

KORRALDUS

Jüri

21. veebruar 2006 nr 227

Jüri alevik Ussivälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähtetingimuste kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 10 lõigetest 1, 5 ja 6, § 12 lõikest 1 ja võttes aluseks detailplaneeringu algataja EELK Jüri Koguduse taotluse ning tuginedes arengu- ja planeerimisameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Jüri alevik Ussivälja kinnistu ja lähiala detailplaneering.
2. Detailplaneeringu tellijal EELK Jüri Kogudusel sõlmida Rae Vallavalitsusega leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse ülevõtmiseks tellija poolt ja tellija vahendite arvelt.
3. Avalikustada nimetatud detailplaneeringu algatamine ajalehes Harjumaa ja Rae Sõnumid.
4. Kinnitada Jüri alevik Ussivälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimused esitatud kujul.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Käesoleva korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavaks tegemisest.

Raivo Uukkivi
Vallavanem

Tiit Eenmaa
Vallasekretär

LÄHTETINGIMUSED

Jüri alevik Ussivälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1.ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jüri alevik Ussivälja kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine. Krundile on juurdepääs tagatud Jüri aleviku olemasolevate teedega.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav kinnistu asub Jüri alevikus. Planeeritava ala moodustab Ussivälja kinnistu katastritunnusega 65301:003:0109 ja suurusega 74 505 m² ja selle lähiala, mille moodustab reformimata riigimaa. Juurdepääs kinnistule on Rebase tänavalt. Kinnistu omanik on EELK Jüri Kogudus.

2.2. HOONESTUS

Kinnistu on hoonestamata.

2.3. PIIRANGUD

Kinnistul lasuvad järgmised maakasutuse piirangud:

- 110 kV ja 10 kV elektriliinide kaitsevöönd;
- soojustrassi kaitsevöönd;
- veetrassi kaitsevöönd;
- kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd;
- arheoloogiamälestiste (kultusekivid reg. nr. 18744, 18745, 18749) kaitsevöönd.
- Reformimata riigimaal asuva Ussivälja ohvriallika kaitsevöönd (asukoht täpsustada).

2.4. TEHNOVÕRGUD

Kinnistut läbivad elektriliinid, vee-, soojus- ja kanalisatsioonitrassid, kuid puuduvad tehnovõrgud uusehituseks. Tehnovõrgud lahendatakse Jüri aleviku ühisvõrkude baasil.

3.LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Rae valla üldplaneering;
- Jüri aleviku üldplaneering;

- Katastriüksuse plaan.

3.2 NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute) piiride ja aadresside äranäitamisega.

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Detailplaneeringuga määrata kruntide maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus ja hoonestustingimused. Hoone arhitektuursete parameetrite määramisel arvestada naaberkinnistutel ja antud piirkonnas asuvate hoonete arhitektuuriga. Üksik- ja kaksikelumud planeerida olemasolevate üksikelumutega külgneva kinnistu piiri äärde. Üksikelamu (pereelamu) kruntide minimaalseks suuruseks näha ette 1200 m², kaksikelamu (kaks plokistatud üksikelamut) kruntide minimaalseks suuruseks näha ette 1600 m². Üksik- ja kaksikelumute maksimaalseks kõrguseks näha ette 9,0 m. Korterelamud planeerida Rebase tänava äärde jäävale kinnistu alale. Korterelamud näha ette maksimaalselt 3-korruselistena ning maksimaalse kõrgusega kuni 14,0 m. Krundi ehitusõiguse määramisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud soovituslike tingimärke. Krundi ehitusõigus anda planeeringu põhijoonisel tabelina.

4.2. Planeeringuga lahendada liikluskorraldus ja juurdepääsud kruntidele. Projekteerida Rebase tänava lõikude ühendamise. Rebase tänavale moodustada omaette krunt. Sõiduautode parkimine lahendada igal moodustataval krundil. Parkimiskohti arvestada 2,0 üksik- ja 4,0 kaksikelamu krundile, korterelamutel 1,5 parkimiskohta igale korterile.

4.3. Näha ette täiendavat kõrghaljastust soovitavalt Rebase tänava äärde.

4.4. Tagada kultusekivide ja ohvriallika eksponeerimine. Täpsustada Ussivälja ohvriallika asukoht ning määrata ohvriallikale ja kultusekividele kaitsevööndid.

4.5. Lahendada kinnistu tehnavarustus. Anda tehnavõrkude koondplaan koos uute tehnavõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnavõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist. Vajadusel määrata tehnavõrkude jaoks servituudid või kitsendused.

Tehnavõrgud lahendada Jüri aleviku ühisvõrkude baasil. Tehnilised tingimused tellida piirkonna vee-ettevõtjalt AS-lt Elveso.

Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldajate Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Harjumaa-Tallinn piirkonnalt ja AS Elveso'lt taotletavatele tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus lahendada vastavalt AS Elion Ettevõtte tehnilistele tingimustele ja tellija taotlusele.

Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.6. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele.

4.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

4.8. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu eskiis koos avalikustamise materjalidega (makett või 3D joonis) avaliku arutelu läbiviimiseks kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.

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

- Harjumaa Päästeteenistusega;
- Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega;
- AS-ga Elion Ettevõtted;
- AS-ga Elveso;
- AS-ga Eesti Energia;
- Muinsuskaitseametiga.

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

Lisad lähtetingimustele:

1. Situatsiooniskeem
2. Skeem planeeritava ala kohta
3. Katastriüksuse plaan M 1:2000

Käesolevad lähtetingimused kehtivad kuni 01. märtsini 2008.

Koostas: Andres Mänd
arhitekt
605 67 46