

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

03.09.2026 nr 2-5.1/29

Algas kell 09.00, lõpp kell 09.25.

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialist Olar Barndök

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja ametikoht on täitmata

Kutsututest osalesid: registrite spetsialist Silja Mäsak, planeeringute menetleja Elo Talvoja, planeeringute arhitekt Helen Lindvere, liikuvusspetsialist Õnne Kask ning ehitusameti jurist Timo Päit.

Koosoleku päevakord:

1. DP0181 Lehmja küla Loomäe kinnistu detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Loomäe tee 7 kinnistu hoonestusala suurendamine
2. Patika külas Kukeseene tee 13 katastriüksusele ehitusõiguse andmise võimalikkus projekteerimistingimustega
3. DP043A Peetri küla Küti XII pereelamute grupi detailplaneeringu osalise muutmise detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Küti tee 7 kinnistu hoonestusala ja ehitisealuse pinna suurendamine

4. DP0101 Järveküla Kopli kinnistu detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Vana-Veski tee 31 kinnistu hoonestusala suurendamine
5. DP1319 Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
6. DP1289 Järveküla Leeri tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

1. DP0181 Lehmja küla Loomäe kinnistu detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Loomäe tee 7 kinnistu hoonestusala suurendamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Projekteerimistingimuste taotlus on esitatud Lehmja külas Loomäe tee 7 kinnistul (registriosa nr 11751802, katastritunnus 65301:002:1151, pindala 6432 m², sihtotstarve 75% tootmismaa ja 25% ärimaa) eesmärgiks laiendada olemasolevat laohoonet. Taotluse kohaselt on ehitusprojekti koostamiseks vajalik laiendada kinnistu osas kehtiva Rae Vallavolikogu 20.12.2005 otsusega nr 42 kehtestatud Lehmja küla Loomäe kinnistu detailplaneeringuga määratud hoonestusala 121 m² ulatuses.

Lisaks kehtib kinnistul Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, millega tuleb samuti arvestada.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Detailplaneeringu põhijoonise ja taotlusele lisatud asendiskeemi võrdlemisel nähtub, et taotletav hoonestusala laiendus kattub alaga, mis on detailplaneeringus ette nähtud kruntide vaheliseks haljastuseks ja kõrghaljastuseks. Hoonestusala nihutamine ainsa detailplaneeringuga ettenähtud haljasala arvelt kujutab endas detailplaneeringu lahenduse olemusliku muutmist. Komisjon ei toeta detailplaneeringu täpsustamist projekteerimistingimustega, lähtudes ehitusseadustikust (edaspidi EhS) § 27 lõike 2 punktidest 2 ja 3 ning sama paragrahvi lõikest 3;
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi ei vasta kavandatud äri- ja tootmismaadele määratud nõudele, mille kohaselt peab hoonestusala kaugus krundi piirist olema 7 meetrit.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Lehmja külas Loomäe tee 7 kinnistu kohta esitatud projekteerimistingimuste taotlus tuleb eeltoodud põhjustel jätta läbi vaatamata ja tagastada EhS § 30 alusel.

2. Patika küla Kukeseene tee 13 katastriüksusele ehitusõiguse andmise võimalikkus projekteerimistingimustega

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Päring on esitatud Patika külas Kukeseene tee 13 katastriüksusele (registriosa nr 303202, katastritunnus 65304:005:0020,

pindala 1373 m², sihtotstarve 100% elamumaa) projekteerimistingimuste väljastamiseks üksikelamu ehitamiseks.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Patika külas Kukesene tee 13 katastriüksusele ollakse nõus andma projekteerimistingimuste taotluse esitamise järgselt ehitusõigust üksikelamu ehitamiseks.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus, et pärast projekteerimistingimuste taotluse esitamist algatatakse Patika külas Kukesene tee 13 katastriüksusel üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste menetlus.

3. DP043A Peetri küla Küti XII pereelamute grupi detailplaneeringu osalise muutmise detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Küti tee 7 kinnistu hoonestusala ja ehitisealuse pinna suurendamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Päring on esitatud Peetri alevikus Küti tee 7 kinnistule (registriosa nr 9318602, katastritunnus 65301:001:1017, pindala 1895 m², sihtotstarve 100% elamumaa), et seadustada üksikelamu ligikaudu 20 m² suurune juurdeehitus projekteerimistingimuste alusel. Ehisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu ehitisealuse pinnaga 283,5 m².

Kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 30.03.2004 korraldusega nr 348 kehtestatud Peetri küla Küti XII pereelamute grupi detailplaneeringu osalise muutmise detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu põhijoonisel on Küti tee 7 kinnistu tähistatud krundipositsioonina 14, mille kohaselt on maksimaalne ehitisealune pind kinnistul 300 m².

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi on kinnistul lubatud maksimaalne ehitisealune pind 290 m². Üldplaneering võimaldaks seadustada veel väiksema ulatusega laiendust kui kehtiv detailplaneering. Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik Peetri alevikus Küti tee 7 kinnistul asuva elamu laiendust projekteerimistingimuste alusel seadustada;
- Uue detailplaneeringu koostamine ei taga ehitusõiguse saamist, kuna kavandatav tegevus ületab üldplaneeringus ette nähtud maksimaalset ehitisealust pinda.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei toeta eeltoodud põhjustel projekteerimistingimuste väljastamist Peetri alevikus Küti tee 7 kinnistul asuva üksikelamu juurdeehituse seadustamiseks.

4. DP0101 Järveküla Kopli kinnistu detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Vana-Veski tee 31 kinnistu hoonestusala suurendamine

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Projekteerimistingimuste taotlus on esitatud Järveküla Vana-Veski tee 31 kinnistul (registriosa nr 8634802, katastritunnus

65301:001:0922, pindala 1250 m², sihtotstarve 100% elamumaa) eesmärgiga suurendada hoonestusala. Taotluse kohaselt on ehitusprojekti koostamiseks vajalik laiendada kinnistu osas kehtiva Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 81 kehtestatud Järveküla küla Kopli kinnistu detailplaneeringuga määratud hoonestusala 5,8% ulatuses ehk 24 m² võrra Vana-Veski tee 33 kinnistu piirini.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Detailplaneeringu põhijoonise ja taotlusele lisatud asendiskeemi võrdlemisel nähtub, et taotletav hoonestusala laiendus ületab kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiri ning ulatub alale, mis on detailplaneeringus ette nähtud kruntidevaheliseks alaks. Komisjon tuvastas projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamise vastuolo EhS § 27 lõike 2 punktidega 2 ja 3 ning sama paragrahvi lõikega 3;
- Hoonestusala suurendamine ei vasta Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud elamu 4 m kauguse tingimusele.
- Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik väljastada projekteerimistingimusi.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Järvekülas Vana-Veski tee 31 kinnistu kohta esitatud projekteerimistingimuste taotlus tuleb eeltoodud põhjustel jätta läbi vaatamata ja tagastada EhS § 30 alusel.

5. DP1319 Peetri aleviku Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Vastuvõtmiseks on esitatud kooskõlastatud Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmismaa sihtotstarbega Järveääre tee 1a kinnistust moodustada üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata elamumaa krundile ehitusõigus ridaelamu ehitamiseks.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus ja Transpordiamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdaja Aktsiaseltsiga ELVESO.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Peetri aleviku Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering tuleb suunata vastuvõtmisele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus suunama Peetri aleviku Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele.

6. DP1289 Järveküla Leeri tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Vastuvõtmiseks on esitatud kooskõlastatud Järveküla Leeri tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Leeri tee 8 kinnistu detailplaneeringu osalise maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse suurendamine. Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus ja Transpordiamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdaja Aktsiaseltsiga ELVESO.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Järveküla Leeri tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering tuleb suunata vastuvõtmisele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus suunama Järveküla Leeri tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija