

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

12.12.2024 nr 2-5.1/44

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.20

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

maakorraldaja Anne Varbla

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Hannes Karon

ehitusameti juhataja Priit Pallu

Kutsutud: järelevalvespetsialist Jana Suurthal, järelevalvespetsialist Sirje Asu, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, registrite spetsialist Silja Angerjas, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, arhitekt Kadri Randoja, arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute spetsialist Astrid Promet, ehituse spetsialist Rain Orro, ehituse spetsialist Marchello Mitt, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu, liikuvusspetsialist Õne Kask, tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist ning teede spetsialist Gerthard Tints

Koosoleku päevakord:

1. DP1091 Vastuvõetud Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu muudatus ettepanek arendajalt
2. DP1312 Täiendatud materjalid Võisilma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde
3. DP1253 Veskitaguse küla Männipalu kinnistu hoonestusala muudatus

4. DP0149 Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamine projekteerimistingimustega – Roosipõõsa tee 15 kinnistu hoonestusala suurendamine
5. DP0157 Rae küla Sinikivi kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamine projekteerimistingimustega – Sinikivi tee 13 kinnistul hoone kõrguse suurendamine 10%
6. Järveküla Aali kinnistu projekteerimistingimuste taotlus
7. Vaskjala küla Veskimäe tee 2 projekteerimistingimuste taotlus
8. Rae külas Graniidi tee 4 ja Graniidi tee 19 tööstuslike akupankade paigaldus, visuaalne nähtavus ja varjestamise vajadus
9. DP1289 Järveküla Leeri tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud täiendatud lahendus
10. DP1321 Patika küla Raidkivi ja Ärdla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

1. DP1091 Vastuvõetud Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu muudatus ettepanek arendajalt

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on muudatus ettepanek Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringule kruntide pos 1-4 üksikelamute asemel ehitada 3 paariselamut.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Järvekülas Tohvre kinnistute ja lähiala planeeringus positsioonidele 2-5 (mitte 1-4) on võimalik ette näha kahepereelamute kavandamist võimalusega kinnistule ka eramu püstitamine ette näha;
- Positsioonid 2-5 asuvad varasemalt kehtestatud ja ellu viidava Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175 kehtestatud Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud rida ja paarismajade poole, siis paarismajade planeerimine positsioonide 2-5 eramute asemel, tekitab ühtlase ülemineku hoonete mahu osas ja sobitub ridaelamute ja eramute vahele. Küll aga tuleks detailplaneeringus ette näha võimalus planeerida paarismaja kruntidele ka eramuid, kui tulevikus peaks kinnistu omanik soovima suurema eramu planeerimist suuremal krundil.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneering on vastu võetud varem kehtinud Rae valla üldplaneeringuga kooskõlas, mis ei näinud kahepereelamute planeerimist Tohvre kinnistutele positsioonidele 2-5 ette (planeeritavad krundid ei asu piirkonda läbiva tee ääres), siis kahepereelamuid planeerides tuleks detailplaneering uuesti vastu võtta vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule, mis näeb alale ette väikeelamumaa, kuhu on võimalik kavandada eramuid ja kahepereelamuid.

2. DP1312 täiendatud materjalid Võisilma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus Võisilma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Planeeringu eesmärk on algatamise taotlusel olemasoleva amortiseerunud hoonestuse lammutamine ja uue elamumaa sihtsotstarbega kinnistu kavandamine Võisilma kinnistu keskel paiknevale lagealale ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse lammutamine Võisilma kinnistul. Kuivõrd kinnistusraamatu III jaos on seatud isiklik kasutusõigus kolmanda isiku kasuks kuni isiku surmani, siis ei ole võimalik olemasolevat hoonestust lammutada. Seega on vajalik detailplaneeringus määrata olemasolevale hoonestusele elamumaa krunt ning ehitusõigus vastavalt olemas olevale olukorrale.
- Vastavalt Elo Lutsepp poolt 02.12.2024 koostatud „EKSPERTHINNANG Rae vallas Salu külas paiknevale Võisilma kinnistule koostatud detailplaneeringu eskiisile ja ajaloolisele asustusale“ dokumendile paikneb Võisilma kinnistu *kindlasti Salu küla ajaloolise asustusala, mis aga paraku nõukogude perioodil on minetanud oma traditsioonilise hoonestuse. Võisilma kinnistu on ajalooliselt moodustunud kahe kinnistu – Loigu ja Võisilma liitmisel. Mõlemad kinnistud oma hoonetega on selgelt täheldatavad juba 1898. aasta kaheverstasel kaardil. Arvata võib, et need pärinevad veelgi varasemast ajast.* Detailplaneeringuga kavandatav uus hoonestus paikneb Loigu talu varasema asukoha juures, seega toetab uue hoonestuse kavandamine ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuuri.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on põhimõtteliselt nõus uue elamumaa krundi kavandamisega vastavalt üldplaneeringus määratud tingimusele, varasema Loigu talukoha alale, kuid ei nõustu olemasoleva hoonestuse lammutamisega, kuivõrd selle kasutamiseks on seatud kolmanda isiku kasuks isiklik kasutusõigus. Olemasoleva hoonestuse jaoks tuleb moodustada teine elamumaa krunt ning määrata ehitusõigus vastavalt olemasolevale olukorrale. Samuti tuleb planeeringu käigus kavandada uuele hoonestusele juurdepääs ning kuna täna viib juurdepääs olemasoleva elamu õuealale, siis tuleks juurdepääs kavandada õuealast väljast poolt, näiteks planeeringuala lääneküljelt. Tee kasutamiseks tuleb seada servituudid elamumaa kruntidele.

3. DP1253 Veskitaguse küla Männipalu kinnistu hoonestusala muudatus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimused Veskitaguse küla Männipalu kinnistu hoonestusala piiride nihutamiseks teekaitsevööndisse ja piirdeaia asumisest hoonestusalast väljaspool.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Teekaitsevöönd määratakse teekatte välimisest servast ning see on määratud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks ning liiklusohutuse tagamiseks;
- Hoonestusala on ala, kuhu on võimalik tulevikus ehitisi projekteerida ja ehitada, seega hoonestusala teekaitsevööndisse planeerimine ei ole võimalik;

- Piirdeaed ei pea asuma just hoonestusallas, tavapärast asub piirdeaed kinnistu piiril, seda öeldes, ei saa piirdeaeda teekaitsevööndisse planeerida, kuivõrd piirdeaed varjab nähtavust ning piirab tänavahooldust.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et hoonestusala ei ole võimalik planeerida teekaitsevööndisse.

4. DP0149 Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamine projekteerimistingimustega – Roosipõõsa tee 15 kinnistu hoonestusala suurendamine

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Rae külas Kaasiku kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks, Roosipõõsa tee 15 kinnistu osas. Projekteerimistingimustega soovitakse suurendada hoonestusala. Abihoone ehitisalune pind on alla 20 m².

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Tulbi tee 10 ja Roosipõõsa tee 13 kinnistute omanike lihtkirjalik nõusolek on vajalik Roosipõõsa tee 15 kinnistu abihoonele;
- Ehitusseadustik § 35 lõige 4 alusel on pädeval asutusel põhjendatud juhul õigus nõuda ehitusteatisest esitamist ehitise kohta, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 1 sisalduvate sarnaste näitajatega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et on vajalik naaberkiinnistute nõusolek Roosipõõsa tee 15 kinnistu abihoonele ning hoonestusala täpsustamiseks on vajalik ehitusteatis ja ehitusprojekt.

5. DP0157 Rae küla Sinikivi kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamine projekteerimistingimustega – Sinikivi tee 13 kinnistul hoone kõrguse suurendamine 10%

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Rae külas Sinikivi kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks, Sinikivi tee 13 kinnistu osas. Projekteerimistingimustega soovitakse suurendada hoone kõrgust 10%. Kehtib Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, mis näeb ette tootmismaal hoonet kõrgusega kuni 16 m. Kõrgust soovitakse täpsustada 12,1 m.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Nõus projekteerimistingimuste taotluses hoone kõrguse suurendamisega 12,1 m.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon toetab Sinikivi tee 13 kinnistu hoone kõrguse suurendamist 10%.

6. Järveküla, Aali kinnistu projekteerimistingimuste taotlus

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Järvekülas Aali kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna

Üldplaneeringust on Aali katastriüksusele määratud kaitsehaljastuse juhtotstarve rohealal.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Üldplaneeringu kohaselt on määratud maakasutuse juhtotstarbeks rohealadel kaitsehaljastuse maa, kui selle ülesandeks on inimese tervisele või looduslikule elustikule kahjulike mõjude (müra, tolm jmt), aga ka näiteks tuule negatiivse mõju leevendamine või vältimine. Kaitsehaljastuse maa asub nii hajaasustatud kui tiheasustatud aladel. Kaitsehaljastuse maale ei ole hoonete ehitustegevust ette nähtud.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus projekteerimistingimuste taotluse väljastamisega Aali katastriüksusele hoonete ehitusõiguse saamiseks kuna üldplaneeringuga määratud rohealal kaitsehaljastuse juhtotstarbega alal ei ole hoonete ehitustegevust ette nähtud.

7. Vaskjala küla Veskimäe tee 2 projekteerimistingimuste taotlus

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Veskimäe tee 2 kinnistule ehitusõiguse saamiseks kolmandale abihoonetele 80 m². Kinnistul asub üksikelamu ja 2 abihoonet.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Üldplaneeringu kohaselt on välja toodud hoonestustingimustes elamumaale ehitusõigusega püstitada kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga 60 m²/hoone.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei nõustu projekteerimistingimuste taotluse väljastamisega Veskimäe tee 2 kinnistule 80 m² abihoonete ehitusõiguse saamiseks kuna üldplaneeringuga on määratud hoonestustingimustes elamumaale kuni 2 abihoonet.

8. Rae külas Graniidi tee 4 ja Graniidi tee 19 tööstuslike akupankade paigaldus, visuaalne nähtavus ja varjestamise vajadus

Rain Orro tutvustas päevakorrapunkti: Rae külas Graniidi tee 4 ja Graniidi tee 19 hoonetele soovivad paigaldada akupangad. Graniidi tee 4 akupangal on 4 m tuleohutuskuja autode parklast ja 1 m tuleohutuskuja hoone fassaadist, kui fassaad on mittepõlevast materjalist. Akupankadel on sees tuleohutusüsteemid. Graniidi tee 4 ei soovi varjestada akupankasid, sest see peab olema kolmest küljest avatud ning hooldamiseks on vaja ligipääsu. Soovitakse akupanka varjestada istutatud hekiga.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Tuleohutuskuja peab jääma kinnistule;
- Seade paigaldatakse hoonestusalasse;
- Taimedega varjestamine ei ole lubatud;
- Avalikus ruumis nähtav tehnoseade hoone peafassaadil varjestatakse;
- Soovituslikult varjestada paneelidega, mis on lihtsasti ära võetavad.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestada akupankade paigaldamisel.

9. DP1289 Järveküla Leeri tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud täiendatud lahendus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud ning korrigeeritud eskiislahendus detailplaneeringu algatamiseks Järvekülas Leeri tee 8 kinnistul. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarve muuta osaliselt ärimaaks, suurendada ehitusõigust ning lahendada kinnistule juurdepääs 11330 Järveküla-Jüri teelt (Vana-Tartu maanteelt). Detailplaneeringuala on hõlmatud Otsa kinnistu detailplaneeringuga (kovID DP0296, kehtestatud 15.08.2006). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Leeri tee 8 kinnistule määratud juurdepääs Leeri teelt. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohane suurim lubatud ehitisealune pind krundi elamumaa sihtotstarbega osakaalu arvestades on 230 m², lisaks ärimaa sihtotstarbega 20% osakaaluga kaasnev ehitusõigus 109 m². Seega Leeri tee 8 krundi suurim lubatud ehitisealunepind kokku 339 m². Esitatud lahenduses on kavandatud suurim lubatud ehitisealune pind 339,2 m².

Lisaks on tehtud planeeringu koostajale ettepanek hoonestusala vähendamiseks riigiteepoolisel küljel kuni olemasoleva hooneni, vastasel korral ei ole parkimist kavandatud viisil võimalik lahendada. Transpordiamet on samuti juhtinud tähelepanu sellele, et parklasse kavandatud parkimiskorraldusega parkimisnurgaga 90 kraadi on vajalik tagada manööverdamisruum 7 m. Lahendust on muudetud vastavalt esitatud ettepanekutele ning hoonestusala vähendatud kuni olemasoleva hooneni ja parkimiskohtadele tagatud normidele vastav manööverdamisruum.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Suurim lubatud ehitisealune pind määrata täisarvuna;
- Krundile kavandatakse osalist ärifunktsiooni, siis on oluline detailplaneeringuga lahendada ka jalakäijate juurdepääs planeeringualale riigitee poolset küljelt.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada ning näidata võimalik lahendus jalakäijatele ohutu juurdepääsu tagamiseks krundile riigitee poolset küljelt. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele täiendatud eskiislahendus.

10. DP1321 Patika küla Raidkivi ja Ärdla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Patika külas Raidkivi ja Ärdla kinnistutel, eesmärgiga moodustada 2 tootmismaa krunti ja 1 transpordimaa ning määrata ehitusõigus moodustatavatele tootmismaa kruntidele. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringuala on hõlmatud Patika liiklussõlme detailplaneeringuga (DP0025, kehtestatud 28.05.1998). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt planeeringualale

ehitusõigust määratud ei ole ning maa-ala kasutuseks on planeeringuga ette nähtud põllumajandusmaa.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud perspektiivne tootmismaa. Üldplaneeringus on sätestatud, et elamute kontaktvööndis on lubatud vaid ärimaa sihtotstarbega krundid. Üldplaneeringu kohaselt on krundi suurus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ääres minimaalselt 0,5 ha ning elamuala ja maantee vahel maksimaalselt 1,5 ha. Krundi täisehitus maksimaalselt 30%. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ääres äri- ja tootmishoonete suurim lubatud kõrgus kuni 14 m, kogujatee ääres kuni 12 m. Elamute kontaktvööndis peab planeeritavate hoonete kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9 meetrini.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeeritava ala juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud perspektiivne tootmismaa, kuivõrd ala asub elamute kontaktvööndis on võimalik planeerida vaid ärimaa sihtotstarbega krunte;
- Eskiislahenduse kohaselt on kavandatud tootmismaa kruntide pindala suurem kui 15 000 m². Üldplaneeringu kohaselt võib maksimaalne krundi suurus planeeritaval alal olla 1,5 ha. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas üldplaneeringu tingimustega;
- Eskiislahenduse kohaselt on kavandatud tootmismaa kruntidele hooned kõrgusega kuni 14 m. Planeeringulahenduses vajalik arvestada üldplaneeringu tingimusega, mille kohaselt elamute kontaktvööndis peab planeeritavate hoonete kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9 meetrini;
- Planeeritav ala asub Rae valla vee-ettevõtte AS Elveso teeninduspiirkonnas, mistõttu uute hoonete planeerimisel on vajalik vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendada ühisvõrkude baasil ning antud lahenduste rahastamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Liitumistingimuste osas täpsustava info saamiseks pöörduda AS Elveso poole;
- Parkimine planeeringualal lahendada vastavalt kehtivatele parkimishoovõrkudele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad;
- Eskiislahenduses on planeeringualal kajastatud kultuskivi kaitsevöönd, Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel see kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu.

Otsus: Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele täiendatud eskiislahendus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija