

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

06.03.2025 nr 2-5.1/10

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.05

Juhatas: abivallavanem Ivari Rannama

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivari Rannama

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusameti juhataja Priit Pallu

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Hannes Karon

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Jana Suurthal, järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, järelevalvespetsialist Sirje Asu, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute spetsialist Astrid Promet, arendusarhitekt Katrin Baumann, ehituse spetsialist Marchello Mitt, ehituse spetsialist Rain Orro, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu ja teede spetsialist Gerthard Tints.

Koosoleku päevakord:

1. Projekteerimistingimuste taotlus suvila laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust Karla külas Atleedi tee 36 kinnistul (65301:006:0351)
2. Järveküla Toompihlaka tee 32 näitel selgitada, mis on päikesevarjestus
3. DP1101 Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendatud ruumiline lahendus

4. DP0636 Vaskjala küla Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kinnistute piiride muutmiseks uue detailplaneeringu algatamine
5. DP1330 Rae küla Uus-Trelli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
6. Patika küla Kukeseene tee 26 piirdeaiast

1. Projekteerimistingimuste taotlus suvila laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust Karla külas Atleedi tee 36 kinnistul (65301:006:0351)

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Karla külas Atleedi tee 36 kinnistule (65301:006:0351) suvila laiendamiseks. Detailplaneeringut ei ole sellel alal. Projekteerimistingimustega soovitakse ehitusõigust, omavalitselt tehtud juurdeehitusele ligikaudu 70 m² ja lisaks laiendatavale hoone osale. Ehitusregistris on hoone ehitisealuse pinnaga 108 m². Lisaks olemasolevale abihoonele ja taotletud suvila laiendamise osaga on ehitusalust pinda ligikaudu 202 m².

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneering võimaldab täisehitust 15%, mis ületab üldplaneeringus lubatud täisehitust;
- Ehitusloakohustusliku hoone seadustamine on võimalik ainult detailplaneeringuga;
- Projekteerimistingimustega ei saa seadustada juurdeehitust;
- Taotlusega esitatud piirid võivad olla ebatäpsed ja need vajaksid korrigeerimist.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et ei saa väljastada projekteerimistingimusi Karla külas Atleedi tee 36 kinnistule ehitusõiguse saamiseks kuna tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustuse alaga.

2. Järveküla Toompihlaka tee 32 näitel selgitada, mis on päikesevarjestus

Rain Orro tutvustas päevakorrapunkti: Arutati ehitusloa taotluse käigus tekkinud küsimusi, et edaspidistes menetlustes arvestada sellega. Järvekülas Toompihlaka tee 32 kinnistul ehitisealune pind ära kasutatud ja hoone külge on projekteeritud päikesevarjestus, mille kohta taotleja ütleb, et ei ole ehitisealune pind. Ehitisealune pind 239 m². Detailplaneeringu järgi on lubatud 240 m².

Järgnes arutelu.

- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 lõike 6 punkti 2 alusel hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat päikesevarjestust;
- Ehitusloa tingimuseks tuleb kirjutada, et ei ehitata päikesevarjestust kinni ja see jääb avatuks;
- Varikatusel ei saa olla räästast. Räästas saab olla vaid hoone osal.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et päikesevarjestust ei ehitata kinni ja seda ei arvestata ehitisealuse pinna hulka.

3. DP1101 Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendatud ruumiline lahendus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on korrigeeritud Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus, kuhu on sisse viidud 20.02.25 komisjoni poolt välja toodud tähelepanekud.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on detailplaneeringu lahendusega põhimõtteliselt nõus. Planeeringu edasiseks menetlemiseks esitada detailplaneeringu põhilahendus läbi Rae valla iseteeninduse kooskõlastamiseks.

4. DP0636 Vaskjala küla Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kinnistute piiride muutmiseks uue detailplaneeringu algatamine

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on esmane piiride muutmise ettepanek Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alale. Tamme kinnistule soovitakse liita 1310 m² Uus-Tamme kinnistu põhjaosast ning Uus-Tamme kinnistule planeeringuala kõrval paikneva Tammiku kinnistust 1310 m² suurune ala, Uus-Tamme garaaži tagusele alale.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Tamme, Uus-Tamme ja Tammiku kinnistud paiknevad Vaskjala külas hajaasustusalal;
- Alal kehtib Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis kehtestati 2011 aastal;
- Maakatastriseaduse seaduse kohaselt on detailplaneering krundi piiride määramise alus, planeerimisseaduse kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada sama ala kohta uus detailplaneering;
- Detailplaneeringuga on võimalik määrata ehitusõigus vastavalt kehtivale õiguslikule korrale sh. üldplaneeringule.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on valmis kaaluma detailplaneeringu algatamist DP0636 Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kinnistute piiride muutmiseks uue detailplaneeringu menetluse käigus.

5. DP1330 Rae küla Uus-Trelli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Rae külas Uus-Trelli kinnistul (katastritunnus 65301:002:0535, registriosa nr 9676202, suurusega 79 863 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Planeeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagada elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Rae Vallavolikogu

15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Eskiisil üldkasutatava maa kruntidele on erineva kasutusotstarbega alade eraldamiseks planeeritud kaitsehaljastus. Täiendavalt vajalik lahendada sellel alal üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridor, mille osana tuleb planeerida jalgsi liikumiseks sobiv tee kavandatavale kõrghaljastatud alale;
- Eskiisil pos 6 ja 7 kruntide asukohta on üldplaneeringuga ette nähtud veeala kavandamine. Olemasolev kraav on vajalik selles asukohas säilitada. Kuna tegemist on liigniiske alaga, siis on see sobilik koht tiigi või lodu planeerimiseks;
- Avalik haljasala on vajalik kavandada erineva kasutusotstarbega alade eraldamiseks planeeritud kaitsehaljastusega alale lisaks, mitte lahendada selle ala koosseisus. Vastasel korral võib kaitsehaljastus kaotada oma eraldusfunktsiooni ja ei täida tõhusalt ette nähtud eesmärki. Soovitatavalt avalik haljasala integreerida üldplaneeringuga ette nähtud veealaga eskiisil pos 6 ja 7 kruntide asukohas. Avaliku haljasala kavandamine Tammi tee lähedusse tagab kergesti ligipääsetavuse piirkonna elanikele ning samal ajal toimib puhvrina jaotusmagistraali ja elamute vahelisel alal;
- Üldplaneeringuga Tammi tee äärde ette nähtud kaitsehaljastuse koridor lahendada puude kaherealise istutusena;
- Planeeringuala läbiva sõidutee kavandamisel tuleks vältida sirgjoonelist lahendust, et vähendada äri- ja tootmisalasid teenindavate sõidukite poolt elamute piirkonda läbivat liiklust.

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 täiendatud eskiislahendus.

6. Patika küla Kukesene tee 26 piirdeaiast

Rain Orro tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Patika külas Kukesene tee 26 kinnistule kasutusloa taotlus. Piirdeaed on ehitatud vanade mõõdistuste järgi ja see asub osaliselt naaberkinnistutel.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Krundipiiride korrigeerimine teha naabrite nõusolekul;
- Munitsipaalmaal ei tohi olla piirdeaega ega hekki. Piirdeaed ja hekk tuleb ümber tõsta Kukesene tee 26 kinnistule.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tuleb teha piiride korrigeerimine, munitsipaalmaal ei tohi olla piirdeaeda ja hekki ning need tuleb ümber tõsta oma Kukesene tee 26 kinnistule.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija