



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jüri

05. oktoober 2010 nr.155

Ülejõe küla Olepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Planeerimisseaduse § 24 lg 3, § 25 lg 4 ja 5 ja § 9 lg 1 ja 2 ning Rae valla ehitusmääruse alusel, kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga ja menetletava üldplaneeringuga ning arvestades nii otsusele lisatud Rae Vallavalitsuse koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- Planeeritud maa-ala asub Ülejõe külas Raadiojaama tee ääres, kust on juurdepääs olemasolevatele kruntidele. Kahe uue elamukrundi juurdepääs hakkab toimuma Raadiojaama teelt keerava planeeritud tee kaudu.
- Planeeringuala moodustab:
- Olepõllu kinnistu, 65301:011:0137, suurus 4870m², sihtotstarve maatulundusmaa, kinnistu omanikud on Irina Žabinskaja ja Väino Sutt
- Radist-35 kinnistu, 65301:012:0036, suurus 953m², sihtotstarve elamumaa, kinnistu omanik on Galina Semjonova
- Radist-33 kinnistu, 65301:012:0035, suurus 1381m², sihtotstarve elamumaa, kinnistu omanik on Irina Žabinskaja
- Radist-31 kinnistu, 65301:012:0033, suurus 1497m², sihtotstarve elamumaa, kinnistu omanik on Väino Sutt
- Lähiala kaasamine on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.
- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu olemasolevat maatulundusmaa sihtotstarvet, suurendada kolme olemasoleva elamumaa sihtotstarbega naaberkinnistu pindala ning moodustada kaks uut elamumaa krunti ühepereelamute rajamiseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ning varustada krundid juurdepääsude ja tehnovõrkudega.
- Olepõllu kinnistu maatulundusmaa sihtotstarve on muudetud elamumaa sihtotstarbeks.
- Olepõllu kinnistust on moodustatud 2 elamumaa krunti ja kolme naaber- kinnistu: Radist-31, -33- ja 35, laiendus.
- Kruntide suurus jääb vahemikku 1162-2619m².
- Detailplaneering on eksikombel algatatud valla kehtivat üldplaneeringut muutvana. Detailplaneeringu ala asub valla kehtiva üldplaneeringu järgi elamualal.
- Menetletava valla üldplaneeringu järgi asub detailplaneeringu ala olemasoleval ja planeeritaval elamualal.
- Tehnovõrkudega varustamine on lahendatud tsentraalselt.
- Menetluskäik:

25.08.2008 on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus nr 6-2/4248.

11.02.2009 on esitatud algatuseelne eskiislahendus läbivaatamiseks.

20.02.2009 on detailplaneeringu eskiis Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjonis läbi vaadatud. Protokoll 6 märkuse ja otsusega, et põhimõtteliselt võib planeeringulahenduse väljatöötamisega alustada, on saadetud e-postiga projekteerijale 26.02.2009.

09.03.2009 on esitatud algatuseelne eskiislahendus läbivaatamiseks.

12.03.2009 on detailplaneeringu eskiis Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjonis läbi vaadatud. Protokoll 3 märkuse ja otsusega võtta esitatud eskiis aluseks edaspidisel planeerimisel on saadetud e-postiga projekteerijale 24.03.2009

17.04.2009 on saadetud e-postiga allkirjastamiseks leping detailplaneeringu koostamise üleandmiseks, rahastamiseks, detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks.

15.09.2008 on saadetud detailplaneeringu algatamise taotluse esitajale kiri

nr 6-2/4248, milles Rae vallavalitsus annab põhimõttelise nõusoleku detail-planeeringu algatamiseks mõningatel tingimustel.

Rae Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 535 on detailplaneering algatatud.

Teade ajalehes „Rae Sõnumid“ on ilmunud juunis 2009 ja ajalehes „Harju Ekspress“ 29.05.2009.

Lähteseisukohad on kinnitatud Rae Vallavalitsuse 01.07.2009 korraldusega nr 762.

02.07.2009 on sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise üleandmiseks, rahastamiseks, detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks.

22.07.2009 on esitatud detailplaneeringu kaust läbivaatamiseks.

30.07.2009 on detailplaneering Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjonis läbi vaadatud. Protokoll 6 märkuse ja otsusega, et peale märkuste likvideerimist võib esitada vastuvõtmiseks on saadetud e-postiga projekteerijale 03.08.2009.

14.05.2010 on sõlmitud huvitatud isikutega ehitusseaduse §-s 13 sätestatud kohustuste üleandmise leping võlaõiguslik ühishüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping nr 6-14/37, milles seatakse huvitatud isikutele järgnevad kohutused Valla ees:

- omal kulul välja ehitama planeeringus näidatud kruntide 4 ja 5 juurdepääsuks vajaliku tolmuva kattega tee;
- finantseerima valla sotsiaalse infrastruktuuri ehitust summas kolmkümmend tuhat (30 000) krooni iga planeeritava uue elamukrundi kohta;
- omal kulul tagama planeeringualas olevate kruntide 1-5 liitumise krunte teenindava detailplaneeringujärgse veevarustustorustikuga;
- omal kulul tagama planeeringualas olevate kruntide 1-5 liitumise krunte teenindava detailplaneeringujärgse tsentraalse kanalisatsioonitorustikuga;
- omal kulul vajadusel välja ehitama kinnistuid teenindava pinnase- ja sadevee ärajuhtimise süsteemi kuni eelvooluni;
- korraldama detailplaneeringujärgsete elektriakaablite paigaldamise;
- tagama detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;

- tagama detailplaneeringujärgse haljastuse rajamise;

- tagama et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele 4 ja 5 hoonete püstitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne kui detailplaneeringujärgsed krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsuteed, elektri, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, drenaaž jne) on arendajate poolt valmis ehitatud ja neile on kasutusload väljastatud;

- seadma detailplaneeringuga ettenähtud vee-ja kanalisatsiooniseadmete, elektriliinide ning sideliinide osas isikliku kasutusõiguse liinirajatiste ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, arendamiseks ja hooldamiseks nimetatud tehnovõrke tulevikus haldama asuvate isikute kasuks.

Rae Vallavalitsuse 21.07.2010 korraldusega nr 567 on detailplaneering vastu võetud ja avalikustamisele suunatud. Teade ajalehes Harju Elu on ilmunud 23.07.2010. Avalikustamine toimus 23.08.2010-05.09.2010. Avalikustamise ajal vastuväiteid ei esitatud

ning lisaks lähtudes Rae Vallavolikogu 12.05.2009 otsusest nr 535 ja tuginedes Rae Vallavalitsuse ettepanekule, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Ülejõe küla Olepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering, Optimal Projekt OÜ töö nr 78, millega on muudetud kinnistu olemasolevat maatulundusmaa sihtotstarvet, suurendatud kolme olemasoleva elamumaa sihtotstarbega naaberkinnistu pinda ning moodustatud kaks uut elamumaa krunti ühepereelamute rajamiseks.
2. Rae Vallavalitsusel teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning saata detailplaneeringu kehtestamise otsus koos detailplaneeringuga maavanemale ja riigi maakatastripidajale.
3. Vallavalitsus ei väljasta ehituslube detailplaneeringualale planeeritud kruntidele hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete krunte teenindavate tehnovõrkude ja juurdepääsutee väljaehitamist huvitatud isikute poolt ja neile kasutuslubade väljastamist vastavalt 14.05.2010 Rae valla ja huvitatud isikute vahel sõlmitud notariaalsele ehitusseaduse §-s 13 sätestatud kohustuste üleandmise lepingule, võlaõiguslik ühishüpoteegi seadmise lepingule ja asjaõiguslepingule.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Käesoleva otsuse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.


Agu Laius
Vallavolikogu esimees