

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

20.02.2025 nr 2-5.1/8

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.15

Juhatas: abivallavanem Ivari Rannama

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ivari Rannama

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

ehitusameti juhataja Priit Pallu

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Hannes Karon

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, järelevalvespetsialist Jana Suurthal, registrite spetsialist Silja Angerjas, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, planeeringute arhitekt Aili Tammaru, arhitekt Kadri Randoja, arendusarhitekt Katrin Baumann, planeeringute spetsialist Astrid Promet, ehituse spetsialist Marchello Mitt, keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu ja teede spetsialist Gerthard Tints.

Koosoleku päevakord:

1. DP1324 Rae küla Dolomiidi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendatud eskiislahendus
2. DP1325 Peetri alevik Küti tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
3. DP1205 Aaviku küla Vana-Aaviku tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendatud eskiislahendus

4. DP1101 Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu uus ruumiline lahendus
5. DP1323 Jüri alevik Laste tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendatud eskiis
6. DP1328 Rae küla Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

1. DP1324 Rae küla Dolomiidi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendatud eskiislahendus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu taotluse juurde Rae Külas Dolomiidi tee 1 kinnistul (katastritunnus 65301:002:1264, registriosa nr 12309902, sihtotstarve 100% elamumaa). Planeeringu eesmärk on elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Varasemalt esitati eskiislahendus jaanuaris 2025. aastal ning komisjon oli seisukohal, et lahendust tuleb täiendada kaitsehaljastuse koridori, sademevee ja parkimiskohtade osas.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Elamumaa positsioon 1 määrata detailplaneeringuga jääki, mitte elamumaa positsioon;
- Seletuskirjas tuleb käsitleda liikluskorralduse ja parkimislahenduse peatükis lume ladustamise teemat;
- Detailplaneeringus lahendada sademevee juhtimine eesvooluni ning detailplaneeringu materjalidega esitada ka sademevee lahenduse skemaatiline joonis.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on planeeringu ruumilahendusega põhimõtteliselt nõus.

2. DP1325 Peetri alevik Küti tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Peetri alevikus Küti tee 6 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3783). Planeeringu eesmärk on kinnistu jagada ärimaa, äri- ja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala on hõlmatud Rae Vallavalitsuse 26.05.2015 korraldusega nr 791 kehtestatud Kalmu kinnistu detailplaneeringuga. Planeeringulahenduses on tänasele Küti tee 6 kinnistule määratud maatulundusmaa sihtotstarve.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Pos 3 paikneb olemasolevate eramute ja kuni 2-korruseliste korterelamute vahel. Korteralamute kõrgus ei tohiks ületada 9 m, et säilitada piirkonna ühtne ilme;
- Küti tee äärde ette näha täiendavat haljastust ning jalgratta- ja jalgteed;
- Kogu planeeringu alal ette näha jalgsi liiklejatele sidusad ühendused;

- Küti tee ja Vägeva tee ristmiku lahendamiseks tuleb koostada liiklusanalüüs;
- Pos 2 krundile määrata laiem haljaspuhver elamute ja ärihoonete vahele;
- Pos 7 liiklusmaale määrata parkimiskohad.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt komisjoni ettepanekutele täiendatud eskiislahendus.

3. DP1205 Aaviku küla Vana-Aaviku tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendatud eskiis

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu 2022. aasta taotluse juurde Aaviku küla Vana-Aaviku tee 6 kinnistule. Vahepeal lahendati juurdepääsu küsimust. Planeeringu eesmärk on kinnistu jagada ärimaa sihtotstarbelisteks kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Vastavalt üldplaneeringule on planeeringu ala määratud perspektiivseks ärimaa-alaks. Detailplaneeringu käigus tuleb määrata kinnistutele täpsemalt kasutamise otstarbed;
- Detailplaneeringu käigus määratakse maksimaalne suletud brutopind ühe krundi kohta ning selles mahus on võimalik krunte edaspidi liita;
- Kavandavate hoonestusmahtudega suureneb märgatavalt liikluskoormus, planeerimisel tuleb arvestada ka liikluslahenduse muudatustega planeeringualast väljas pool, selles osas mis on olemuslikult funktsionaalselt soetud planeeringuala teenindamisega;
- Ärihoonete elamualade poolsele küljele mitte ette näha parkimist ja laadimist. Detailplaneeringuga ette näha tingimused võimalike häiringute kaitseks elamualadele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on detailplaneeringu lahendusega põhimõtteliselt nõus.

4. DP1101 Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu uus ruumiline lahendus

Aili Tammaru tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on uus ruumiline lahendus Järvekülas paikneva Andresepõllu kinnistule detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringu eesmärk on Andresepõllu kinnistu jagamine elamumaa, ühiskondlike hoonete maa, üldkasutatava maa ning transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Varasemalt esitati lahendus detsembris 2024. aastal ning komisjon palus teha täiendusi avaliku haljasala, sini-rohe koridori ning teemaale ette nähtud haljastuse osas.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Krunt pos 2, mis oli varasemalt ette nähtud ärimaaks, peaks säilitama vähemalt osalise ärimaa sihtotstarbe. Ärimaa osakaal peaks olema 0-50% ja elamumaa 50-100%;

- Ühiskondlike ehitiste maale lisada abihooneid, et oleks kuni 6 abihoonet.
- Üldkasutatava maa pos 37 seletuskirjas kirjeldada erinevaid kasutusfunktsioone (nt koerte jalutusväljak, pikniku ala, võrkpalli plats, väljõusaal jms).

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on detailplaneeringu ruumilahendusega põhimõtteliselt nõus.

5. DP1323 Jüri alevik Laste tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu täiendatud eskiis

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu taotluse juurde Jüri alevikus Laste tn 9 kinnistul. Varasemalt esitati detailplaneeringu algatamise taotlus detsembris 2024. aastal ning komisjon palus sõnastada detailplaneeringu eesmärk üldisemalt, ehitusõigust ette näha rajatistele, seletuskirjas määrata arhitektuurinõuded laiemalt ja üldisemalt ning planeeringuala suurendada. Jalakäijate ületuskoht Laste tn ja Suve põik tänava ristumiskoha juures lahendatakse Tõrukese lasteaia detailplaneeringu alale koostatava ehitusprojekti koostamise käigus ning seda ala Laste tn 9 detailplaneeringu alasse ei kaasata. Muus osas on varasemalt tehtud ettepanekud materjalidesse sisse viidud.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Pos 2 krundi ehitusõiguse tingimusi muuta selliselt, et hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 5 m ning suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 200 m². Menetluse käigus vajadusel ehitisealust pinda täpsustada;
- Seletuskirja lisada täpsustav info, et pos 1 krundile kavandatava ehitusõigusega ei ole hoonestusalale kavandatavate rajatiste arvule seatud piiranguid.

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

6. DP1328 Rae küla Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Rae külas Väike-Alliku kinnistul (katastritunnus 65301:002:0050; registriosa number 8476102; pindala 12 288 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%), eesmärgiga moodustada äri- ja tootmismaa krunt ning määrata ehitusõiguse tingimused. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud ärimaa (B).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeeritav ala piirneb kolme erineva riigitee lõiguga (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1, 1106 Assaku tee, 11334 Raeküla tee). Lisaks kavandatakse planeeritavast alast põhjasuunas, Undiaugu kinnistuga külgnevale riigimaantee lõigule, jalakäijate kahetasandilist ristet (tunnelit) koos perspektiivse jalgratta- ja jalgteega. Nimetatud asjaoludega seondult saadab Rae Vallavalitsus

detailplaneeringu algatamise ettepaneku koos eskiismaterjalidega Transpordiametile läbivaatamiseks ning seisukoha kujundamiseks.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon tutvub Transpordiameti seisukohtadega ning arutab Väike-Alliku detailplaneeringu algatamise ettepanekut peale Transpordiametilt tagasiside saamist.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija