

KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
25.11.2003
korraldusega nr 1382

LÄHTETINGIMUSED

Assaku aleviku Maria kinnistu
detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Lähtetingimuste koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 11. novembri 2003 otsus nr 16: detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistu jagamine elamukruntideks. Määratakse uutele kruntidele ehitusõigu ja tehnovõrkudega varustamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

Detailplaneeringuga planeeritava ala moodustab Maria kinnistu, mis paikneb Assaku alevikus Ööbiku tee ääres olemasolevate väikelamute vahelisel alal. Juurdepääs planeeritavale alale on Ööbiku teelt. Maria kinnistu suurus on 9361 m², maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, katastritunnus 65301:001:0153. Kinnistu on eraomandis. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0.95 ha.

2.2. HOONESTUS, MUUD KITSENDUSED

Maria kinnistul hoonestus puudub. Varem on kasutatud põllumaana.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat Maria kinnistut läbib 10 kw kõrgepinge õhuliin. Planeeritaval alal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (1992)
2. Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava aastani 2015.
3. katastriüksuste plaan M1:10000

4. Assaku aleviku, Järveküla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneering, koostaja Casa Projekt OÜ töö nr 74/01/2002, kehtestatud Rae Vallavolikogu 11. november 2003 otsusega nr 164.

3.2 NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Projektis määrata moodustatavate kruntide piirid, hoonestustingimused, täisehituse protsent, maakasutuse sihtotstarve ja ehituskeelualad ning hoonestuse korruselisus. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud tingimärke.

4.2. Käesoleval ajal on koostamisel Rae valla uus üldplaneering, koostaja OÜ Urban Mark. Detailplaneeringu koostamisel arvestada tegemisel oleva üldplaneeringuga ja eriti on vajalik tutvuda üldplaneeringu maakasutuse piirangutega.

4.3. Planeeringus määrata moodustavatele kruntidele juurdepääsud, vajadusel määrata tee servituudid või moodustada omaette tee maa-ala. Näha ette Maria kinnistuga külgnevas osas Ööbiku tee laiendamine ja rekonstrueerimine nõuetekohaseks tänavaks. Tagada läbi Maria kinnistu juurdepääs Udumäe kinnistule. Lahendada autode parkimine igal krundil.

4.4. Rae Vallavolikogu keskkonnakomisjoni ettepanekul on elamukruntide miinimumsuuruseks lubatud 1500 m².

4.5. Määrata Ööbiku tee ehitusjoon. Teha ettepanek kõrghaljastuse rajamiseks.

4.6. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused.

Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava näeb ette Assaku alevikus ühisveevärgi väljaarendamist. Uus puurkaev on planeeritud naabruses asuva Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneeringu alale. Planeeritavate elamute veega varustamine lahendada uue puurkaevu baasil. Näha ette liitumine Assaku aleviku perspektiivse ühisveevärgiga.

Lähemas tulevikus on ette nähtud Assaku aleviku ühendamise ühiskanalisatsioonivõrku vastavalt Rae valla asulate kanaliseerimise projektile. Ajutiselt on lubatud reoveed koguda regulaarselt tühjendatavasse kogumismahutisse. Näha ette kanalistatsioonitrassi rajamine ja selle liitumine tulevikus ühiskanalisatsiooniga.

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Harjumaa-Tallinn piirkonnalt saadud tehnilistele tingimustele.

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija ettepanekule lokaalsena.

Sidevarustus lahendada vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele.

Kõik tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.7. Lahendada vertikalplaneerimine ning sade-ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasolevate kuivenduskraavide töötamine. Selleks võtta tehnilised tingimused Harju Maaparandusbüroolt.

4.8. Lahendada tuletõrje veevarustus.

4.9. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

5. NÕUTAV KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL

Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on koostöö vajalik:

1. Harjumaa Keskkonnateenistusega;
2. Harjumaa Päästeteenistusega;
3. Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega;
4. Harju Maaparandusbürooga;
5. Eesti Energia AS Jaotusvõrguga;
6. Elion Ettevõtted AS-ga;

Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

5.2 Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Rae Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja vajadusel avaliku arutelu korraldamiseks.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

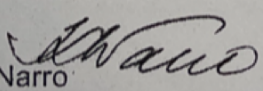
Detailplaneering esitada planeerimisseadusega kehtestatud mahus juhindudes vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 4 eksemplaris ja digitaalkandjal 1 eksemplaris. Lisaks esitada 1 eksemplaris detailplaneeringu värviline põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

Lisad lähtetingimustele:

1. Rae Vallavolikogu 11. novembri 2003.a. otsus nr 163 detailplaneeringu algatamisest
2. Situatsiooniskeem detailplaneeringuala paiknemise kohta.
3. Skeem planeeritava ala kohta.
4. Maaüksuse plaan M 1: 2000.

Käesolevad lähtetingimused kehtivad kuni 01. detsembrini 2005.

Koostas:


Kai Narro
peaarhitekt