

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

10.09.2026 nr 2-5.1/30

Algas kell 09.00, lõpp kell 10.10

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Eneli Niinepuu

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialist Olar Barndök

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, registrite spetsialist Silja Mäsak, planeeringute menetleja Elo Talvoja, planeeringute menetleja Ille Tops, planeeringute arhitekt Helen Lindvere, arendus- ja haldusameti juhataja Ergo Eesmaa, liikuvusspetsialist Örne Kask ning ehitusameti jurist Timo Päit.

Koosoleku päevakord:

1. Tuulevälja küla Tammekivi kinnistule ehitusõiguse andmine (üksikelamu rekonstrueerimine) projekteerimistingimustega
2. Vaidasoo küla Paju kinnistule ehitusõiguse andmine üksikelamu rajamiseks projekteerimistingimustega
3. Lagedi aleviku Jõe tn 12 kinnistule ehitusõiguse andmine üksikelamu rajamiseks projekteerimistingimustega
4. DP0500 Peetri aleviku Läike tee põik 5 ja 7, Sära tee 7 ja 8 ning Helgi tee 9 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ja DP0501 Peetri alevik Tähnase tee, Helgi tee ja Leevikese tee kinnistute piirkonna detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kuma tee 1 tootmishoone rekonstrueerimine ja laiendamine Kuma tee 3 ja 5 kinnistutele nende kinnistute ehitusõiguse arvelt 3000-3500 m² võrra

5. DP1392 Patika küla Purila kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
6. DP1336 Jüri aleviku Tammiku tee 13b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalide vastuvõtmiseks esitamine
7. DP1381 Peetri aleviku Vaino, Saukipõllu, Tuleviku tee 2b, Mõigu tee T1 ja Mõigu tee T2 detailplaneeringu ala piiri muutmise ettepanek
8. DP1350 Peetri aleviku Peetri tee 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduse muutmise ettepanek

1. Tuulevälja küla Tammekivi kinnistule ehitusõiguse andmine (üksikelamu rekonstrueerimine) projekteerimistingimustega

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Projekteerimistingimuste taotlus on esitatud Tuulevälja külas Tammekivi kinnistu (registriosa nr 12743702, katastritunnus 65301:007:0541, pindala 9164 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kohta eesmärgiga rekonstrueerida olemasolev hoone, kuid tegelikult soovitakse lammutada olemasolev hoone ja püstitada uus üksikelamu.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on kinnistu maakasutuse juhtotstarve elamumaa (Ev).

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Tuulevälja külas Tammekivi kinnistule uue üksikelamu ehitamiseks.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Tuulevälja külas Tammekivi kinnistule uue üksikelamu ehitamiseks.

2. Vaidasoo küla Paju kinnistule ehitusõiguse andmine üksikelamu rajamiseks projekteerimistingimustega

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Päring on esitatud Vaidasoo külas Paju kinnistule (registriosa nr 13176302, katastritunnus 65303:003:0649, pindala 13 538 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ehitusõiguse andmiseks üksikelamu ehitamiseks projekteerimistingimustega.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist juhtotstarbelt põllumajandusliku ja loodusliku rohumaa alaga, millel on eluasemete rajamine lubatud hajaasustuse põhimõttel.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Hajaasustusalal kehtib hajaasustuse põhimõte, mille kohaselt on elamute grupi maksimaalne suurus kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300 m. Paju kinnistule lähim väljaspool kolmest elamukohast koosnevat gruppi paiknev üksikelamu asub ligikaudu 200–210 m kaugusel,

mistõttu ei ole 300 m nõue täidetud. Projekteerimistingimusi ei ole võimalik väljastada Paju kinnistule.

- Riigikohtu Halduskolleegium on 09.04.2007 haldusasjas nr 3-3-1-12-07 rõhutanud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on vaid erandlikult võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase avaliku huvi korral. Antud juhul puudub avalik huvi, mis võimaldaks detailplaneeringut käsitleda üldiste huvidega põhjendatud erijuhtumina. Üldplaneeringu muutmise põhjendatud vajaduseks ei saa lugeda taotleja soovi temale kuuluvat maad väärtustada. Üldplaneering ei ole seadnud piiranguid kinnistu kasutamisele põllumajandusliku ja loodusliku rohumaa alana ega takista kinnistu sihtotstarbelist kasutamist maatulundusmaana;
- Eesti 2050 üleriigilises planeeringus (avalikustatud 2026) riikliku eesmärgina sätestatakse ruumilises arengus loodusliku maa tehiskasutusse võtmise vähendamist. Looduslike maa-alade hõivamise vähendamine on oluline nii hoonestuse kui rajatiste kavandamisel.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Vaidasoo külas Paju kinnistule üksikelamu ehitamiseks.

3. Lagedi aleviku Jõe tn 12 kinnistule ehitusõiguse andmine üksikelamu rajamiseks projekteerimistingimustega

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Päring on esitatud Lagedi alevikus Jõe tn 12 kinnistule (registriosa nr 2990002, katastritunnus 65301:013:0650, pindala 1580 m², sihtotstarve 100% elamumaa) projekteerimistingimuste väljastamiseks olemasolevate hoonete lammutamiseks ja nende asemele lamekatusega või väga väikese katusekaldega uue üksikelamu ehitamiseks. Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas hoonete lubatud katusekalle vahemikus 15–40°. Sellest tulenevalt ei ole kinnistule võimalik kavandada lamekatusega või väga väikese katusekaldega hoonet. Katuselahendus peab sobituma piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga ning arvestama olemasoleva ruumilise olukorraga;
- Projekteerimisel arvestada kinnistule kehtivate muude kitsendustega, sealhulgas Pirita jõe läheduse ning võimalike ehituskeelu- ja piiranguvöönditega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Lagedi alevikus Jõe tn 12 kinnistule uue üksikelamu ehitamiseks.

4. DP0500 Peetri aleviku Läike tee põik 5 ja 7, Sära tee 7 ja 8 ning Helgi tee 9 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ja DP0501 Peetri alevik Tähnase tee, Helgi tee ja Leevikese tee kinnistute piirkonna detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kuma tee 1 tootmishoone

rekonstrueerimine ja laiendamine Kuma tee 3 ja 5 kinnistutele nende kinnistute ehitusõiguse arvelt 3000-3500 m² võrra

Silja Mäsak tutvustas päevakorrapunkti: Päring on esitatud Peetri alevikus Kuma tee 1 kinnistu (registriosa nr 12864602, katastritunnus 65301:002:1462, pindala 5456 m², sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50% ärimaa) tootmishoone laiendamiseks projekteerimistingimustega Kuma tee 3 kinnistu (registriosa nr 12790302, katastritunnus 65301:002:1478, pindala 3128 m², sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50% ärimaa) ja Kuma tee 5 kinnistu (registriosa nr 12790402, katastritunnus 65301:002:1479, pindala 2953 m², sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50% ärimaa) detailplaneeringutega määratud ehitusõiguse arvelt ligikaudu 3000-3500 m² võrra.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Soovitakse Kuma tee 3 ja 5 kinnistutele detailplaneeringutega määratud ehitusõigust kasutada Kuma tee 1 kinnistul olemasoleva tootmishoone laiendamiseks. Sisuliselt tähendaks see, et Kuma tee 3 ja 5 kinnistutele kavandatud ehitusmahtu ei realiseerita nendel kinnistutel ega nende detailplaneeringutes ette nähtud viisil, vaid see arvestatakse Kuma tee 1 kinnistul paikneva tootmishoone laiendamise alusena. Selline lahendus muudaks ehitusõiguse kasutamise asukohta ja seeläbi ka detailplaneeringutega kujundatud ruumilist lahendust. Seega ei oleks tegemist üksnes hoonestuslaadi või krundijaotuse tehnilise täpsustamisega, vaid detailplaneeringutega määratud ehitusõiguse sisulise ümberjaotamise ja muutmisega. Seetõttu ei ole tegemist EhS § 27 lõike 4 tähenduses ehitusõiguse lubatud täpsustamisega, vaid detailplaneeringutega määratud ehitusõiguste muutmisega. Projekteerimistingimustega ei saa kahe erineva detailplaneeringu alusel määratud ehitusõigust kokku liita, ühelt kinnistult teisele üle kanda ega selle arvelt teise kinnistu ehitusõigust suurendada, sest sellisel juhul muutuks planeeringualadele esialgselt antud ehitusõiguse sisu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Peetri alevikus Kuma tee 3 ja Kuma tee 5 kinnistute arvelt Kuma tee 1 tootmishoone laiendamiseks.

5. DP1392 Patika küla Purila kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Patika külas Purila katastriüksusele (katastritunnus 65303:002:0138, pindala 45 649 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu eesmärk on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, üheks transpordimaa sihtotstarbega ja üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus kuni kahekorruseliste eluhoonete ehitamiseks ning lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Juurdepääs reformimata maa (Baasi tee) kaudu ning põllumaa poolitamine ei ole alale sobiv lahendus;
- Kaaluda juurdepääsutee kavandamist planeeritavatele elamumaa kruntidele Vihuli katastriüksuse (katastritunnus 65303:002:0135) kaudu. Juurdepääsutee tuleks haarata detailplaneeringusse kas lähialana või kaasatuna planeeringualasse;
- Kaaluda juurdepääsutee kavandamist planeeritavatele elamumaa kruntidele ida küljelt, piki haljasala ja parkmetsa maa-ala;
- Planeeritavale transpordimaale (juurdepääsutee) planeerida maad minimaalselt;
- Kavandada kuni kolm elamumaa krunti suurusega 3000-5000 m² (Tähe ja Täheke katastriüksuste sarnaselt);
- Rae valla põhjaveevaru on otsakorral. Kui tarbitakse vett 10 m³ päevas kogu planeeritaval alal (so. 3,3 m³ elamuühiku kohta ööpäevas), siis puudub piisav ressurss uute elamute kavandamiseks. Suurem ressursikasutus vajab ka vee erikasutust.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

6. DP1336 Jüri aleviku Tammiku tee 13b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalide vastuvõtmiseks esitamine

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Vastuvõtmiseks on esitatud kooskõlastatud Jüri alevik Tammiku tee 13b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasolev elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja määrata ehitusõigus kahe korterelamu ehitamiseks.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus ja Muinsuskaitseamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajaga Aktsiaselts ELVESO.

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Jüri aleviku Tammiku tee 13b kinnistu ja lähiala detailplaneering tuleb suunata vastuvõtmisele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus suunama Jüri aleviku Tammiku tee 13b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele.

7. DP1381 Peetri aleviku Vaino, Saukipõllu, Tuleviku tee 2b, Mõigu tee T1 ja Mõigu tee T2 detailplaneeringu ala piiri muutmise ettepanek

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Peetri aleviku Vaino, Saukipõllu, Tuleviku tee 2b, Mõigu tee T1 ja Mõigu tee T2 detailplaneeringu ala piiri muutmise ettepanek.

Planeeringu koostamise eesmärk on rajada Peetri alevikku polüfunktsionaalne keskuseala, kinnistute ümberkruntimise teel moodustada ärimaa, elamumaa, ühiskondlike hoonete, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud ning lahendada tehnoörgud ja haljastus.

Kas loobuda kahe krundi liitmisest planeeringualaga või tuleb need planeeringualaga liita?

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Planeeringualasse lisada Mõigu tee ja Küti tee ristmik, mida on mainitud ka 09.04.2026 planeerimis- ja ehituskomisjonis.
- Kaasata planeeringualasse ka elamuteni viiv Mõigu tee lõik ja Mõigu tee 2 kinnistu. Lisaks kaasata planeeringualasse Vainu tee 1 katastriüksus;
- Küsida Mõigu tee 4 ja 4a kinnistute omanikult seisukohta, kas kaasata mõlemad kinnistud detailplaneeringu alasse või jätta need välja. Keskusemaa tingimused kehtivad ka nende kinnistute kohta. Selgitada omanikule kinnistute planeeringualasse kaasamise kasu. Koostöö on oluline;
- Lepingusse lisada planeeritud ühiskondliku maa-ala krunt vastavalt kehtivale üldplaneeringule ja autonoomse ühistranspordikoridori vallale üleandmise kohustus. Samuti lisada lepingusse jalg- ja jalgrattatee, trammitee ning haljasalad.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

8. DP1350 Peetri aleviku Peetri tee 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduse muutmise ettepanek

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlusele Peetri alevikus Peetri tee 16 kinnistule (registriosa nr 869702, katastritunnus 65301:001:1280, pindala 4776 m², sihtotstarve elamumaa 100%) täiendatud eskiismaterjalid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala elamumaa kruntideks jagamine ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnoörkudega varustamisele. Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi detailplaneeringuga.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi üldplaneeringu) järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (Ev). Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala Peetri keskuse piirkonda (P2).

Järgnes arutelu, mille tulemusel komisjon tõi välja järgmise:

- Eskiislahenduses kavandatud planeeringuala kolmeks jagamine ei võimalda kõikidele kruntidele iseseisvat juurdepääsu ja see takistab tervikliku ning hästi toimiva krundistruktuuri kujunemist;
- Ligipääsu tagamiseks on mitu võimalust: kaaluda koostöös kõrvalkinnistute omanikega ühise tee moodustamist või läbiva tee planeerimist.
- Kaaluda kõrvalkinnistute haaramist planeeringualasse.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks tuleb esitada Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutega arvestav korrigeeritud eskiislahendus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija