

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjoni koosoleku protokoll**

Jüri

07.03.2024 nr 2-5.1/10

Algas kell 08.30, lõpp kell 09.40

Juhatas: abivallavanem Ivori Rannama

Protokollis: planeerimis- ja keskkonnaameti assistent Triin Toom

Osalesid komisjoni liikmed:

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Kenneth Rivis

ehitusameti juhataja Priit Pallu

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

Kutsutud: arendusarhitekt Katrin Baumann, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu, järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, ehituse spetsialist Marchello Mitt, ehituslubade menetleja Kätlin Plaksting-Aonurm, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute spetsialist Pille Vals. teede spetsialist Gerthard Tints, arhitekt Kadri Randoja, ehituse spetsialist Rain Orro.

Koosoleku päevakord:

1. Uuesalu küla, Soku tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud korrigeeritud eskiislahendus, DP1283 [Link kaardile](#) (Kristel);
2. Vaskjala küla, Sillavahe tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1290 [Link kaardile](#) (Kristel).

1. Uuesalu küla, Soku tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud korrigeeritud eskiislahendus, DP1283

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitati Uuesalu küla, Soku tee 40 korrigeeritud eskiislahendus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, sooviga suurendada kinnistu ehitusõigust ühe lisanduva abihoone kavandamise ning terrassile varikatuse rajamise eesmärgil.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- esitatud eskiislahenduses toodud hoonestusala on vajalik korrigeerida selliselt, et see paikneks 4m kaugusel krundi lõunapoolsest piirist. See on vajalik, et vältida uute hoonete püstitamist kinnistu piirile lähemale kui 4m. Olemasolev mängumaja võib paikneda väljaspool planeeritavat hoonestusala. Seletuskirja koostamisel on vajalik olemasoleva mängumaja suurus ja paiknemine täpselt kajastada.

Otsus: Komisjon on seisukohal, et detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele korrigeeritud eskiislahendus.

2. Vaskjala küla, Sillavahe tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1290

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitati taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Vaskjala küla, Sillavahe tee 7 kinnistul eesmärgiga jagada kinnistu kaheks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- moodustatavatele kruntidele kavandatud suurim lubatud ehitisealune pind krundipositsioon 1 puhul 600 m² (moodustab ligikaudu 9,9% krundi pindalast) ning krundipositsioon 2 puhul 450 m² (moodustab ligikaudu 14,8% krundi pindalast) on üldplaneeringu tingimustega kooskõlas. Samas on see oluliselt suurem Sillavahe tee äärsete elamumaa kruntide olemasoleva hoonestuse ehitisealusest pinnast (valdavalt vahemikus 200-350 m²) ning erineb märkimisväärselt ka olemasolevate elamute ehitisealusest pinnast (valdavalt vahemikus 100-235 m²). Sillavahe teega piirnevate kruntide täisehitus jääb valdavalt vahemikku 4-11%, esitatud eskiislahendusega kavandatud täisehitus on kontaktvööndis väljakujunenud ruumilisest keskkonnast liialt eristuv. Arvestades eeltoodut ning asjaolu, et planeeringuala asub osaliselt rohevõrgustikus, kuhu ehitustegevust ei kavandata, on sobilik suurim lubatud ehitisealune pind krundipositsioon 1 puhul 400 m² (moodustab ligikaudu 6,6%

krundi pindalast) ning krundipositsioon 2 puhul 350 m² (moodustab ligikaudu 11,5% krundi pindalast);

- esitatud eskiislahenduse kohaselt on moodustatavatele kruntidele lubatud 3 abihoonet. Üldplaneeringu kohaselt on kruntidele lubatud kuni 2 abihoonet. Esitatud lahenduses on abihoonete ehitusõigus üldplaneeringu tingimustega vastuolus, vajalik tingimused viia üldplaneeringuga kooskõlla;
- moodustatavate kruntide hoonestusalade omavaheline kaugus peab olema minimaalselt 8 m. Sellest tulenevalt on vajalik korrigeerida olemasolevate abihoonete juures hoonestusalade piire selliselt, et oleks tagatud vajalik vahekaugus. Vajadusel võivad olemasolevad abihooned osaliselt paikneda planeeritavast hoonestusalast väljaspool ning sel juhul vajalik vastav info seletuskirjas täpsemalt kajastada;
- esitatud eskiislahenduse kohaselt on kavandatud abihoonetele -1 korrused. Vajalik täpsustada kas olemasolevatel abihoonetel on -1 korrus, kui ei ole, siis abihoonetele maa-aluseid korruseid mitte kavandada.

Otsus: Komisjon on seisukohal, et detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele korrigeeritud eskiislahendus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/
Triin Toom
koosoleku protokollija