoha nihutamine ala piires järgmisel planeerimistasemel. Vastavad otsused saab langetada asukohapõhiselt, kuid seejuures tuleb alati jälgida sidususe säilimist piirnevatele aladele määratud koridoride võrgustikuga. Seega võib sini-rohekoridori planeerida ka planeeringuala siseselt ühendades selle krundipositsioon 13 planeeritud üldkasutatava pargi- ja puhkealaga ning kasutades ära sinna kavandatud rohelist keskkonda. Sini-rohekoridori, mis on planeeritud üldkasutatavale maale võib arvestada keskuseala teenindava maa hulka;
- Turu tee on PPÜP kohaselt jaotusmagistraaltee ning keskusemaa ala oluline osa. Keskusemaa alal tuleb tänavaruum kujundada jalakäijasõbralikuks väljakuliseks ruumiks, kus jalakäijate alasid tuleb laiendada, rajada tänavahaljastust, väikevorme, mitmekesistada ruumi kasutusvõimalusi ning parendada jalgratta- ja jalgteede ühendusi naaberaladega. Peateede (jaotusmagistraal ja jaotustänav) ääres kohustuslik puude allee kavandamine tee maa-ala koosseisus. Kuna keskusemaa juhtfunktsiooniga alad on üldplaneeringuga kavandatud mõlemale poole Turu teed ning kahel pool teed

planeeritavatel keskuse aladel peab saama mugavalt, ilma teed ületamata, jalgsi liikuda või jalgtattaga liigelda, siis tuleb jalgratta- ja jalgteed planeerida Turu tee mõlemale küljele. Esitatud lahenduses on kavandatud jalgratta- ja jalgteed vaid ühele poole Turu teed ning tee maa-ala koosseisu haljastust kavandatud ei ole;

- juhime tähelepanu, et ka ridaelamumaa planeerimisel on kohustus planeerida avalikult kasutatavat haljasala. Esitatud materjalides on planeeringuala üldkasutatava maa osakaalu arvestusest välja jäetud ridaelamumaa juhtfunktsiooniga ala. PPÜP kohaselt on vajalik ridaelamumaa juhtfunktsiooniga alal minimaalselt 10% planeeritavast alast kavandada avalikult kasutavaks haljasalaks. Selle tingimusega on vajalik planeeringulahenduses arvestada;
- esitatud lahenduses maa-aluseid korruseid planeeritud ei ole. Planeeringuga vajalik ette näha maa-aluse korruse rajamise võimalus. Keskusemaa alal eelistada võimalusel osaliselt parkimise lahendamist maa-alusel korrusel või hoone mahus. Parkimisalade kavandamisel tuleb vältida suurte lagedate avaparklate rajamist. Esitatud lahenduses kavandatud suured avaparklad vajalik täiendavalt liigendada, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestada, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, lähtudes eeltoodud põhjendustest, et esitatud lahendus ei vasta PPÜP tingimustele mitmes olulisel punktil. Esitatud detailplaneeringu lahendust on vajalik muuta, arvestades eelnevalt nimetatud aspektidega, et tagada kooskõla alal kehtiva PPÜP tingimustega.

#### **4. DP1328 Rae küla Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus**

**Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud detailplaneeringu algatamise taotlust on varasemalt, 20.02.2025 komisjonis arutatud ja tol korral otsustati, et peale Transpordiametilt tagasiside saamist arutatakse planeeringut uuesti planeerimis- ja ehituskomisjonis. Transpordiametilt on tulnud tagasiside Rae küla Väike-Alliku kinnistu (katastritunnus 65301:002:0050; registriosa number 8476102; pindala 12 288 m<sup>2</sup>; sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja lähiala detailplaneeringule.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Komisjon nõustub Transpordiameti seisukohtadega;
- Täiendavalt juhib komisjon tähelepanu, et planeeritav ala paikneb elamute kontaktvööndis (naaberkiinnistul, Undiaugu kiinnistul paikneb olemasolev elamu). Elamualade kontaktvööndis on lubatud krundi suurus maksimaalselt 0,7 ha ning planeeritavate hoonete kõrgus peab proportsionaalselt langema väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 meetrini;
- Planeeringuala läbiva olemasoleva sõidutee osas detailplaneeringuga näha ette avalikuks kasutuseks transpordimaa krunt, mis tagab olemasoleva juurdepääsu Undiaugu kiinnistule ning ruumivajaduse perspektiivsele jalgratta-

ja jalgteele ühendamaks Undiaugu kinnistuga külgnevale riigimaantee lõigule kavandatavat jalakäijate tunnelit 11334 Raeküla teega.

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

## **5. DP1334 Peetri alevik Vana-Meeritsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus**

**Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Peetri alevikus Vana-Meeritsa kinnistul (katastritunnus 65301:001:2210, registriosa number 2181702; pindala 13 963 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolev elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagada kaheks ärimaa ja üheks transpordimaa krundiks ning määrata ärimaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud ärimaa (B).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Ärimaade hoonestusalade planeerimisel lähtuda üldplaneeringu seletuskirjas kajastatud Tabelist 6 ja Joonisest 5. Hoonestusalad vajalik kavandada minimaalselt 7 m kaugusele krundi piiridest;
- Juurdepääs planeeringualale ette näha võimalikult Reti tee 6 äri- ja tootmismaa krundi piiri lähedusse, et planeeritav maha sõit paikneks Reti põik 5 elamumaa krundist võimalikult kaugel;
- Täiendava müratökkeseina kavandamine Reti põik 5 kinnistuga külgnevale alale võib anda müra vähendamise asemel vastupidise efekti. Esitatud lahenduse kohaselt piiratakse Reti põik 5 kinnistu lisaks olemasolevale müratökke seinale kahest küljest täiendava müratökkeseinaga ning heli peegeldumise ja kaja tekkimise tulemusel võib müratase suureneda sellel alal, mida soovitakse müra eest kaitsta. Soovitav kaasata vastavate eriteadmistega isik, et tagada planeeritava müratökke tõhusus müra vähendamisel;
- Planeeritavatelt ärimaa kruntidelt näha ette võimalus ligipääsuks pos 3 krundile kavandatavatele jalgratta- ja jalgteedele, et tagada planeeringualale juurdepääs alast põhjasuunas paiknevale riigimaantee lõigule kavandatava tunneli kaudu.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama  
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus  
koosoleku protokollija