

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

21.01.2026 nr 2-5.1/3

Algas kell 09.00, lõpp kell 09.50

Juhatas: abivallavanem Ain Böckler

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osaesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Ain Böckler

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpöld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

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 menetleja Elo Talvoja ja planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp.

Koosoleku päevakord:

1. DP1264 Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud vastuvõtmiseks
2. DP1374 Peetri alevik Allika, Suur-Allika ja Väike-Allika kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

1. 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 materjalid vastuvõtmiseks. Detailplaneering algatati Rae Vallavalitsuse 09.04.2024 korraldusega nr 600.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine uute ärihoonete (kuni 3 hoone) püstitamiseks olemasoleva hoone asemele. Planeeringualast idasuunda jääb Jüri tervisekeskus ning projekteeritav Rae vallamaja. Projekteeritava Rae vallamajaga lahendatakse lisaks ka lähiala (kinnistud Aruküla tee 25b ja Laste tn 1a, Laste tn 3). Aruküla tee 25b kinnistule rajatakse haljastus, Laste tn 1a ja Laste tn 3 kinnistule rajatakse parkla ja park. Planeeritud parkimiskohad on ette nähtud Laste tn 1a kinnistutele planeeritud parklasse. Parklasse on Laste tn 1 kasuks ette nähtud 22 parkimiskohta, mis tagab planeeringuala normatiivse parkimiskohtade vajaduse.

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 päästekomando. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts ELVESO ja Telia Eesti AS.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Lisaks põhijoonisele koostada skeem või joonis, kus on välja toodud planeeritava ärihoone parkimislahendus ning kuidas lahendatakse sademeveekanaliseerimine ning Laste tn 1 kinnistule võimalik juurdepääsutee, seda juhaks, kui kruntide (Keskväljak 1, Laste tn 1a ja Laste tn 3) arendamine ning vajalik detailplaneeringutega ette nähtud taristu rajamine võtab aega;
- Võimalik sademeveekanaliseerimise lahendus näidata eraldi ilma vallamaja rajamiseta ning parklata;
- Detailplaneeringu elluviimise kava täiendada seletuskirjas ning rääkida läbi juhud, kui tuleb edasi minna ilma vallamaja rajamist ootamata;
- Lähialana peab detailplaneeringu alasse arvestama juurdepääsuteed.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tuleb suhelda huvitatud isikuga ja detailplaneeringu koostajaga ning täiendada planeeringulahendust.

2. DP1374 Peetri alevik Allika, Suur-Allika ja Väike-Allika kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Peetri alevikus Allika kinnistule (katastritunnus 65301:001:0301, pindala 179 967 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Suur-Allika kinnistule (katastritunnus 65301:001:0560, pindala 72 630 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Väike-Allika kinnistule (katastritunnus 65301:001:1401, pindala 2732 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada alale polüfunktsionaalse kasutusega keskus, s.o äri- ja elukeskkond koos rekreatsioonialadega (väljakud, rohealad, vms), kus

asuvad äri- ja teenindushooned, kortermajad, ridaelamud, piirkonda teenindavad ühiskondlikud hooned. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringulahenduse elluviimine on kavandatud etapiti.

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 25,53 ha.

Väike-Allika kinnistul kehtib Allika III kinnistu detailplaneering DP0163, kehtestatud 26.04.2005. Detailplaneeringu alal on algatatud Rae Vallavalitsuse 30.12.2014 korraldusega nr 1809 Peetri alevik Allika, Suur-Allika ja Väike-Allika kinnistute ning lähiala detailplaneering (DP0540). Uus taotlus esitati, sest planeeringu huvitatud isik ja planeerija on muutunud ja muutunud on ka üldplaneering.

Peetri aleviku Allika, Suur-Allika ja Väike-Allika kinnistute ning lähiala detailplaneeringul kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneering, kus planeeringuala juhtotstarbeks on keskusemaa, ärimaa, teenindusettevõtete maa, ridaelamumaa, korterelamumaa, ühiskondliku hoone maa, ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa, mänguväljakute maa. Planeeringuala läbib projekteeritud Tallinna Väikese ringtee koridor ning autonoomse transpordi koridor.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Eskiislahenduses märkida keskuseala arhitektuurivõistlusega lahendatava alana, eemaldada praegune lahendus (krundipiirid, hoonestus, teed, haljastus). Võistlus tuleb korraldada pärast detailplaneeringu algatamist planeeringulahenduse saamiseks;
- Tallinna väikese ringtee osas esitada liikluslahenduse kaks varianti – üks kui ringteed pole ellu viidud ja teine kui on ringtee välja ehitatud. Vahekasutuse täpsem lahendus selgub planeeringu koostamisel, vajalikud on ühendused naaber-aladega;
- Elamutega piirnevatel ärimaa kruntidele kavandada eraldiseisvad hoonestusalad ja hooned, krundi piiril hoonestusalasid mitte liita, et vältida suurte hoonemahtude ehitamist ja tagada sujuv mahuline üleminek elamualale;
- Arvestada etappide kavandamisel, et elamuid teenindavad rohealad tuleb rajada enne elamute ehitamist.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et tuleb täiendada planeeringulahendust. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele korrigeeritud eskiislahendus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija