

KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
Korraldusega 12.12.2001 nr 1652

LÄHTETINGIMUSED

Karla küla Suur-Tõnikse ja Karla ning
Vaskjala küla Kurve pereelamute
kvartali detailplaneeringu koostamiseks

1.ÜLDOSA

Lähtetingimuste koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 16.10.2001 otsusele nr 268 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja Karla ning Vaskjala küla Kurve kinnistu maa-alale hoonestustingimuste määramine väikeelamute ehitamiseks, kruntideks jagamine, juurdesõiduteede ja insenervõrkude lahendamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maa-ala paikneb Jüri alevikust Lagedisse viiva tee ja Pärna tee ristmiku piirkonnas. Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja Vaskjala küla Kurve kinnistu omanikud on Lehte Kiviloo, Laine Metsar ja Elga Vent. Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu katastritunnus on 65301:003:0119 ja maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa ning kinnistu suurus 9,21 ha. Karla ja Vaskjala küla Kurve kinnistu koosneb kahes maatükist millede katastritunnus on 65301:003:0130 ja 65301:003:0131, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa ning suurus vastavalt 5,53 ha ja 1.93 ha. Kinnistud on varasemalt kasutatud põllu- ja heinamaana. Osaliselt on maa-ala võsastunud ja seal kasvab lehtpuu mets.

2.2. HOONESTUS

Planeeritavad kinnistud on hoonestamata. Kinnistut läbivad elektriõhuliinid. Planeeritavale alale jääb kaks elamukrunti: Väike-Tõnikse kinnistu millele on Rae Vallavalitsuse poolt antud ehitusluba väikeelamu ehitamiseks ja Tõnikse talu olemasolev hoonetekompleks.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal uusehituseks vajalikud tehnovõrgud puuduvad. Kinnistuid läbivad olemasolevad õhuliinid. Olemasolevate elamukruntide juures asuvad kohalikud veekaevud.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae Valla üldplaneering 1992.a.
2. Kinnistute plaanid M1:2000 ja M1:5000.

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 1:1000. Projektis määrta moodustavate kruntide piirid, hoonestustingimused, täisehituse protsent, maakasutuse sihtotstarve ja ehituskeeluala ning hoonestuse korruselisus. Kruntide ehitusõigus esitada tabeli kujul, kasutades lähtetingimuste lisas toodud tingimärke.

4.2. Planeeringus määrata moodustatavatele kinnistutele juurdepääsud, vajadusel määrata tee servituudid ja lahendada autode parkimine igal krundil.

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

Veevarustuse lahendamiseks rajada puurkaev planeeritavale alale selleks taotleda puurkaevu rajamise luba Harju Keskkonnateenistusest. Reoveed kanaliseerida kogumismahutitesse.

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

Kavandatavate elamute soojavarustus lahendada vastavalt tellija ettepanekule lokaalsena.

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

4.4. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade-ja drenaazvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Lahendada tuletõrje veevarustus.

4.5 Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneering kooskõlastada:

1. Harjumaa Keskkonnateenistusega;
2. Harjumaa Päästeteenistusega;

3. Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitse talitusega;
4. Harju Teedevalitsusega;
5. Tehnovõrkude valdajatega kelle võrgud asuvad planeeringu alal või on planeeringuga ettenähtud rajada;
6. Kinnistute omanikega kelle kinnistud paiknevad planeeritaval alal.

Kooskõlastused esitada tabelina ära näidates kooskõlsataja, kooskõlastuse teksti ja selle originaali asukoha.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avalikustamise otsustamiseks.

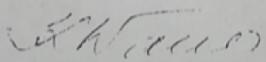
6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Detailplaneering esitada planeerimis- ja ehitusseadusega kehtestatud mahus juhindudes vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 2 eksemplaris. Lisaks esitada 1 eksemplaris detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

Lisad lähtetingimustele:

1. Situatsiooniskeem planeeringuala asukoha kohta.
2. Skeem planeeritava ala kohta M 1:5000
3. Juhismaterjal detailplaneeringu vormistamiseks
4. Keskkonnamemorandum

Käesolevad lähtetingimused kehtivad kuni 02.01.2004.

Koostas: 
Kaie Narro
arhitekt