

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

12.11.2025 nr 2-5.1/44

Algaskell 09.00, lõpp kell 10.15

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

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

maakorraldaja Anne Varbla

teede peaspetsialisti ülesannetes teede spetsialist Kaur Varipuu

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Kutsututest osalesid: arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Elo Talving ja liikuvusspetsialist Õne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP0581 Peetri alevik Tallinna väikese ringtee äärse keskusala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid
2. DP1361 Jüri alevik Tiigi tn 13 ja Tiigi tn L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
3. DP1366 Peetri alevik Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
4. DP1171 Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
5. Projekteerimistingimuste taotlus Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule (katastritunnus 65301:001:6232) abihoone laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust

1. DP0581 Peetri alevik Tallinna väikese ringtee äärse keskusala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiismaterjalid

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiismaterjalid Peetri alevik Tallinna väikese ringtee äärse keskusala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Tallinna väikese ringtee osas on esitatud liikluslahenduse kaks varianti – üks kui ringteed pole ellu viidud ja teine kui ringtee on välja ehitatud. Ringristmiku kavandamise osas küsis Rae Vallavalitsus Transpordiameti seisukohta, millele Transpordiamet vastas 29.08.2025 kirjas nr 7.2-2/25/12891-2, et annab põhimõttelise heakskiidu ringristmiku kavandamiseks detailplaneeringute mahus.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringu lahendus, sh Tallinna väikese ringtee ala vahekasutus täpsustub planeeringu koostamisel eri osapooltega koostöös. Rae Vallavalitsusel on plaanis tellida piirkonna liikuvusanalüüs;
- Komisjon jääb varasema seisukoha juurde: Allika tänavale kasutada liiklust rahustavaid meetmeid, näiteks šikaanid, erinevad teekatted, teekitsendused, tee kuju muutmine, avaliku kasutusega parkimiskohad jne;
- Jalg- ja jalgrattateed, sh jalgtee autonoomse ühistransporditee ääres kavandada vähemalt 2,5 m laiused;
- Analüüsida peamisi liikumissuundi, kavandada jalg- ja jalgratta kvartalisisesed läbipääsud peamistes liikumissuundades ja ühendused naaberaladega;
- 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.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Peetri alevik Tallinna väikese ringtee äärse keskusala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

2. DP1361 Jüri alevik Tiigi tn 13 ja Tiigi tn L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Jüri alevikus Tiigi tn 13 katastriüksusele (suurusega 2926 m², katastritunnus 65301:001:6841, registriosa nr 25848550, sihtotstarve 100% elamumaa) ja osaliselt Tiigi tänav L2 katastriüksus (suurusega 25155 m², katastritunnus 65301:003:0313, registriosa nr 8519302, sihtotstarve 100% transpordimaa). Detailplaneeringu eesmärgiks on Tiigi tn 13 kinnistu hoonestamine, kavandades kaks väikeelamumaa krundi ja ühe transpordimaa krundi. Elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi detailplaneeringuga.

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgselt

on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa-ala (EV). Krundi lubatud miinimumsuurus on 1200 m².

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Detailplaneeringut koostades kavandada kaks väikeelamumaa krunti ning mitte kavandada eraldi transpordimaa krunti. Juurdepääs ühele väikeelamumaa krundile kavandada isikliku kasutusõiguse seadmisega;
- Tiigi tänav L2 katastriüksuse kaasamine detailplaneeringu alasse ei ole otstarbekas;
- Tiigi tänava äärde kavandada puhvertsoon haljastusega, mis leevendava meetmena korrigeerib äripargi lähedust elamumaale;
- Planeeritavatele kruntidele kavandada väikeelamute korruselisus kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus (2/-1).

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. DP1366 Peetri alevik Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Peetri alevik Kungla katastriüksusele (suurusena 18 213 m², katastritunnus 65301:001:0246, registriosa nr 10597602, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Eskiislahenduse kohaselt on hõlmatud ka osa Vana-Tartu mnt 7c // Raadisaatekeskuse kinnistust (katastritunnus 65301:001:2950) ja Koidu kinnistust (65301:001:1247).

Planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse, ehitus- ja hoonestustingimuste määramine korterelamute ja abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine.

Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

Samal alal on Rae Vallavalitsuse 24.05.2016 korraldusega nr 810 algatatud ja Rae Vallavalitsuse 04.07.2017 korraldusega nr 932 vastu võetud ja avalikustatud Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneering (KovID DP0892). Detailplaneeringut menetleti vastavalt Rae valla üldplaneeringule. Uue detailplaneeringu algatamisel on võimalik vana detailplaneeringu menetlus lõpetada.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud korterelamumaa (Ek) ja transpordimaa (L).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Üksikelamutega piirneval alal kavandada hooneosa kõrgus maksimaalselt 9 m ja korruselisus 2 korrust, et tagada hoonemahtude sujuvam üleminek. Ka hoonete ehitisealused pinnad kavandada piirkonda paremini sobituma ja/või kavandada liigendatud mahud sarnaselt eelmise menetluse lahendusega (2019);
- Kavandada väiksem haljastatud puhver väikeelamute äärde ja avalik haljasala Kuldala tee 8b kinnistuga piirnevasse osasse, kus on olemasolev mets.

Naaberala planeerimisel saaks perspektiivis selliselt moodustada suurema roheala;

- Liikumine alal tuleb lahendada terviklikult. Juhul, kui teede ja tehnovõrkude kavandamiseks vajalik maa-ala ei jää planeeringualasse, siis tuleb näidata naaberkinnistutele servituudivajadus. Kuldala tee 8b kinnistule ja Kuldala tee 8a kinnistule näidata servituudivajadus juurdepääsuks (jalg- ja jalgrattatee) ja Kungla kinnistu detailplaneeringu ala teenindavate tehnovõrkude (veetrass tuleb ringistada) rajamiseks. Servituudiala määramisel arvestada, et nii Öökulli tee pikendus kui ka Kuldala tee 8a kinnistule ette nähtud Kuldala tee on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud jaotusmagistraaliks perspektiivse ühendusega 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teega;
- Tänaval kasutada liiklust rahustavaid meetmeid, näiteks šikaanid, erinevad teekatted, teekitsendused, tee kuju muutmine, avaliku kasutusega parkimiskohad jne;
- Kavandada jalg- ja jalgrattatee mõlemale poole tänavat.

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. DP1171 Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Kristel Rataspepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid vastuvõtmiseks. Detailplaneering on algatatud 11.10.2022. Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagada kolmeks elumaa sihtotstarbega krundiks, viieks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 ha.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Põllumajandus- ja Toiduamet, Päästeameti Põhja päästekeskus, Transpordiamet, Terviseamet, Maa- ja Ruumiamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Muinsuskaitseamet. Koostööd on tehtud Aktsiaselts ELVESOga.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

5. Projekteerimistingimuste taotlus Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule (katastritunnus 65301:001:6232) abihoone laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule (katastritunnus 65301:001:6232) abihoone laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust, suurendades ehitisealust pinda olemasoleva kõrvalhoone edelaküljele. Ehitusregistri andmetel on kinnistul üksikelamu

(ehitisealune pind 95 m²) ja abihoone (ehitisealune pind 62 m²). Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt võib ehitada Lagedi alevikus kaks abihoonet kuni 80 m² ehitisealuse pinnaga. Abihoone on 5,6 m kõrge. Kas lubada laiendada projekteerimistingimustega abihoonet?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Abihoonel ei saa määrata teist korrust, lubatud on ühekordne abihoone;
- Abihoone laiendamisega tuleb tagada naaberkinnistutega tuleohutus ehituslike meetmetega, vajadusel tulemüür;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga on lubatud abihoone kõrguseks kuni 5 m. Abihoone laiendamisel peab hoone (ehitisregistri kood 116018780) kõrgus jääma samaks;
- Juurdepääs tuleb tagada Aasa tänavalt (registriosa 13176202; katastritunnus 65301:013:0469).

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule projekteerimistingimuste väljastamisega abihoone laiendamiseks.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija