



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

11. märts 2008 nr 283

Rae valla Assaku aleviku Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 10 lõigetest 1, 5 ja 6, § 12 lõikest 1 ja võttes aluseks kinnistute omanike taotluse ning tuginedes maa-ameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Assaku aleviku Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala detailplaneering.
2. Kinnistu omanikel sõlmida vallaga leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
3. Maa-ametil avalikustada nimetatud detailplaneeringu algatamine ajalehes Harju Ekspress ja Rae Sõnumid.
4. Kinnitada Assaku aleviku Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimused esitatud kujul.
5. Vallavalitsus ei väljasta ehituslube detailplaneeringuala planeeritud kruntidele hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete krunte teenindavate tehnovõrkude juurdepääsuteede, elektri, vee- ja kanalisatsioonitrasside, tänavavalgustuse ning drenaaži) väljaehitamist arendaja poolt ja neile kasutuslubade väljastamist.
6. Rae Vallavalitsusel sõlmida kinnistu omanikega detailplaneeringu vastuvõtmise eelselt notariaalselt tõestatud leping kinnistu omanike poolt avalikult kasutatavate teede ja tänavate, tehnovõrkude ja haljastuse ning sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamiseks ja detailplaneeringualal avalikuks kasutamiseks ettenähtud maa-alade olemasolu korral nende tasuta üleandmiseks Rae vallale ning hüpoteegi seadmiseks valla nõuete tagamiseks kinnistute omanike poolt.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. 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 teatavakstegemisest.

Raivo Uukkivi
Vallavanem



Tiit Eenmaa
Vallasekretär

KINNITATUD
Rae Vallavalitsus
11.03.2008
korraldusega nr 283

LÄHTETINGIMUSED

Assaku aleviku Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala
detailplaneeringu koostamiseks

1.ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise esmaseks eesmärgiks on kinnistuid läbiva kogujatee planeerimine ja ülejäänud planeeringualale on eesmärk planeerida ridaelamud ja sotsiaalmaad krunt ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine. Detailplaneeringuga määratakse hoonestuse arhitektuursed parameetrid (korruselisus, katusekalde, maksimaalne kõrgus, põhimõtteline välisviimistlus jne). Ühiselt lahendada teedevõrk, tehnovõrgud ja krundijaotus tagamaks planeeringualale parimat võimalikku lahendust.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeringuala asub Assaku alevikus Ööbiku tee ja Veski tee ääres. Planeeringuala moodustab Villemi kinnistu katastritunnusega 65301:001:0150, suurusega 16 129 m², maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Villemi kinnistu omanik on OÜ RNA PROJEKT. Piibelehe kinnistu katastritunnusega 65301:001:0152, suurusega 7 083 m², maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Piibelehe kinnistu omanik Pille-Triin Kareda.

2.2.HOONESTUS, MUUD KITSENDUSED

Planeeritaval alal hooned puuduvad.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Ööbiku tee kaitsevöönd
- Veski tee kaitsevöönd

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS



3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering.
2. Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava.
3. Katastriüksuste plaanid.

3.2 NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÖDISTUSED

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, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud tingmärke.

4.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning Rae valla koostatava üldplaneeringuga ja eriti üldplaneeringu maakasutuspiirangute osaga.

4.3. Ridaelamud planeerida arvestusega 1 boks 600 m² krundipinna kohta. Lubatud suurim bokside arv on 6. Maksimaalne ehitusalune pindala ühe boksi kohta võib olla 120 m². Elamute lubatav korruste arv on kaks, abihoonel üks. Elamute suurim kõrgus on 8 m, abihoonel 4 m. Abihoone ehitusalune pindala võib olla kuni 20 m². Hoonetele ette näha lamekatus. Ridaelamute välisarhitektuur peab olema kogu planeeringuala piires ühesugune. Planeeringuala peab läbima 20m laiune teekoridor, nn kogujatee, Veski teest Udumäe kinnistuni.

4.4. Planeeringus määrata planeeringualale juurdepääsud, vajadusel määrata teede servituudid. Planeeringus lahendada sõiduautode parkimine krundil. Parkimiskohti arvestada vastavalt kehtivatele normidele.

4.5. 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.

Tehnovõrgud lahendada ühisvõrkude baasil. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sadeveekanalisatsiooni osas võtta tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt AS-ilt ELVESO.

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

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija ettepanekule.

Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenuseid pakkuva ettevõtte tehnilistele tingimustele.



Gaasivarustuse projekteerimisel lahendada gaasivarustus vastavalt Water Ser Ehitusjuhtimine tehnilistele tingimustele.

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

4.6. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade-ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega. Selleks võtta tehnilised tingimused Harju Maaparandusbüroolt.

4.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

4.8. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

5. NÕUTAV KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL

5.1. Esitada detailplaneeringu eskiislahendus Rae Vallavalitsusele läbivaatamiseks. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on koostöö vajalik;

1. Harjumaa Päästeteenistusega;
2. Eesti Energia AS Jaotusvõrguga;
3. AS-ga Elveso.
4. Sideteenust pakkuva ettevõttega
5. OÜ-ga Water Ser Ehitusjuhtimine

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

5.2 Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Rae Vallavalitsusele kahes eksemplaris.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Detailplaneering esitada planeerimisseadusega kehtestatud mahus juhindudes vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.

Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides alapunkti teema lahenduste põhjendus.

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

Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 5 eksemplaris köidetult "greenbinder"-kõitesse paberkandjal 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.

Lisad lähtetingimustele:

1. Situatsiooniskeem detailplaneeringuala paiknemise kohta.
2. Skeem planeeritava ala kohta.

Käesolevad lähtetingimused kehtivad kuni 01. detsembrini 2009.

Koostas: Ille Pärn
 vanemspetsialist

