

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

30.01.2025 nr 2-5.1/5

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.25

Juhatas: abivallavanem Ivari Rannama

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivari Rannama

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusameti juhataja Priit Pallu

maakorraldaja Anne Varbla

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Hannes Karon

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Kutsututest osaesid: järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, järelevalvespetsialist Maiold Kikkas, järelevalvespetsialist Jana Suurthal, registreeritud spetsialist Silja Angerjas, planeeringute menetleja Kristel Tramborg, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, arhitekt Kadri Randoja, arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute spetsialist Astrid Promet, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu, ehituse spetsialist Marchello Mitt, ehituse spetsialist Kea Mäesepp, teede spetsialist Gerthard Tints ja liikuvusspetsialist Õne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. Kibuvitsa tee 3, Karla küla abihoone ebaseaduslik laiendamine
2. Ehituse tn 10, Jüri alevik korterelamu laiendamine
3. Lagedi alevikus asuvale Niidu tn 11 katastriüksusele elukondlike ehitiste ehitusõiguse võimaldamine läbi projekteerimistingimuste menetluse
4. DP1324 Dolomiidi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

5. DP1003 Kangrupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse eelne eskiislahendus, komisjoni seisukoha saamiseks
6. DP1305 Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusest
7. DP1312 Salu küla Võisilma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid

1. Kibuvitsa tee 3, Karla küla abihoone ebaseaduslik laiendamine

Marchello Mitt tutvustas päevakorrapunkti: 04.03.2013 esitatud kirjaliku nõusoleku taotlus väikeehitise püstitamiseks ning sealt näha, et abihoone on projekteeritud hoonestusalast välja. Teatise kohaselt ehitisealuse pinnaga 44,8 m², kõrgusega 4-4,5 meetrit.

Abihoone asub naaber krundist (Kibuvitsa tee 5) lähemal, kui 4 meetrit ja on olemas naabri nõusolek. Taotluse juures toodud 2 meetrit kinnistupiirist. Ehitusjärgselt mõõdistuselt nähtub, et hoone on tegelikult 1,5 meetrit kinnistupiirist. Hoone on ehitatud projektist erinevalt ning ehitisealuseks pinnaks on 66,6 m², millest hoone 59,2 m² ja kaetud terrass 7,4 m². Laiendamine on toimunud pärast ehitusseadustiku jõustumist.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja järgi on Karla külas lubatud 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga 60 m²/hoone.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Täpsustada abihoone lubatud mahtu ja kaugust kinnistu piirist.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et arutada uuesti Kibuvitsa tee 3, Karla küla abihoone ebaseaduslikku laiendamist kui on täpsustatud ehitustingimustele vastamist.

2. Ehituse tn 10, Jüri alevik korterelamu laiendamine

Marchello Mitt tutvustas päevakorrapunkti: Kasutusloa taotlus on esitatud Ehituse tn 10, Jüri alevikus asuvatele korteritele 20, 22 ja 23. Varasemalt 28.04.2022 on väljastatud osaline kasutusloa korteri nr 19 kasutuselevõtuks. Ehitusloa projekti juures on projekteerimistingimused, kus selgelt välja toodud, et maksimaalne korruste arv on neli, kuid kasutusloa taotluse juurde on esitatud muudatusprojekt, kus on viis korrust. Ehitusloa saanud projektis on kirjas, et juurdeehitusega lisatakse üks kahetoaline, kaks kolmetoalist ja üks neljatoaline korter, kuid tegelikult on kokku viis korterit. Juurde ehitatavatele korteritele on antud võimalus välja ehitada pööningukorrus abiruumideks. Pööningukorrus on välja ehitatud eluruumideks.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Esitada korrektne dokumentatsioon olemasolevale olukorrale.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on põhimõtteliselt nõus kasutusloaga kui on esitatud korrektsed dokumendid olemasolevale olukorrale.

3. Lagedi alevikus asuvale Niidu tn 11 katastriüksusele elukondlike ehitiste ehitusõiguse võimaldamine läbi projekteerimistingimuste menetluse

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Huvitatud isik soovib saada Lagedi alevikus asuvale Niidu tn 11 katastriüksusele elukondlikele ehitistele ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste, millele olen vastanud, et see ei ole võimalik kuna kinnistu asub detailplaneeringu kohustusega alal. Huvitatu isik ei ole selle vastusega rahul ja soovib, et seda arutatakse planeerimis- ja eituskomisjonis. Niidu tn 11 katastriüksusele on varasemalt väljastatud ehitusluba ja projekteerimistingimused, kuid ehitamisega ei alustatud sel ajal.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 järgselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus on Niidu tn 11 katastriüksusele määratud olemasoleva elamumaa juhtotstarve, mis asub tiheasustusalal. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 5.3.1. kohaselt on ehitusõiguse saamiseks tiheasustusaladel detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Niidu tn 11 katastriüksus ei asu kahe hoonestatud kinnistu vahel, seega ei ole täidetud PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud tingimus, mistõttu ei ole võimalik ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet projekteerimistingimuste alusel.

4. DP1324 Dolomiidi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Rae külas Dolomiidi tee 1 kinnistul (katastritunnus 65301:002:1264, registriosa nr 12309902, sihtotstarve 100% elamumaa). Planeeringu eesmärk on elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga on kooskõlas. Mis on komisjoni seisukoht eskiislahendusele?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Üldplaneeringu kohaselt on Dolomiidi tee 1 ja Graniidi tee 1 kinnistute vahele ette nähtud kaitsehaljastuse koridor, üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb äri- ja elamualade vahele jäävad alad tihendada kõrghaljastusega ning rajada 20-30 m laiused kõrghaljastatud koridorid/haljasribad mitme realiste puudegruppidega. Kuivõrd Graniidi tee 1 kinnistul, vahetult Dolomiidi tee 1 kinnistu poolsel küljel toimub tihe raskeveokite liiklus, siis tuleb planeeringulahenduses ette näha laiem kaitsehaljastuse ala, kus tuleb detailplaneeringu käigus ette näha mitmerindelise haljastust (sh tihedamaid okaspuid), et minimeerida Graniidi tee 1 kinnistult Dolomiidi tee 1 kinnistule kanduv müra ja visuaalne häiring. Kaitsehaljastuse koridor peab jääma välja erakinnistute koosseisust;

- Piirkonnas on probleeme sademeveega, seega tuleb planeeringu lahenduses täpsemalt lahendada sademevee käitlemine ning vajadusel ette näha täiendavalt, looduspõhiste lahendustega võimalikke vee immutamise lahendusi;
- Ridaelamute juurde näidata võimalikud parkimiskohad.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon teeb ettepaneku, et üldmaa krundi struktuuri muuta selliselt, et oleks tagatud piisava laiusega kaitsehaljastuse koridor/ala ning oleks võimalik ka sademevee lahenduste planeerimine. Detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt komisjoni ettepanekutele täiendatud eskiislahendus.

5. DP1003 Kangrupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse eelne eskiislahendus, komisjoni seisukoha saamiseks

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitati Järveküla Kangrupõllu kinnistu krundistruktuuri eskiislahendus ning küsimuseks on, kas sini-rohekoridor tuleb planeerida eraldi krundina või saab selle planeerida ka kortermajade kruntide koosseisu?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeeritud sini-rohekoridor on eskiisi kohaselt ette nähtud eraldi krundina Koolipõllu tee ja korterelamumaa kruntide vahele. Selliselt planeerides lõikaks igale korterelamumaa krundi juurdepääs läbi sini-rohekoridori ning üldplaneeringu eesmärk – sidusad rohekoridorid ei oleks seeläbi ellu viidav. Üldplaneeringu kohaselt tuleb arendustegevuse käigus, kui nähakse ette rohkem kui 5 elamisühikut, alale ette näha haljasala või mänguväljaku ala. Vastavalt 20-100 elamisühiku planeerimisel tuleb ette näha 10-12% planeeritavast alast avalikult kasutavaks haljasalaks. Väikeelamute puhul väiksem ning rida- ja korterelamute puhul suurem %. Hetkel on planeeringulahenduses ette nähtud alla 10% üldkasutatavat maad;
- Planeeringulahenduses on ette nähtud u. 15% ärimaad. Üldplaneeringu kohaselt kehtib keskusemaal üldine reegel, et 60% (Peetri ja Järveküla) või 70% (Assaku ja Rae) alast võib moodustada elamumaa, kuid 40% (Peetri ja Järveküla) või 30% (Assaku ja Rae) peab moodustama piirkonda teenindav ärimaa ala, ühiskondliku hoone maa-ala, roheala. Keskusemaa alad on määratud kõige atraktiivsematesse asukohtadesse põhiteede ääres. Rae valla põhjaosas on väga vähe avalikku ruumi. Avalik ruum on igaühele kasutamiseks mõeldud terviklik ja sidus välisruum, mis koosneb tänavatest, jalgratta- ja jalgteedest ning nendega seotud teenustest, külaplatsidest ja väljakutest, rohe- ja pargialadest, mänguväljakutest ning muudest samalaadsetest paikadest. Keskuseala on nii teenus- kui liikuvuskeskus. Avalikust ruumist avanevad vaated ja seal olevad tegevused on avaliku huvi objektiks. Avalikus kasutuses olevate hoonete siseruum on poolavalik ruum. Avalik ja poolavalik ruum tõstab ruumi kvaliteeti ja loob tingimused selle aktiivseks ja mitmekülgseks kasutamiseks inimeste poolt.

Otsus: Kuivõrd krundistruktuuri pealt ei ole võimalik hinnata planeeringulahenduse sobivust keskkonda, siis Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon selle põhjal ei kujunda seisukohta detailplaneeringu lahendusele. Detailplaneeringu algatamise taotluse esitamiseks tuleb koostada planeeringualale eskiislahendus, mis võimaldab hinnata planeeritava tegevuse sobivust piirkonda. Kuivõrd tegemist on keskusealaga,

siis tuleb ala planeerimisel vaadelda ka kontaktvööndit laiemalt ja täpsemalt, et oleks tagatud hea ja sidus avalik ruum.

6. DP1305 Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusest

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Jüri alevik Rebase tn 31 (Liivi) kinnistule (katastritunnus 65301:003:0468, registriosa nr 8238602, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Planeeringu eesmärk on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbelised kinnistud ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeeritavate elamumaade ja Aruküla tee 59 kinnistul paikneva tootmishoone vahelisel alal arvestame teie selgitusi seoses liikumisrajaga ning seda täiendavalt ei ole vaja ette näha. Oluline on vastaval alal tagada roheala toimivus ja detailplaneeringuga ette näha kaitsehaljastuse puhverala, et tootmismaa territooriumilt ei kanduks müra elamumaa kruntidele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on detailplaneeringu lahendusega põhimõtteliselt nõus ning varem välja toodud aspektid tuleb lahendada detailplaneeringu menetluse käigus (juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, torustike paiknemine jne).

7. DP1312 Salu küla Võisilma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Planeeringuala moodustab Võisilma kinnistu (registriosa nr 12746702, katastritunnus 65303:004:0211, pindala 186 313 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavale alale kahe elamumaa krundi kavandamine ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Pos 3 krundi hoonestusala kavandada olemasoleva õueala proportsioonidega sarnaselt, et säiliks ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuur ning selliselt, et kogu olemasolev hoonestus paikneks hoonestusalal. Olemasolevat hoonestust lammutatavana mitte kavandada;
- Juurdepääs pos 2 krundile kavandada väljaspool olemasolevat õueala. Samuti on vajalik juurdepääsu kavandamisel arvestada olemasoleva elamu privaatsuse säilimisega;
- Piirkonna asustus- ja arhitektuuriloo säilitamise ning külamiljöö edasi kandmise eesmärgil on vajalik krundipositsioon 3 ehitusõiguse määramisel arvestada olemasoleva hoonestuse ligikaudse suurusega ning kontaktvööndis paiknevate olemasolevate talude hoonestuse suurusega. Eskiisil esitatud suurim lubatud ehitisealune pind erineb oluliselt Võisilma kinnistu olemasoleva hoonestuse pinnast. Vajalik täiendavalt analüüsida kontaktvööndi hoonestust ning sellest lähtuvalt pos 3 krundi suurimat lubatud ehitisealust pinda vähendada;

- Krundipositsioon 2 ehitusõiguse tingimusi vajalik korrigeerida. Põhihoone kõrguse võib kavandada kuni 9 m, täiendav tingimus torniga elamu kavandamise osas ei ole lubatud. Abihoonete suurim lubatud kõrgus kavandada kuni 6 m, täiendav tingimus kahe kõrgema abihoone kavandamiseks ei ole lubatud. Abihoonetele on lubatud kavandada üks maapealne korrus, eskiisil abihoonele nr 4 kahe maapealse korruse kavandamine ei ole lubatud;
- Kanalisatsioonilahendus kavandada moodustatavatele elamumaa kruntidele biopuhasti baasil ning veevarustuseks näha ette mõlemale elamumaa krundile puurkaevu rajamine.

Otsus: Planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et detailplaneeringu lahendust on vajalik täiendada ning peale seda vaadatakse lahendust uuesti komisjonis.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija