

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

27.03.2025 nr 2-5.1/13

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.00

Juhatas: abivallavanem Ivari Rannama

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivari Rannama

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusameti juhataja Priit Pallu

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

maakorraldaja Anne Varbla

teehoiuspetsialisti ülesannetes teede spetsialist Gerthard Tints

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, järelevalvespetsialist Jana Suurthal, registrite spetsialist Silja Angerjas, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute spetsialist Astrid Promet, arendusarhitekt Katrin Baumann, ehituse spetsialist Rain Orro, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu, liikuvusspetsialist Öne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP1041 Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks
2. DP1327 Lehmja küla Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid
3. DP1333 Rae küla Loopera tee 54 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
4. Assaku alevik Veski tee 21a projekteerimistingimuste taotlus
5. Järveküla Jõhvika tee 12 mänguväljak

1. 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 on täiendavad materjalid Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks vastavalt varasemalt, 13.02.2025 komisjonis, tehtud ettepanekutele. Täpsustati nelja märkusega. Parkimiskohtade osas on täiendatud seletuskirja. Kokku on lepitud etapiline ehitamine. Maakasutuse osakaalu on muudetud.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Lahendusega soovitakse täiendavalt tutvuda ja kujundada seisukoht.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon soovib täiendavalt tutvuda Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu detailplaneeringu lahendusega ja kujundab seisukoha peale materjalide läbivaatamist. Enne vastuvõtmisele suunamist vaadatakse üle detailplaneeringu lahenduse vastavus põhjapiirkonna üldplaneeringule.

2. DP1327 Lehmja küla Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud materjalid detailplaneeringu algatamise taotluse juurde Lehmja külas Põrguvälja tee 18 kinnistul (katastriüksus suurusega 62 087 m², katastritunnus 65301:001:6980, registriosa nr 12236002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Planeeringu eesmärk on maatulundusmaa jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbelisteks kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Mõned varasemalt esitatud ettepanekud on sisse viidud.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Eskiislahendusel krundipositsioonide 3, 4, 5 ja 6 puhul on hoonestusalad kavandatud 7 m kaugusele tänavapoolsest krundipiirist. Üldplaneeringu kohaselt vajalik äri- ja tootmismaadel krundi hoonestusala kavandada tänavapoolsest krundipiirist 10 m kaugusele. Hoonestusalad on vajalik kavandada kooskõlas üldplaneeringu tingimustega;
- Autonoomse ühistranspordi koridori ruumivajadus kavandada planeeritaval alal, joonisel krundipositsioon 97.

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.

3. DP1333 Rae küla Loopera tee 54 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Rae külas Loopera tee 54 kinnistul (registriosa nr 5028002, katastritunnus 65301:002:0130, pindala 2 139 m², sihtotstarve ärimaa 100%). Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile elamumaa sihtotstarbe kavandamine ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (Ev).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Loopera pereelamute grupi ja keskuse I etapi detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ligikaudu 25. aastat. Selle aja jooksul on antud alale Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla üldplaneering ning seejärel Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
- Loopera tee 54 krundi osas ei ole alale kehtestatud detailplaneeringut siiani asunud ellu viima. Mida rohkem aega on möödunud detailplaneeringu kehtestamisest, seda tõenäolisem on võimalus, et detailplaneeringu asjakohasus aja jooksul muutub. 2000. aastal kehtestatud detailplaneeringuga määrati Loopera tee 54 krunt ärimaaks, kuhu planeeringu järgselt määrati nn asumi keskus, mis sisaldab endas ärifunktsiooni (väike kauplus-kohvik vms) ja vajadusel asumi elanike teenindamiseks ka teisi elukvartalisse sobivaid funktsioone. Planeeringuala ümbritsev ruumiline keskkond on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud aja jooksul oluliselt muutunud. Piirkonda läbivate teede äärde on kavandatud mitmed elanikke teenindavad ärimaad. Täiendavalt on Loopera pereelamute grupi ja keskuse I etapi detailplaneeringu alaga külgnevale alale 2024. aastal kehtestatud Suti kinnistu detailplaneering, millega on kavandatud Raeküla tee äärde Tammi tee ja Ees-Loopera tee nurgale ärimaa krundid. Lisaks on Loopera tee 54 krundile juurdepääs tõkkepuuga suletud erateelt, mis on äritegevuse seisukohalt ebasoodne ning äritegevuse võimalusi piirav;
- Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (Ev). Kaalunud üldplaneeringuga sätestatud tingimusi ja põhimõtteid ning lähtudes eeltoodud põhjendustest leiab Rae Vallavalitsus, et Loopera tee 54 krundi paiknemist ja ligipääsetavust arvestades on krundi parimaks kasutuseks elamumaa, mitte ärimaana;
- Esitatud eskiislahenduse ehitusõiguse tingimused on suurima lubatud ehitisealuse pinna ning hoonestusala paiknemise osas vastuolus üldplaneeringu tingimustega. Kavandatav lahendus peab olema kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni liikmed on detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilise ettepanekuga põhimõtteliselt nõus.

4. Assaku alevik Veski tee 21a projekteerimistingimuste taotlus

Rain Orro tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Assaku alevikus Veski tee 21a katastriüksusele (registriosa 21464350; katastritunnus 65301:001:6077; pindala 9813 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%) eesmärgiga ehitada detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel üksikelamu või paarismaja.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Veski tee 21a katastriüksus ei asu kahe hoonestatud kinnistu vahel, seega ei ole täidetud PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud tingimus, mistõttu ei ole võimalik ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet projekteerimistingimuste alusel. Veski tee 21a katastriüksusele üksikelamu või paarismaja ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi väljastada ei ole võimalik;
- Sobivaimaks läbiviidavaks planeerimismenetluseks on detailplaneeringu koostamise menetlus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tagastada Assaku alevikus Veski tee 21a kinnistu projekteerimistingimused läbivaatamata kuna tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustuse alaga.

5. Järveküla Jõhvika tee 12 mänguväljak

Katrin Baumann tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on eskiislahendus Jõhvika tee 12 mänguväljakule. Soovitakse rajada külakiike, mis on olnud seal varasemalt, kuid järgi on jäänud vaid varemed. Kas rajada uus külakiik? Mida veel lisada? Detailplaneeringus on ette nähtud kõrghaljastus, mis on olemas ja ettepanek on tehtud, et paigutada teeäärsetesse alleedesse ja säilitada olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt Jõhvika tee 12 kinnistul.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Jälgida jalgteede kavandamisel olemasolevaid radu (seal on ka vähem kõrghaljastust) ning siduda projekteeritavas lahenduses ette nähtud jalgtee varem projekteeritud liikumisradadega;
- Eskiislahenduses pakutud külakiik on sobilik;
- Ette näha projekteeritavale alale puude vahele ka madalseiklusrada koos trosslaskumisega ning lisada ka tasakaalulint Slackline;
- Kõrghaljastust on maa-alal piisavalt, mänguväljaku lähedusse ette näha madalhaljastust. Detailplaneeringus ette nähtud puud istutada terviseraja äärde Väljaotsa katastriüksusele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et vastavalt ettepanekutele täiendada Jõhvika tee 12 eskiislahendust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija