

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

Jüri

21.03.2024 nr 2-5.1/11

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.05

Juhatas: abivallavanem Ivari Rannama

Protokollis: planeerimis- ja keskkonnaameti assistent Triin Toom

Osalesid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Kenneth Ravis

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

ehitusameti juhataja Priit Pallu

teehoiuspetsialist Hannes Karon

Kutsutud: järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, ehituslubade menetleja Kätlin Plaksting-Aonurm, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute spetsialist Pille Vals. teede spetsialist Gerthard Tints, arhitekt Kadri Randoja, ehituse spetsialist Rain Orro, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, liikuvusspetsialist Örne Kask, registreeritud spetsialist Silja Angerjas

Koosoleku päevakord:

1. Patika küla, Rätsepa ja Vana-Uustalu detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks, DP1125 [Link kaardile](#) (Aili);
2. Veskitaguse küla, Männipalu täiendatud eskiis algatamiseks, DP1253 [Link kaardile](#) (Aili);
3. Kurna küla, Napa detailplaneeringust, DP1142 [Link kaardile](#) (Aili);
4. Uuesalu küla, Soku tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud korrigeeritud eskiislahendus, DP1283 [Link kaardile](#) (Kristel);

5. Järveküla, Oda tee 2 ja Oda tee 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud korrigeeritud eskiislahendus, DP1277 [Link kaardile](#) (Kristel);
6. Rae küla, Jaanivälja põik 1, 3, 5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud korrigeeritud eskiislahendus, DP1288 [Link kaardile](#) (Kristel);
7. Rae küla, Uustalu ja Vana-Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1291 [Link kaardile](#) (Kristel);
8. Lagedi alevik, Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering - Luha tee 2, 4 ja 6 piirdeaia asukoht, DP0868 [Link kaardile](#) (Inga);

1. Patika küla, Rätsepa ja Vana-Uustalu detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks, DP1125

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitati Patika küla, Rätsepa ja Vana-Uustalu detailplaneeringu lahendus vastuvõtmiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahest maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, tootmismaa krunt alajaamale ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,4 ha.

Järgnes arutelu:

Otsus: Komisjon on detailplaneeringute põhilahendusega nõus ning teeb ettepaneku suunata lahendus vastuvõtmisele.

2. Veskitaguse küla, Männipalu täiendatud eskiis algatamiseks, DP1253

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitati Veskitaguse küla, Männipalu täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on Männipalu maaüksuse jagamine üheks elamu- ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Elamumaa sihtotstarbega krundile soovitakse rajada üks elamu ja kuni kolm abihoonet. Planeeringuala suurus on 2,44 ha. Ala kohta ei ole varem planeeringut koostatud.

Järgnes arutelu:

Otsus: Komisjon on põhilahendusega nõus ja teeb ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks

3. Kurna küla, Napa detailplaneeringust, DP1142

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitati taotlus Kurna küla, Napa kinnistu detailplaneeringu algatamise võimalikkuse kohta.

Järgnes arutelu:

Otsus: Komisjon on seisukohal, et tulenevalt veeressursi ammendumisest piirkonnas ei ole võimalik Napa kinnistu ja lähiala detailplaneeringut lähiaastatel ellu viia. Samuti on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning puudub ülekaalukas avalik huvi detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmiseks. Komisjon ei toeta detailplaneeringu algatamist ning teeb ettepaneku suunata detailplaneeringu mitte algatamise otsustamine volikokku.

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

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

Järgnes arutelu:

Otsus: Komisjon on detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilise ettepanekuga põhimõtteliselt nõus.

5. Järveküla, Oda tee 2 ja Oda tee 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud korrigeeritud eskiislahendus, DP1277

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitati muudetud eskiislahendus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Järvekülas Oda tee 2 ja Oda tee 4 kinnistutel, eesmärgiga seadustada abihooned, mille ehitamisega on alustatud.

Järgnes arutelu:

Otsus: Komisjon on detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilise ettepanekuga põhimõtteliselt nõus.

6. Rae küla, Jaanivälja põik 1, 3, 5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud korrigeeritud eskiislahendus, DP1288

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitati muudetud eskiislahendus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae külas Jaaniväljapõik 1, Jaanivälja põik

3 ja Jaanivälja põik 5 kinnistutel, eesmärgiga muuta kinnistute ehitusõigust ning Jaanivälja põik 5 ja Jaanivälja tee 1a kinnistute vahelist piiri. Detailplaneeringuala (Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 kinnistud) on hõlmatud Niidu kinnistu detailplaneeringuga (koviD DP0488, kehtestatud 09.06.2008). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 kruntidele määratud ühesugused hoonestus- tingimused: 1 ühepereelamu (maksimaalne korruselisus 1+katusekorrus, maksimaalne kõrgus 9 m, ehitusalune pind kuni 200 m²), 1 abihoone (maksimaalne korruselisus 1, maksimaalne kõrgus 6 m), hoonete katusekalle 25-45°.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- planeeringualal paiknevatele hoonetele lamekatuse kavandamine ei ole kooskõlas tänaseks väljakujunenud ruumilise keskkonnaga Jaanivälja teel. Hoonete arhitektuursete ja kujunduslike ehitustingimuste määramisel tuleb lähtuda eelkõige piirkonnas väljakujunenud olukorrast ja olemasolevate hoonete katuste valdavast põhikaldest. Olemasolevate hoonete laiendamisel ja rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga. Jaanivälja teel on domineerivaks hoonestuslaadiks väljakujunenud kelp- ja viilkatusega elamud. Arvestades eeltoodud asjaolusid on planeeringualal paiknevatele hoonetele lubatud kavandada katusekalle 15-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Parapetiga lamekatuse ei ole lubatud.

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

7. Rae küla, Uustalu ja Vana-Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, DP1291

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitati taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae külas Uustalu kinnistul ja Vana-Juhani kinnistul eesmärgiga muuta kinnistute sihtotstarve elamumaaks ning määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- detailplaneeringuga on vajalik planeerida Uustalu kinnistust avalikuks kasutuseks transpordimaa kinnistu, millega nähakse ette ruumivajadus Raeküla tee äärde perspektiivse jalg- ja jalgrattatee rajamise eesmärgil ning Raeküla tee äärde vee- ja kanalisatsioonitrasside kavandamise eesmärgil;
- detailplaneeringuga tuleb ette näha servituutide seadmine Uustalu ja Vana-Juhani kinnistutele juurdepääsu tagamiseks eraomandis kinnistutelt;
- olemasolev transpordimaa kinnistu (Juhani tee L1, katastritunnus 65301:001:3776) ning kavandatav transpordimaa kinnistu (moodustatakse

Vanapõllu kinnistust, katastritunnus 65301:001:4371) tuleb ette näha avalikuks kasutuseks;

- planeeringualal on kohustuslik vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamine ühisvõrkude baasil;
- hoonestusalasid korrigeerida selliselt, et need paikneksid 15 m kaugusel kruntide idapoolsest piirist kuna kinnistutele kavandatud juurdepääsutee on perspektiivis piirkonda läbiv tee;
- kavandatud lahendus peab olema kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning samas ei tohi olla vastuolus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga määratud hoonestustingimustega. Sellest tulenevalt juhime tähelepanu, et kruntide suurim lubatud täisehitus on 10%.

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

8. Lagedi alevik, Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering - Luha tee 2, 4 ja 6 piirdeaia asukoht, DP0868

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitati ehitusloa taotlus Lagedi alevik Luha tee 2 ja 4 osas, soovitakse ehitada hosteleid. Detailplaneering näeb ette, et Luha tee 2, 4 ja 6 kinnistu piirile tuleb kindlasti ette näha piirdeaed (seal samas on raudteekoridor).

Järgnes arutelu:

Otsus: Komisjon on seisukohal, et enamus kõrghaljastusest tuleb säilitada, sest see nõue tuleneb detailplaneeringust. Postvundamendile rajatud piire võiks kõrghaljastusele vähem kahju teha, kuid mõningal määral tuleb puid kindlasti kärpida või eemaldada. Piirdeaia ehitusteatise ja -projekti saab esitada Luha tee 2 hoone ehitusloa taotluse menetlusse. Ehitisregistris määratakse piirdeaia kuja, kus siis nähtub, et piirdeaed kulgeb mööda Luha tee 2 ja Luha tee 6 kinnistu lõunapiiri. Piirdeaia menetluse käigus kaasata Jaama tn 19 ja Luha tee 6 kinnistu omanikud.

/allkirjastatud digitaalselt/
Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/
Triin Toom
koosoleku protokollija