

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

21.08.2025 nr 2-5.1/32

Algas kell 8.30, lõpp kell 09.40

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

teede peaspetsialist Gerthard Tints

Puudusid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

maakorraldaja Anne Varbla

ehitusameti juhataja Priit Pallu

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, liikuvusspetsialist Õne Kask ja teede spetsialist Kaur Varipuu.

Koosoleku päevakord:

1. DP1265 Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
2. DP1354 Vaida alevik Tuuliku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
3. DP1329 Lagedi alevik Jüri tee 18e kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid, mis hõlmavad DP1329 planeeringualale lisaks ka sellega külgnevat DP1344 planeeringuala

1. DP1265 Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Karla küla Kalmari kinnistu detailplaneeringu materjalid vastuvõtmiseks. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Kalmari kinnistu ärimaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13,3 ha.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud tootmis- ja ärimaa ala (Ttp).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Väljaspool planeeringuala asuvale Nurga kinnistule jalg- ja jalgrattatee ja tänavavalgustuse rajamiseks ning kasutamiseks kanda planeeringu joonisele ja seletuskirja avaliku kasutusega (isikliku kasutusõigusega) ala;
- Avaliku ruumi väljaehitamine peab hõlmama ka Tehase tee ja Jüri tee ristmiku ülekäigurada, täpsustada joonisel tingmärki „planeeritud ülekäigurada“;
- Lähtuvalt olemasolevate ja perspektiivsete elamualade lähedusest tuleb planeeringus täpsustada kruntide positsiooni 10 ja 12 sihtotstarvete juures tingimus kavandada ärihoonetesse vaid elanikke mitte häirivat äri- ja teenindust;
- Seletuskirjas selgitada, mida tähendab antud planeeringu kontekstis ehitusjoon, mille piir ei ühti hoonestusalaga (krundidel positsioon 10 ja 12). Tavapäraselt ei ole lubatud põhihooneid kohustuslikust ehitusjoonest ette poole ehitada;
- Nurga kinnistu omaniku nõusoleku vajadus komisjoni märkustele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada vastavalt komisjoni ettepanekutele ja esitada korrigeeritud eskiislahendus.

2. DP1354 Vaida alevik Tuuliku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Vaida alevikus Tuuliku tee 12 kinnistule (registriosa nr 8779150, katastritunnus 65301:001:4415, pindala 3218 m², sihtotstarve 100% elamumaa). Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi detailplaneeringuga.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud perspektiivne elamumaa tiheasustuses. Krundile on lubatud 1 elamu ja kuni 2 abihoonet (ehitisealuse pinnaga kuni 80 m²/hoone).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Eskiisil kujutatud krundijaotus lähtub Tuuliku tee äärsest väljakujunenud krundistruktuurist, mida iseloomustavad ühtlase sügavusega ning ligikaudu

30–50 meetri laiused krundid. Kavandatav jaotus tagab olemasoleva ruumilise struktuuri loogilise jätkumise;

- Planeeringualale kavandatavate elamumaa kruntide ehitusõiguse tingimused määratakse kooskõlas Rae valla üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega. Üldplaneeringu seletuskirja lisas 3 esitatud hoonestustingimuste kohaselt on Vaida alevikus ühepereelamute kavandamisel lubatud krundi maksimaalne täisehitus vahemikus 10–15%, sõltuvalt krundi pindalast. Lähtudes eskiisil kujutatud krundijaotusest ning kavandatavate kruntide suurusest, on käesoleval juhul lubatud maksimaalseks täisehituseks 15%.

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

3. DP1329 Lagedi alevik Jüri tee 18e kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid, mis hõlmavad DP1329 planeeringualale lisaks ka sellega külgnevat DP1344 planeeringuala

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotluse juurde täiendatud eskiismaterjalid Lagedi alevikus Jüri tee 18e kinnistule ja ühendada Jüri tee 18d kinnistu detailplaneering (DP1344) üheks menetluseks. Täiendatud eskiislahenduse kohaselt hõlmab detailplaneeringuala lisaks varasemalt kavandatud Jüri tee 18e kinnistule ja selle lähialale ka Jüri tee 18d kinnistut. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavale alale transpordimaa ja elamumaa kruntide kavandamine ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimuste määramine.

Jüri tee 18e kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1329) algatamise taotlust arutati esmalt 13.02.2025 komisjonis ja seejärel 29.05.2025 komisjonis. Sellega külgneva Jüri tee 18d kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1344) algatamise taotlust arutati samuti 29.05.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul, kus muuhulgas toodi esile järgmist: *Rae Vallavalitsusele on 04.02.2025 esitatud Jüri tee 18e kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus ning 17.04.2025 esitati Jüri tee 18d kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus. Nimetatud planeeringualad külgnevad üksteisega, samuti on vajalik ühtselt lahendada juurdepääs ja taristu planeeritavatele aladele. Eelnevat silmas pidades on asjakohane ja otstarbekas ühendada Jüri tee 18e ja 18d kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringute menetlused üheks terviklikuks detailplaneeringu menetluseks.*

Transpordimaa jääb avalikku kasutamisse on välja toodud eelmises kirjas.

Tee, mis horisontaalselt läbi läheb, peab olema läbitav.

18E kinnistu võimaldab juurdepääsu 18F kinnistule. Tänaseks peab olemas olema 18F kinnistul servituut. Servituut on nende kasuks, 18C kinnistu ja 18B kinnistu on kategooriliselt vastu avalikule teele.

Teekoridor on kokku 6 m. Sõidutee osas midagi ei muutu, jääb ümberpööramise koht ja tagab juurdepääsu kahele krundile. Sissesõit 18F krundile on 3,5 m tee laius.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Jääme eelnevalt väljendatud arvamuse juurde, et kuivõrd planeeringualale kavandatav transpordimaa krunt on oluline mitme kinnistu teenindamiseks, on tegemist avaliku huvi taristuga, mille puhul tuleb tagada selle avalik kasutus detailplaneeringuga. Olukorras, kus planeeringualale kavandatav tee tagab juurdepääsu vähemalt seitsmele majapidamisele, ei ole eraõiguslikud

kokkulepped enam piisavad. Samuti on vajalik vastavalt Rae valla vee-ettevõtte Aktsiaselts ELVESO tehnilistele üldnõuetele planeerida ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid ning liitumispunktid avalikult kasutatavale maale;

- Jääme eelnevalt väljendatud arvamuse juurde, et planeeringualale kavandatav juurdepääsutee on vajalik planeerida perspektiivselt jätkuvana (planeeringuala läbivana), et tegemist oleks tervikliku ruumilahendusega, mis tagaks piirkonna sidususe ja taristu toimivuse;
- Sõidutee peab kogu ulatuses paiknema transpordimaal ning detailplaneeringuga tuleb ette näha moodustatava transpordimaa krundi üleandmine Rae vallale. Kui planeeringuala lõunapoolsete piirinaabritega ei saavutata kokkulepet varasema detailplaneeringuga kavandatud tee osas avaliku kasutusega transpordimaa moodustamiseks, tuleb menetletava detailplaneeringuga ette näha uue sõidutee rajamine. Sellisel juhul on vajalik planeeringulahendusega kavandada planeeringuala läbiv transpordimaa minimaalse laiusega 10 meetrit, et tagada nõuetele vastava sõidutee planeerimine. Detailplaneeringuga ette nähtud juurdepääsutee rajamine on detailplaneeringust huvitatud isikute kohustus;
- Planeeringualale uue sõidutee kavandamisel ümberpöördekoht eelistatult ette näha moodustatava transpordimaa põhjapoolsele osale planeeritava uue tupiklõigu lõppu, et tagada liikluskorralduse loogilisus ja mugavus;
- Täpsustuseks märgime, et lähtudes kavandatava ruumilahenduse terviklikkusest ja menetluse koondamise vajadusest, teeme ettepaneku lõpetada Jüri tee 18d kinnistut hõlmava detailplaneeringu algatamise taotluse (kovID DP1344) menetlus ning liikuda edasi ühise menetlusega Jüri tee 18e kinnistu algatamise taotluse alusel (kovID DP1329).

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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija