

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

09.01.2025 nr 2-5.1/2

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.05

Juhatas: abivallavanem Ivvari Rannama

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivvari Rannama

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

maakorraldaja Anne Varbla

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Hannes Karon

ehitusameti juhataja Priit Pallu

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, registrite spetsialist Silja Angerjas, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute menetleja Kristel Tramborg, arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute spetsialist Astrid Promet, ehituse spetsialist Marchello Mitt, ehituse spetsialist Kea Mäesepp, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu, tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist, teede spetsialist Gerhard Tints ja liikuvusspetsialist Önne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP1208 Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneering vastuvõtmiseks
2. Patika küla Puraviku tee 18 katastriüksuse projekteerimistingimuste taotlus
3. DP1323 Jüri alevik Laste tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
4. DP1290 Vaskjala küla Sillavahe tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering vastuvõtmiseks
5. DP0918 Udumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kehtestatud ehitusõigusest

1. DP1208 Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneering vastuvõtmiseks

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu materjalid vastuvõtmiseks. Planeeringu eesmärk on jagada maa-ala ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kruntideks, näha ette ehitusõigus pos 1 krundil olemasoleva kuni 2-korruselise hoone laiendamiseks ja pos 2 krundil kuni 2-korruseliste ühiskondlike hoonete püstitamiseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Hetkel on detailplaneeringus kavandatud vaid lasteaed ja selle laiendamine, aga tuleviku mõttes on mõistlik detailplaneeringu seletuskirjas veidi paindlikkust ette näha;
- Planeeringulahendus näeb ette võimaluse olemasolevad krundid liita, kuid paindlikkuse mõttes võiks jääda ka võimalus peale kruntide liitmist need ka uuesti lahutada;
- Täiendada seletuskirja ametkondade tinglike kooskõlastuste osas.

Otsus: Planeerimis- ja ehituskomisjon on põhimõttelise detailplaneeringu lahendusega nõus ning peale korrektuuride tegemist võib suunata detailplaneeringu vastuvõtmisele.

2. Patika küla Puraviku tee 18 katastriüksuse projekteerimistingimuste taotlus

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Patika küla, Puraviku tee 18 kinnistule. Eelmisest projekteerimistingimuste andmisest on möödas natuke üle 5. aasta ning see on muutunud kehtetuks. Projekteerimistingimusi on taotletud selliselt, et on vaja koostada aiamaja projekt ja puurkaevu on samuti mainitud, kuid puurkaevule on väljastatud ehitusregistris ehitusluba ning kasutusteatis. Kinnistul on olemas ehitis 86 m², mida soovitakse seadustada.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Taotlust arutada järgmise nädala komisjonis uuesti kuna Riigikohtu lahendis on öeldud, et projekteerimistingimustega ei täpsustata ebaseaduslikke ehitisi.

Otsus: Planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et arutada uuesti Puraviku tee 18 projekteerimistingimuste taotlust järgmise nädala 16.01.2025 komisjonis kuna vahepeal on püstitatud ebaseaduslikult ehitis ja Riigikohtu lahendis on öeldud, et projekteerimistingimustega ei täpsustata ebaseaduslikke ehitisi.

3. DP1323 Jüri alevik Laste tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Planeeringuala asub Laste tn ja Suve põik tänava nurgal. Tegemist on üldkasutatava maaga ja transpordimaaga. Mõlemad olemasolevad kinnistud on planeeringualasse kaasatud osaliselt (vaid selles osas, mis on lahenduse koostamiseks vajalik, ligikaudu 0,42 ha). Olemasolevaid

krundipiire planeeringuga ei muudeta. Mõlemad kinnistud kuuluvad Rae vallale. Planeeringualal asub koerte jalutusväljak (ehitisregistri kood 221296564, muu nimetamata spordi- või puhkerajatis 24129), mis on rajatud ajutise ehitisena. Ehitusloal on välja toodud ajutise ehitise kavandatav kasutamise lõpp 10.2024.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks haljasala maa – parkmetsa maa (HP) s.o olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule määrata ehitusõigus koerte jalutusväljakule. Planeeringualale ei ole hoonestust ette nähtud, kavandatud on hoonestusala rajatistele. Alale on 2 olemasolevat juurdepääsu Suve põik tänavalt ning 7 olemasolevat parkimiskohta (Suve põik tänaval asuvad asfaltkattega taskud, kus on võimalik koeraomanikul oma auto ajutisel eesmärgil parkida. Kohad ei ole märgistatud, kuid ala mahutab 7 autot). Jalutusväljakute rajamisel arvestati maksimaalselt olemasoleva elujõulise kõrghaljastusega. Haljastuse osas säilib olemasolev olukord.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringu eesmärk üldisemalt sõnastada, et tulevikus oleks võimalik paindlikumalt detailplaneeringuga määratud ehitusõigust kasutada mõnel muul sobival otstarbel mitte ainult koerte jalutusväljakuna;
- Detailplaneeringuga ette näha ehitusõigus rajatistele;
- Seletuskirjas arhitektuurinõuded laiemalt ning üldisemalt määrata;
- Planeeringuala suurendada selliselt, et see hõlmaks ka Suve põik 6 kinnistut ning Laste tänav L3. Planeeringuala suurendamise eesmärgiks on kavandada täiendav ehitusõigus Suve põik 6a kinnistule ja näha ette jalakäijate ületuskoht Laste tn ja Suve põik tänava ristumiskoha juurde;
- Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel jääb planeeringuala maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndisse (Pangamäe 1-2-3). Vajalik menetlusse kaasata Maa- ja Ruumiamet. Menetluse käigus välja selgitada kas see kitsendus reaalselt kehtib.

Otsus: Planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et detailplaneeringu lahendust on vajalik täiendada ja täpsustada ning peale seda vaadatakse lahendust uuesti komisjonis.

4. DP1290 Vaskjala küla Sillavahe tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering vastuvõtmiseks

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Planeeritav ala asub Jüri-Aruküla tee ääres, juurdepääs avalikult kasutatavalt Sillavahe teelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,9 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kaheks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks olemasolev elamumaa. Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgselt osaliselt rohevõrgustikus. Üldplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et Vaskjala-Ülemiste kanali äärsetel aladel on rohevõrgustiku toimimine tagatud seal, kus võimalik, st puudub olemasolev hoonestus. Planeeringuala paikneb väljakujunenud elamualal ning on varasemalt juba hoonestatud. Olemasolev hoonestus planeeringualal paikneb väljaspool rohevõrgustiku ala ning detailplaneeringu lahendusega ei kavandata samuti ehitustegevust rohevõrgustiku alale.

Detailplaneeringuga kavandatud lahendusega on ette nähtud mõlemale moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks. Põhihoone korruselisus kuni 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoone korruselisus 1 ja kõrgus kuni 5 m. Hoonestusalad on kavandatud minimaalselt 5 m kaugusele krundi piiridest, lisaks on arvestatud teekaitsevööndiga ja rohevõrgustikuga ning pos 1 krundil asuva olemasoleva abihoonega. Täiendavalt on ette nähtud pos 1 krundile abihoonete hoonestusala, mille puhul on arvestatud Jüri-Aruküla tee teekaitsevööndiga. Planeeringualale ulatub ka kinnismälestise kaitsevöönd (arheoloogiamälestis: asulakoht).

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet, Transpordiamet ja Muinsuskaitseamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Aktsiaselts ELVESO, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS). Detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Materjalides vajalik üle vaadata ja täpsustada suurima lubatud ehitusaluse pinna sõnastust seletuskirjas ja põhijoonisel. Numbrilised näitajad on korrektsed, samas hetkel ei ole üheselt arusaadav, et krundile määratud suurim lubatud ehitisealune pind pos 1 puhul on 400 m² ja pos 2 puhul 350 m². Seletuskirjas kajastatud krundi ehitusõiguse tabelis on vajalik ehitisealuse pinna sõnastuses lisada sõna suurim. Põhijoonise tabelis vaadata üle ka maapealse ja maa-aluse suletud brutopinna kajastamine;
- Vaadata üle põhijoonisel olevas tabelis toodud hoone suurim kõrgus maapinnast absoluudis. Detailplaneeringuga ei tohi tekkida olukord, kus suhtelise kõrguse realiseerimisel tekib vastuolu absoluutkõrgusega. Seletuskirjas on kajastatud, et hoonestusala piires võib maapinda tõsta maksimaalselt 0,5 m ja absoluutkõrgus peab sellega arvestama. Mõistlik on detailplaneeringus kajastada soovituslik absoluutkõrgus või välja tuua absoluutkõrgus vahemikuna. Praktika näitab, et kui detailplaneeringus on väga konkreetset +/– 0.00 määratud, siis ehitusloa menetluses võib see pigem saada takistuseks;
- Seletuskirja sobivasse kohta selguse huvides lisada lause: joonisel on kajastatud planeeritavate hoonete võimalik paiknemine, hoonete täpne paiknemine hoonestusalal määratakse ehitusprojekti koostamisel;
- Seletuskirja punktis 6.3: Uue abihoone kavandamisel tuleb järgida planeeritud hoonestusala kaugust krundi piirist, s.o 5 m. Selguse huvides vajalik sõnastust täpsustada ning välja tuua ka olemasoleva abihoone ehitisealune pind 76 m². Olemasoleva abihoone asemele uue abihoone kavandamisel võib olla selle maksimaalse ehitisealune pind 60 m² ning see peab paiknema hoonestusalal;
- Seletuskirja punktis 6.3: Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla spetsialistiga. Vajalik parandada, kooskõlastada Rae valla arhitektiga;
- Seletuskirja punktis 6.7: Pos 1 osas säilib tänavaäärne ja kinnistute vaheline piirdeaed. Vajalik sõnastada üldisemalt, et ei kitsendaks tulevikus uute piirete rajamist olemasolevate piirete asemele. Selguse huvides sõnastada järgmiselt: Olemasolevad piirded on lubatud säilitada. Uute piirete kavandamisel tuleb järgida detailplaneeringuga ette nähtud tingimusi;
- Detailplaneeringu elluviimise kavasse lisada esimese punktina planeeringujärgsete kruntide moodustamine.

Otsus: Planeerimis- ja ehituskomisjon toetab koostatud detailplaneeringu lahendust ning võeti vastu otsus Sillavahe tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering suunata

vastuvõtmisele kui on seletuskirja täpsustused sisse viidud ja korrigeeritud materjalid esitatud.

5. DP0918 Udumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kehtestatud ehitusõigusest

Kea Mäesepp tutvustas päevakorrapunkti: Ehitusloa taotlus on esitatud Assaku alevik Piibelehe tee 8, 10 ja 12 hoonetele. Detailplaneeringus on ehitisealune pind erinev - seletuskirjas on välja toodud 720 m² ja põhijoonisel on pdf kui ka dwg formaadis välja toodud 540 m². Millise ehitisealuse pinnaga arvestame?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

– Arvestada ehitisealuse pinnaga 720 m² ja brutopinnaga 1080 m².

Otsus: Planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et arvestada ehitisealuse pinnaga 720 m² kuna see on ülekaalukalt kirjas seletuskirjas ja põhijoonisel ning kindlasti arvestada elamumaa brutopinnaga 1080 m².

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija