

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

05.06.2025 nr 2-5.1/21

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.30

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

maakorraldaja Anne Varbla

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

ehitusameti juhataja Priit Pallu

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Gerthard Tints

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, järelevalvespetsialist Jana Suurthal, planeeringute spetsialist Astrid Promet, arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, ehituse spetsialist Marchello Mitt, vallavanem Tarmo Gutmann ja keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu.

Koosoleku päevakord:

1. DP1346 Kopli küla Ülase tee 19a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
2. DP1330 Rae küla Uus-Trelli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid
3. DP1307 Kautjala küla Maamõisa, Ojamõisa ja Kautjala tee L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid

4. DP1180 Soodevahe küla Suur-Sõjamäe 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
5. DP1327 Lehmja küla Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid

1. DP1346 Kopli küla Ülase tee 19a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Kopli külas Ülase tee 19a kinnistule (katastritunnus 65301:001:6357, registriosa nr 25562250, pindala 7904 m², sihtotstarve elamumaa) ja lähialale. Detailplaneeringu eesmärk on jagada Ülase tee 19a maaüksus neljaks elamumaa sihtotstarbega ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute ehitamiseks. Planeeringuala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud olemasolev elamumaa tiheasustuses (EV). Detailplaneeringu algatamise taotlus vastab üldplaneeringule.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Arvestades Piiri tn 9 // Saarte kinnistu (katastritunnus 65301:001:5701) perspektiivset arendust ja sellega seoses vajadust juurdepääsuks ja tehnovõrkudega ühendamiseks, tuleb kavandada avaliku kasutusega vallale üle antav transpordimaa sihtotstarbega krunt Piiri tn 9 // Saarte kinnistuni.

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

2. DP1330 Rae küla Uus-Trelli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Planeeringuala moodustab Uus-Trelli kinnistu (katastritunnus 65301:002:0535, registriosa nr 9676202, pindala 79863 m², sihtotstarve maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagada elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (piirkond P9).

Rae Vallavalitsus on detailplaneeringu taotlust ja eskiislahendust varasemalt arutanud 06.03.2025 planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul, kus leiti, et kaitsehaljastuse ala ühendada sini-rohekoridori ala ja jalakäijate teega; säilitada olemasolev kraav ja

kavandada tiik; mitte hõlmata avalikku haljasala kaitsehaljastusega puhverala koosseisu; soovitatavalt kavandada avalik haljasala ala idanurka; kavandada Tammi tee äärde kaherealine kaitsehaljastus, vältida läbiva tee kavandamist sirgjoonelisena.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- 06.03.2025 komisjoni märkused täidetud, sh komisjoni visuaalsel hinnangul moodustab avalikult kasutatav haljasala planeeringualast üldplaneeringus nõutud 10%;
- perspektiivselt peaks väljaspool planeeringuala asuv jalakäijate ühendus Tallinn-Tartu mnt jalakäijate tunneliga Prügi ja Undiaugu kinnistute kaudu olema võimalikult otse ja lühike. Samuti tuleb tänavate lahendus kõikides piirkonna menetletavates detailplaneeringutes nii omavahel kui ka kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlla viia, et tagada terviklik ja toimiv ruumiline lahendus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni liikmed on detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilise ettepanekuga põhimõtteliselt nõus

3. DP1307 Kautjala küla Maamõisa, Ojamõisa ja Kautjala tee L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Esitatud on Maamõisa, Ojamõisa ja Kautjala tee L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde muinsuskaitseline ekspertarvamus, mille koostas Ants Raud 05.05.2025. Varasemalt on Riin Alatalu koostanud ekspertarvamuse 2016. aastal.

Planeeringu eesmärk on Kautjala mõisasüdames elamumaa sihtotstarbega Maamõisa kinnistust, maatulundusmaa sihtotstarbega Ojamõisa kinnistust ja transpordimaa sihtotstarbega Kautjala tee L2 kinnistust moodustada kaks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lisaks määrata ehitus- ja hoonestustingimused aida ümberehitamiseks ja laiendamiseks ühepereelamuks, ja mõisahoonet ümberehitamiseks ja laiendamiseks neljapereelamuks (ridaelamuks) ning abihoonete ehitamiseks. Planeeringuga kavandatakse Kautjala tee L2 osaliselt ümber suunata, seejuures suurendades transpordimaa sihtotstarbega krunti võrreldes praegusega. Ajaloolistest mõisakompleksi hoonetest jäävad detailplaneeringu alale 1-korruselise mõisahoonet-elamu ja ait. Hooned on kavas säilitada.

Planeeringuala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga, kuid suuremal alal on koostamisel olnud Kautjala küla Maamõisa, Altmõisa, Männimõisa ja Ojamõisa kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0981), mille menetlus on tänaseks lõpetatud.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud osaliselt perspektiivne elamumaa, osaliselt juhtotstarvet ei ole määratud. Planeeringuala on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks alaks.

Varasemalt on planeeringut arutatud 08.08.2024 ja 15.08.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis, kus leiti, et transpordimaa võõrandamine ja teises asukohas omandamine saab toimuda vaid Rae Vallavolikogu nõusolekul, nõusolek tuleb saada enne detailplaneeringu algatamist. Juhul, kui volikogu nõustub transpordimaa ümber tõstmisega, tuleb detailplaneeringu elluviimise kavas transpordimaa asukoha muutmist käsitleda koos võõrandamistoimingute ja

servituutide seadmisega. Samuti paluti esitada uus ajalooline uuring/eksperthinnang, mis analüüsiks planeeringulahenduse sobivust ajaloolisesse miljöösse: abihoonete paiknemist, ajalooliste mõisapargi vaadete säilimist, olemasolevate ja planeeritavate hoonete kõrgust, mõisapargi säilitamist ja korrastamist, päikesepaneelide sobivust miljööväärtuslikku mõisahoonete ansamblisse.

Ants Raua koostatud ekspertarvamus märgib, et „Kuna abihooned on arhitektuurinõuetes märgitud rajada madalamatena kui säilitatavad ajaloolised hooned, siis need ei vähenda ega piira olulisel määral ajaloolisi mõisa vaateid. Abihooned on küll projekteeritud praktilistel kaalutlustel, kuid kuna planeeritakse tõsta ümber ka praeguselt asukohalt Kautjala tee, siis suures osas siiski säilivad ajaloolised mõisa vaated. Planeeritaval Kautjala tee 11 kinnistul säilib ajalooline lõuna poole langev pinnase vorm, mistõttu asub planeeritava uue abihoone 0.00 kõrgus madalamal kui mõisa peahoone ning seetõttu säilib ka atraktiivsem vaade. Mõisapargi säilitamise ja korrastamise kontekstis on antud detailplaneeringu järgne lahendus ajaloolist arhitektuuri arvestav ja ratsionaalne. Planeeritava tegevusega säilib mõisa kompleksi kõige väärtuslikum hoone ehk peahoone oma autentses mahus ja vormis... Päikesepaneelid eraldi maaraamile paigaldatuna antud juhul hästi ei sobiks mõisahoonete ansamblisse. Neid oleks mõistlik planeerida visuaalselt vähem silmatorkavas asukohta - näiteks uute abihoonete ja aidahoonest rajatava elamu katustele.“.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Arvestada kehtiva Rae valla üldplaneeringuga (ajaloolisesse aita kavandatava elamu kõrgus, abihoonete ehitusalune pind ja kõrgus). Kõik hooned, sh abihooned ja sellised rajatised nagu paviljonid, varikatused jne arvestatakse krundi suurimasse lubatud ehitisealusesse pinda;
- Päikesepaneelide asukoha kavandamisel arvestada muinsuskaitseliku ekspertarvamusega. Kavandada päikesepaneelid planeeringuala edelanurka;
- Abihoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb tagada väärtuslikud vaated.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on detailplaneeringu eskiislahenduse ettepanekuga põhimõtteliselt nõus.

4. DP1180 Soodevahe küla Suur-Sõjamäe 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid, Suur-Sõjamäe 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada transpordimaa sihtotstarbega kinnistust kokku viis krunti: üks ärimaa sihtotstarbega krunt, kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti, kaks transpordi- ja lennujaama teenindava ärimaa sihtotstarbega krunti. Kokku kavandatakse alale 12 kuni 3 maapealse korrusega hoonet. Lisaks on määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringualale on juurdepääs avaliku kasutusega riigi omandis olevalt Suur-Sõjamäe tänavalt ja ala läbivalt Roosivälja tee, mis on planeeringus määratud avalikuks kasutamiseks ja antakse üle vallale.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud võrguvaldajad, Kliimaministeerium, Päästeamet, Transpordiamet, Aktsiaselts ELVESO.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on põhimõttelise detailplaneeringu lahendusega ja detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega nõus.

5. DP1327 Lehmja küla Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Planeeringuala moodustab Põrguvälja tee 18 katastriüksus (suurusega 62 087 m², katastritunnus 65301:001:6980, registriora nr 12236002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Planeeringu eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa kruntideks.

Taotlusega esitatud eskiislahenduse kohaselt kavandatakse transpordimaa krunt, mis tagab juurdepääsu ka varasema detailplaneeringuga ette nähtud kruntidele.

Eskiislahendust on varasemalt arutatud 27.03.2025 planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul, kus komisjoni liikmed leidsid, et eskiislahendusel krundipositsioonide 3, 4, 5 ja 6 puhul on vajalik vastavalt üldplaneeringu tingimustele kavandada hoonestusalad tänavapoolsest krundipiirist 10 m kaugusele. Täiendavalt selgitati, et eskiisil on vajalik täpsustada Põrguvälja teega paralleelselt kavandatava autonoomse ühistranspordi koridori ruumivajadust vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt esitatud joonisele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Eskiislahendusel korrigeeritud teede asetuse puhul on vajalik teede pöörderaadiused menetluse käigus sujuvamalt lahendada;
- Eskiislahendusel autonoomse ühistranspordi koridori ruumivajaduseks kavandatud krundipositsioon nr 8 ning planeeringualaga külgnevale Raja kinnistule juurdepääsu tagamiseks kavandatud krundipositsioon nr 7 puhul on detailplaneeringuga vajalik ette näha avalik kasutus ning moodustatavate transpordimaa kruntide tasuta Rae vallale üleandmine;
- Eskiislahendusel krundipositsioonile nr 9 on ette nähtud jalgratta- ja jalgte, kaitsehaljastuse ning tehnovõrkude kavandamine. Kuivõrd antud krundi osas puudub perspektiiv avalikuks kasutuseks, siis ei ole mõistlik ega vajalik detailplaneeringuga kavandada sellele krundile avalikku kasutust. Samas tehnovõrkude planeerimisel krundipositsioonile nr 9 on vajalik ette näha servituudivajadusega ala.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni liikmed on detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilise ettepanekuga põhimõtteliselt nõus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija