

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

08.01.2026 nr 2-5.1/1

Algas kell 09.00, lõpp kell 09.55

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

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:

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 Öne Kask.

Koosoleku päevakord:

1. DP1372 Vaskjala küla Aruküla tee 91 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus
2. DP1325 Peetri alevik Küti tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde eskiislahenduse esitamine
3. DP1310 Järveküla Andrese põik 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks
4. DP1298 Järveküla Sepajüri kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

5. DP1368 Pildiküla Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde eskiislahenduse esitamine
6. Jüri alevik Aruküla tee 17 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus sooviga laiendada abihoonet üle 33% esialgsest mahust
7. Projekteerimistingimuste väljastamisest Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule

1. DP1372 Vaskjala küla Aruküla tee 91 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Ille Tops tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Vaskjala külas Aruküla tee 91 kinnistule (katastritunnus 65301:001:4411, pindala 6300 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale kolme elamumaa ja ühe transpordimaa kruntide moodustamine ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine väikeelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Aruküla tee 91 kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Planeeringuala Jüri-Aruküla maanteega külgnevale osale näha ette laiendus ühisveevärgi trasside kavandamiseks Ujula tee poolt;
- Jüripõllu kraavi teenindusalale ligipääsu tagamiseks arvestada Kaevuveski detailplaneeringus kavandatud kraaviäärse ristlõikega;
- Kavandada Aruküla tee 91 kinnistu detailplaneeringus Kaevuveski kinnistu detailplaneeringuga kavandatud sõidu- ja kõnniteede ühendamine.

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.

2. DP1325 Peetri alevik Küti tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde eskiislahenduse esitamine

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on Peetri alevik Küti tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde täiendatud eskiislahendus. Detailplaneeringut on arutatud 20.02.2025 planeerimis- ja ehituskomisjonis. Lahendust on muudetud, kavandatud on ärimaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid, varasemalt kavandati ka äri- ja elamumaa krunte.

Planeeringuala on hõlmatud Rae Vallavalitsuse 26.05.2015 korraldusega nr 791 kehtestatud Kalmu kinnistu detailplaneeringuga, milles on Küti tee 6 kinnistule määratud maatulundusmaa sihtotstarve.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud peamiselt teenindusettevõtete maa (Bt), osaliselt kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H). Planeeringuala läbib sini-rohekoridor. Ärimaade hoonestusala planeerimisel lähtuda üldplaneeringu seletuskirjas olevast Tabelist 6 ja Joonisest 5: põhihoonete kaugus krundi piirist eest vähemalt 10 m, küljelt ja tagant vähemalt 7 m. Kui välja on kujunenud olemasolev tänava- või teepoolne ehitusjoon, tuleb lähtuda sellest. Üldplaneeringus kohaselt eraldab kohaliku jaotustänaval ja -magistraalil kõrghaljastusega haljasriba sõiduteed jalgratta- ja jalgteest.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kavandada ärihoonete fassaadid piki Küti teed, L-kujulisena;
- Krundil positsioon 5 kavandada hoone elamutest kaugemale;
- Hoonestusala ulatus tuleb kavandada vastavalt kehtivale üldplaneeringule;
- Arvestada vajadusega näha planeeringualal ette mobiillevi mast, mis võib olla integreeritud hoonega;
- Küti tee äärse jalg- ja jalgrattatee (edaspidi *JJT*) ja kõrghaljastuse nõude osas jääb komisjon varasema seisukoha juurde, samuti on vajalik kavandada planeeringu koostamisel sidusad JJT ühendused nii ala siseselt kui ka ümbritsevate aladega, sh ühendused/üleikäigud Küti tee ning Vägeva tee ääres paiknevate JJT-ga.

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. DP1310 Järveküla Andrese põik 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid Järvekülas Andrese põik 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Planeeritava krundi täisehitusprotsendiks on kavandatud 10% ning kuna planeeritakse vaid ühekordset hoonestust, on üldplaneeringu järgi lubatud täisehitust suurendada kuni 10%. Krundile on lubatud lisaks üksikelamule rajada kuni kolm abihoonet. Juurdepääs alale on Andrese tee 7 (65301:001:1920) kinnistult mööda Andrese põik teed. Ligipääs on tagatud tähtajatu teeservituudiga ning parkimine lahendatakse omal kinnistul.

Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt paikneb Andrese põik 1 katastriüksus väikeelamumaa alal Järveküla läänepiirkonnas ning tiheasustusosal.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästikeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega Eletrilevi OÜ ning Aktsiaselts ELVESO.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Järveküla Andrese põik 1 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

4. DP1298 Järveküla Sepajüri kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks

Elo Talvoja tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid Järvekülas Sepajüri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale elamumaa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine üksik- ja paariselamute ning abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud Liiva teele koostamisel olev teeprojekt (BIMAP OÜ töö nr P13-2025).

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega Enefit AS ja Elektrilevi OÜ ning arvamust on avaldanud Aktsiaselts ELVESO.

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus Järveküla Sepajüri kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega.

5. DP1368 Pildiküla Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse juurde eskiislahenduse esitamine

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 on arutatud 27.11.2025 planeerimis- ja ehituskomisjonis, mille järel on detailplaneeringut täiendatud.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kavandatava ringtee lahenduse järgi tuleb teha äralõige krundipiiri Viadukti tee poolsest nurgast;
- Hoonestusala kavandada ja kanda põhijoonisele vastavalt üldplaneeringule ja mitte lähemale kui 7 m kinnistu piirist (arvestades kahest küljest – Kirsi tee 1a ja Põrguvälja tee 5a) ning arvestada päästeauto liikumise võimalusega kogu kavandatava hoone ümber;
- Avariiväljapääs ja päästesõidukite juurdepääs planeeringualale Kirsi tee poolt eemaldada põhijooniselt. Lisaks eemaldada tuletõrje veevõtukoht, mis teadaolevalt ei pruugi olla toimiv.

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. Jüri alevik Aruküla tee 17 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus sooviga laiendada abihoonet üle 33% esialgsest mahust

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on projekteerimistingimuste taotlus Jüri alevikus Aruküla tee 17 kinnistule (registriosa 1539302; katastritunnus

65301:003:1440; pindala 2574 m²; sihtotstarve elamumaa 100%) eesmärgiga laiendada abihoonet (puukuuri) üle 33% esialgsest mahust. Taotlusega soovitakse olemasolev puukuur laiendada garaažiks koos töötubadega, ehitisealune pind kuni 95 m² ja kõrgus kuni 6 m maapinnast. Kasutusotstarbeks jääb elamu abihoone. Aruküla tee 17 kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga (edaspidi *Jüri ÜP*) on Aruküla tee 17 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud arenguala A1 (tähis A-1). Üldplaneeringu kohaselt on arenguala A-1 määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks, kus arendus- ja ehitustegevuse eelduseks on kehtestatud detailplaneering;
- Tallinna Halduskohtu 23.09.2019 kohtuotsuse haldusasja nr 3-19-913 on välja toodud, et kui kinnisasi ei asu olemasoleva hoonestuse vahel ja üldplaneeringus ei ole määratud vastava ala üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi, ei ole täidetud PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud erandi kohaldamise eeldust. Planeerimisseaduse § 125 lõikest 5 tulenevat erisust ei ole võimalik Jüri ÜP aladel kaaluda ega ka kohaldada, sest Jüri ÜP-s ei ole vajalik täpsusastmega ehituslikke ja arhitektuurilisi tingimusi välja toodud;
- Aruküla tee 17 kinnistule ei ole võimalik abihoone laiendamiseks projekteerimistingimusi väljastada kuna see asub üldplaneeringu järgselt detailplaneeringu kohustusega alal.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et jätta Jüri alevikus Aruküla tee 17 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus läbi vaatamata ning tagastada ehituseadustiku § 30 alusel.

7. Projekteerimistingimuste väljastamisest Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule

Inga Kurgpöld tutvustas päevakorrapunkti: Planeerimis- ja ehituskomisjonis arutati 12.11.2025 Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule (katastritunnus 65301:001:6232) abihoone laiendamist üle 33% esialgsest mahust, millega oli komisjon nõus. Projekteerimistingimuste avatud menetluse raames on taotleja täpsustanud, et ehitustöödega on alustatud ning abihoonele on tehtud laiendus. Mis saab lubavast projekteerimistingimuste taotlusest?

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Kohtupraktikast nähtub, et kohtud on korduvalt selgitanud, et ehituseadustiku (edaspidi EhS) § 26 ja 27 lõike 4 punkte 1 kuni 8 ei saa kohaldada olukorras, kus hooned on valmis ehitatud planeeringuid ja ehituslube eirates ning sisulised põhjused, miks vastuvõetud üldplaneeringuid, detailplaneeringuid ning ehituslube ja -teatiseid ei järgita, puuduvad. Riigikohtu halduskolleegiumi 09.06.2023 otsuse nr 3-20-2247/53 punktis 25 on välja toodud, et erinevalt detailplaneeringust ei saa täiesti uute projekteerimistingimustega legaliseerida juba toimunud ehitustegevust;

- Aasa tn 8 kinnistule lubavast projekteerimistingimustest saab projekteerimistingimuste väljastamisest keelduv korraldus kuna taotleja poolt ilmnenu info kohaselt on abihoonet ebaseaduslikult laiendatud. EhS § 32 punkti 8 alusel võib keelduda projekteerimistingimuste andmisest kuna projekteerimistingimuste taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutavad projekteerimistingimuste andmise otsustamist;
- Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 2 alusel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Aasa tn 8 kinnistu abihoone laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust on vajalik detailplaneeringu menetlus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule lubatud projekteerimistingimuste väljastamisest tuleb keelduda taotleja poolt ilmnenu abihoone ebaseadusliku laiendamise tõttu.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija