

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

18.09.2025 nr 2-5.1/36

Algas kell 8.30, lõpp kell 10.30

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

ehitusameti juhataja Priit Pallu

teede peaspetsialist Gerthard Tints

Kutsututest osaesid: arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute spetsialist Astrid Promet, ehituse spetsialist Rain Orro ja liikuvusspetsialist Örne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP1357 Järveküla Kangrupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (endine nimetus Järveküla keskuse DP) algatamise taotlus
2. DP1347 Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelise ala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid
3. DP1309 Soodevahe küla Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu muutmise taotlusest
4. DP0841 Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud arvamuseks

5. DP1068 Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
6. DP1261 Suuresta küla Kuuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
7. Kasutusloa taotluses valgusreostuse lahendamiseks kauplusehoonel (EHR kood 121433993) Harju maakond, Rae vald, Rae küla, Künnapuu tee 2
8. Projekteerimistingimuste taotlus Aaviku külas Ühistu tee 46 kinnistule uue üsikelamu püstitamiseks

Meelis Kasemaa taandus ja lahkus Teamsi koosolekult enne esimese päevakorra punkti tutvustamist.

1. DP1357 Järveküla Kangrupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (endine nimetus Järveküla keskuse DP) algatamise taotlus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Järveküla Kangrupõllu kinnistul (katastritunnus 65301:001:4196; registriosa number 1514402; pindala 29 632m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%) detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga jagada kinnistu elamumaa, ärimaa, äri- ja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused korterelamute, ärihoonete, äripindadega korterelamute ja abihoonete ehitamiseks ning lahendada juurdepääsud, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus.

Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi ka üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala juhtotstarbed keskusemaa (C) ja transpordimaa (L). Keskusemaa on segakasutusega ala, kuhu võib kavandada elamuid, kaubandus-, teenindus-, vaba-aja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, ühiskondlikke hooneid, parklaid, parke, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid. Keskusemaa hoonestus tuleb pigem planeerida perimeetriaalselt, et moodustuks aktiivne tänavaruum.

Assaku keskusealal võib 70% alast moodustada elamumaa, kuid 30% peab moodustama piirkonda teenindav ärimaa ala, ühiskondliku hoone maa-ala, roheala.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Krundi pos 4 ärihoone kavandada peegelpildis L-kujulise mahuna paigutatuna idapoolse Turu tee ja Roheluse tee ringristmiku nurka. Hoone peaks suhestuma ristmiku ja Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP1041) kavandatava ärihoonega;
- Ärihoone selline paigutus võimaldab kavandada sujuvama sini-rohekoridori;
- Äripindadega korterelamu maht kavandada liigendatud ja selle kõrgem osa Kindluse kooli poole, sest Turu tee ääres asuvad olemasolevad eramud ning menetluses oleva, kuid veel mitte algatatud Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelise ala detailplaneeringus (DP1347) kavandatakse Turu tee äärde ridaelamud. Üldiseks põhimõtteks on, et hoonete kõrgus langeb väike- ja ridaelamutega piirneval alal 9 meetrini;

- Elamukruntide hoonestusalade kaugus krundi piirist kavandada vastavalt üldplaneeringu elamumaa tingimustele;
- Jalgratta- ja jalgteed ühendada loogiliselt Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatud jalgratta- ja jalgteega ja Kindluse kooli teede struktuuriga, sh Koolipõllu tee kitsendatud sõidutee ülekäiguradadega. Nende teede avaliku kasutuse tagamise viis selgitatakse välja planeeringu koostamisel;
- Arvestada, et Koolipõllu teel võib osutuda vajalikuks liiklust rahustada, kaaluda tänava äärde avaliku kasutusega parkimise kavandamist;
- Kaaluda elamumaa krundi pos 3 ja ärimaa krundi pos 4 juurdepääsuks eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamist, ärihoone teenindus elamumaa kaudu ei ole soovitatav lahendus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et kui eskiislahendus on ärihoonete paigutuse ja põhiliste liikumissuundade osas täiendatud ning põhjendatud elamukruntidele üle 1 hoone kavandamist, siis võib lahendust tutvustada planeerimiskoosolekul, heakskiitmiseks ja algatamiseks ei ole vajalik esitada eskiislahendust uuesti komisjoni.

Meelis Kasemaa liitus Teamsi kaudu komisjoniga teise päevakorra punkti tutvustamise ajal, kell 09.04.

2. DP1347 Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelise ala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Pärast Rae Vallavalitsuses 04.09.2025 toimunud kohtumist esitati osaliselt täiendatud planeeringu eskiislahendus. Hõlmatud on Roheluse tee L1 kinnistu ja täiendanud krundi pos C1 ehitusõigust, mh hõlmanud Roheluse tee L1 kinnistu ja täiendanud krundi pos C1 ehitusõigust. Korterelamute kruntide vahel eelmises lahenduses olnud läbipääse ei ole praeguses lahenduses esitatud ning krundistruktuur on muutmata.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Keskusemaa C1 ala (eskiisis üks krunt) lahendus selgub pärast planeeringulahenduse saamiseks korraldatud arhitektuurikonkursi tulemusi ning täpsustub detailplaneeringu koostamisel;
- Praegusel kujul C1 ala sihtotstarbe esitamine (Üh ja/või Ä ja/või EK) annab võimaluse kavandada liiga suures osas elamumaad, kuid elamute kavandamise võimalikkus sellel alal ei ole teada praeguses etapis. Detailplaneeringu koostamisel võib keskuseala lahendamisel tekkida võimalus kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt või krundid;
- C1 alale kavandada kergejõustikuhall hoone ehitisealuse pinnaga ligikaudu 7000 m². Kogu C1 ala maapealne ehitisealune pind on kavandatud 10 700 m², seega moodustub vähemalt 70% ühiskondlike ehitiste maa ja ülejäänud 30% on muud funktsioonid: ärimaa ja elamumaa. Ehitusõiguses esitada juhtotstarvete osakaalud kujul: Üh 70%, Ä ja EK 30%. Krundistruktuur ning kruntide maakasutuse sihtotstarve ja osakaalud täpsustuvad detailplaneeringu koostamisel;
- Eskiisjoonisel esitada C1 alal täismõõtmetes kergejõustikuhall, elamuid mitte esitada praeguses planeeringuetapis;

- Eskiislahenduse seletuskirjas kirjeldada kergejõustikuhalli vajadusi: 200 m jooksurada, heiteala kuulitõukele, venitus-soojendusala, võimlemisala, üldkehalise treeningu ala, sangpommi ala, jõusaal. Väli alale kavandatakse viskealad (vasar ja ketas), soojendus, välijõusaal, multširada.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt komisjoni ettepanekutele täiendatud eskiislahendus.

3. DP1309 Soodevahe küla Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu muutmise taotlusest

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kirjalikult soov Soodevahe küla Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (DP1309) 17.12.2024 algatamise otsuse muutmiseks eesmärgiga suurendada planeeringuala piiri ja moodustada krundid äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks.

Laiendatav detailplaneeringu ala kattub Lennuradari tee L11 kinnistuosas Rae Vallavalitsuse 04.10.2021 korraldusega nr 1439 kehtestatud Lennujaama lõunaala kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud osaliselt olemasolev transpordimaa, osaliselt perspektiivne transpordimaa. Nii algatatud detailplaneeringuga kui ka uue taotletava detailplaneeringuga soovitakse Rae valla üldplaneeringut muuta. Eskiislahenduse joonise kohaselt soovitakse muuta nii üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet kui ka Soodevahe külas määratud hoonestuse kõrgust, seletuskirja kohaselt ka kõrghaljastuse rajamise tingimusi. Kuigi lennujaama kõrguspiirangud lubavad kuni 30 m kõrgusi hooneid, siis üldplaneering ega lähipiirkonna planeeritav ja varem planeeritud hoonestus seda ei toeta, piirkonnas on lubatud vaid lennukeid teenindavate hoonete (remont ja hooldus) kõrgus üle 16 m.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Esitatud materjalidest ei selgu kõik tingimused, mille osas soovitakse üldplaneeringut muuta. Samuti puuduvad motiveeritud põhjendused, mis tõendaksid avalikku huvi üldplaneeringu muutmiseks. Taotlejal tuleb kirjeldust täiendada ning esitada vastavad selgitused ja põhjendused.
- Üldplaneeringu muutva planeeringu muutmiseks on vaja volikogu nõusolekut.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et menetlemiseks tuleb esitada detailplaneeringu algatamise taotlus ja vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele korrigeeritud eskiislahendus. Arvestades, et detailplaneeringu koostamise eesmärk ja piir on oluliselt muutunud, on vajalik detailplaneeringu uus algatamine.

4. DP0841 Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud arvamuseks

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Detailplaneering algatati 15.06.2015 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 921. Planeeringu koostaja palub kaaluda Aktsiaselts ELVESO arvamusega mitteamvestamist, kuna nende hinnangul

Transpordiameti tingimusega (trasse riigimaale riigiteega paralleelselt mitte kavandada) arvestamisel ei saa arvestada Aktsiaselts ELVESO tingimustega. Aktsiaselts ELVESO 22.08.2025 negatiivne arvamus: „ÜVK) rajatised ei võimalda DP alale planeeritud kruntide ühendamist ÜVK-ga. Ühenduspunktid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga näidata olemasolevatesse ÜVK torustike otstes Varivere tee L2 kinnistul ning veeühendus perspektiivse V2 veetoruga olemasoleva veetoru otsa Linnaaru tee L9 kinnistul“. Transpordiamet on planeeringu kooskõlastanud 28.05.2025. Vajalik ka OÜ Rail Baltic Estonia kooskõlastus.

Järgnes arutelu ja komisjon töi välja järgneva:

- Varivere tee kinnistu ja Varivere tee L2 kinnistu kuuluvad riigi omandisse, kuid Varivere tee on valla omandis. Valla tee alune maa tuleks taotleda munitsipaalomandisse;
- Krundist pos 1 vallale üleantava transpordimaa krundi moodustamisel saaks rajada teega paralleelse vee- ja kanalisatsioonitorustiku Varivere tee L2 kinnistul asuvasse ÜVK torustike ottesse;
- Varivere tee L2 kinnistule on põhjendatud ÜVK trasside kavandamine paralleelselt, sest tegemist on vallale kuuluva teega. Selline lahendus tuleb esitada nii Aktsiaselts ELVESOle kui ka Transpordiametile arvamuseks/kooskõlastuseks. Transpordiametilt kooskõlastuse küsimisel selgitada olukorda ja küsida selgitust, miks ei saa Varivere tee L2 kinnistule pikki Varivere teed trasse rajada.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Aktsiaselts ELVESO arvamus tuleb arvestada.

Pärast komisjoni on täpsustatud:

- OÜ Rail Baltic Estonia kooskõlastas 26.05.2025;
- Transpordiamet märkis 10.06.2024 mittekooskõlastamisel, et „Planeeringuga on kavandatud riigitee alusele maale mitmed tehnovõrgud. Arvestades, et planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ei ole eelpool nimetatud rajatised, mis on vajalikud tee toimimiseks ning riigitee alune maa on peaaegu täielikult riigitee rajatistega kaetud, ei näe Transpordiamet võimalust tehnovõrkude rajamiseks piki riigiteed riigitee alusele maale. Palume tehnovõrkudele leida uus asukoht“. Kooskõlastamisel olnud lahenduses oli vee- ja kanalisatsioonitorustik ühendatud Aktsiaselts ELVESO soovitud ÜVK-ga ja asus Varivere tee L2 kinnistul teega paralleelselt;
- Planeeringu koostaja ja huvitatud isik on nõustunud planeeringulahendust muutma ja transpordimaa krundi moodustama ning esitanud ka muudetud lahenduse. Selliselt on vajalik vaid Aktsiaselts ELVESOle esitada uuesti arvamuseks.

5. DP1068 Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud ning sõlmimisel on notariaalne leping.

Vana-Tartu mnt 23 kinnistu omanik on esitanud arvamuse, et tema ÜVK ühenduse saaks planeerida Tammiksalu kinnistu planeeringualasse. Huvitatud isik nõustub

sellega, detailplaneeringu koostaja palub täpsustada, kas Aktsiaselts ELVESO nõustub lahendusega, kui liitumist ei kavandata avaliku kasutusega transpordimaalt, vaid eraomandis olevat kinnistut läbivana.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Vana-Tartu mnt 23 kinnistu omanikule on pakutud liitumist Aasa põik 2 kinnistult, väljastatud on projekteerimistingimused olemasoleva ÜVK torustiku ümberehitamiseks ja Vana-Tartu mnt 23 kinnistu liitumispunkti tarbeks.
- Liitumispunkt tuleb Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandada transpordimaale. Veemõõdu sõlm asuks Vana-Tartu mnt 23 kinnistust kaugel.
- Tammiksalu kinnistu kaudu ÜVK ühenduse rajamine ei tule odavam kui Aasa põik 2 kinnistu kaudu ning detailplaneeringu elluviimise ajaline perspektiiv ei ole teada.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et arvamuse esitajale tuleb olukorda selgitada ning anda teada, et detailplaneeringu lahendust ei muudeta.

6. DP1261 Suuresta küla Kuuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud Suuresta küla Kuuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid vastuvõtmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud lahenduse kohaselt nähakse ette kinnistule elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus ühepereelamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,6 ha.

Juurdepääs krundile on kavandatud avalikult kasutatavalt Golfi teelt, kusjuures mahasõit on planeeritud planeeringuala põhjapoolsesse serva, vahetult naaberkinnistu piirile. Selline lahendus võimaldab tulevikus tagada põhjapoolse naaberkinnistu juurdepääsu Kuuse kinnistu juurdepääsutee laienduse kaudu. Vee- ja kanalisatsioonilahendus on planeeritud lokaalsena, kuid nähakse ette perspektiivne võimalus liitumiseks ühisvõrkudega. Krundile on kavandatud puurkaev ning reovee puhastamiseks biopuhasti. Detailplaneeringuga on ette nähtud tingimus, et planeeringualale kavandatava puurkaevu projekteerimisel tuleb arvestada kahe majapidamise tarbimisvajadusega. Planeeringus on määratud perspektiivne servituudi vajadusega ala, mis võimaldab tulevikus tagada põhjapoolsele naaberkinnistule veevarustuse Kuuse kinnistule kavandatavast puurkaevust. Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused on lubatud seniks, kuni piirkonda rajatakse ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Sellisel juhul on kinnistu omanikul kohustus liituda ühisvõrkudega 12 kuu jooksul alates trasside valmimisest.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus ja Transpordiamet.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Suuresta küla Kuuse kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

7. Kasutusloa taotluses valgusreostuse lahendamisest kauplusehoonel (EHR kood 121433993) Harju maakond, Rae vald, Rae küla, Künnapuu tee 2

Rain Orro tutvustas päevakorrapunkti: Rae külas Künnapuu tee 2 kauplushoone kasutusloa taotluse menetlemisel on arvamust avaldanud Künnapuu tee 3 ja Künnapuu tee 5 kinnistute omanikud.

Künnapuu tee 5 kinnistu omanik on arvamust avaldanud, et Künnapuu teega külgnev haljastus on väga hõre (mõned hõredalt istutatud puud ei ole piisav) ning seetõttu on Künnapuu tee 5 elanike privaatsus tõsiselt häiritud. Haljastus peaks tagama oluliselt suurema privaatsuse või siis tuleks kauplusehoone ja Künnapuu tee vahele rajada piirdeaed. Vastasel juhul hakkab kaupluse parklas sõitvate ja parkivate autode esitulede valgus paistma Künnapuu tee 5 elutoa akendesse.

Alternatiivne lahendus on see, et Künnapuu tee 5 kinnistu piirdeaed ja väravad lubatakse ehitada praegusest oluliselt kõrgemaks.

Künnapuu tee 3 kinnistul elav naaber soovib, et kõrghaljastust võiks olla rohkem.

Harjumaal Rae vallas Rae külas asuva Künnapuu tee 2 kinnistu osas kehtib Rae Vallavolikogu 08.07.2003 otsusega nr 108 kehtestatud Rae küla Künnapuu pereelamute grupi detailplaneering (Kivinuka Kinnisvara OÜ, töö nr 352; edaspidi detailplaneering).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae Vallavolikogu 08.07.2003 otsusega nr 108 kehtestatud Rae küla Künnapuu pereelamute grupi detailplaneeringust tulenevalt on täidetud kõrghaljastuse nõue;
- Detailplaneeringuga tuleb tagada avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine. Isikutel tuleb leppida võimalusega, et neid ümbritsev elukeskkond võib muutuda (Riigikohtu 19.04.2007 otsus haldusasjas nr 3-3-1-12-07);
- Tulenevalt standardist EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis 9.6 parkla kauguseks naaberkrundil asuvast hoonest elamu akendega seinale määratakse 8 meetrit, parkimiskohtade arvuga 11-25 (Künnapuu tee 2 kinnistul on välja ehitatud 18 parkimiskohta), mis on antud juhul täidetud;
- Künnapuu tee 5 (65301:002:0364) kinnistu omaniku alternatiivset soovi saada Rae Vallavalitsuselt luba kõrgema piirdeaia rajamiseks ei saa aktsepteerida, kuna kõrgema piirdeaia rajamine ei ole kooskõlas alal kehtiva detailplaneeringu ja piirkonnas kehtiva üldplaneeringuga. Samas Rae Vallavalitsus märgib, et oma kinnistul ei ole piiranguid haljastuse rajamise suhtes, kui see ei takista naabritel oma kinnistut kasutada ega kitsenda nende õigusi.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Rae külas Künnapuu tee 2 kauplusehoonele kasutusloa taotluse väljastamisega.

8. Projekteerimistingimuste taotlus Aaviku külas Ühistu tee 46 kinnistule uue üksikelamu püstitamiseks

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks Harjumaal Rae vallas Aaviku külas

Ühistu tee 46 kinnistul (registriosa 435402; katastritunnus 65301:004:0120; pindala 1257 m²; sihtotstarve 100% elamumaa). Eesmärk on lammutada vana amortiseerunud maja ja ehitada samasse asukohta uus suurema ehitisealuse pinnaga üksikelamu.

Kinnistul puudub kehtestatud detailplaneering.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga (edaspidi Jüri ÜP) on Ühistu tee 46 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa-ala (tähis EV). Jüri ÜP kohaselt on väikeelamumaa juhtotstarbega alad määratud detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamise kohustusega aladeks, kus ehitusloakohustusliku ehitustegevuse eelduseks on kehtestatud detailplaneering;
- Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõikest 5 tulenevalt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:
 - 1) ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
 - 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.PlanS seletuskirjas (571 SE) on seaduseandja PlanS § 118 lõike 5 selgituseks märkinud, et tegemist on erinormiga ehk erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest, mida saab rakendada sättes toodud kõigi nõuete täitmisel. PlanS § 125 lõike 5 ei kohusta kohalikku omavalitsust lubama detailplaneeringu koostamise asemel projekteerimistingimuste alusel ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamist olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnistule;
- Tallinna Halduskohtu 23.09.2019 kohtuotsuse haldusasja nr 3-19-913 punktis 9 selgitas kohus kaebajale, et PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi (punkt 1); üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega (punkt 2). Projekteerimistingimuste väljastamiseks peavad need tingimused olema täidetud samaaegselt. Kohus on leidnud, et kui kinnisasi ei asu olemasoleva hoonestuse vahel ja üldplaneeringus ei ole määratud vastava ala üldiseid kasutus- ja ehitistingimusi, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi, ei ole täidetud PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud erandi kohaldamise eeldust;

- PlanS § 125 lõikest 5 tulenevat erisust ei ole võimalik Jüri ÜP aladel kaaluda ega ka kohaldada, sest Jüri ÜP-s ei ole vajaliku täpsusastmega ehituslikke ja arhitektuurilisi tingimusi välja toodud;
- Ühistu tee 46 kinnistu puhul on uue üksikelamu püstitamise eesmärgil sobivaimaks läbiviidavaks planeerimismenetluseks detailplaneeringu menetlus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et jätta Aaviku külas Ühistu tee 46 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus läbi vaatamata ja tagastada EhS § 30 alusel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija