

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

06.11.2025 nr 2-5.1/43

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.10

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusameti juhataja Priit Pallu

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudusid komisjoni liikmed:

teede peaspetsialist Gerthard Tints

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

Kutsututest osalesid: arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Elo Talving ja liikuvusspetsialist Örne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP1326 Peetri alevik Vana-Tartu mnt 63 // Loopealse-Suurekivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid
2. DP1322 Peetri alevik Vana-Tartu mnt 63a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid
3. DP1363 Vaida alevik, Suuresta küla Saarelageda, Saarepaiga, Saareala, Saare tee 31, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
4. DP1364 Soodevahe küla Kasemetsa, Tallinna lennuväli, Lennuplatsi ja Lennuradari tee L11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

5. DP1365 Järveküla Pajupihlaka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
6. DP1367 Karla küla Pruuli tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
7. DP1299 Peetri alevik Mardisalu tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitatud vastuvõtmiseks
8. DP1350 Peetri alevik Peetri tee 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid

1. DP1326 Peetri alevik Vana-Tartu mnt 63 // Loopealse-Suurekivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiismaterjalid Peetri alevik Vana-Tartu mnt 63 // Loopealse-Suurekivi kinnistu (katastritunnus 65301:001:6117, registriosa nr 17002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Planeeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Komisjon jääb varasema seisukoha juurde: Allika tänaval kasutada liiklust rahustavaid meetmeid, näiteks šikaanid, erinevad teekatted, teekitsendused, tee kuju muutmine, avaliku kasutusega parkimiskohad jne;
- Jalg- ja jalgrattateed, sh jalgteed autonoomse ühistransporditee ääres kavandada vähemalt 2,5 m laiused;
- Aktiivsema tänavaruumi saamiseks kavandada hooned hoonestusala piirile, Allika tänavale ja Vana-Tartu mnt-le lähemale;
- Hoonete võimalike asukohtade kavandamisel arvestada elanike, sh naaberhoonete elanike privaatsusvajadusega ja insolatsiooninõuetega;
- Kehtivas Kõrtsi kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (KovID DP0816) ei ole näidatud Reti tee 20 kinnistul hoonestusala Vana-Tartu mnt 63 // Loopealse-Suurekivi kinnistu piirini, siis käesolevas detailplaneeringus näidata ühine hoonestusala Reti tee 20 kinnistul (eskiislahenduses krunt positsioon 8b) ja Vana-Tartu mnt 63 // Loopealse-Suurekivi kinnistu osal (eskiislahenduses krunt positsioon 8a), et olemasolevat koolihoonet saaks laiendada. Kruntide liitmine näha ette võimalusena;
- Võimaldada transpordimaa sihtotstarbega krundi kaudu (eskiislahenduses krunt positsioon 14) Vana-Tartu mnt-lt (11330 Järveküla-Jüri tee) sõidukite juurdepääs ühiskondlikule hoonele.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon toetab põhimõtteliselt Peetri alevik Vana-Tartu mnt 63 // Loopealse-Suurekivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamist.

2. DP1322 Peetri alevik Vana-Tartu mnt 63a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid

Kristel Ratassep tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiismaterjalid Peetri alevik Vana-Tartu mnt 63a kinnistu (katastritunnus 65301:001:6116, registriosa nr 21906750, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamuehituse eesmärgil ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Komisjon jääb varasema seisukoha juurde: Allika tänaval kasutada liiklust rahustavaid meetmeid, näiteks šikaanid, erinevad teekatted, teekitsendused, tee kuju muutmine, avaliku kasutusega parkimiskohad jne;
- Jalg- ja jalgrattateed, sh jalgteed autonoomse ühistransporditee ääres kavandada vähemalt 2,5 m laiused;
- Aktiivsema tänavaruumi saamiseks kavandad hooned hoonestusala piirile, Allika tänavale lähemale;
- Hoonete võimalike asukohtade kavandamisel palume arvestada elanike, sh naaberhoonete elanike privaatsusvajadusega ja insolatsiooninõuetega.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon toetab põhimõtteliselt Peetri alevik Vana-Tartu mnt 63a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamist.

3. DP1363 Vaida alevik, Suuresta küla Saarelageda, Saarepaiga, Saareala, Saare tee 31, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassep tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Vaida alevik, Suuresta küla Saarelageda katastriüksus (suurusega 88891 m², katastritunnus 65301:001:6967, registriosa nr 25424950, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Saarepaiga katastriüksus (suurusega 81210 m², katastritunnus 65301:001:6969, registriosa nr 5276402, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Saareala katastriüksus (suurusega 60684 m², katastritunnus 65301:001:6968, registriosa nr 25424850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Saare tee 31 katastriüksus (suurusega 21456 m², katastritunnus 65303:003:0770, registriosa nr 2608502, sihtotstarve 100% tootmismaa); Saare tee 31a katastriüksus (suurusega 168 m², katastritunnus 65301:001:4025, registriosa nr 5189550, sihtotstarve 100% tootmismaa); Saare tee 33 katastriüksus (suurusega 656 m², katastritunnus 65301:001:4349, registriosa nr 9976150, sihtotstarve 100% tootmismaa); Saare tee 35 katastriüksus (suurusega 37668 m², katastritunnus 65303:003:0210, registriosa nr 12402, sihtotstarve 100% tootmismaa); Saare tee 37 katastriüksus (suurusega 1587 m², katastritunnus 65303:003:0297, registriosa nr 10771802, sihtotstarve 100% tootmismaa); Saare tee 39 katastriüksus (suurusega 1174 m², katastritunnus 65303:003:0800, registriosa nr 3615402, sihtotstarve 100% tootmismaa).

Planeeringu eesmärk on jagada kinnistud ärimaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Planeeringuala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud planeeritav tootmis- ja ärimaa ala (TTp), Saare tee 31, 35, 37, 39 osas tootmis- ja ärimaa ala (TT).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kuivõrd Rae vallale eraldatud põhjavee ressurss Vaida piirkonnas on ammendunud, ei ole detailplaneeringu elluviimine lähiaastatel võimalik ning seetõttu ei ole otstarbekas detailplaneeringut algatada (lähtuvalt planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punktist 2).

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus Vaida alevik, Suuresta küla Saarelageda, Saarepaiga, Saareala, Saare tee 31, 33, 35, 37 ja 39 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamisega kuna Rae vallale eraldatud põhjavee ressurss Vaida piirkonnas on ammendunud.

4. DP1364 Soodevahe küla Kasemetsa, Tallinna lennuväli, Lennuplatsi ja Lennuradari tee L11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Soodevahe külas Kasemetsa katastriüksusele (suurusega 63 153 m², katastritunnus 65301:002:1435, registriosa nr 113402, sihtotstarve 70% maatulundusmaa, 30% transpordimaa); Tallinna lennuväli katastriüksusele (suurusega 42 473 m², katastritunnus 65301:002:0820, registriosa nr 214202, sihtotstarve 100% transpordimaa); Lennuplatsi katastriüksusele (suurusega 142 047 m², katastritunnus 65301:001:6180, registriosa nr 13342602, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Lennuradari tee L11 katastriüksusele (suurusega 20 186 m², katastritunnus 65301:001:6181, registriosa nr 13342602, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi katastriüksustel on menetlemisel Rae Vallavolikogu 17.12.2024 otsusega nr 153 algatatud Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi kinnistute ja lähiala detailplaneering (KovID DP1309), mille eesmärgiks on seadustada Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi katastriüksustele rajatud päikesepargid, määrata ehitusõigus päikeseparkide laiendamiseks planeeringualal ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Algatatud detailplaneering teeb ettepaneku muuta Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringut. Planeeringu eskiislahendus näeb ette üldplaneeringuga määratud osaliselt olemasoleva transpordimaa, osaliselt perspektiivse transpordimaa muutmist osaliselt tootmismaa, samuti ei ole võimalik Tallinna Lennujaama läheduse tõttu täita üldplaneeringu haljastustingimusi.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kinnistustruktuuri korrastamiseks hõlmata planeeringualasse Vana-Kasemetsa kinnistu (suurusega 2444 m², katastritunnus 65301:002:0099, registriosa nr 5671002, 100% elamumaa);
- Üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu algatamine peab olema põhjendatud lähtuvalt avalikust huvist.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele esitada täiendatud eskiislahendus või lihtsama ja kiirema menetluse soovi korral Vana-Kasemetsa kinnistu osas laiendatud ja kruntide pos 6 ja pos 7 maakasutuse sihtotstarbe ja kõrguse osas Rae valla üldplaneeringuga vastavusse viidud eskiislahendus.

5. DP1365 Järveküla Pajupihlaka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Järveküla alevikus Pajupihlaka kinnistule (katastritunnus 65301:001:7344, pindala 7955 m², maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada neli elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus üksikelumute ja neid teenindavate abihoonete ehitamiseks. Kavandatav on Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga kooskõlas, paikneb P3 alal, väikeelamumaal (Ev). Ala lääneosas on üldplaneeringu kohaselt kaitsehaljastuse maa (Hk) ja rohevõrgustik.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Koostatava detailplaneeringu nimetus muuta Järveküla Pajuvärava kinnistu ja lähiala detailplaneering kuna planeeringuala hõlmab Pajuvärava katastriüksust;
- Detailplaneeringuga kavandada planeeritavale transpordimaale tänavavalgustus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Järvekülas Pajupihlaka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisega.

6. DP1367 Karla küla Pruuli tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Karla külas Pruuli tee 20 kinnistule (katastritunnus 65301:003:1056, pindala 5098 m², elamumaa 100%). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada kolm üksikelamu maa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus üksikelumute ja neid teenindavate abihoonete ehitamiseks.

Planeeringualal kehtiva Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve looduslik rohumaa. Rae valla hallatavas digitaalses kaardirakenduses ning Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardil on kajastatud tiheasustusalad, mille andmetel (24.10.2025 seisuga) paikneb Pruuli tee 20 kinnistu tiheasustusalal.

Planeeringualal kehtib Rae Vallavalitsuse 03.04.2018 korraldusega nr 435 kehtestatud Karla küla Sautangi ja Pruuli tee 20 katastriüksuste ning lähiala detailplaneering, millega on määratud Pruuli tee 20 kinnistule elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus ja hoonestustingimused elamu ning kuni 2 abihoone ehitamiseks.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kas on mõistlik planeerida või kas üldse sinna saab planeerida, kinnistu on kõrghaljastatud;

- Pruuli tee on kitsas ja sinna ei saa lubada tee koormuse tõstmist;
- Alal kehtiva detailplaneeringuga on lubatud rajada üks elamumaa krunt, millele on antud ehitusõigus ja mis on ellu viimata. Kehtiva detailplaneeringu järgne lahendus tuleb ellu viia.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon ei ole nõus Karla küla Pruuli tee 20 kinnistu detailplaneeringu algatamisega kuna alal on kehtiv detailplaneering ehitusõigusega ühele elamule.

7. DP1299 Peetri alevik Mardisalu tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud Peetri alevik Mardisalu tn 10 ja lähiala detailplaneeringu materjalid vastuvõtmiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi krundile üksikelamu või kaksikelamu koos abihoonetega kavandamise eesmärgil ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,2 ha.

Juurdepääs on kavandatud krundile avalikult kasutatavalt Öökulli teelt ja läbi eriomandis kinnistute tee kaudu, millele on seatud tähtajatu tasuta servituut. Naabri ettepanekul on elamu kõrgus parandatud 8,5 m ja piirete osas on sisse viidud ettepanekud.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringuga. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus, Telia, Elektrilevi ja arvamuse on andnud ELVESO.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Peetri alevik Mardisalu tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisega.

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

Elo Talvoja 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 (Peetri tee 8 – Peetri tee 16), näeme võimalust Peetri tee 16 kinnistu jagamiseks kolmeks elamumaa krundiks.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon jääb samale seisukohale, mida arutati 11.09.2025 komisjonis ning planeeringulahendust tuleb täiendada vastavalt komisjoni ettepanekutele.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija