

KORRALDUS

Jüri

10. märts 2009 nr 267

Karla küla Suur-Tõnikse ja Kurve kinnistute piirkonna detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 10 lõikest 5, Rae Vallavolikogu 10.veebruari 2009 otsusest nr 500 ja tutvunud detailplaneeringu lähtetingimustega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Karla küla Suur-Tõnikse ja Kurve kinnistute piirkonna detailplaneeringu lähtetingimused esitatud kujul, mis kehtivad kuni 10.märts 2011.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest maaomanikule.
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 teatavakstegemisest.

Raivo Uukkivi
Vallavanem

Tiit Eenmaa
Vallasekretär

LÄHTETINGIMUSED

Karla küla Suur-Tõnikse ja Kurve kinnistute piirkonna detailplaneeringu koostamiseks

1.ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärk on valla kehtivat üldplaneeringut muutev, mille järgi on ala ette nähtud põllumajanduseks. Planeeringu eesmärk on kooskõlas valla menetletava üldplaneeringuga ja seda täpsustava Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, mis võetakse aluseks planeeringu koostamisel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta olemasolevat maakasutuse otstarvet, moodustada elamumaa krundid ridaelamute, ärimaa krundid piirkonda teenindavate ärihoonete ja üldmaa sihtotstarbega krunt lastemänguväljaku rajamise eesmärgil, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ning varustada krundid juurdepääsude ja tehnovõrkudega.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT JA MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Karla külas kahel pool T-11113 Assaku-Jüri riigimaanteed T-11112 Lagedi-Jüri riigimaantee ristmiku juures. Ristmiku kaudu hakkab toimuma peamine juurdepääs planeeringualale.

2.1.2. Planeeringuala moodustab:

Kurve, 65301:003:0130, suurus 5,53 ha, sihtotstarve maatulundusmaa

Suur-Tõnikse, 65301:003:0693, suurus 45074 m², sihtotstarve maatulundusmaa

Kurve tee 1, 65301:003:0667, suurus 8520 m², sihtotstarve maatulundusmaa

Tõnikse tee L1, 65301:003:0663, suurusega 2345 m², sihtotstarve transpordimaa

Pumbakaitse, 65301:003:0665, suurusega 3442 m², sihtotstarve sotsiaalmaa

Lähiala kaasamine on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.
Planeeringuala suurus kokku on ca 12,8 ha

Kinnistute omanik on Norman Arenduse OÜ

2.2. HOONESTUS

Kinnistud on hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga. Kinnistud on varasemalt olnud kasutatud põllu- ja heinamaana. Ala on osaliselt võsastunud ja seal kasvab lehtpuumets.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- T-11113 Assaku-Jüri riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m
- T-11113 Assaku-Jüri riigimaantee kaitsevöönd 50m

- T-11112 Lagedi-Jüri riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m
- T-11112 Lagedi-Jüri riigimaantee kaitsevöönd 50m
- Keskpinge (10kV) elektriliin
- Kõrgsurve gaasitrass

2.4. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala paikneb ÜVK piirkonnas.

3.LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Rae valla koostamisel üldplaneering;
- Lagedi aleviku üldplaneering (keht. 1982);
- ÜVK arengukava 2008 - 2020;
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Suur-Tõnikse Kurve pereelamute kvartali detailplaneering 1.etapp (kehtestatud 14.09.2004)
- Andrekse kinnistu maatüki I detailplaneering (kehtestatud 17.08.2004)
- Vikita kinnistu detailplaneering (kehtestatud 13.09.2005)
- Katastriüksuste plaanid

3.2 NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute) piiride ja aadresside ning juurdepääsutee maa-alaga. Lisaks on vajalikud:

- mürauuring
- sadevete hüdroloogiline eesvoolude hinnang ja vete ärajuhtimise lahendus

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), hoonestuslaad ja ehitusalad. Määrata hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsiiidid. Krundi ehitusõiguse määramisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud soovituslike tingmärke. 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. Ärimaa sihtotstarbelised krundid

4.2.1.1. Ärimaa sihtotstarbelisi krunte võib planeerida Kurve kinnistule. Ehitusala piir

määrata vastavalt riigimaantee ehituskeeluvööndile 50 m kaugusele. Ehitusalune pindala võib moodustada kuni 60% moodustava krundi pinnast.

4.2.1.2. Planeerida 2 ärimaa krunti, krundi suuruseks arvestada minimaalselt 7000 m². Ärimaa kruntidele võib planeerida vaid ümbruskonna elanikke teenindavaid ettevõtteid.

4.2.1.3. Määrata hoone arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus). Planeeringualale on lubatud planeerida ärihooneid maksimaalselt 2 korrusega ja kõrgusega 10 m. Assaku-Jüri maantee poole planeerida hoonete esinduslikud fassaadid (nurgalahendus kahe maantee ristmikule). Laadimisplatvormi võib lubada kahe hoonete tagaküljele või hoonete paigutamisel tekkivatesse sisehoovidesse.

4.2.1.4. Teede poole ette näha suuremad klaasipinnad, betoon, puit, vineer, krohv, keraamiline plaat. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. 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).

4.2.1.5. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.2.2. Elamumaa sihtotstarbelised krundid

4.2.2.1. Elamumaa sihtotstarbeliste kruntide ehitusala piir määrata vastavalt riigimaantee sanitaarkaitsevööndile 60 m kaugusele. Kruntide piire nähtavuskolmnurkadesse mitte planeerida.

4.2.2.2. Sisetäna ääres määrata ära ehitusjoon

4.2.2.3. Ridaelamukrundi suuruseks määrata 5000-6000m². Planeerida maksimaalselt 3-boksilisi ridaelamuid, kus ühe ridaelamu boksi kohta ette näha 600m² krundi pinda, boksi maksimaalne ehitusalune pindala on 120m².

4.2.2.4. Hooned planeerida 2-korruselised, kõrgusega kuni 8m.

4.2.2.5. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada piirkonnas tekkinud hoonestusega ja varem planeerituga. Alal peab välja kujunema ühtne ja tervikliku hoonestuslahendusega elamupiirkond. Ridaelamud ja varem planeeritud ühepereelamud peavad moodustama ühtse terviku. Välisviimistluses eelistada pastelseid ja sooje toone. Fassaadimaterjalide valikul peaks kombineerima kahte materjali (puit, tellis, krohv, kivi). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun).

4.2.2.6. Detailplaneeringus anda ridaelamute arhitektuurne eskiislahendus, millega töötada välja näidishoonestuse tüübid, kus oleks ära määratud nii kasutatavad materjalid kui tonaalsus. Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga.

4.2.3. Sotsiaalmaa sihtotstarbelised krundid

4.2.3.1. Kahe maantee ristmikule ridaelamute alale moodustada sotsiaalmaa krunt tiikide ja lastemänguväljaku rajamise eesmärgiga.

4.2.3.2. Sotsiaalmaa krunt peab jätkuma hoonestuse keskossa ja olema ühenduses elamuala läbiva teega nii, et see oleks lihtsalt ligipääsetav kõigilt elamumaa sihtotstarbelistelt kruntidelt

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

4.3.2. Kõrghaljastusega puhverala Andrekse elamupiirkonna ja uute ärihoonete vahel tuleb säilitada.

4.3.3. Ridaelamu kruntide ja maantee vahelisele sotsiaalmaa krundile rajada täiendavat kõrghaljastust, et leevendada maanteelt tulevat müra. Krundi iga 200m² kohta ette näha vähemalt üks puu mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10m.

4.3.4. Ridaelamukruntide iga 200m² kohta ette näha vähemalt üks puu mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10m. Igale krundile näha ette oma haljastatud hooviala.

4.4.5. Elamumaa kruntide ümber võib olla 1,5m kõrgune puitlipp või võrkpiire hekiga. Määrata ühtne piirete kujunduslaad (lippaia puhul lippide asetus jne). Ärimaa kruntidel ei ole piirded kohustuslikud. Nende planeerimisel läbi mõelda nende paigutamise viis ja kõrgus.

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

4.4. TEED

4.4.1. Arvestada riigimaantee 50m teekaitsevööndi ja 60m sanitaarkaitsevööndiga. Planeeringuala peab olema lahendatud kuni avalikult kasutatava teeni.

4.4.2. Planeeringuga ära lahendada T-11113 Assaku-Jüri ja T-11112 Lagedi-Jüri riigimaantee ringristmik, kuhu pikendada ka Andrekse elurajoonis olev Kibuvisa tee. Teedele moodustada omaette transpordimaa krundid. Läbivatele teedele näha ette avalik kasutus ning üleandmine vallale.

4.4.3. Peamine juurdepääsutee ärikruntidele lahendada mööda planeeritavat Kibuvitsa tee pikendust. Kui on vajalik juurdepääs Assaku-Jüri maanteelt on vajalik Maanteeameti kooskõlastus. Juurdepääs peab olema piisav ka suuregabariidiliste autode teenindamiseks.

4.4.4. Juurdepääs elamukvartalile näha ette Lagedi-Jüri maanteelt. Teemaa-ala laius näha ette selliselt, et sinna oleks võimalik normidekohaselt paigutada kvartalit teenindavad tehnovõrgud. Läbivate siseteede laius on 16m, tupikteid mitte planeerida. Sõidutee laius näha ette minimaalselt 5m ja äärekividega.

4.4.5. Assaku-Jüri maantee äärde näha ette kergliiklustee. Planeerida elamukvartalisese jalgte ühendus kergliiklusteega.

4.4.6. Tänavate äärde planeerida tänavavalgustus. Kõik teed ette näha asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

4.4.7. Peale kanda nähtavuskolmnurgad, mis peavad jääma välja kruntide piiridest ning seal ei tohi olla nähtavust segavaid piirdeid ega haljastust.

4.4.8. Lahendada autode parkimine igal krundil. Ärimaa kruntidele planeerida parkimiskohti vastavalt kehtivatele normidele. Suuremad parklad ja asfaltplatsid tuleb liigendada haljasaladega. Ridaelamu kruntidele arvestada parkimiskohti vähemalt 2,0 ühe elamisühiku kohta.

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. 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, vältida vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m.

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;
- Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega;
- 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 kontaktvööndi ning üldplaneeringuga, 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 "greenbinder"-köitesse 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.

7. LISAD LÄHTETINGIMUSTELE

Lisa 1. Situatsiooniskeem

Lisa 2. Lähiala skeem

Käesolevad lähtetingimused kehtivad kuni 10.märts 2011.

Koostas: Stina Seemel
Arhitekt