

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

19.12.2024 nr 2-5.1/45

Algas kell 09.00, lõpp kell 09.30

Juhatas: planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

ehitusameti juhataja Priit Pallu

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Hannes Karon

abivallavanem Ivari Rannama

maakorraldaja Anne Varbla

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

Kutsutud: järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, registrite spetsialist Silja Angerjas, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, arhitekt Kadri Randoja, arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute spetsialist Astrid Promet, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu, liikuvusspetsialist Õnne Kask ja tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist.

Koosoleku päevakord:

1. DP1312 täiendatud materjalid Võisilma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde
2. DP1162 Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks
3. DP0802 Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega - hoonestusala suurendamine 7,8% ja kõrguse suurendamine 10% Pähklimäe tee 11 katastriüksusel

1. 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. Võisilma katastriüksus suurusega 186313 m², katastritunnus 65303:004:0211, registriosa nr 12746702, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringu eesmärk on algatamise taotlusel olemasoleva amortiseerunud hoonestuse lammutamine ja uue elamumaa sihtotstarbega kinnistu kavandamine Võisilma kinnistu keskel paiknevale lagealale ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi detailplaneeringuga.

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 asustusalale“ dokumendile paikneb Võisilma kinnistu *kindlasti Salu küla ajaloolise asustusalal, 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 Vallavalituse 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 välja, näiteks planeeringuala lääneküljelt. Tee kasutamiseks tuleb seada servituudid elamumaa kruntidele.

2. DP1162 Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud materjalid Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Rae Vallavalitsus edastas detailplaneeringu materjalid 13.11.2024 Transpordiametile täiendava kooskõlastuse saamiseks, tulenevalt riigiteega seotud muudatustest. Transpordiamet nõustus 11.12.2024 kirjaga sisse viidud muudatustega ning palub täpsustada ühe planeeritud bussipeatuse asukohta.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Pos 4 määrata ka 6 puud minimaalselt;
- Joonistel muuta bussipeatuse asukohta vastavalt Transpordiameti märkusele ning kujutada ka konkreetne juurdepääs bussipeatustele;
- Bussipeatused ning ületuskohad jms nimetada planeeritavateks, mitte perspektiivseteks;
- Detailplaneeringu elluviimise kava täiendada: bussipeatuste ja teeületuskohtade rajamine ja sellega kaasnev peab toimuma enne Suur-Tõnikse kinnistule hoonete ehitamist või vähemalt samal ajal kui teed ja taristu;
- Eraldi käsitleda elluviimise kavas Suur-Tõnikse tee 2 jagamist (pos 5 ja 6) ja välja ehitamist, mis saab toimuda peale vajaliku taristu välja ehitamist ning Suur-Tõnikse tee (65301:001:4571) üleandmist, eraldiseisvalt Suur-Tõnikse kinnistule kavandavast.

Otsus: Rae Vallavalituse planeerimis- ja ehituskomisjon on detailplaneeringu lahendusega nõus ning peale täpsustuste sisseviimist ning lepingu sõlmimist saab detailplaneeringu suunata vastuvõtmisele.

3. DP0802 Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega-hoonestusala suurendamine 7,8% ja kõrguse suurendamine 10% Pähklimäe tee 11 katastriüksusel

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Lehmja külas Pähklimäe tee 11 kinnistu hoonestusala täpsustamiseks kolmest erinevast kohast ning suurendada hoonestusala 7,8% ja kõrgust 10% võrra. Kolmas hoonestusala täpsustamine on seotud Pähklimäe tee ja Pähklimäe tee 11 liitmisega maakorralduslike toimingutega, mis ei sega samaaegselt täpsustamaks hoonestusala projekteerimistingimustega. Hoonestus (eskiis olemas) asub Pähklimäe teega täisnurga all ja sellepärast on vaja hoonestusala suurendada. Kraav olemas Rukki tee 7 ja Pähklimäe tee 7 kinnistu vahel. Hoone tagumises nurgas on hoonestusala muutmise tingitud asjaolust, et sellel alal eeldati kunagi kivikalme asukoht, aga täiendava arheoloogilise eeluuringu kohaselt kivikalmet ei ole enam ning sellest tulenevalt ei ole mõistlik ega vajalik hoonest sellist osa jätta ehitamata. Muinsuskaitseamet on eeluuringuga tutvunud ja heaks kiitnud.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Hoonestusala ei saa liita kuid saavad täpsustada.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon toetab Pähklimäe tee 11 kinnistu hoonestusala täpsustamist.

/allkirjastatud digitaalselt/

Annika Jõgimaa
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija