

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

09.07.2026 nr 2-5.1/25

Algas kell 09.00, lõpp kell 09.45

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

ehitusameti juhataja Inga Kurgpõld

maakorraldaja Anne Varbla

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

teede peaspetsialist Olar Barndök

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

Puudus komisjoni liige:

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

Kutsututest osalesid: arhitekt Katrin Baumann, planeeringute menetleja Elo Talvoja ja liikuvusspetsialist Õnne Kask

Koosoleku päevakord:

1. Patika küla Riisika tee 5 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus
2. Kopli küla Uus-Nuhja kinnistu ehitusõiguse võimalikkus projekteerimistingimuste menetluse kaudu ja VK lokaalse lahenduse võimalikkus
3. Patika küla Väljapere kinnistu ehitusõiguse võimalikkus projekteerimistingimuste menetluse kaudu
4. DP1368 Pildiküla Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus
5. DP1387 Lagedi alevik Niidu tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

6. DP1264 Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

1. Patika küla Riisika tee 5 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Patika külas Riisika tee 5 katastriüksusele (katastritunnus 65304:004:0030, registriosa 2675002, pindala 2234 m², sihtotstarve 100% elamumaa) abihoone laiendamiseks kuni 33% esialgsest mahust ehitusprojekti koostamiseks.

Riisika tee 5 katastriüksuse kehtivaks maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa 100%. Kinnistul puudub kehtestatud detailplaneering. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus on Riisika tee 5 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud olemasolev elamumaa tiheasutuses.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Patika külas Riisika tee 5 kinnistu abihoone laiendamiseks alla 33% esialgsest mahust projekteerimistingimuste väljastamine ei ole vajalik, vaid kinnistu omanikul tuleb abihoone laiendamisel ise tagada vastavus üldplaneeringus määratud hoonestustingimustele. Sealjuures tuleb arvestada, et hoonestus peab asuma vähemalt 4 m kinnistu piirist, et tagada tuleohutus. Puurkaevu hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, vt täpsemalt veeseaduse § 154 lõige 5.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et jätta Patika külas Riisika tee 5 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus läbi vaatamata ning tagastada see ehituseadustiku § 30 alusel.

2. Kopli küla Uus-Nuhja kinnistu ehitusõiguse võimalikkus projekteerimistingimuste menetluse kaudu ja VK lokaalse lahenduse võimalikkus

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimus Kopli külas Uus-Nuhja katastriüksusele (katastritunnus 65301:001:7312), kas ehitusõiguse saamiseks üksikelamu ehitamiseks on võimalik taotleda projekteerimistingimusi. Kinnistu asub planeeritaval elamumaal. Kõrval kinnistul asub tootmismaa. Kas PlanS-ist tuleneva seaduse erisuse alusel võib anda projekteerimistingimusi? Kas on võimalus VK lahendada kinnistul lokaalselt?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Ehitusõigust on võimalik üksikelamule saada projekteerimistingimuste menetluse kaudu, kuivõrd Uus-Nuhja kinnistu on hoonestamata kinnisasi, mis asub olemasoleva hoonestuse vahetus läheduses;
- Kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud kinnistule rajada puurkaev ning lekketindel kanalisatsioonimahuti, mida tühjendatakse perioodiliselt, vastavalt täituvusele;

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Kopli küla Uus-Nuhja kinnistule üksikelamu ehitamiseks projekteerimistingimuste väljastamisega.

3. Patika küla Väljapere kinnistu ehitusõiguse võimalikkus projekteerimistingimuste menetluse kaudu

Inga Kurgpõld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on küsimus Patika külas Väljapere kinnistule (katastritunnus 65301:001:7346), kas ehitusõiguse saamiseks üksikelamu ehitamiseks on võimalik taotleda projekteerimistingimusi. 2008. aastal on algatatud kinnistul Patika küla Väljapere, Väljapõllu, Kevade, Karja ja Kevade-Põllu kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0479).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist ühiskondlike ehitiste maaga.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Patika külas Väljapere kinnistul on algatatud detailplaneering, mille tõttu ei saa projekteerimistingimuste taotluse alusel väljastada projekteerimistingimusi üksikelamu ehitamiseks. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist ühiskondlike ehitiste maaga.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et ei saa väljastada Patika külas Väljapere kinnistule üksikelamu ehitamiseks projekteerimistingimusi.

4. DP1368 Pildiküla Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud täiendatud eskiislahendus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Pildikülas Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde täiendatud eskiislahendus. Detailplaneeringus on kavandatud jagada Viadukti tee 1 maaüksus kaheks krundiks.

Detailplaneeringut arutati 08.01.2026 planeerimis- ja ehituskomisjonis, mille järel on detailplaneeringut täiendatud.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Viadukti tee ja Põrguvälja tee ristmik koos perspektiivse bussipeatuse asukohaga kaasata planeeringualasse ning laiendada planeeringuala Viadukti tee osas;
- Kavandada jalg- ja jalgrattatee teisele poole Põrguvälja teed, kavandatava bussipeatuse juurde.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Pildiküla Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

5. DP1387 Lagedi alevik Niidu tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Lagedi alevik Niidu tn 11 katastriüksusele (katastritunnus 65301:001:7353, katastriüksuse suurus 2405 m², sihtotstarve 100% elamumaa).

Planeeringu eesmärk on Niidu tn 11 kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millele nähakse ette ehitusõigus ning hoonestustingimused ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud elamumaa ala (EV).

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Kavandada perspektiivne kõnnitee Lagedi-Kostivere tee äärde;
- Pos 2 puhul arvestada haljastuse puhverala üldkasutatava maa katastriüksuse pool;
- Juurdepääsude osas teha koostööd Transpordiametiga.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Lagedi alevik Niidu tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisele suunamisega.

6. DP1264 Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Detailplaneeringut arutati 02.04.2026 planeerimis- ja ehituskomisjonis ning planeeringulahendust on täiendatud.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kehtestamine“.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts ELVESO ja Telia Eesti AS.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgmise:

- Seletuskirja lisada parkimiskohtade lahendus, sh invaparkimiskohad ning arvestada parkla rajamisel elektriautode laadimiskohtadega;
- Põhijoonise pos 1 tabelisse tuleb lisada maa-alune korrus –1;
- Seletuskirja lisada teave varjendi kohta.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija