



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

02. oktoober 2006 nr 1399

Ülejõe küla Rangusauna kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine

Lähtudes "Planeerimisseaduse" § 10 lõikest 5, Rae Vallavolikogu 10. detsembri 2002 otsusest nr 22, Rae Vallavalitsuse 11. novembri 2003 korraldusest nr 143, ning võttes aluseks detailplaneeringu algataja Mait Unti 03. mai 2006 taotluse ja olles tutvunud detailplaneeringu lähtetingimustega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Ülejõe küla Rangusauna kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused esitatud kujul.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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

Martin Minn
Jurist
vallasekretäri ülesannetes

KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
02. oktoobri 2006
korraldusega nr 1399

LÄHTETINGIMUSED

Ülejõe küla Rangusauna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Lähtetingimuste koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 10. detsembri 2002 otsus nr 22 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ülejõe küla Rangusauna kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine ärimaaks, vajadusel kinnistu jagamine kruntideks ning kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine. Lahendatakse planeeritavale alale juurdepääs ja uute ehitiste tehnovõrkudega varustamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav kinnistu asub Rae valla koostatava üldplaneeringuga tootmis- ja ärimaaks määratud alal.

Planeeringuala asub Ülejõe külas vahetult Tallinna ringteega paralleelselt kulgeva raudtee ääres. Planeeritava ala moodustab Ranguauna kinnistu, mille suurus on 19447 m² ja katastritunnus 65301:011:0030 ning maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Lagedi-Aruküla maanteelt algava tee (Vanapere tee) kaudu.

Kinnistu on eraomandis. Kinnistu omanik on OÜ SPA PLAZA.

2.2. HOONESTUS

Planeeritav ala on hoonestamata. Katastriüksuse plaani alusel on kinnistu looduslik rohumaad.

2.3. PIIRANGUD

Kinnistutel lasuvad järgmised maakasutuspiirangud:

- 10 kV elektriliini kaitsevöönd,
- riigimaantee 11300 (Tallinna ringtee) sanitaarkaitsevöönd,
- raudtee kaitsevöönd.

2.4. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal puuduvad uusehituseks vajalikud tehnovõrgud.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla koostatav üldplaneering;
2. Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
3. 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 M1:500. Projektis määrata moodustavate kruntide piirid, ehitusõigus ja maakasutuse sihtotstarve, ehituskeelualad ning hoonestuse korruselisus. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on 12 m. Kruntide ehitusõiguse määramisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud soovituslikke tingimärke. Kruntide ehitusõigus anda planeeringu põhijoonisel tabelina.

4.2. Planeeringus määrata moodustatavatele kruntidele juurdepääsud, vajadusel määrata tee servituudid ja lahendada autode parkimine igal krundil. Planeeringuga teha ettepanek olemasoleva juurdepääsutee rekonstrueerimiseks alates Lagedi-Aruküla teest.

4.3. Näha ette kõrghaljastuse rajamine kruntidele ja teede äärde.

4.4. 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.

Veega varustamine lahendada ühisveevärgi baasil ning planeeritava maa-ala hooned näha ette kanaliseerida ühiskanalisatsiooni. Tehniliste tingimuste taotlemiseks pöörduda AS-i Elveso poole.

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt taotletavatele tehnilistele tingimustele.

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

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

4.5. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega.

4.6. Lahendada tuletõrje veevarustus.

4.7. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Lisaks sellele on koostöö vajalik:

1. Harjumaa Päästeteenistusega;
2. Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega;
3. Eesti Energia AS Jaotusvõrguga;

- 45
4. AS-ga Elion Ettevõtted;
 5. AS-ga Elveso;
 6. Riigi Maanteeametiga;
 7. Harju Maaparandusbürooga;
 8. Raudteeametiga.

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

5.2. Esitada detailplaneeringu eskiislahendus Rae Vallavalitsusele läbivaatamiseks.

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 CD-l 1 eksemplaris L-Est 97 koordinaatsüsteemis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

Käesolevad lähtetingimused kehtivad kuni 01. oktoobrini 2008.

Koostas: Karen Klandorf
vanemspetsialist
6056 782

