

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

19.06.2025 nr 2-5.1/23

Algas kell 08.30, lõpp kell 09.45

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

ehitusameti juhataja Priit Pallu

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Gerthard Tints

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Jana Suurthal, registrite spetsialist Silja Angerjas, arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute spetsialist Astrid Promet, liikuvusspetsialist Õne Kask ja keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu.

Koosoleku päevakord:

1. DP1041 Kalevi, Vana-Tartu mnt 80 ja Vana-Kongo kinnistute ning lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
2. Patika külas Tähe kinnistule esitatud projekteerimistingimuste taotlus

1. DP1041 Kalevi, Vana-Tartu mnt 80 ja Vana-Kongo kinnistute ning lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendavad materjalid Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Planeeringuala asub Rae vallas Järveküla ja Assaku aleviku piiril Vana-Tartu mnt, Rätsepa tee ja Turu tee vahelisel alal. Planeeringuala on hetkel haritav maa, kuid see piirneb olemasolevate elamute ja ühiskondliku hoonestusega. Planeeringualale on juurdepääs riigi kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla – Jüri teel (Vana-Tartu maanteelt), Turu teelt ning hetkel eraomandis olevalt Hansa teelt, mis on kavas peale ühenduse loomist detailplaneeringus kavandatud teedevõrguga Rae vallale üle anda. Ka Turu teele moodustatav transpordimaa krunt antakse vallale üle. Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbelistest hoonestamata kinnistutest moodustada elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavaid üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid, lisaks määratakse kruntide kasutamise tingimused. Ehitusõigus määratakse kuni 3-korruseliste korterelamute, kuni 3-korruseliste ärihoonete ja 2-korruseliste ridaelamute ehitamiseks.

Detailplaneeringu on kõik vajalikud ametiasutused kooskõlastanud.

13.02.2025 planeerimis- ja ehituskomisjon oli põhimõttelise detailplaneeringu lahendusega nõus, kuid täpsustamist vajab planeeringu lahendus maakasutuse sihtotstarvete osakaalude osas (üldplaneeringu nõue tagada alast 30% ulatuses äri, ühiskondlike hoonete maa, roheala) ning II etapi elluviimine ja kooliga ühenduse tagamine.

Vastavalt 11.03.2025 Rae vallas toimunud koosolekul kokkulepitule on elamutel vähendatud koormusindeksit ja sellega seoses on suurenenud parkimiskohtade arv. Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud maakasutuse sihtotstarvete osakaalude arvutustega.

03.04.2025 planeerimis- ja ehituskomisjon märgiti, et lahendus on endiselt kallutatud elamute planeerimise poole ning ei vasta üldplaneeringus kirjeldatud mitmekesisele keskusemaa alale; ärimaa sihtotstarbega krundi pos 12 suurus ei vasta üldplaneeringule; autonoomne ühistranspordikoridor tuleb kavandada transpordimaale; kavandada sini-rohekoridor; näha hoonetele ette maa-alune korrus; Turu teele kavandada jalg- ja rattateed mõlemale poole ja puud tänava maa-alale; ridaelamutele kavandada 10% avalikult kasutatav haljasala.

Lahendust on täiendatud ning see vastab valla varasematele nõuetele, v.a ärimaa krundi suurus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Linnaehituslikust ja funktsionaalsest sobivusest tulenevalt nõustume väiksema kui 3000 m² suuruse ärimaa sihtotstarbega krundi kavandamisega, arvestades et Turu tee lahendust on planeeringus täiendatud ning avaliku kasutuse tagamiseks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt;
- Palume kruntide kasutamise tabelisse lisada eraldi maapealne ja maa-alune suletud brutopind;
- Määrata või täpsustada planeeringus tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
 - Tagada krundil pos 12 loogiline kergliiklejate läbipääs juurdepääsuks koolile;
 - Säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust, enne ehitusprojektide koostamist teostada dendroloogiline hinnang.

- Kruntide hoonestamisel arvestada, et Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on eelistatud tänava äärne või perimetraalne hoonestus, et moodustuks aktiivne tänavaruum. Soovitav on hooneid grupeerida, et moodustuks kompaktne hooviala ning kujuneks privaatsamad ja poolprivaatsamad alad;
- Üldplaneeringu kohaselt tuleb keskusemaa alal eelistada võimalusel osaliselt parkimise lahendamist maa-alusel korrusel või hoone mahus;
- Parkimiskohtade arv kavandada lähtuvalt projekteerimise ajal kehtivast normatiivist;
- Planeeringus on parkimiskohtade arv antud ligikaudne, hea ühistranspordiühendusega asukohas on soovitatav kavandada sellest vähem parkimiskohti, et vähendada kõvakattega alasid ja suurendada haljasalade pinda;
- Korterelamute juurde tuleb ette näha parkimiskohad elektriautode laadimiseks;
- Sini-rohekoridori alale kavandada madal- ja kõrghaljastust;
- Määrata fassaadimaterjalid üldisemalt: fassaadide välisviimistluseks kasutada hoone arhitektuuri väärtustavaid soliidsed ja esinduslikke materjale, näiteks betoon, krohv, puit. Katusekatte toone planeeringus mitte määrata, suured tumedad pinnad soodustavad kuumasaarte tekkimist;
- Ärihoonete sissepääsude ette kavandada piisava suurusega hajumisalad;
- Äripindadele ei ole korterite kavandamine lubatud.
- Ärimaal on lubatud arhitektuuriselt sobivad piirded vaid teenindusala piiramiseks;
- Kavandada hoone ja väliruumi ligipääs arvestades liikumis- ja nägemispuudega inimeste erivajaduste ja eri vanuserühmadega;
- Projekteerida korterelamutele panipaigad. Lapsevankrite ja rataste hoiuruumid kavandada igapäevaselt mugavalt kasutatavana, eelistatult tänavatasandilt otsepääsuga.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni on nõus detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega, kui täiendatakse ja korrigeeritakse materjale vastavalt komisjoni ettepanekutele.

2. Patika külas Tähe kinnistule esitatud projekteerimistingimuste taotlus

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Patika külas asuvale Tähe katastriüksusele (katastritunnus 65303:002:0128) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. 2019. aastal on väljastatud projekteerimistingimused, mis on nüüdseks kehtetud. Kinnistu ei asu detailplaneeringu kohustusega alal. Soovitakse 480 m² ehitisealuse pinnaga üksikelamut. Varasema projekteerimistingimuste taotlusega on lubatud suurim ehitusaluse pind 400 m², millele lisandus kolm abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 100 m². Juurdepääs kinnistule toimub läbi eraomandis oleva kinnistu.

Kas suurendame hoonestusala?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Juurdepääs kinnistule tagada projekteerimistingimuste taotlejal, sest juurdepääs kinnistule on eraomandis olevalt kinnistult;
- Üksikelamu lubada ehitada ehitisealuse pinnaga 480 m², millele lisaks võib ehitada kolm abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 100 m².

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et väljastada üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks Patika külas Tähe kinnistule projekteerimistingimused.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija