

KORRALDUS

Jüri

01. november 2005 nr 1428

Veskitaguse küla Unismäe, Metsaääre ja Jõeääre kinnistute detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 10 lõikest 5, Rae Vallavolikogu 24. augusti 2005 otsusest nr 456 ja tutvunud detailplaneeringu lähtetingimustega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Veskitaguse küla Unismäe, Metsaääre ja Jõeääre kinnistute 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 saada või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Raivo Uukkivi
Vallavanem

Rita Dimitrijevi
Vallasekretär

LÄHTETINGIMUSED

Veskitaguse küla Unismäe, Metsaääre ja Jõeääre kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

1.ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Veskitaguse küla Unismäe, Metsaääre ja Jõeääre kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja kruntidele ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritavad kinnistud asuvad Veskitaguse külas Pirita jõe ääres. Planeeritava ala moodustavad Unismäe kinnistu katastritunnusega 65303:001:0252, pindalaga 2,58 ha, omanik Ülle Johanson; Metsaääre kinnistu katastritunnusega 65303:001:0253, pindalaga 8,91 ha, omanik Hanno Riisma; Jõeääre kinnistu katastritunnusega 65303:001:0254, pindalaga 2,50 ha, omanik Hanno Riisma. Maakasutuse sihtotstarve on kõikidel kinnistutel maatulundusmaa. Juurdepääs planeeringualale on Veskitaguse teelt, mis on valla hooldatav eratee.

2.2. HOONESTUS

Maa-ala on hoonestamata.

2.3. PIIRANGUD

Maa-alal lasuvad järgmised piirangud:

- Veskitaguse tee avalik kasutus ja kaitsevöönd;
- Pirita jõe piiranguvöönd.

2.4. TEHNOVÕRGUD

Maa-alal tehnovõrgud uusehitusteks puuduvad. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendatakse rajatava puurkaevu ja kogumismahutite baasil.

3.LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Rae valla üldplaneering.
- kinnistute plaanid M 1:5000.

3.2 NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED

Teha 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. Projektis määrata kruntide piirid, maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus, hoonestuslaad ning ehituskeelualad. Krundi piiride määramisel arvestada Veskitaguse tee teemaa-ala moodustamisega. Kinnistutele võib planeerida üksikelamud (pereelamud) hajaasustuse põhimõttel. Õuemaa suurus igal moodustataval kinnistul võib olla maksimaalselt 1000 m². Määrata hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundus-printsiibid. Krundi ehitusõiguse määramisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud soovituslike tingimärke. Krundi ehitusõigus anda planeeringu põhijoonisel tabelina.

4.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Rae valla koostatava üldplaneeringuga ja eriti üldplaneeringu maakasutuspiirangute osaga. Üldplaneeringu koostaja on OÜ Urban Mark. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae valla koduleheküljel www.rae.ee.

4.3. Projekteerida Veskitaguse tee laiendus planeeringuala piires koos teemaa piiride määramisega. Planeeringuga lahendada sõiduautode parkimine moodustatavatel kruntidel. Parkimiskohti arvestada vastavalt normidele.

4.4. Metsaga kaetud kinnistute osad jätta minimaalselt 70% ulatuses looduslikuks või planeerida parkmetsaks. Planeeringuga näha ette juurdepääs Pirita jõe kallasraja kasutamiseks.

4.5. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused.

Tehnovõrgud vee, kanalisatsiooni ja sadeveekanalisatsiooni osas lahendada lokaalsetena. Veevarustus lahendada projekteeritava puurkaevu baasil, reoveed kanaliseerida regulaarselt tühjendatavatesse plastkogumiskaevudesse või lahendada reovete kanaliseerimine lokaalsete imbväljakutega arvestades kõigi keskkonna- ja looduskaitsealaste nõuetega.

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija ettepanekule lokaalsena.

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Harjumaa-Tallinn piirkonnalt 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, vältida vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Vajadusel arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada olemasolevate kuivenduskraavide töötamine. Selleks võtta tehnilised tingimused Harju Maaparandusbüroolt.

4.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

4.8. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu eskiis koostööstada 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;
- Eesti Energia AS Jaotusvõrguga;
- AS-iga Elion Ettevõtted;
- Harju Maaparandusbürooga;
- Kinnistute omanikega, kelle kinnistuid läbivad teede või tehnovõrkude trassid.

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

5. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus.

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. Katastriüksuste plaanid M 1:5000

Käesolevad lähtetingimused kehtivad kuni 01. detsembrini 2007.

Koostas: Andres Mänd
arhitekt
605 67 46