

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

11.09.2025 nr 2-5.1/35

Algas kell 8.30, lõpp kell 09.10

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

ehitusameti juhataja Priit Pallu

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialist Gerthard Tints

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, liikuvusspetsialist Õnne Kask ja teede spetsialist Kaur Varipuu.

Koosoleku päevakord:

1. DP1355 Rae küla Indreku tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
2. DP1356 Suursoo küla Ilumaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
3. DP1350 Peetri alevik Peetri tee 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid
4. DP1337 Jüri alevik Veetorni tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid

1. DP1355 Rae küla Indreku tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Rae külas Indreku tee 8 kinnistule (registriosa nr 12900802, katastritunnus 65301:002:1513, pindala 1398 m², sihtotstarve elamumaa 100%). Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kinnistule varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi, et võimaldada abihoonete kavandamist ja seadustamist.

Planeeringuala on hõlmatud Palli kinnistu detailplaneeringuga (kovID DP0331, kehtestatud Rae Vallavolikogu 08.04.2008 korraldusega nr 734). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Indreku tee 8 krundile määratud ehitusõigus ühepereelamu püstitamiseks. Krundi maksimaalne ehitusealne pind on 250 m². Krundile on lubatud püstitada üks hoone, millel on põhikorrus ja katusekorrus.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (Ev). Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala Rae põhjapiirkonda (P9). Krundi suurim lubatud ehitisealne pind on 250 m². Lubatud on 1 põhihoone, mille kõrgus on kuni 9 m ja korruselisus kuni 2. Lisaks põhihoonele on lubatud kuni 3 abihoonet, mille kõrgus on kuni 5 m ja korruselisus 1.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringuga vajalik määrata krundile eraldi hoonestusalad põhihoonele ja abihoonetele. Hoonestusalade planeerimisel lähtuda Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja punktis 5.1.1 kajastatud tingimustest, sealjuures arvestades olemasolevate ehitiste paiknemisega. See tähendab, et hoonestusalade kavandamisel tuleb hinnata olemasolevate seadustamist vajavate hoonete ja rajatiste paiknemist ning tagada nende kooskõla kavandatava ruumilise lahendusega. Kuna hoonestusala määrab, kuhu on lubatud rajada hooneid ja rajatisi, peab ka olemasolev ehitis, mis on kavandatud säilitamiseks ning mille kasutus jätkub, paiknema detailplaneeringuga määratud hoonestusalal. Seega ka krundil paiknev olemasolev väliköök ning olemasolev kuur peavad paiknema detailplaneeringuga kavandataval hoonestusalal. See tagab planeeringu kooskõla seadusandlusega ning väldib vastuolu ehitusõiguse ja tegeliku olukorra vahel.

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

2. DP1356 Suursoo küla Ilumaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus Suursoo külas Ilumaa kinnistule (registriosa nr 5857602, katastritunnus 65303:004:0217, pindala 12 894 m², sihtotstarve

maatulundusmaa 100%).

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavale alale ehitus- ja hoonestustingimuste määramine, et võimaldada abihoonete kavandamist. Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi detailplaneeringuga. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustuses paikneva alaga, millele on maakasutuse juhtotstarbeks olemasoleva õuema ulatuses määratud olemasolev elamumaa, muus osas juhtotstarvet üldplaneeringuga määratud ei ole. Täiendavalt paikneb luumaa kinnistu üldplaneeringu järgselt ajaloolise asustusstruktuuriga alal.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Maakatastriseadus võimaldab ehitusõigust elamule ning abihoonetele kavandada ainult elamumaa sihtotstarbega krundile. Seetõttu tuleb planeeringus kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt, millele määratakse ehitusõigus ning kavandatakse hoonestusala. Juhul kui kogu ala on ette nähtud hoonestamiseks, kavandada kogu planeeringualale elamumaa sihtotstarve;
- kuna planeeringuala paikneb ajaloolise asustusstruktuuriga alal, on vajalik detailplaneeringu menetluse käigus eksperthinnangu koostamine piirkonna ajaloolise asustuse kohta. Eksperthinnangu eesmärk on tagada, et detailplaneeringus kavandataks arhitektuursed tingimused arvestaksid piirkonna ajaloolist miljööd ja hoonestusmustrit. Nimetatud hinnang peaks sisaldama ka eksperdi soovitusi planeeringualale hoonestustingimuste määramiseks;
- Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeeringuala varustamine tehnovõrkudega. Veevarustus ette näha lokaalse lahendusena puurkaevu baasil. Kanalisatsioonilahendus kavandada kas kogumismahuti või biopuhasti baasil. Biopuhasti kavandamisel tuleb arvestada, et heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusala ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist (alus: Veeseadus § 127 lõige 1).

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

3. DP1350 Peetri alevik Peetri tee 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid

Kristel Tramberg 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 tehnovõrkudega 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). Minimaalne krundi suurus on üksikelamu puhul 1200 m². Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on moodustatavate kruntide pindalast sõltuvalt vahemikus 230 m² – 330 m² ning üle 3000 m² suuruse krundi puhul kuni 10% krundi pindalast. Lubatud on 1 põhihoone, mille kõrgus on kuni 9 m ja korruselisus kuni 2. Lisaks on lubatud kuni 2 abihoonet, mille kõrgus on kuni 5 m ja korruselisus 1.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeeringuala kolmeks jagamine, nagu eskiislahenduses kavandatud, ei võimalda kõikidele kruntidele iseseisvat juurdepääsu, mis takistab tervikliku ja hästi toimiva krundistruktuuri kujunemist. Kui juurdepääs kavandatavatele kruntidele on lahendatud Peetri teelt ning tagumisele krundile nähakse ette juurdepääs läbi esimese krundi servituudi alusel, ei ole asjakohane planeeringuala jagamine rohkem kui kaheks krundiks. Planeeringuala kaheks jagamine sarnasel viisil on kooskõlas ümbritseva väljakujunenud krundistruktuuriga ning vastab ruumilise planeerimise heale tavale;
- Juhul kui planeeringuala hõlmab suuremat ala Peetri tee ääres ning planeeringuga nähakse ette kvartalisisene juurdepääsutee transpordimaana, mis võimaldab ligipääsu ka tagumistele kruntidele, näeme võimalust Peetri tee 16 kinnistu jagamiseks kolmeks elamumaa krundiks.

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

4. DP1337 Jüri alevik Veetorni tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlusele Jüri alevikus Veetorni tn 1 kinnistule (registriosa nr 7749502, katastritunnus 65301:003:0254, pindala 437 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) täiendatud eskiismaterjalid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu piiride korrigeerimine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine lähtudes olemasolevast olukorrast.

Detailplaneeringuala on hõlmatud Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneeringuga (kovID DP0056, kehtestatud 04.12.2001). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Veetorni tn 1 krundile määratud ehitusõigus ühele hoonele. Detailplaneeringuga on Aruküla tee teekaitsevööndi piirini määratud hoonestus keeluala, krundi maksimaalne täisehitus on 15% ning hoone maksimaalne korruselisus kuni 2.

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ning planeeritava ala maakasutuseks on määratud aleviku keskus ja ärifunktsiooniga arenguala. Nimetatud alal tuleb tagada mitmekesise ja polüfunktsionaalse linnaruumi tekkimine, mis toetaks aleviku keskuse funktsioone. Aleviku keskus ja ärifunktsiooniga arengualale on üldplaneeringuga lubatud: haljasalad, korterelamud, teenindus-kaubandusettevõtted, kultuuriasutused ning haldusasutused.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringu eskiisjoonisel on vajalik selguse huvides kajastada lisaks Veetorni tn 1 krundile liidetavate maaosade pindaladele, kõik kavandavad kinnistupiiride muudatused munitsipaalomandis olevate kinnistute osas, koos lahutavate ja liidetavate osade suurustega. Kruntide moodustamise andmete tabelis välja tuua piiride muutmise tulemusel tekkivate munitsipaalomandis kinnistute pindalad;
- Kuna eskiislahendusega nähakse ette kinnistute piiride muutmine, mille tulemusel toimub osaliselt munitsipaalomandis olevate maade (Teriku tn 4, Veetorni tänav) võõrandamine ning eraomandis oleva maa (Veetorni tn 1) osaline omandamine valla poolt, on vajalik Rae Vallavolikogu nõusolek kavandatud piiride muutmiseks. Nimetatud nõusoleku taotlemine toimub paralleelselt detailplaneeringu menetluse jätkamisega.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija