

**Rae Vallavalitsuse  
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

**KOOSOLEKU PROTOKOLL**

Jüri

16.10.2025 nr 2-5.1/40

Algas kell 8.30, lõpp kell 09.00

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

ehitusameti juhataja Priit Pallu

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:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

teede peaspetsialist Gerthard Tints

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp ja teede spetsialist Kaur Varipuu.

**Koosoleku päevakord:**

1. DP1347 Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelise ala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid
2. DP1313 Assaku alevik Järve põik 2c kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

- 1. DP1347 Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelise ala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud materjalid**

**Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on täiendatud Turu, Veski, Koolipõllu ja Kiviseina tee vahelise ala detailplaneeringu materjalid. Detailplaneeringu eesmärgiks on Turu tee, Veski tee ja Koolipõllu tee vahelisel alal olemasolevate maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistute ümberkruntimise teel moodustada elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad haljasala maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Äri- ja elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused keskuse ala ning piirkonda teenindavate ärihoonete ehitamiseks ja ühiskondlike hoonete maale ehitusõigus ja hoonestustingimused lasteaia või mõne muu ühiskondliku hoone ehitamiseks. Samuti on kavas lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Kandsid joonisele 7000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kergejõustikuhalli ja parandasid keskuseala C1 sihtotstarvete jaotust (joonisel ja seletuskirjas on erinevalt). Kokku sai lepitud osakaaludes ühiskondlik 70% ja 30% äri- ning elamumaa. Kergejõustikuhalli vajadused on mainitud seletuskirjas.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringus (sh määrata tingimus lähteseisukohtades) jätta keskuseala C1 maakasutuse sihtotstarvete jaotus selliselt paindlik, et oleks võimalik kergejõustikuhalli hallata nii vallal kui ka ettevõttel.
- Halduslepingus tuleb eraldi käsitleda tarbijahinnaindeksi muutust ja kergejõustikuhalli ehitamist. Kergejõustikuhalli osas on planeeringu elluviimisel 4 võimalust:
  - o Variant A – arendaja ehitab kergejõustikuhalli valmis ja annab koos kinnistuga vallale üle;
  - o Variant B – arendaja annab selle kinnistu tasuta vallale üle ja vald ehitab hoone (kergejõustikuhalli);
  - o Variant C – arendaja annab selle kinnistu tasuta vallale üle ja vald ja vald müüb maa hoonestusõigust, hoone ehitab planeeringu arendaja või keegi teine;
  - o Variant D – arendaja annab selle kinnistu tasuta vallale üle ning vald koos arendajaga rahastavad hoone ehitust.

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

## **2. DP1313 Assaku alevik Järve põik 2c kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks**

**Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti:** Esitatud on Assaku alevik Järve põik 2c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid vastuvõtmiseks. Detailplaneering on algatatud 13.05.2025. Planeeringuala moodustab elamumaa sihtotstarbega Järve põik 2c kinnistu ja transpordimaa sihtotstarbega Järve põik L1 kinnistu. Detailplaneeringuala on hõlmatud Järve tee põik 2 detailplaneeringuga (kovID DP0382, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 29.04.2008 korraldusega nr 487). Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga on Järve põik 2c krundile määratud ehitusõigus

üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, maksimaalne ehitusalune pind krundi kohta on 250 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kinnistule varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi planeeringualal paikneva abihoone seadustamise eesmärgil. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga avaliku ruumi ulatus ja kasutamine planeeritaval alal ning antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Kavandatav hoonete ehisealune pind on kuni 300 m<sup>2</sup>, põhihoonel 2 korrust, kõrgus 9 m ja abihoonel 1 korrus ja kõrgus 5 m, abihoone maksimaalne ehitisealune pind on 80 m<sup>2</sup>. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa.

Uuringutest on teostatud maa-ala geodeetiline mõõdistus ja haljastuse dendroloogiline hindamine. Paikneb tsentraalsete elektri ja ÜVK võrkudega varustatud piirkonnas, soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneeringuga nähakse ette Järve põik L1 transpordimaa kinnistule tähtajatu tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine Rae valla kasuks, et tagada olemasoleva tee avalik kasutus jalakäijatele ja kergliikurite (nt jalgrattad, tõukerattad, rulad) kasutajatele ning siduda varasema detailplaneeringuga kavandatud planeeringuala läbiv tee naaberalale planeeritava jalgratta- ja jalgteega. Kooskõlastanud on Päästeameti Põhja päästekeskus, Transpordiamet ja arvamuse esitanud Aktsiaseltsiga ELVESO.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- IKÕ seadmise vajadus on oluline välja tuua elluviimise tegevuskavas enne edasisi toiminguid. IKÕ on võimalik huvitatud isiku ettepanekul seada ka enne detailplaneeringu kehtestamist.

**Otsus:** Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus vastuvõtmisele suunamisega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv  
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus  
koosoleku protokollija