

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

27.02.2025 nr 2-5.1/9

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.10

Juhatas: abivallavanem Ivari Rannama

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivari Rannama

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

teehoiuspetsialist Hannes Karon

ehitusameti juhataja Priit Pallu

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Jana Suurthal, järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, registrite spetsialist Silja Angerjas, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, arhitekt Kadri Randoja, arendusarhitekt Katrin Baumann, ehituse spetsialist Marchello Mitt, ehituse spetsialist Rain Orro, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu ja teede spetsialist Gerthard Tints.

Koosoleku päevakord:

1. Projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu püstitamiseks Rae külas Niinesalu kinnistule (65301:001:7083)
2. Projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu püstitamiseks Lagedi alevikus Niidu tn 11 kinnistule (65301:013:0106)
3. DP1068 Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgse jalgtee ühendamisest Kopli teega

4. DP1327 Lehmja küla Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
5. DP1314 Karla küla Kalmari tee 6 ja Kalmari tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu menetlusega edasi liikumiseks
6. Assaku alevik Piibelehe tee 7 spordiväljaku eskiisist

1. Projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu püstitamiseks Rae külas Niinesalu kinnistule (65301:001:7083)

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Rae külas Niinesalu kinnistule (65301:001:7083) üksikelamule ehitusõiguse saamiseks. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi asub kinnistu rohevõrgustikus ja natuke hajaasustusele ülemineku alal. Kinnistul on olemas osaliselt üksikelamu, mis asub kahe kinnistu vahel, kinnistu piir läheb üksikelamu vahelt läbi.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Projekteerimistingimustega ei saa väljastada ehitusõigust üksikelamule kuna seal on üksikelamu olemas.
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus on välja toodud, et *ehitustegevus toimub rohevõrgustiku alal hajaasustuspõhimõttel.*
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi peab *hajaasustus gruppides uus elamu koos abihoonetega moodustama kuni 3-st majapidamisest koosneva grupi. Erinevate gruppide omavaheliseks kauguseks arvestada üldjuhul 200-300 m (mõõdetuna grupi keskelt) ja põhihoonete omavaheliseks kauguseks maksimaalseks kuni 100 m.*
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus on välja toodud, et *rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamõõdistatav elamumaa sihtotstarbeline kinnistu õueala ulatuses, mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Õueala täpsem võimalik suurus ja asukoht oleneb väljakujunenud olukorrast: katastriüksuse suurusest, millest elamumaa kinnistu välja jagatakse, piirkonna üldisest või väljakujunenud krundistruktuurist, taristu olemasolust, hajaasustuspõhimõtte toimimistest jne.*
- Roheuuringu kohustus;
- Niinesalu ja Vana-Niinesalu osas on läbi viidud maakorraldus piiride muutmiseks, mille käigus suurenes olemasoleva elamu teenindusmaa.
- Katastriüksuse jagamise korralduses on välja toodud, et Niinesalu, Rae küla, Rae vald, Harjumaa; maa sihtotstarve 100% elamumaa – olemasolevaid ehitisi teenindav maa, kus olemasolevate hoonete laiendamiseks üle 33% ja kuhu uue

ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks on nõutav detailplaneeringu koostamine.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et ei saa väljastada projekteerimistingimusi Niinesalu kinnistule ehitusõiguse saamiseks kuna tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustuse alaga.

2. Projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu püstitamiseks Lagedi alevikus Niidu tn 11 kinnistule (65301:013:0106)

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Huvitatud isik soovib saada Lagedi alevikus asuvale Niidu tn 11 katastriüksusele elukondlikele ehitistele ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste, millele olen vastanud, et see ei ole võimalik kuna kinnistu asub detailplaneeringu kohustusega alal. Varasemalt on komisjonis seda päevakorda arutatud 30.01.2025, kuid huvitatu isik ei ole selle vastusega rahul. Niidu tn 11 katastriüksusele on varasemalt väljastatud ehitusluba ja projekteerimistingimused, kuid ehitamisega ei alustatud sel ajal.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on jätkuvalt seisukohal, et Niidu tn 11 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.

3. DP1068 Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgse jalgte ühendamisest Kopli teega

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgse jalgte ühendamisest Kopli teega ning Aasa tn ÜVK trasside paiknemisest.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et võtta ühendust Kopli tee 22, Kopli tee 24 ja Kopli tee 26 korteriühistutega arutamaks Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgse jalgte ühendamist Kopli teega.

4. DP1327 Lehmja küla Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Lehmja külas Põrguvälja tee 18 kinnistul (katastriüksus suurusega 62087 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. Juurdepääsu tee on Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt välja lõigatav transpordimaa krunt, mis tagab juurdepääsu ka varem, Raja kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga, ettenähtud kinnistutele juurdepääsu.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud osaliselt tootmismaa ala ja osaliselt kaitsehaljastuse maa-ala.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Vastavalt üldplaneeringule on Põrguvälja piirkonnas (P11) kasutus ja ehitustingimustele tootmismaa alal kavandada krunte suurusega 0,5-3,5 ha ning lisatingimusena, et elamute kontaktvööndis väiksemad krundid. Kontaktvöönd on üldplaneeringu kohaselt vahetult külgnevad maa-alad. Kontaktvööndi ulatuse otsustab kohalik omavalitsus igal üksikjuhul eraldi lähtuvalt konkreetsest olukorrast, üldjuhul on selle ulatuseks 200 m olemasoleva või kavandatava ala/hoonestuse piirist. Esitatud lahenduses on ette nähtud võimalus kruntidele hooned krundi piiril kokku ehitada. Selgitame, üldplaneeringu tingimus elamute kontaktvööndis väiksemad krundid on seatud selleks, et elamute kontaktvööndisse ei tekiks liiga suurt hoonestust. Krundi piiril hoonete kokku ehitamine oleks selle tingimuse eesmärgiga vastuolus. Detailplaneeringusse võib jääda paindlikkus osas, et krunte on võimalik liita, kui tulevikus ei ole planeeringuala kontaktvööndis elamuid ega elamumaid. Krundi piirile ei ole võimalik ehitada enne elamute kontaktvööndi äralangemist.
- Samuti on üldplaneeringus tingimus, et toomishoonete kõrgus langeb väike- või ridaelamutega külgneval alal kuni 9 m, näha see lisatingimus ette ka pos 6.
- Planeeringuala läbi üldplaneeringus määratud autonoomse ühistranspordikoridor (edaspidi AÜK). Hetkel on planeeringualas kajastatud vaid olemasoleva jalgratta- ja jalgte (edaspidi JJT) väljalõikamist, kuid arvestada tuleb ka AÜK ruumivajadusega. Selleks tuleb haarata Põrguvälja tee 22 ja Põrguvälja tee 20 osaliselt planeeringualasse, et tagada AÜK ruumivajadus. Samuti tuleb lahendada Põrguvälja tee 20 kinnistu kagu nurgas paikneva elektrikapi perspektiivne ümbertöstmine, kuivõrd rajatis jääb perspektiivse AÜK koridori alale.
- Transpordimaa krunt nr 7 osas näha ette perspektiivne juurdepääs Raja kinnistule (lisada ringteele juurdepääsu nool).
- Äri- ja tootmismaa kruntidele näha ette haljastust ka JJT poolsele krundi piirile – mõni puu, põõsastikku vms.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt komisjoni ettepanekutele täiendatud eskiislahendus.

5. DP1314 Karla küla Kalmari tee 6 ja Kalmari tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu menetlusega edasi liikumiseks

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus, milles soovitakse kooskõlastada Kalmari tee 6 ja Kalmeri tee 8 katastriüksuste liitmise detailplaneeringu algatamine ilma planeeringuala naaberkinnistuid planeeringualasse kaasamata. Detailplaneeringus määratakse uuele krundile hoonete ehitusõiguse ulatus ning hoonestustingimused äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks. Varasemalt on 17.10.2024 komisjonis läbi vaadatud Kalmari tee 6 ja Kalmari tee 8 liitmine, milles toodi välja, et varem kehtestatud detailplaneeringud nägid ette Kalmari tee 6 kinnistule juurdepääsu Valtsi tn kaudu ning kaasata planeeringualasse Valtsi tn ning osaliselt

Tööstuse tn L1. Kas komisjon on ettepanekuga nõus või jääme varasema seisukoha juurde?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Lahendusega soovitakse täiendavalt tutvuda ja kujundada seisukoht.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon soovib täiendavalt tutvuda Kalmari tee 6 ja Kalmari tee 8 kinnistu liitmise detailplaneeringu lahendusega ja kujundab seisukoha peale materjalide läbivaatamist.

6. Assaku alevik Piibelehe tee 7 spordiväljaku eskiisist

Katrin Baumann tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Assaku alevikus Piibelehe tn 7 spordiväljaku eskiis. Kõrval asub väikelaste mänguväljak liivaga kaetud alal. Mida arvab komisjon väikestest treeningvahenditest? Mõeldud 10+ vanusele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Ühendada omavahel olemasolev väikelaste mänguväljak projekteeritava lahendusega;
- Hooldusvaba lahendus teha, kõrghaljastus;
- Siberikontpuu ei sobi haljastusena;
- Detailplaneeringu järgi on üldmaal ettenähtud okaspuid kui ka lehtpuid;
- Vabakujulisemalt kujundada väljak;
- Ronimiseks atraktsioonid näha ette vanusegrupile alates 5.eluaastast ja vanemad;
- Lõuatõmbamiseks peaks olema eraldi ala;
- Väikelaste mänguväljaku piirdeaiale projekteeritava mänguväljaku poole lisada jalgvärv;
- Fitness trenažöör jääb, poom võib jääda ja jõulinnaku osale lisada midagi juurde.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija