

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

30.10.2025 nr 2-5.1/42

Algas kell 8.30, lõpp kell 9.55

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

teede peaspetsialist Gerthard Tints

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusameti juhataja Priit Pallu

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

Koosoleku päevakord:

1. Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi täpsustamine projekteerimistingimustega – soovitakse täpsustada Loometsa kinnistu hoonestusala
2. Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi täpsustamine projekteerimistingimustega – soovitakse Loopera tee 51 kinnistule teist üksikelamut
3. Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kõrtsi tee 8 kinnistu hoonestusala täpsustamine 6,6%

4. Pildiküla Kirsi tee 6a (65301:001:5904) põhihoone ja abihoone ehitamise võimalikkus läbi projekteerimistingimuste menetluse
5. DP1360 Assaku alevik Veski tee 23a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
6. DP1362 Rae küla Ranna, Rõõla ja Uus-Kroosi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

1. Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi täpsustamine projekteerimistingimustega – soovitakse täpsustada Loometsa kinnistu hoonestusala

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimus projekteerimistingimuste andmise võimaluse kohta Rae külas Loometsa kinnistule (katastritunnus 65301:001:4807) detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks kuna vana projekteerimistingimus on kaotanud kehtivuse 01.10.2025. Kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 24.10.2000 otsusega nr 121 kehtestatud Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapp. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (DP2 M) tähistab Loometsa kinnistut krundipositsioon 58.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 25 aastat, vahepealsel ajal muutunud õigusaktid ning ilmnenud uusi asjaolusid, mis ei võimalda detailplaneeringut Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistutel esialgsel kujul ellu viia, mistõttu on vajalik ja otstarbekas täpsustada detailplaneeringus nii krundijaotusplaani (DP2 M) krundipositsioonile 58 kui ka krundipositsioonidele 55-57 seatud arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike ehitiste võimalike asukohtasid, heakorra ning liikluskorralduse põhimõtteid, hoonestusalasid. Lisaks täpsustatakse krundijaotusplaani (DP2 M) krundipositsioonidele 55 ja 56 seatud kasutamise otstarvet;

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et täpsustada Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etappi projekteerimistingimustega Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistute osas.

2. Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi täpsustamine projekteerimistingimustega – soovitakse Loopera tee 51 kinnistule teist üksikelamut

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Rae külas asuvale Loopera tee 51 katastriüksusele (katastritunnus 65301:002:004) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusregistri andmetel on kinnistul olemas üksikelamu.

Kinnistul kehtib detailplaneering Rae Vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 335 kehtestatud Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi laiendamine.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Projekteerimistingimuste andmine Loopera tee 51 ehitusprojekti koostamiseks üksikelamu püstitamiseks ilmselgelt võimatu, kuna Loopera tee 51 kinnistu osas kehtib juba ehitusõigust andev detailplaneering.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et jätta Rae külas Loopera tee 51 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus läbi vaatamata ning tagastada EhS § 30 alusel.

3. Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega – Kõrtsi tee 8 kinnistu hoonestusala täpsustamine 6,6%

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Lehmja külas Kõrtsi tee 8 kinnistu (katastritunnus 65301:002:1469) hoonestusala suurendamiseks 6,6% ulatuses. Kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 20.12.2005 korraldusega nr 1694 kehtestatud Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneering.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ca 20 aastat, vahepealsel ajal on muutunud õigusaktid, mistõttu on mõistlik ja otstarbekas täpsustada Kõrtsi tee 8 kinnistu hoonestusala taotletud kujul.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon toetab Kõrtsi tee 8 kinnistu hoonestusala täpsustamist 6,6% võrra.

4. Pildiküla Kirsi tee 6a (65301:001:5904) põhihoone ja abihoone ehitamise võimalikkus läbi projekteerimistingimuste menetluse

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Pildiküla Kirsi tee 6a katastriüksusele (katastritunnus 65301:001:5904) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus (edaspidi üldplaneering) on Kirsi tee 6a katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks määratud elamumaa (maakasutusplaani lehel nr 1 tähistatud kollasega, EV). Üldplaneeringu järgi asub Kirsi tee 6a katastriüksus Pildikülas tiheasustusalal.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusalad määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks, kus arendus- ja ehitustegevuse eelduseks on kehtestatud detailplaneering;
- Projekteerimistingimuste andmine üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks ilmselgelt võimatu, kuna Kirsi tee 6a katastriüksust osas kehtib Rae valla üldplaneering, mille kohaselt on Kirsi tee 6a katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et jätta Pildikülas Kirsi tee 6a kinnistu projekteerimistingimuste taotlus läbi vaatamata ning tagastada EhS § 30 alusel.

5. DP1360 Assaku alevik Veski tee 23a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Assaku alevikus Veski tee 23a kinnistule (katastritunnus 65301:001:6317, suurusega 4626 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärk on muuta maa sihtotstarvet ja anda krundile ehitusõigust. 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 kohaselt asub planeeringu ala tiheasustusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamu maa-ala (Ev).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuhulgas tervikliku tänavavõrgustiku kavandamine. Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelise ala detailplaneeringuga (kovID 1347) on kavandamisel uus tänav suunaga Koolipõllu teelt Karja tee suunas. Samuti on Karja tee 6a ja Karja tee 8 // Matsi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise ülesandeks antud lahendada liikumis suund Karja teelt Veski tee. Seoses sellega on vajalik Veski tee 23a kinnistu detailplaneeringuga ühendada kavandatavad liikumissuunad, ehk detailplaneeringus tuleb näidata perspektiivne ühendus tänav Veski teelt Karja tee.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Perspektiivse tänava asukoht planeeringuala ühes servas näidata Veski teelt algav ja kavandatav sissesõidutee umbes 3-4 m ulatuses planeeritaval alal ja siis suunata perspektiivne tänav Veski tee 21a kinnistule;
- Nihutada hoonetusala Veski tee 21a kinnistu servast kaugemale arvestusega, kui planeeritava tänava asukoht jääb planeeringuala Veski tee 21a poolse serva äärde.

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.

6. DP1362 Rae küla Ranna, Rõõla ja Uus-Kroosi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Rae külas Ranna katastriüksusele (kogu suurusega 97 986 m², katastritunnus 65301:002:1649, registriosa nr 3775150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Rõõla katastriüksusele (kogu suurusega 127 254 m², katastritunnus 65301:001:6614, registriosa nr 25274950, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Uus-Kroosi katastriüksusele (kogu suurusega 64 252 m², katastritunnus 65301:001:6615, registriosa nr 4959402, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on taotluse kohaselt moodustada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest elamumaa, transpordimaa, üldkasutatava maa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundid ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ridaelamute ja kahepereelamute ning neid teenindavate abihoonete ehitamiseks. Ühiskondlike ehitiste maale on ette nähtud spordiväljaku ja ühiskondlike hoonete rajamise võimalus. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ligikaudu 10,55 hektarit.

Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud ridaelamumaa (Er), väikeelamumaa (Ev) ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H). Piirkonna kool on perspektiivselt Rae küla kool, mis on planeeritud Raeküla tee ja Graniidi tee nurgale. Planeeritav ala asub ehituspiirkonnas P10 *Rae keskuse piirkond*, kus ridaelamu ja kahepereelamute kruntide minimaalseks suuruseks on 2000 m², krundile on lubatud üks põhihoone korruselisusega kuni 2 ja kõrgusega 9 m ning kaks abihoonet kõrgusega 5 m.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Krundi positsioon 19 rekreatiivne tegevus kavandada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust säilitades, kavandada alale suusa- ja jooksurajad, kettagolf, seiklusrada, koerte väljakud vms loodusesse sobivas mahus tegevus ja taristu, rajada võib väiksema ala teenindava parkla;
- Raemõisa kooli juurde on kavandamisel staadion, planeeritavale alal ei ole vajadust planeerida spordiväljakut. Ühiskondlikke hooneid kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maale mitte kavandada, lubatud on kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga paviljonid, varjualused. Arvestada ala lahendamisel ning jalg- ja jalgrattateede võrgustiku kavandamisel vajadusega tagada loogiline ja sujuv tee piirkonna elamualadelt perspektiivse Rae küla koolini;
- Rõõla kinnistu juurdepääs toimub praegu (ka) Rõõla tänav L4 kinnistult, planeeringus tagada kinnistule juurdepääs.

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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija