

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

21.11.2024 nr 2-5.1/42

Algaskell 08.30, lõpp kell 9.50

Juhatas: abivallavanem Ivvari Rannama

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivvari Rannama

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusameti juhataja Priit Pallu

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

maakorraldaja Anne Varbla

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Hannes Karon

Kutsutud: vallavanem Tarmo Gutman, järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, järelevalvespetsialist Jana Suurthal, registreeritud spetsialist Silja Angerjas, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute menetleja Kristel Tramborg, planeeringute spetsialist Astrid Promet, maaõiguste spetsialist Katrin Leinola, arendusarhitekt Katrin Baumann, ehituse spetsialist Rain Orro, ehituse spetsialist Marchello Mitt, ehituse spetsialist Kea Mäesepp, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu, teede spetsialist Gerthard Tints, tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist ja transpordispetsialist Nele Reinholm.

Koosoleku päevakord:

1. DP1319 Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
2. DP1159 Raepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu uus ruumiline lahendus
3. DP1033 Järveküla Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (planID 71890)
4. Kopli küla Viinamäe tee 10 vertikaalplaneering ja hoone asukoht

1. DP1319 Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Peetri aleviku Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotlus (DP1319). Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamuehituse eesmärgil ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Kokku planeeritakse 5 korteriga ridaelamu.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Järveääre tee (katastritunnus: 65301:001:0287) on eraomandis. Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 1 punktile 4 tuleb detailplaneeringuga tagada avalikule teele juurdepääs. Planeeringulahendusse kaasata Järveääre tee kinnistu;
- Planeeringu eskiislahenduses on määratud servituudi alad kõrval paiknevate elamute teenindamiseks, planeeringusse tuleks kaasata vastavad katastriüksused ning moodustada terviklikud krundid servituudi asemel. Krundid tuleb kaasata menetluse, kuivõrd kehtiva detailplaneeringu korral on krundi piiride muutmine võimalik läbi uue detailplaneeringu menetluse;
- 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu mnt) äärde näha ette transpordimaa krunt 11330 Järveküla-Jüri tee võimalikuks laiendamiseks tulevikus, moodustatava krundi laiust arvestada 11330 Järveküla-Jüri tee L4 (katastritunnus: 65301:001:2642) järgi;
- Tulenevalt 11330 Järveküla-Jüri tee liiklusrast tuleks tee poolsele krundi piirile ettenäha täiendavat, müra summutavat, mitmerindelist haljastust;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on Peetri keskuse piirkonnas ridaelamumaa täisehitus protsent maksimaalselt 25%, eskiisis on täisehitus veidi üle lubatu, üles poole ümardamine ei ole lubatud.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on detailplaneeringu algatamise taotlusega põhimõtteliselt nõus.

2. DP1159 Raepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu uus ruumiline lahendus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Rae tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu uus ruumiline lahendus (DP1159). Planeering algutati 26.04.2022 Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohasena ning tänaseks on kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering. Võrreldes eskiislahendusega on vähesel määral muutunud krundistruktuur ning laiendatud on planeeringuala kirdenurgas kaitsehaljastuse maad vastavalt üldplaneeringule.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Positsioonid 8 ja 9 on väiksemad kui põhjapiirkonna üldplaneering ette näeb;
- Positsioonide 2-5 planeerimisel arvestada Rail Baltic projektiga, sealhulgas Rae rohesillaga. Läbiviidud Rail Baltic ulukiekspertis annab juhised nii rohesilla asukoha

valikuks kui tagamaks rohealade ja rohevõrgustiku sidususe. Rae tee 40 kinnistu detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada Rail Baltic ulukiekspertsiga. Samuti kaaluda planeeringu koostamisel piirdeaedade mitte rajamist metsapoolsete kinnistute metsa poolsetele piiridele ning minimeerida tootmisterritooriumi valgustamisel metsloomadele võimalikku tekkivat häiringut;

- Positsioonide 2-5 planeerimisel võiks ette näha võimaluse(d) tagada ligipääs rohealadele jalgsi liiklejatel.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilise ettepanekuga põhimõtteliselt nõus ning kui on uuendatud vajalikud detailplaneeringu koostamise eeldused, siis saab jätkata menetlusega.

3. DP1033 Järveküla Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (planID 71890)

Rain Orro tutvustas päevakorrapunkti: Järveküla Käokella tee 7 kinnistu vertikaalplaneeringu lahendusest, kus soovitakse tõsta pinnast ca 1m. Hoone 0.00 on paigas detailplaneeringus. Läänepoolsele küljele on ehitatud juba teid ja tõstetud pinnast. Sadevesi on osaliselt suunatud kinnistult väljapoole.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Vajadusel liigutada hoonet hoonestusallas;
- Menetlusse tuleb kaasata kõik naabrid;
- Korrigeerida 1 m pinnase tõste;
- Kõik sadeveed immutatakse oma kinnistul.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni liikmed on seisukohal, et vertikaalplaneering tuleb parendada ja korrigeerida 1m kõrguse pinnase tõste ning lisaks arvestada komisjoni teiste ettepanekutega.

4. Kopli küla Viinamäe tee 10 vertikaalplaneering ja hoone asukoht

Rain Orro tutvustas päevakorrapunkti: Kopli külas Viinamäe tee 10 ridaelamu vertikaalplaneeringu lahendusest, kus Viinamäe tee 10 kinnistu eskiis on kooskõlastatud siledal pinnal, kuid on selgunud, et kaldenurk on kirdest edelasse 2 m. Soovitakse muuta 2 m kaldpinda ühtlaseks ning tekitada muldvall kinnistu lõuna serva 1:6-le.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Muldvalli kalle teha sujuvamalt;
- Tõsta võib maapinda 0,5 m;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 30 lõikes 3 on öeldud, et maapinna kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest.

- Haljastuses tuleb arvestada Linnu tee ääres olevate samaliigiliste puudega;

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Viinamäe tee 10 vertikaalplaneering tuleb viia vastavusse detailplaneeringuga ja haljastuses arvestada Linnu tee ääres olevate samaliigiliste puudega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija