

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

18.12.2025 nr 2-5.1/49

Algas kell 08.30, lõpp kell 09.50

Juhatas: planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialisti ülesannetes teede spetsialist Kaur Varipuu

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

ehitusameti juhataja ametikoht täitmata

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Elo Talvoja, planeeringute menetleja Ille Tops ja liikuvusspetsialist Õne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP1177 Rae küla Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
2. DP1370 Karla küla Kasemetsa, Vössu kinnistute, Lagedi alevik Jüri tee 4 ja Jüri tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
3. DP1362 Rae küla Ranna, Rõõla ja Uus-Kroosi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde eskiislahenduse esitamine
4. DP1363 Suuresta küla Saarelageda, Saarepaiga, Saareala, Vaida alevik Saare tee 31, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde eskiislahenduse esitamine

5. DP0062 Assaku aleviku ja Lehmja küla osa DP II etapi detailplaneeringu ehitustingimuse arvestamine Põrguvälja tee 39 kinnistu ehitusloa menetluses
6. Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi tingimuste täpsustamiseks projekteerimistingimuste andmise avatud menetluses esitatud AS Tallinna Vesi arvamus ja tingimused
7. DP1280 Lagedi alevik Kopli tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine
8. DP1369 Lagedi alevik Kalda tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

1. DP1177 Rae küla Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Rae vald peab uuesti üle vaatama 21.10.2021 esitatud taotluse nr 6-1/9476 Rae küla Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringuala moodustab: Kivinuki kinnistu (registriosa nr 14278502, katastritunnus 65301:002:1746, suurusega 4,67 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja lähiala, mis on vajalik juurdepääsu ja taristu lahendamiseks.

Rae Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldus nr 1069 „Rae küla Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamata jätmise“ on tühistatud Tallinna Ringkonnakohtu 03.12.2025 otsusega nr 3-23-1471.

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsus nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“. Taotluse esitamise ja algatamata jätmise ajal kehtis Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering. Põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Rae põhjapiirkonda (täpsem tähistus P9), mis on üleminekuala linnaliselt keskkonnalt looduslikule. Eskiislahenduse kohaselt on kavandatud hoonestus väärtuslikule põllumaale ja väikeelamute II etapi alale (tiheasustusala piiril). Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb eelkõige säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ning elamumaa väljaehitamine on määratud II ehitusetappi. Põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.3 on kirjas: „II etapi väljaehitatavad alad on määratud üldplaneeringuga aladele, mis jäävad pigem äärealadele ning asuvad kiiremini asustatavatest aladest, liiklussõlmedest või alevike kesksimatest aladest eemal, osaliselt ka väärtuslikel põllumajandusmaadel. Alade määramise eesmärk on soodustada eelkõige esimeses etapis olevatel aladel planeerimis- ja ehitustegevust, sest nendel aladel on paremad ühendusteel naaberomavalitsustega, lähemal asuvad olemasolevad liitumispunktid tehnovõrkudega, elanikele on välja kujunenud või kujunemas täisväärtuslik elukeskkond. Etapiline planeerimine võimaldab planeerida tiheasustustatud ala keskkonda säästvamalt. Eesmärk on kujundada elamisväärtet keskkonda, kus on tagatud infrastruktuuri vastuvõtuvõime ja omavalitsuse võimekus pakkuda vajalikke sotsiaalse taristu teenuseid. Need põhimõtted, koos üldplaneeringu alusuuringutega, on olnud aluseks maakasutuse suunamisel. Lisaks on võimalus arengu pidurdamisega äärealadel kasutada neid alasid jätkuvalt põllumajandusmaadena“. Kergliikluse juurdepääsu saab lahendada planeeringuala

piires, kuid sidumine ümbritsevate aladega on raskendatud (riigile kuuluva transpordimaa kitsus, naaberkinnistu Veeru omaniku nõusoleku puudumine). Lähimate naaberalade (samal pool teed) üldplaneeringu maakasutus on põllumaad ja II etapp. Kohus heitis ette, et pole kaalutud erinevaid võimalusi kergliiklustee lahendamiseks ega planeeringu elluviimiseks.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu II etapi hoonestamise tingimused ei ole täidetud.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei toeta Rae küla Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamist.

2. DP1370 Karla küla Kasemetsa, Võssu kinnistute, Lagedi alevik Jüri tee 4 ja Jüri tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Karla külas Kasemetsa kinnistule (katastritunnus 65301:003:0153, pindala 66 063 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Karla külas Võssu kinnistule (katastritunnus 65301:003:0182, kogu pindala 16 060 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Lagedi alevikus Jüri tee 6 kinnistule (katastritunnus 65301:003:0289, pindala 19 733 m², sihtotstarve 100% elamumaa) ja Lagedi alevikus Jüri tee 4 kinnistule (katastritunnus 65301:003:0055, kogu pindala 14 541 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu eskiislahenduses on kavandatud alale äri- ja tootmishooned (kokku 4 krunti) ja elamute grupp (kokku 19 krunti).

Planeeringuala kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on Kalmari teest lääne pool planeeritav tootmis- ja ärimaa ala (TTp) ja ida pool planeeritav elamumaa ala (EVp), Jüri tee 6 kinnistu on elamumaa ala (EV) ja seal asub olemasolev elamu.

Detailplaneeringu eskiisis ja taotluses on liidetud kaks varasemalt algatatud detailplaneeringu ala ja osa maatulundusmaa sihtotstarbega Võssu (katastritunnus 65301:003:0182) ja osa maatulundusmaa sihtotstarbega Jüri tee 4 (katastritunnus 65301:003:0055) kinnistust. Seda on tehtud vastavalt vastavalt Rae Vallavalitsuse 22.09.2025 kirjale nr 6-1/6005 (04.09.2025 komisjoni otsuse põhja). Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1260) algatati 07.05.2024 ja Lagedi alevik Jüri tee 6 ja lähiala detailplaneering (kovID DP0865) algatati 28.05.2018, ning lähteseisukohad uuendati 03.10.2023. Varasemalt on esitatud ka piirkonna teede skeem, mis vaadati komisjonis üle ja märgiti: Detailplaneeringu põhjaosas tuleb kavandada vähemalt läbiv kergliiklejate ida-lääne suunaline ühendus; ida-läänesuunalised transpordimaa sihtotstarbega krundid peaksid olema vähemalt 14 m laiused, põhja-lõuna suunalised transpordimaa sihtotstarbega krundid kavandada vähemalt 18 m laiused; Võssu kinnistule kavandatavale transpordimaale kavandada kõnnitee ja liikluse rahustamiseks looklevam sõidutee; üldiseks põhimõtteks on vältida pikki sirgeid teid ka kvartali siseselt.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Elamumaad Kasemetsa kinnistule mitte kavandada (vt ka Rae Vallavalitsuse 22.09.2025 kiri nr 6-1/6005). Seda võib näidata vaid perspektiivsena, eraldi väljavõttel vms viisil, et põhjendada teede struktuuri ja teede perspektiivset valla omandisse andmise vajadust. Kuna Jüri tee 6 kinnistul on olemasolev eluhoone ja maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, siis on põhjendatud sinna elamute kavandamine;
- Kõpsu-Hansu kinnistu juurdepääsu Võssu teelt saab lahendada Kõpsu-Hansu kinnistu detailplaneeringus, selles planeeringus kavandada tee jätkuvus Kõpsu-Hansu kinnistu poole.;
- Kontaktvööndi joonisel esitada Kalmari kinnistu detailplaneeringu lahendus, sh kvartalisine tee;
- Kvartali teede skeemi muutmist tuleb põhjendada (Jüri tee ja Kalmari tee vahelise ala teede skeem“ AP-1 on valla korraldusega alusuuringuna kinnistatud), kontaktvööndi jooniselt peab selguma teede hierarhia.

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.

3. DP1362 Rae küla Ranna, Rõõla ja Uus-Kroosi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde eskiislahenduse esitamine

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Rae külas Ranna, Rõõla ja Uus-Kroosi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde täiendatud eskiislahendus. Detailplaneeringut on arutatud 30.10.2025 planeerimis- ja ehituskomisjonis.

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.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeerimis- ja ehituskomisjon jääb 30.10.2025 toimunud komisjoni seisukohtade juurde: kavandada rohealale väiksem parkla, esitada jalg- ja jalgrattateede loogilised ja sujuvad ühendused;
- II etappi elamuid käesoleva detailplaneeringu raames mitte kavandada.

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.

4. DP1363 Suuresta küla Saarelageda, Saarepaiga, Saareala, Vaida alevik Saare tee 31, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde eskiislahenduse esitamine

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotluse juurde Suuresta külas Saarelageda, Saarepaiga, Saareala, Vaida alevik Saare tee 31, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu täiendatud eskiislahendus.

06.11.2025 planeerimis- ja ehituskomisjon ei olnud nõus detailplaneeringu algatamisega kuna Rae vallale eraldatud põhjavee ressurss Vaida piirkonnas on ammendunud. Taotluse esitaja ei ole rahul vastusega ja on esitanud Rae vallavalitsusele Aktsiaselts ELVESO poolse kirja (13.06.2025), et „*tingimused ÜVK lahenduse koostamisel väljastatakse pärast detailplaneeringu algatamist. Saare tee 35 on juba ühendatud, Saare tee 31 ja 33 liitumispunktid on rajatud, Saare tee 37 ja 39 liitumispunkte ei ole valmis ehitatud. Saare tee 31, 35, 27 ja 29 veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud kokku 6 m³/ööpäevas on võimalik tagada olemasoleva ÜVK baasil*“.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et detailplaneeringu saab koostada vaid hoonestatud kinnistute osas;
- Detailplaneeringu eskiislahenduse täiendamisel arvestada Rae valla üldplaneeringu tingimustega (kruntide, hoonete suurus jne).

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.

5. DP0062 Assaku aleviku ja Lehmja küla osa DP II etapi detailplaneeringu ehitustingimuse arvestamine Põrguvälja tee 39 kinnistu ehitusloa menetluses

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Põrguvälja tee 39 kinnistu hoone projekteerimisel ei ole arvestatud DP0062 põhijoonise ehitusõiguse tabelis toodud katuseharja suunaga, mis peab olema risti või paralleelne juurdepääsuteega. Hetkel on hoone projekteeritud paralleelseks 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 kinnistul asuva teega, mis ei ole kinnistu juurdepääsutee.

DP0062 Assaku aleviku ja Lehmja küla osa DP II etapi detailplaneeringu ehitustingimuse arvestamine Põrguvälja tee 39 kinnistu ehitusloa menetluses.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Ehitusloa menetluse kohaselt saab kaaluda hoone paigutust ja katuseharja suunda selliselt, kus hoone paikneb paralleelselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 kinnistu piiriga, kui:
 - Projekteerija põhjendab ehitusloa taotluses esitatud ehitusprojektis väga üksikasjalikult olemasolevat olukorda ja probleeme, mis tekivad teistsuguse hoone asetusega sh esitab piirkonna kontaktvööndi analüüsi, selgitamaks välja, kas piirkonnas väljakujunenud ehitusjoon on enamasti paralleelne 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 kinnistu piiriga;
 - Põrguvälja tee 39 kinnistu hoone nihutatakse 5 meetrit Põrguvälja tee 37 kinnistu poole, et peale autonoomse ühistranspordi

koridori realiseerumist oleks võimalik hoone esist platsi kasutada sh juurdepääs oleks tagatud laopindadele, mis on suunaga 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 kinnistu poole;

- Põrguvälja tee 39 piirdeaeda ei projekteerita 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 kinnistu piirile, vaid see võiks paikneda projekteeritud puudeallee ja parkimiskohtade vahelisel alal, et võimaldada läbipääs kergliiklejatele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus kaaluma Põrguvälja tee 39 kinnistu hoone paigutust ja katuseharja suunda selliselt, kus hoone paikneb paralleelselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 kinnistu piiriga, kui on arvestatud komisjoni ettepanekutega.

6. Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi tingimuste täpsustamiseks projekteerimistingimuste andmise avatud menetluses esitatud AS Tallinna Vesi arvamus ja tingimused

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrakpunkti: AS Tallinna Vesi on esitanud tingimuse projekteerimistingimuste menetluses, kus tingimuseks on anda Pirita-Ülemiste kanali Loopera sild üle kohalikule omavalitsusele, misjärel tuleb projekteerida uus sild. Detailplaneeringus on antud varasemalt ehitusõigus neljale erinevale kinnistule. Projekteerimistingimustega sai täpsustatud tingimusi.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Arvestamata jätta AS Tallinna Vesi tingimus Pirita-Ülemiste kanali Loopera sild üle anda kohalikule omavalitsusele projekteerimistingimuste menetluses.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus AS Tallinna Vesi tingimusega Pirita-Ülemiste kanali Loopera sild üle anda kohalikule omavalitsusele projekteerimistingimuste menetluses.

7. DP1280 Lagedi alevik Kopli tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

Elo Talvoja tutvustas päevakorrakpunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid Kopli tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks.

Planeeringu eskiislahenduses on olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagatud neljaks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet ja Päästeamet. Koostööd on tehtud Aktsiaselts ELVESOga.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Lisada üksikelamutele maa-alune korrus -1;
- Sissesõidul Jüri teelt ei tohi kergliiklustee langeda, vaid peab olema sõiduteega ühel tasapinnal.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Lagedi alevik Kopli tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

8. DP1369 Lagedi alevik Kalda tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde täiendatud eskiislahenduse esitamine

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotluse juurde Lagedi alevikus Kalda tn 7 katastriüksusele täiendatud eskiislahendus. Kalda tn 7 kinnistu asub Lagedi alevikus kompaktse asustusega alal, ümberkaudsetel aladel on valdavalt elamumaad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva elamukinnistu jaotamine kolmeks elamumaa krundiks, ehitusõiguse ja teenindava taristu planeerimine.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Lagedi alevik Kalda tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Annika Jõgimaa
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija