Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri 05.11.2026 nr 2-5.1/37

Algus kell 09.00, lõppes kell 10.00

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Eneli Niinepuu

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

teede peaspetsialist Olar Barndõk

Puudusid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juristi ametikoht täitmata

üldplaneeringute arhitekti ametikoht täitmata

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute menetleja Ille Tops, planeeringute menetleja Elo Talvoja, planeeringute arhitekt Helen Lindvere, liikuvusspetsialist Õnne Kask ja ehitusameti jurist Timo Päit.

Koosoleku päevakord:

1. Veskitaguse külas Tiigimaa kinnistule elamu ja abihoonete püstitamise võimalusest projekteerimistingimuste alusel
2. DP0936 Lagedi alevik Hirdasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kangilaski tn 3 hoonestusala suurendamine
3. DP1262 Ülejõe küla Terrasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus
4. DP1397 Assaku alevik Veski tee 21a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus

5. DP1304 Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu uuesti esitamine vastuvõtmiseks
6. DP0244 Lehmja küla Kurekivi, Kuremaa, Kuremetsa ja Kurepõllu kinnistute detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotlus

1. **Veskitaguse külas Tiigimaa kinnistule elamu ja abihoonete püstitamise võimalusest projekteerimistingimuste alusel**

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Veskitaguse külas Tiigimaa kinnistule (katastritunnus 65301:001:5758, pindala 9201 m², sihtotstarve 100% elamumaa) soovitakse saada ehitusõigust elamu ja abihoonete püstitamiseks projekteerimistingimuste alusel.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, mille alusel on kinnistul detailplaneeringu kohustus. Kinnistul kehtib kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Piiranguvööndi alale soovib ehitusõigust.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Projekteerimistingimusi ei saa väljastada Veskitaguse külas Tiigimaa kinnistule, sest see on Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega maa-ala.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et ei saa väljastada projekteerimistingimusi Veskitaguse külas Tiigimaa kinnistule kuna see on detailplaneeringu kohustusega maa-ala.

2. **DP0936 Lagedi alevik Hirdasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kangilaski tn 3 hoonestusala suurendamine**

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Soovitakse suurendada Lagedi alevikus Kangilaski tn 3 kinnistul (katastritunnus 65301:001:4561, pindala 2001 m², sihtotstarve 100% elamumaa) hoonestusala abihoone ehitamise eesmärgil, kuid mitte detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse vaid kaugemale, kinnistu nurka. Kinnistul on kraav asendatud truubiga. Maaküttekontuur asub samuti hoonestusala suurendamise alas.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Abihoone hoonestusala peab jääma projekteeritud maaküttekontuurist vähemalt 1 meetri kaugusele ega tohi paikneda selle kohal. Praegusel asendiplaanil on osa abihoone hoonestusalast kavandatud maaküttekontuuri kohale;
- Kangilaski tn 5 kinnistu poolne hoonestusala peab jääma kinnistu piirist vähemalt 6 meetri kaugusele, et truubi hooldamiseks säiliks vähemalt 2 meetri laiune hooldusala.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Lagedi alevikus Kangilaski tn 3 kinnistul hoonestusala suurendamisega abihoone ehitamise eesmärgil, juhul kui arvestatakse komisjoni poolt tehtud ettepanekutega.

3. **DP1262 Ülejõe küla Terrasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus**

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Ülejõe külas Terrasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde on esitatud täiendatud eskiislahendus.
Planeerimis- ja ehituskomisjonis on detailplaneeringut arutatud 15.10.2026.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud planeeritav tootmis- ja ärimaa ala.
Infoks, et Landverk OÜ koostab Transpordiameti tellimusel jalgratta- ja jalgtee põhiprojekti riigitee 11300 Lagedi–Aruküla–Peningi tee lõigule km 0,17–1,18 (raudteest kuni Raadiojaama tee ristmikuni) ning Varivere tee lõigule km 0,04–0,26 (Linnaaru tee 21 mahasõidust kuni riigitee 11 Tallinna ringtee jalgtee ühenduseni).

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Kergliiklusteelt näha ette juurdepääs hoonestusalale;
- Nõus Ülejõe küla Terrasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Ülejõe küla Terrasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

4. **DP1397 Assaku alevik Veski tee 21a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus**

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Assaku alevik Veski tee 21a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde on esitatud täiendatud eskiislahendus.
Planeerimis- ja ehituskomisjonis on detailplaneeringut varasemalt arutatud 08.10.2026. Eskiislahendust on täiendatud Veski tee 21a kinnistu servituudivajadusega, maatulundusmaa kinnistule juurdepääsuks.
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa jagada kaheks, jaotades katastriüksuse elamumaaks ja maatulundusmaaks.
Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Veski tee 21a eluhoone ja teeservituudi vaheline ala on liiga väike;
- Veski tee 23a detailplaneering näeb ette transpordimaa osa, mis tagab ligipääsu Veski tee 21a kinnistule. Kahte mahasõitu ühele kinnistule ei saa ette näha;
- Esitada mitu võimalikku transpordimaa skemaatilist lahendust: näiteks mööda Veski tee 23a ja Veski tee 21a kinnistute vahelist piiri, mööda Veski tee 21a ja Veski tee 21 kinnistute vahelist piiri või muu sobiv variant;
- Transpordimaa lahendus peab tagama ühenduse Karja teega;

- Moodustatava transpordimaa jaoks teha väljalõige.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada eespool esitatud ettepanekute kohaselt ning võimalusel ühendada Veski tee 23a ja Veski tee 21a planeeringud üheks planeeringualaks.

5. **DP1304 Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu uuesti esitamine vastuvõtmiseks**

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Uuesti vastuvõtmiseks esitatud kooskõlastatud Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid.
Detailplaneeringut arutati 08.10.2026 komisjonis, kus tehti ettepanekuid detailplaneeringu täiendamiseks, mis on sisse viidud.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Põhijoonisel korrigeerida hoonestusalade piire, et ei läbiks teid ja kraave ning ei oleks ebaproportsionaalselt suured alad;
- Piirded peavad jääma kraavi hooldusalast välja, et kraavi saab hooldada;
- Positsioon 3 kinnistu piire on tiigile liiga lähedal, nihutada kaugemale;
- Arvestada lumelükkamise aladega;
- Positsioon 4 hoonestusala piiri nihutada Lennuradari tee poolt kaugemale.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

Meelis Kasemaa lahkus komisjonist kell 09.49.

6. **DP0244 Lehmja küla Kurekivi, Kuremaa, Kuremetsa ja Kurepõllu kinnistute detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotlus**

Helen Lindvere tutvustas päevakorrapunkti: DP0244 Lehmja küla Kurekivi, Kuremaa, Kuremetsa ja Kurepõllu kinnistute detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 12.08.2008 otsusega nr 424. Detailplaneeringuga kavandati lihtsa ja selge ülesehitusega tootmis- ja äriettevõtete ala. Detailplaneeringu ala teedevõrgustik tagab lihtsa orienteerumise ja liikluskorralduse.
28.05.2026 on esitatud Lehmja küla Kurekivi, Kuremaa, Kuremetsa ja Kurepõllu kinnistute detailplaneeringu osas osaline kehtetuks tunnistamise taotlus. Kehtetuks tunnistamist soovitakse detailplaneeringu põhijoonisel planeeritava ala näitajate tabelis toodud teelõikude F5 ja F6 osas. Põhjendusena tuuakse asjaolu, et kavandatakse kruntide liitmise teel arendada oluliselt suuremaid kinnistuid ning suuremaid hooneid, kui detailplaneeringu koostamisel ligikaudu kakskümmend aastat tagasi ette nähti ning neile kinnistutele on tagatud ligipääs muudelt teedelt detailplaneeringu alal. Lisaks soovitakse loobuda teelõikude F5 ja F6 väljaehitamise

kohustusest ning võimalusel ka vastavate teemaa kinnistute moodustamise kohustusest.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Kui planeering tunnistada planeeritud F5 ja F6 kruntide osas kehtetuks, ei ole planeeringu terviklahenduse elluviimine võimalik, sest planeeringuga ettenähtud teedevõrku ei saa välja ehitada ning planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntidele puudub juurdepääs F5 ja F6 teemaalt;
- Lehmja küla Kurekivi, Kuremaa, Kuremetsa ja Kurepõllu kinnistute detailplaneering lubab planeeritud kruntide liitmist. See tähendab ühtlasi, et detailplaneeringu alusel kokku liidetud krunte on võimalik vajaduse tekkimisel tulevikus ka jagada. Juhul, kui soovitakse tulevikus planeeringu alusel väiksemaks jagada, on juurdepääsuks võimalikele katastriüksustele vajalik tee (planeeritud kruntide F5 ja F6) välja ehitamine;
- Planeeritud tootmis- ja ärimaa krunte ei ole võimalik liita planeeritud teemaa kruntidega ka juhul, kui detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistatakse. Planeerimisseaduse § lg 6 kohaselt on katastriüksuse moodustamise alus detailplaneeringus määratud krunt (kui krunt on detailplaneeringus määratud).
- Kruntide liitmisel tuleb arvestada Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimusi;
- Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlust kirjeldab planeerimisseaduse § 140. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on aeganõudev menetlus ning antud juhul ei täida planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine 28.05.2026 esitatud taotluses toodud eesmärki;
- Taotluses kirjeldatud eesmärki katastriüksuste piiride ja sihtotstarvete muutmiseks täidaks pigem uue detailplaneeringu koostamine.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Lehmja küla Kurekivi, Kuremaa, Kuremetsa ja Kurepõllu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei ole võimalik, sest pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ei ole tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine. Komisjon teeb ettepaneku detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlus tagasi võtta ning vajadusel esitada uue detailplaneeringu algatamise taotlus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija