



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jüri

12. aprill 2011 nr 225

Aaviku küla Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Planeerimisseaduse §24 lõike 3, §25 lõigete 4 ja 5 ja §9 lõigete 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 paikneb Aaviku külas T-11114 Jüri-Vaida riigimaantee ääres. Juurdepääs kinnistutele hakkab toimuma mööda olemasolevat maanteelt keeravat teetrassi läbi Kuusesalu kinnistu (naaberkinnistu). Kuusesalu kinnistule on 07.07.2010 seatud realservituut (teeservituut) kinnistu nr 7109402 igakordse omaniku kasuks tähtajatult.
- Planeeringuala moodustab:
Tamme kinnistu, katastritunnus 65301:003:0242, pindala 4000m², maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning kinnistu omanikud on Irene Kokka ja Tanel Stomma. Ehtisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu ehitisaluse pinnaga 182m².
- Lähiala kaasamine on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.
- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasoleva elamuga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrates kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimused ning lahendades tehnovõrkudega varustatuse ühisvõrkude baasil ja juurdepääsutee.
- Tamme kinnistu maatulundusmaa sihtotstarve on muudetud elamumaa sihtotstarbeks.
- Tamme kinnistust on moodustatud 2 elamumaa krunti.
- Kruntide suurus on 2000m².
- Detailplaneeringu ala asub valla kehtiva üldplaneeringu järgi elamualal.
- Menetletava valla üldplaneeringu järgi asub detailplaneeringu ala olemasoleval elamualal.
- Tehnovõrkudega varustamine on lahendatud tsentraalselt.
- Menetluskäik:
24.03.2008 on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus nr 6-2/1529.
25.04.2008 on saadetud vastuskiri nr 6-2/1529 detailplaneeringu algatamise kohta.
11.07.2008 on ajalehes „Harju Ekspress“ ilmunud teade kavatsuse kohta algatada Aaviku külas Tamme kinnistu ja Kuusesalu kinnistu maatükk I detailplaneering (65301:003:0242, 65301:003:0973).
12.09.2008 on ajalehes „Harju Ekspress“ ilmunud teade kavatsuse kohta algatada Aaviku küla Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneering.
14.11.2008 on sõlmitud detailplaneeringu koostamise leping 6-14/90.
13.01.2009 on Rae Vallavolikogu otsusega nr 487 on detailplaneering algatatud.
13.02.2009 on ajalehes „Harju Ekspress“ ja veebruaris 2009 ajalehes „Rae Sõnumid“ ilmunud detailplaneeringu algatamise teade.
03.03.2009 on Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 245 kinnitatud lähtetingimused.
28.08.2009 on esitatud detailplaneering läbi vaatamiseks ja kooskõlastamiseks.
15.10.2009 on detailplaneering Maakorraldus- ja planeerimiskomisjonis läbi vaadatud

ja koostatud protokoll kolme märkusega juurdepääsu ja tehnovõrkude osas. Otsus: täiendada planeeringut ja alustada kooskõlastuste võtmist.

25.02.2010 on kirjaga nr 9.3-1/18-2 Terviseameti Põhja Talitus esitanud päringu naaberkinnistul (Kuusesalu) asuva hoone funktsiooni kohta.

31.03.2010 on Rae Vallavalitsus vastanud kirjaga nr 6-2/1037, et tegemist on olemasoleva elamu, abihoone ja vana vundamendiga, mis ei ohusta planeeritavat.

28.04.2010 on esitatud detailplaneering, reg.nr 6-2/2096, läbi vaatamiseks ja vastuvõtmiseks.

28.04.2010 on detailplaneering Maakorraldus- ja planeerimiskomisjonis läbi vaadatud ja koostatud protokoll nelja märkusega kausta koosseisu ja omaniku kooskõlastuse osas. Otsus: esitada parandatud kaust enne avalikustamist.

02.11.2010 on detailplaneeringu kaust projekteerijale tagastatud posti teel.

10.11.2010 on esitatud detailplaneering, reg.nr 6-2/6398, läbi vaatamiseks ja vastuvõtmiseks.

18.11.2010 on detailplaneering Maakorraldus- ja planeerimiskomisjonis läbi vaadatud ja koostatud protokoll kolme märkusega vormistuseküsimumustes. Otsus: esitada parandatud kaust enne avalikustamist.

07.12.2010 on Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1003 vastu võetud ja avalikustamisele suunatud.

03.12.2010 on ajalehes „Harju Ekspress“ ja detsembris 2010 ajalehes „Rae Sõnumid“ ilmunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade.

16.12.2010 on saadetud postiga parandatud joonised kausta lisamiseks.

20.12.2010 - 02.01.2010 on toimunud detailplaneeringu avalik väljapanek Rae Vallavalitsuse ruumides Aaviku tee 1. Avalikustamisel vastuväiteid ei esitatud.

20.01.2011 on kaaskirjaga nr 6-2/696 saadetud detailplaneeringu kaust Maanteeameti Põhja regiooni kuna selgus et puudub lähteseisukohtades ette nähtud kooskõlastus.

14.02.2011 on registreeritud Maanteeameti Põhja regiooni vastus nr 6-2/696.

16.02.2011 on eelnimetatud Maanteeameti Põhja regiooni kiri edastatud planeerijale detailplaneeringu korrigeerimiseks.

22.02.2011 on saadetud postiga kaaskiri nr 6_10/1842 ja parandatud joonised kausta lisamiseks.

07.03.2011 on saadetud e-kiri mõnede tähelepanekutega detailplaneeringu vormistuse kohta ja teatega 5 identse allkirjastatud kausta vajalikkusest detailplaneeringu kehtestamisel.

Notariaalselt sõlmitud ehitusseaduse §-st 13 tulenevate kohustuste üleandmise lepingut ei ole vajalik sõlmida, kuna uusi teid ja tehnovõrke alale detailplaneeringuga ette ei nähta.

Kinnistu jagamine toimub pärast Tamme kinnistu detailplaneeringu kehtestamist.

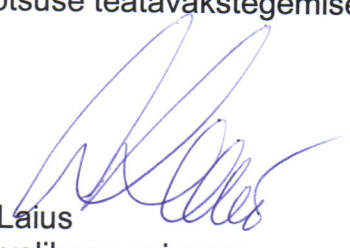
ning lisaks lähtudes Rae Vallavolikogu 13.01.2009 otsusest nr 487 ja tuginedes Rae Vallavalitsuse ettepanekule, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Aaviku küla Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneering, DAGOpen OÜ Projektbüroo töö nr 09-45, millega on muudetud kinnistu olemasolevat maatulundusmaa sihtotstarvet ning moodustatud kaks uut elamumaa krunti, millest ühele jääb olemasolev üksikelamu ja teisele antakse ehitusõigus uue üksikelamu 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 kruntide teenindava juurdepääsutee väljaehitamist huvitatud isikute poolt.



4. Kruptidele on ette nähtud liitumiskohustus ÜVK trassidega 6 kuu jooksul pärast maanteeäärsete põhitrasside valmimist ja neile kasutuslubade väljastamist.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Käesoleva otsuse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Agu Laius

Vallavolikogu esimees

Seletuskiri "Aaviku küla Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine" otsuse juurde

Aaviku küla Tamme kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Rae Vallavolikogu 13.01.2009 otsusega nr 487.

Planeeringuala suurus on ca 0,56 ha. Planeeringuala moodustab Tamme kinnistu, katastritunnus 65301:003:0242, pindala 4000m², maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning kinnistu omanikud on Irene Kokka ja Tanel Stomma. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu ehitisaluse pinnaga 182m². Lähiala kaasamine on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringu lahenduses on lähtutud Tamme kinnistu asukohast Aaviku külas, kus valdavalt on maa sihtotstarbeks elamumaa, ala infrastruktuurist ning paiknemisest Jüri aleviku vahetus läheduses. Uutele elamumaa sihtotstarbega kruntidele on planeeritud elamud koos abihoonega ehitisaluse pinnaga 200 m², millest suurim abihoone ehitisalune pind on 20 m². Ühele krundile on lubatud kuni 2 hoonet (elamu ja abihoone). Planeeritaval alal on kõrghaljastus millega peab arvestama hoonete asukoha valikul.

Arhitektuurinõuded: korruste arv elamul 2 ja abihoonel 1; kõrgus maapinnast elamul 8 m ja abihoonel 6 m; räästa kõrgus – 3-4 m; katusekalle 40-45°.

Soovituslikud materjalid hoonete projekteerimisel: katus – katusekivi, mitteläikiv plekk, kleebitavad materjalid; välisseinad – värvitud puitvooder, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (krohv, kivi); nähtav sokliosa – kivi, betoon, krohv. Piirdeaiaid projekteerida kõrgusega 1,5 m.

Piirdeaia ja värava lahendus tuleb lahendada hoonete projektide koosseisus.

Hoonete arhitektuurne lahendus peab arvestama ja tagama külamaastikukujundusliku terviklikkuse. Planeeringuala hoonestus peab olema tasakaalukas ja ümbrusse sulanduv. Hoonestuses kasutada soovitatavalt ainult naturaalseid ja traditsioonilisi materjale. Sobilik ei ole kasutada välisviimistluses sünteetilisi materjale: plastvoodreid, plastikaknaid jne. Välisviimistluses eelistada pastelseid ja sooje toone.

Hoonete arhitektuur tuleb sellele kohale sobitada nii et ei tekkiks ebakõla, ega rikutaks piirkonna miljöo olemasolevaid väärtusi.

Oluline on säilitada maastikul maksimaalselt kõrghaljastust.

Ehitustööde käigus peab kinnistu juurdesõidutee säilima olemasoleval kujul või taastatakse selle rikkumisel.

Planeeritud maa-ala paikneb Aaviku külas T-11114 Jüri-Vaida riigimaantee ääres. Juurdepääs kinnistutele hakkab toimuma mööda olemasolevat maanteelt keeravat teetrassi läbi Kuusesalu kinnistu (naaberkinnistu). Kuusesalu kinnistule on 07.07.2010 seatud realservituut (teeservituut) kinnistu nr 7109402 igakordse omaniku kasuks tähtajatult.

Sadevee lahenduse annab maapinna loomulik kalle, mis on suunaga edelas asuva planeeritud kraavi poole ja mis suubub olemasolevasse kraavi. Ära on näidatud sadevee juhtimine eelvooluni.

Täpsemad kõrgusmärgid antakse hoone projektide vertikaalplaneerimise joonistega.

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt lähtetingimustele ühisvõrkude baasil.

Peale ÜVK trassidega liitumist tuleb olemasolev puurkaev likvideerida, kuid kogumismahuti puhul on võimalus, kui see on korrektne ja terve, et mahuti ühendatakse tsentraalse kanalisatsiooniga. Kruntidele on ette nähtud liitumiskohustus 6 kuu jooksul pärast maanteeäärsete põhitrasside valmimist ja neile kasutuslubade väljastamist. Maaüksuse sisene ühisveevärk ja –kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele (RIL 77-1990) ja mitte sõidutee alla.

Lahendatud on tuletõrjevee saamine. Lähim tulekustutusvee saamise võimalus asub ca

250 m kaugusel Vana-Aaviku tee 11 kinnistul.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), kraavide rajamine, maapinna planeerimine;
2. Vajalike kommunikatsioonide (elektri- ja sidevõrk, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud jne.) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
4. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsuteed, elektri- ja sidevõrk, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud jne.) on arendaja või omaniku poolt valmis ehitatud ja neile on kasutusload väljastatud.

Detailplaneering on koostatud vastavalt lähtetingimustele ja nõutud mahus ning kooskõlastatud kõigi asjaosalistega.

Rae Vallavalitsus teeb ettepaneku kehtestada detailplaneering esitatud kujul.

Veigo Gutmann
Vallavanem

Lea Teeääre
planeeringute noorempetsialist

