



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

29. september 2015 nr 1416

Veneküla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Rae Vallavolikogu 14.04.2009 otsusega nr 518 „Veneküla küla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“ (edaspidi korraldus) algatati detailplaneering ning Rae Vallavalitsuse 28.04.2009 korraldusega nr 456 „Veneküla küla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“ kinnitati detailplaneeringu lähtetingimused, mis kehtisid kuni 28.04.2011.

Arvestades asjaolu, et korraldusega kinnitatud lähtetingimused on aegunud ning olukord piirkonnas ja ka nõuded detailplaneeringu koostamise osas on muutunud, on algatatud detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks vajalik Rae Vallavalitsusel kinnitada uued detailplaneeringu lähteseisukohad, millest lähtudes on võimalik detailplaneeringu materjalid viia vastavusse tegeliku olukorra ja kehtivate normidega.

Eeltoodut arvesse võttes ja lähtudes ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1; kuni 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 10 lõikest 5; Rae valla ehitusmääruse § 6 lõikest 10; Rae Vallavolikogu 14.04.2009 otsusest nr 518 „Veneküla küla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“; Rae Vallavalitsuse 28.04.2009 korraldusest nr 456 „Veneküla küla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“ ja Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning võttes aluseks Guru Projekt OÜ poolt esitatud detailplaneeringu materjalid ning tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Muuta Rae Vallavolikogu 14.04.2009 otsusega nr 518 algatatud „Veneküla küla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ nimetust ja määrata uueks nimetuseks „Veneküla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneering“.
2. Kinnitada Veneküla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 29.09.2016, vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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 kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Põldmäe
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Veneküla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet, moodustada üks maatulundusmaa, üks elamumaa, üks tootmis- ja ärimaa ning üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Venekülas Tallinna ringtee ääres. Juurdepääs planeeritavale tootmis- ja ärimaa kinnistule on kavandatud Varivere teelt ning elamu- ja maatulundusmaale avalikult kasutatavalt Tallinna ringteelt ning eravalduses olevalt Puukooli kinnistult.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Veldisauna kinnistu, katastritunnus 65301:011:0147, suurus 17582 m², sihtotstarve 100% elamumaa, kaasomanikud on AS PLANTEX, Helen Tamme ja OÜ Favorte.

2.1.3. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,8 ha.

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistu on hoonestatud, ehitiste alune maa on 206 m². Kinnistust moodustab 13753 m² haritav maa, 610 m² looduslik rohumaa, 1118 m² õuemaad ja 2101 m² on muu maa. Kinnistu keskosa on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib alla 1 kV elektriõhuliin nr M107629793.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tallinna ringtee, kaitsevöönd 50 m;
- Alla 1 kV elektriõhuliin nr M107629793, kaitsevöönd 2+2 m liini teljest;
- geodeetiline märk nr T037, kaitsevöönd 3m.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
2. Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
3. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;

4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
6. Tallinna ringtee Vao-Jüri teelõigu Lagedi, Karla, Rõhuvälja ja Jüri liiklussõlmede tehniline projekt, Ramboll Eesti AS töö nr 2014_027;
7. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida erika.leismann@rae.ee).

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud tingmärkide kaasajastatud versiooni <https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/>.

4.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ja Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae vallavalitsuses Aruküla tee 9 ja valla veebilehel.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada kolm krunti: tootmis- ja ärimaa, elamumaa ja maatulundusmaa krunt.

4.2.2. Elamumaa sihtotstarbelisele krundil on lubatud olemasoleva elamu rekonstrueerimine ja laiendamine. Elamumaa krundile on lubatud 1 hoone ja kuni 4 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 6 m.

4.2.3. Moodustatava tootmis- ja ärimaa krundi minimaalne lubatud suurus on 0,7 ha.

4.2.4. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures piirangute, ilmakaarte, kõrghaljastuse ja juurdepääsu asukohaga.

4.2.5. Ehitusalune pind määrata kuni 60% krundi pindalast. Ühele krundile lubatud rajada kuni 5 hoonet kõrgusega kuni 12 m.

4.2.6. Tootmis- ja ärimaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Varivere tee ja Tallinna ringtee poole näha ette esinduslikumad fassaadid. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalde vahemik 0-20°. Määrata hoone ±0.00.

4.2.7. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.8. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.9. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Tootmis- ja ärimaa krundi iga 1000 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m. Planeeritavad istikud peavad vastama standardile EVS 778:2001 „Ilupuude ja –põõsaste istikud“.

4.3.2. Krundi ümber võib olla kuni 2,0 m piire. Piirete rajamine ei ole kohustuslik, nende planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

4.3.3. Piirete planeerimisel näidata põhijoonisel võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.4. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs tootmis- ja ärimaa krundile planeerida Varivere teelt. Elamu- ja maatulundusmaa juurdepääs planeerida avalikult kasutatavalt Tallinna ringteelt ning eravalduses olevalt Puukooli kinnistult. Tagada notariaalne servituut juurdepääsuks läbi Puukooli kinnistu. Leping peab olema sõlmitud enne planeeringu kehtestamist.

4.4.2. Teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks “hea tase”.

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatava krundi siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2003).

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. 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 ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte AS ELVESO poole.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Elektriliinide ümbertõstmiseks taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sade- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.8. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu peab heaks kiitma erinevates etappides Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjon.

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on vaja kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Maanteeamet;
- Tervisekaitseamet;
- Põllumajandusamet.

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduse kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema lahenduste põhjendus. Seletuskiri peab sisaldama planeeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 5 eksemplaris köidetult 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.

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 enne kehtestamist digitaalselt sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida vallast).

7. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoinfosüsteemist <http://gis.rae.ee>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetlusdokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Lisa 1. Situatsiooniskeem

Lisa 2. Lähiala skeem

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 29.09.2016.

Vastavalt Rae valla ehitusmäärusele on võimalik antud lähteseisukohtadele enne tähtaja möödumist taotleda pikendamist üheks aastaks.

Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas:

Siim Orav

peaarhitekt

605 6782