

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

20.03.2025 nr 2-5.1/12

Algas kell 08.30, lõpp kell 09.15

Juhatas: abivallavanem Ivvari Rannama

Protokollis: planeeringute menetleja Kristel Tramberg

Osaesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivvari Rannama

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

maakorraldaja Anne Varbla

teehoiuspetsialisti ülesannetes teede spetsialist Gerthard Tints

Puudusid komisjoni liikmed:

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

ehitusameti juhataja Priit Pallu

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, registrite spetsialist Silja Angerjas, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute spetsialist Astrid Promet, ehituse spetsialist Rain Orro ja keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu.

Koosoleku päevakord:

1. DP1312 Salu küla Võisilma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid
2. DP0662 Soodevahe küla Tammiku 1 kinnistu lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlus
3. DP0753 Soodevahe küla Tammiku 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlus
4. DP1331 Järveküla Maidu tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

5. DP0133 Peetri küla Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneeringu tingimuste täpsustamine – Vägeva tee 35 kinnistu hoonestusala suurendamine 1,9%

1. 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 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavale alale kahe elamumaa krundi kavandamine ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- pos 3 krundi hoonestusala kavandada olemasoleva õueala proportsioonidega ning olemasoleva õuemaa kõlvikuga sarnaselt. Vajalik vähendada põhja suunas pikalt väljaulatuvat osa hoonestusalast, et uute hoonete kavandamisel tagada talukompleksile iseloomulik hoonete grupp privaatse õuealaga ning säiliks ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuur;
- pos 2 ja pos 3 kruntidele juurdepääsu tagamiseks vajalik detailplaneeringuga näha ette servituudi seadmise vajadus pos 1 krundile;
- biopuhasti imbväljaku kavandamisel arvestada, et heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud puurkaevu hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist.

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

2. DP0662 Soodevahe küla Tammiku 1 kinnistu lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks kuna soovitakse planeeringu elluviimisest loobuda ning kaevandustegevust planeeringualal alustada. Rae Vallavalitsuse 27.09.2011 korraldusega nr 863 „Soodevahe küla Tammiku 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ on kehtestatud Tammiku 1 kinnistu lähiala detailplaneering (kovID: DP0662). Detailplaneeringu alusel on moodustatud 1 äri- ja tootmismaa krunt (Saluste tee 5) ning 2 transpordimaad (Saluste tee L2 ja Saluste tee L1). Transpordimaad on detailplaneeringuga ette nähtud avalikuks kasutuseks. Saluste tee L1 kinnistu on munitsipaalomandis. Tammiku 1 kinnistu, mille koosseisu kuuluvad Saluste tee L2 ja Saluste tee 5 katastriüksused on Eesti Killustik OÜ omandis ning kinnisasjale on seatud hoidumisservituut Rae valla kasuks. Saluste tee 5 krundile on 06.05.2020 väljastatud ehitusluba äri- ja tootmishoone püstitamiseks (ehitisregistri kood 121322463).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole antud juhul mõistlik jätta detailplaneeringut kehtima olukorras, kus kinnisasjade omanik soovib detailplaneeringu edasisest elluviimisest loobuda seoses planeeringuala hõlmavatel kinnistutel maavaravaru aktiivse tarbevaru arvele võtmisega maardlate registris;
- detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel jääb planeeringualal asuvatele katastriüksustele nende olemasolev sihtotstarve. Tulevikus on võimalik sihtotstarvet muuta, kuid see peab toimuma vastavalt kinnisasjade olemasolevale kasutusele ja kooskõlas kehtiva üldplaneeringu tingimustega;
- detailplaneeringuga ette nähtud kohustust Saluste tee L2 krundi Rae vallale üle andmise osas detailplaneering kehtetuks tunnistamisel täita ei ole vaja;
- omaniku avalduse alusel vajalik Saluste tee 5 krundile väljastatud ehitisluba kehtetuks tunnistada;
- omaniku avalduse alusel võimalik Rae valla kasuks seatud hoidumisservituut kustutada.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni liikmed on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega nõus. Koostada Rae Vallavalituse 27.09.2011 korraldusega nr 863 „Soodevahe küla Tammiku 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu. Rae Vallavolikogu otsuse eelnõu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta edastada arvamuse ja vastuväidete esitamiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada.

3. DP0753 Soodevahe küla Tammiku 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlus

Kristel Tramborg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on taotlus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks kuna soovitakse planeeringu elluviimisest loobuda ning kaevandustegevust planeeringualal alustada. Rae Vallavalitsuse 25.06.2014 korraldusega nr 913 „Soodevahe küla Tammiku 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ on kehtestatud Tammiku 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID: DP0753). Detailplaneeringu alusel on moodustatud 1 äri- ja tootmismaa krunt (Saluste tee 3) ning 1 maatulundusmaa (Suurtammiku). Saluste tee 3 kinnisasjale on setud hoidumisservituut Rae valla kasuks. Saluste tee 3 krundile on 06.05.2020 väljastatud ehitisluba äri- ja tootmishoone püstitamiseks (ehitisregistri kood 121264130).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole antud juhul mõistlik jätta detailplaneeringut kehtima olukorras, kus kinnisasjade omanik soovib detailplaneeringu edasisest elluviimisest loobuda seoses planeeringuala hõlmavatel kinnistutel maavaravaru aktiivse tarbevaru arvele võtmisega maardlate registris;
- detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel jääb planeeringualal asuvatele katastriüksustele nende olemasolev sihtotstarve. Tulevikus on võimalik

sihtotstarvet muuta, kuid see peab toimuma vastavalt kinnisasjade olemasolevale kasutusele ja kooskõlas kehtiva üldplaneeringu tingimustega;

- omaniku avalduse alusel vajalik Saluste tee 3 krundile väljastatud ehitusluba kehtetuks tunnistada;
- omaniku avalduse alusel võimalik Rae valla kasuks seatud hoidumisservituut kustutada.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni liikmed on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega nõus. Koostada Rae Vallavalituse 25.06.2014 korraldusega nr 913 „Soodevahe küla Tammiku 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu. Rae Vallavolikogu otsuse eelnõu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta edastada arvamuse ja vastuväidete esitamiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada.

4. DP1331 Järveküla Maidu tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Järvekülas Maidu tee 25 katastriüksusele (pindalaga 10 049 m², katastritunnus 65301:001:6883, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, mis kuulub kinnisasja registriosa nr 24512050 koosseisu). Planeeringu eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- arendustegevuse II etapi alade määramise eesmärk on soodustada esimeses etapis olevate alade planeerimis- ja ehitustegevust, kuna neil on paremad ühendused ja kujunemas täisväärtuslik elukeskkond. Detailplaneeringute menetlemisel tuleb arvestada piirkondlikke eripärasid, elanikkonna paiknemist ja omavalitsuse võimekust pakkuda avalikke teenuseid. Taristu peab vastama elanike vajadustele, seega arendustegevus toimub keskelt väljapoole. Eelistatud on alad magistraalteede lähedal, autonoomse ühistranspordi ääres ja keskusealadel, samuti üksikud planeerimata maatükid tiheasustatud väljaehitatud keskkonnas. Eesmärk on vältida uute tihedalt hoonestatud alade teket ja saavutada optimaalne asustusstruktuur, tagades infrastruktuuri vastuvõtuvõime ja sotsiaalse taristu teenused;
- II etapis saab arendustegevusega alustada eelkõige eeldusel, et piirkonna toimimist ja arengut toetavad olulised taristu objektid on välja ehitatud. Üldplaneeringu kohaselt on Liiva tee pikendus perspektiivse Tallinna väikese ringteeni üheks olulisemaks üldplaneeringuga kavandatavaks muudatuseks Rae valla põhjapiirkonna teedevõrgus. Maidu tee 25 katastriüksusega külgneval alal menetluses oleva Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (kovID DP1101) nähakse ette ühendustee (Liiva tee pikendus) perspektiivse Tallinna väikese ringteega. Kuna nimetatud ühendustee puhul on tegemist olulise piirkondliku tähtsusega infrastruktuuri elemendiga, siis on selle tee

rajamine prioriteediks ning see on vajalik välja ehitada enne piirkonda II etapi arendusalade kavandamist;

- Maidu tee 25 katastriüksus on kinnisasja registriosa nr 24512050 osa ning antud kinnisasi on hõlmatud menetluses oleva Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (kovID DP1101). Samale kinnisajale ei ole võimalik samaaegselt koostada kahte erinevat detailplaneeringu menetlust, kuna detailplaneering on konkreetse maa-ala kasutamise ja ehitustingimuste määramiseks kehtestatud dokument;
- esitatud eskiislahendusega planeeritakse Maidu tee 25 katastriüksuse koosseisus olevat ala, millele juurdepääs on lahendatud Kindluse teelt, Maidu tee kaudu. Nimetatud teede puhul on tegemist avalikus kasutuses olemasolevate teedega. Samas on üldplaneeringuga ette nähtud Maidu tee pikendus, mis ühendatakse perspektiivselt Liiva tee pikendusega. Taotlusega esitatud eskiislahenduse puhul ei ole tegemist tervikliku ruumilahendusega, kuna menetluses oleva Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusega Liiva tee pikenduseks määratud teekoridori ning Maidu tee 25 planeeringuala vahele jääb lahendamata ala.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni liikmed ei toeta Maidu tee 25 katastriüksusele arendustegevuse kavandamist. Rae Vallavalitsus on valmis Maidu tee 25 katastriüksuse alal planeerimismenetluse algatamise ettepanekut kaaluma seejärel, kui Liiva tee pikendus perspektiivse Tallinna väikese ringteeni on välja ehitatud. Detailplaneeringu edasine menetlus komisjoni hinnangul on detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumise eelnõu koostamine või taotleja poolt taotluse tagasivõtmine.

5. DP0133 Peetri alevikus Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneeringu tingimuste täpsustamine – Vägeva tee 35 kinnistu hoonestusala suurendamine 1,9%

Rain Orro tutvustas päevakorrakpunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Peetri alevikus asuvale Vägeva tee 35 kinnistule üksikelamu laiendamise seadustamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 1,9% ulatuses. Projekteerimistingimuste andmise eesmärgiks on üle 20 aasta vanuse detailplaneeringu tingimuste täpsustamine selliselt, et hoonestusala suurendamine taotletud kujul võimaldab seadustada ehitist (kuuri koos varikatusega), mis hetkel jääks detailplaneeringuga määratud hoonestusalast välja.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- hoonestusala suurendamisel Vägeva põik 1 kinnistu (katastritunnus 65301:001:1097) poole, on jätkuvalt tagatud tuleohutusega seotud hoonete vaheline kuja 8 m;
- Vägeva põik 1 ja Vägeva tee T2 kinnistute piirile lähemale kui 4 m saab täpsustada hoonestusala, kuhu on lubatud abihoone püstitamise. Sellisel juhul, kui tegemist on abihoone jaoks täpsustatava hoonestusalaga ehk hoonestusala saab täpsustada kuni 2 m kaugusele kinnistu piiridest, on projekteerimis-

tingimuste andmine kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimusega;

- kuna täpsustatakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala abihoone püstitamiseks, tuleb kinnistu omanikul peale projekteerimistingimuste väljastamist esitada ehitisregistri kaudu kõigepealt ehitusteatis ja ehitusprojekt abihoone püstitamiseks (see tähendab, et taotluses peab olema esitatud abihoone ruumikuju, mis on hoonest selgelt eristatav ja eraldi vundamendiga).

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada kehtivas detailplaneeringus määratud planeeringuala hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist 1,9%.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Tramberg
koosoleku protokollija