



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

08.september 2009 nr 991

Aaviku küla Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 10 lõikest 5, Rae valla ehitusmäärusest, Rae Vallavolikogu 11.august 2009 otsusest nr 579, olles tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Aaviku küla Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad esitatud kujul, mis kehtivad kuni 08.september 2011.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
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 saada või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavaks tegemisest.

Raivo Uukkivi
Vallavanem

Tiit Eenmaa
Vallasekretär

KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
08.09.2009
korraldusega nr 991

LÄHTESEISUKOHAD

Aaviku küla Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Lähteseisukohtade koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 11. august 2009 otsus nr 579 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks muuta kinnistu olemasolevat maatulundusmaa sihtotstarvet, moodustada ärimaa ja elamumaa sihtotstarbelised krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ja haljastus ning varustada krundid juurdepääsude ja tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu eesmärk on valla kehtivat üldplaneeringut muutev, mille järgi on ala ette nähtud põllumajanduseks. Detailplaneering koostatakse vastavalt menetluses olevale üldplaneeringule, kus planeeritav ala on määratud perspektiivseks elamumaaks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT JA MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav kinnistu asub Aaviku külas T-11114 Jüri-Vaida riigimaantee ääres. Juurdepääs kinnistule hakkab toimuma mööda olemasolevat maanteelt keeravat teetrassi.

2.1.2. Planeeringuala moodustab:

Põllu kinnistu, 65301:003:0072, suurus 7.71 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, kinnistu omanik on OÜ Lugosta Kinnisvara.

2.1.3. Lähiala kaasamine on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.4. Planeeringuala suurus on ca 7,7 ha

2.2. HOONESTUS

Planeeritav ala on hoonestamata. Planeeritavast alast moodustab 5.33 ha haritav maa ja 2.38ha on muu maa.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee T-11114 (Jüri-Vaida mnt) kaitsevöönd 50 m
- Riigimaantee T-11114 (Jüri-Vaida mnt) sanitaarkaitsevöönd 60 m
- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Aaviku peakraavi veekaitsevöönd 1m
- Aaviku peakraavi kaitsevöönd 25m
- Aaviku peakraavi piiranguvöönd 50m
- Maaparandussüsteemid

2.4. TEHNOVÕRGUD

Planeeritava alal ühisvee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumiseks tehnoõrgud puuduvad.

3.LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1992);
- Rae valla üldplaneering (menetluses);
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (menetluses);
- ÜVK arengukava 2008 - 2020;
- Tiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud 2003);
- Vanessa, Vanessapõllu ja Vana-Aaviku III kinnistute ja lähiala detailplaneering (algatatud 2009)
- Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud 2006)
- Oja ja Vana-Tõnikse kinnistute detailplaneering (algatatud 2007)
- Aaviku 18 ja 19 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2005)
- Katastriüksuste plaanid

3.2 NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED

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

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Projektis määrata moodustatavate kruntide piirid, maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus (ehitusala pindala, korruselisus, hoonete arv), hoonestusala ja ehitusala. Määrata hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid. Krundi ehitusõiguse määramisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud soovituslike tingimärke. Krundi ehitusõigus anda planeeringu põhijoonisel tabelina. Lisaks välja tuua maa-ala bilanss.

4.1.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning Rae valla järelvalvestaadiumis oleva üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae vallavalitsuses Aaviku tee 1 ja valla veebilehel aadressil www.rae.ee.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Elamukruntide piire sõidutee nähtavuskolmnurkadesse mitte planeerida. Hoonestusala planeerida väljapoole maantee 50m kaitsevööndit ja 60m sanitaarkaitsevööndit. Kõrghaljastusega rohealale määrata sotsiaalmaa sihtotstarve.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee poolsele küljele planeerida kuni 3 ärimaa krundi. 4.2.2. Planeeritavate üksikelamukruntide suuruseks näha ette minimaalselt 2000m². Ühepereelamu kruntidel võib olla üks ühepereelamu ja üks abihoone. Krundi ehitusala pindala on kuni 250m², millest kuni 50m² võib olla abihoone ehitusala pindala. Määrata põhihoone ehitusjoon (8m tänavapoolsest krundipiirist). Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, kuid vähemalt 8m kaugusele naaberkinnistu



ehitusosalast. Mõelda läbi abihoone (aiamaja, grillinurk) võimalik paiknemine kinnistul (päikese ja tuule suunad, asetus põhihoonega).

4.2.3. Ärimaa krundid planeerida minimaalselt 4000m², täisehitusprotsent maksimaalselt 50%. Igal krundil võib olla kuni 1 hoone.

4.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada piirkonnas tekkinud hoonestusega ja varem planeerituga.

4.2.4.1. Elamumaa sihtotstarbeliste kruntide põhihoone korruselisus on 2. Abihoone korruselisus on 1. Elamu lubatav kõrgus planeeritud maapinnast on 8m, abihoonel 4m. Välisviimistluses eelistada pastelseid ja sooje toone. Materjalidest eelistada puitvoodit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi). Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalded ette näha 30-45°. Elamu teine korrus ette näha katusealune ja määrata räästa kõrgus (lubatav vahemik 3-4m). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

4.4.4.1. Ärimaa sihtotstarbelistel kruntidel hooned planeerida 2-korruselised ja kuni 9m kõrged. Tee poole ette näha suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Plekki tohib kasutada pigem aktsendi andmiseks kuni 20% ulatuses fassaadist. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada pastelseid ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).

4.4.5. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Elamualade ja äri- ja tootmiskruntide vahele peab ette nägema kõrghaljastusega puhverala, vähemalt 50 m ulatuses. Alale peab ette nägema ka igihaljaid puid.

4.3.3. Äri- ja tootmismaa krundi iga 400m² kohta ette näha vähemalt üks puu mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10m. Kõrghaljastus planeerida ärimaa krundile suuremate gruppidega. Krundist vähemalt 20% peab olema haljasala (murupind).

4.3.4. Elamumaa krundi iga 200m² kohta ette näha vähemalt üks puu mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10m.

4.3.5. Elamumaa kruntidevahelised piirded planeerida 1,5m kõrgune puitlipp või võrkpiire hekiga. Määrata ühtne piirete kujunduslaad (lippaia puhul lippide asetus jne). Äri- ja tootmismaa kruntidel ei ole piirded kohustuslikud. Nende planeerimisel läbi mõelda nende paigutamise viis ja kõrgus.

4.3.6. Alale näha ette üldkasutatav park-haljasala lastemänguväljakutega erinevas vanuses lastele.

4.3.7. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Näha ette sorteeritud olmeprügi kogumise koht.

4.4. TEED

4.4.1. Näha ette Jüri-Vaida maantee ja Kesk tee ühendus mööda Aaviku peakraavi. Vajalik on tagada loogiline tänavavõrk piirkonnas, vältides samas tupikute tekkimist ja võimaldades lihtsat ligipääsu planeeritavatele ärikruntidele.

4.4.2. Lahendada juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele Jüri-Vaida maanteelt keerava sisetee kaudu. Kõik juurdepääsud kinnistutele näha ette sisetee ida- või läänesuunalt.

4.4.3. Juurdepääs ärimaa kruntidele näha ette Kesk teelt, selleks on vajalik ette näha teelaienduskrunt, et tekiks vähemalt 20m laiune teekoridor.



4.4.4. Teedele moodustada omaette transpordimaa krundid, millele näha ette avalik kasutus ning hilisem üleandmine vallale. Teemaa laius näha ette selliselt, et teemaa-alale oleks võimalik paigutada kvartalit teenindavad tehnovõrgud normidekohaselt.

4.4.5. Kruntide moodustamisel arvestada nähtavuskolmnurkadega. Elamukruntide nurgad peavad jääma nähtavuskolmnurkadest väljapoole.

4.4.6. Tänavate äärde planeerida tänavavalgustus. Teed planeerida äärekividega ja asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

4.4.7. Planeeringus lahendada sõiduautode parkimine igal krundil vastavalt kehtivatele normidele. Elamukruntidel arvestada parkimiskohti iga planeeritava elamuühiku kohta.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamise ja kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.5.2. Tehnovõrgud vee, kanalisatsiooni ja sadeveekanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i Elveso poole.

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

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

4.5.5. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada olemasolevate kuivenduskraavide töötamine.

4.5.6. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu eskiis 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;
- Harju Maaparandusbürooga;
- Põhja Regionaalse Maanteeametiga

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseadusega kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvõondiga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema lahenduste põhjendus.



6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 5 eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt CD-l 1 eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis.

Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

6.4. Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2004.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad2004.dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus)

6.6. Detailplaneering tuleb digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine) sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida vallast).

7. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Lisa 1. Situatsiooniskeem

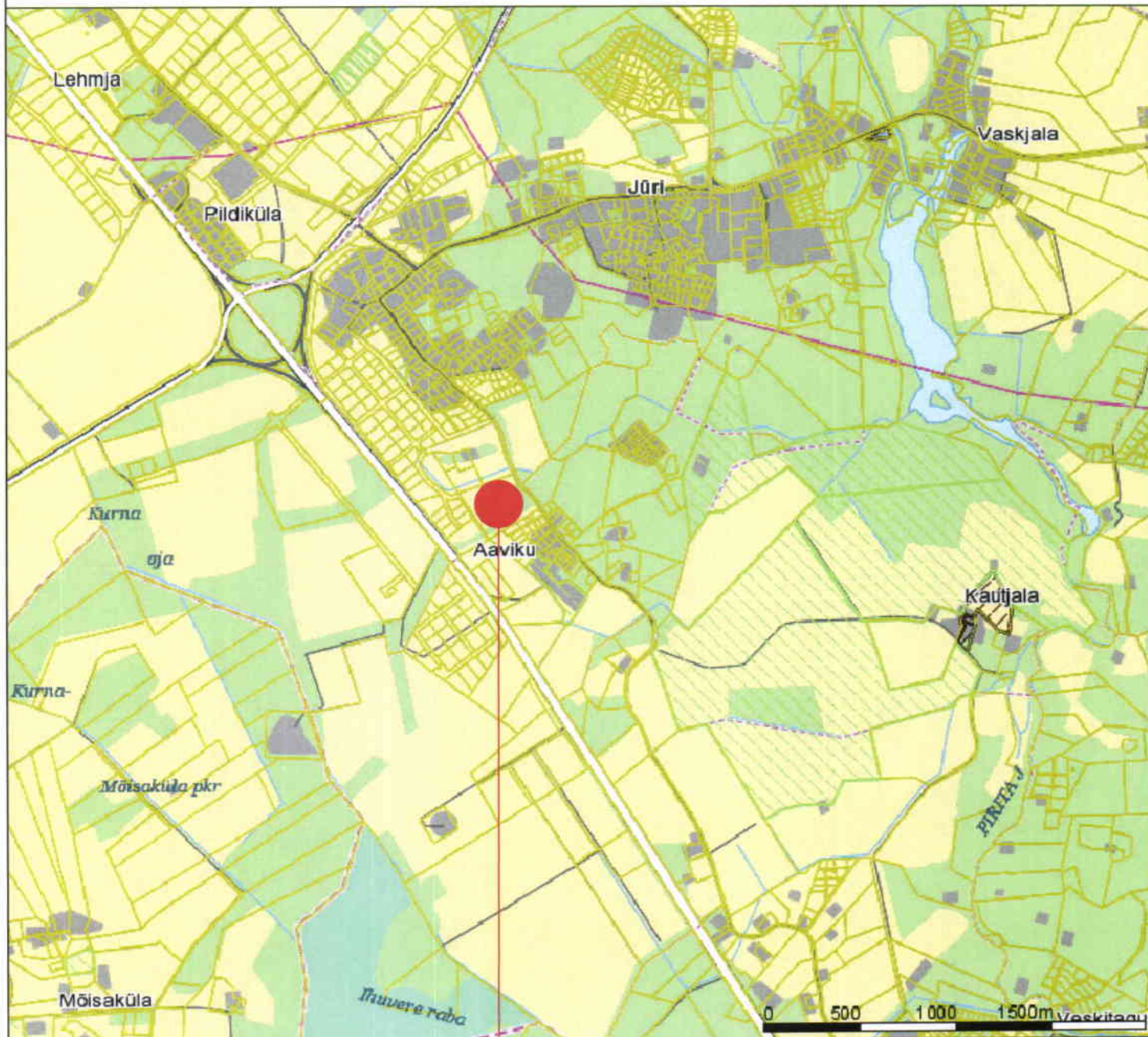
Lisa 2. Lähiala skeem

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 08. september 2011.

Koostas: Stina Seemel
Arhitekt
6064712



LISA 1
SITUATSIOONISKEEM
AAVIKU KÜLA PÕLLU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTADE JUURDE



PLANEERITAVA ALA ASUKOHT



RAE VALLAVALITSUS

ASUKOHT: AAVIKU KÜLA PÕLLU KINNISTU JA LÄHIALA

JOONIS: SITUATSIOONISKEEM

ARHITEKT: /STINA SEEMEL

KUUPÄEV:
15.09.2009

LISA 2

LÄHIALA SKEEM

AAVIKU KÜLA PÖLLU KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTADE JUURDE



-  **KÜLA PIIR**
-  **PLANEERITAV ALA**
-  **KEHTESTATUD DP**
-  **ALGATATUD DP**
-  **ALGATAMISE TAOTLUS**
-  **LÕPETATUD DP**



RAE VALLAVALITSUS

ASUKOHT: AAVIKU KÜLA PÖLLU KINNISTU JA LÄHIALA

JOONIS: LÄHIALA SKEEM

MÕÕTKAVA:

1:5000

ARHITEKT: /STINA SEEMEL

KUUPÄEV:

15.08.2009