

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

02.04.2026 nr 2-5.1/12

Algas kell 09.00, lõpp kell 09.35

Juhatas: planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialist Olar Barndök

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

ehitusõiguse spetsialisti ametikoht täitmata

Kutsututest osalesid: arhitekt Kadri Randoja, arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Elo Talvoja ja liikuvusspetsialist Örne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP1264 Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu muudetud materjalid esitatud vastuvõtmiseks
2. Uuesalu küla Hirve tee 13 kinnistule üksikelamu projekteerimisest
3. Tuulevälja külas Tammekivi kinnistu projekteerimistingimuste taotlus

1. DP1264 Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu muudetud materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Detailplaneeringut arutati 21.01.2026 planeerimis- ja ehituskomisjonis ning planeeringulahendust on täiendatud.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kehtestamine“.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts ELVESO ja Telia Eesti AS.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Laste tn 1 avaliku kasutusega alale servituut vaja ette näha nagu varasemal joonisel;
- Aktsiaseltsile ELVESOle saata Laste tn 1 detailplaneering uuesti arvamuse esitamiseks (sadevesi suunata piki Keskväljak 1 kinnistu äärt pigem ülejäägisse sadeveekaevu, arutada Aktsiaselts ELVESOga);
- Keskväljak 1 krundi kõrvalt eemaldada kaks planeeritud puud.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu planeeringulahendust tuleb täiendada.

2. Uuesalu küla Hirve tee 13 kinnistule üksikelamu projekteerimisest

Ville Tamm tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Uuesalu küla Hirve tee 13 kinnistule ehitusloa taotlus üksikelamu püstitamiseks. DP0190 Uuesalu küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.2 on välja toodud ja samuti põhijoonisel, et Hirve tee 13 kinnistule on ette nähtud rajada ühe/kahepere elamud. Kas võib rajada üksikelamu, kui antud kinnistule on detailplaneeringuga planeeritud kaksikelamu?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Lähtudes piirkonnas välja kujunenud kaksikelamute arhitektuursetest nõuetest, on Hirve tee 13 kinnistule lubatud püstitada üksikelamu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus üksikelamu ehitamisega Uuesalu küla Hirve tee 13 kinnistule, kui lähtutakse piirkonnas välja kujunenud kaksikelamute arhitektuursetest nõuetest.

3. Tuulevälja külas Tammekivi kinnistu projekteerimistingimuste taotlus

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Tuulevälja külas Tammekivi kinnistul (registriora 12743702; katastritunnus 65301:007:0541; pindala 9164 m²; sihtotstarve elamumaa 100%) projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu laiendamiseks 33% selle esialgsest mahust ja soovitakse rajada biopuhasti. Üksikelamu planeeritud ühekorruseline, kuni 200 m², kõrgus 6,5 m.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus on Tammekivi kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud olemasolev elamumaa tiheasustuses.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Tammekivi katastriüksusele üksikelamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi väljastada ei ole võimalik, kuivõrd Tammekivi katastriüksus ei asu olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal, seega ei ole täidetud PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud tingimus, mistõttu ei ole erisust võimalik kaaluda ega ka kohaldada;
- Üldplaneeringu kohaselt on elamumaa juhtotstarbega alad määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks, kus ehitustegevuse (ehitusloakohustuslike ehitiste püstitamisel, laiendamisel üle 33% esialgsest mahust) eelduseks on kehtestatud detailplaneering. Sobivaimaks läbiviidavaks planeerimismenetluseks on detailplaneeringu koostamise menetlus;
- Tammekivi katastriüksus asub Aktsiaselts ELVESO vee-ettevõtja Pirita jõe teenusepiirkonnas. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu seletuskirja peatükk 5.5.1 toob välja, et ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkude alas ei ole lubatud rajada imbväljakuid ja lokaalseid biopuhasteid. Vastavalt Rae Vallavolikogu 19.04.2016 määruse nr 48 „Rae valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja“ § 3 lõike 3 kohaselt on erandkorras lubatud kasutada reovee kogumiseks reovee kogumismahutit ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni. Kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud kinnistul puurkaev ning rajada lekkekindel kanalisatsioonimahuti, mida tühjendatakse vastavalt täituvusele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et jätta Tuulevälja külas Tammekivi kinnistu projekteerimistingimuste taotlus läbi vaatamata ning tagastada ehituseadustiku § 30 alusel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Annika Jõgimaa
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija