



RAE VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Jüri

24. mai 2016 nr 811

**Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamise algatamine ning
lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Kasemetsa arendus OÜ, keda esindab juhatuse liige Juhan Kolk on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Peetri alevikus asuval Kasemetsa kinnistul (registrioriis 5342002; katastritunnus 65301:001:1335; pindala 3,31 ha; sihtotstarve 100% elamumaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kasemetsa kinnistu jagamine üheks transpordimaa krundiks ja seitsmeteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata tekkivatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamute ja ühe kuni kümne korteriga korterelamu ja osaliselt äriefunktsiooniga hoone ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,31 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud perspektiivne elamumaa.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Korralduses ning korralduse lisades 1 ja 2 toodu osas on oma seisukohad andnud Keskkonnaamet ja Muinsuskaitseamet, kelle seisukohtadest tulenevalt on korraldust ning korralduse lisa 1 ja 2 vastavalt täiendatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 2 punktist 10, § 31 punktist 1, § 31¹, § 33 lõige 2 punktist 4, § 33 lõigetest 3-5, § 34 lõikest 2, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 10.02.2009 määrusega nr 108 kehtestatud Rae valla ehitusmääruse § 4 lõige 3 punktist 1, § 6 lõikest 10; Rae valla, huvitatud isiku Kasemetsa arendus OÜ, keda esindab juhatuse liige Juhan Kolk ning detailplaneeringu koostaja K-Projekt Aktsiaselts vahel sõlmitud ja 01.03.2016 jõustunud lepingust; Kasemetsa arendus OÜ taotlusest; Rae Vallavalitsuse

maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus ligikaudu 3,31 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 2 punktis 13 nimetatud tegevusi.
3. Kinnitada Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 24. mai 2017, vastavalt korralduse lisale 1.
4. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
5. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. 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 kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kasemetsa kinnistu jagamine üheks transpordimaa krundiks ja seitsmeteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata tekkivatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamute ja ühe kuni kümne korteriga korterelamu ja osaliselt äriefunktsiooniga hoone ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud elamumaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

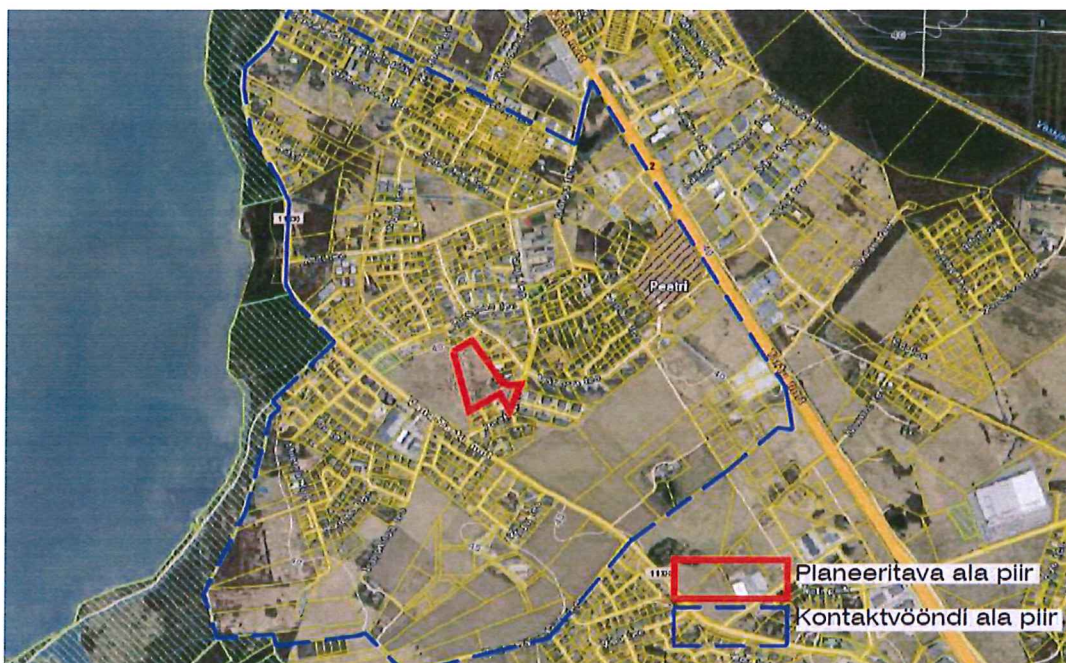
2.1.1. Planeeritav ala asub Peetri alevikus Peetri tee ääres. Planeeritav ala piirneb lõunast Peetri teega, läänest hoonestamata kinnistuga ning põhjast ja idast hoonestatud elamumaaga. Lähipiirkonnas on valdavaks viimasel kümnendil ehitatud üksik-, rida- ja korterelamud. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Peetri teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Kasemetsa kinnistu, 65301:001:1335, suurus 3,31 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu omanik Kasemetsa arendus OÜ.

2.1.3. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.4. Planeeringuala suurus on 3,31 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Kasemetsa kinnistul ehitisregistri andmetel hooneid ei paikne. Geodeetilise alusplaani järgi on kinnistul üksikelamu koos kahe abihoonega. Planeeritav ala on peamiselt looduslik rohumaa. Kõrghaljastust kasvab üksikult olemasolevate hoonete ümbruses.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala piirneb Peetri tee poolt elektrimaakaabelliiniga (MKL152015931).

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrimaakaabelliin, kaitsevöönd 1 m liini teljest;
- Veehaarde sanitaarkaitseala 50m;
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd 3m;
- Peetri tee teekaitsevöönd 10m äärmise sõidurea servast;
- Kaitsmata põhjaveega ala.

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. 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 1:500 või 1:1000. Detailplaneeringus näidata krundi piir, krundi ehitusõigus ja lubatud hoonestusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääsud. Ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud tingmärke.

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

4.1.3. Detailplaneeringu koosseisus anda analüüs planeeringulahenduse Rae valla kehtivale üldplaneeringule vastavuse/mittevastavuse kohta eraldi joonisel ja seletuskirjas.

4.1.4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega. Üldplaneeringute ja detailplaneeringutega saab tutvuda Rae vallavalitsuses Aruküla tee 9, valla veebilehel aadressil www.rae.ee ja andmebaasis <http://gis.rae.ee/>.

4.1.5. Detailplaneeringu koosseisus esitada vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõige 4 planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Planeeritavate elamumaa kruntide min suurus on 1500 m². Ühepereelamute ehitisalune pind 10-15% olenevalt krundi planeeritavast suurusest. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisaluse pinnaga kokku kuni 80 m². Ühepereelamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Ühepereelamute kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lahenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.2. Korterelamukrunt on lubatud planeerida Peetri tee äärde. Korterelamukrundile on lubatud osaliselt ärifunktsiooniga hoone rajamine. Ärifunktsiooni täpne maht määrata detailplaneeringu koostamise käigus, kuid see ei tohi ületada 50%. Korterelamukrundi koormusindeks 300. Korterelamu korruselisus on 2-3 korrust. Korterelamu naaberkruntide poolsed otsad peavad olema 2-korruselised, hoone keskosa võib olla kuni 3 korrust. Korterelamu kõrgus 3 korruselisel mahul on lubatud kuni 10 m. Korterelamute kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lahenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.3. Elamumaakruntide hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

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

4.2.5. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Elamumaakruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Läbivate teede äärde näha ette puudealleed. Ühepereelamukrundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piire peab olema puidust lattaed või vörkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla vörkaed. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Korterelamute ümber ei ole piirded lubatud.

4.3.2. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.3.3. Korterelamukrundile rajada avalikult kasutatav mänguväljak.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs detailplaneeringualale lahendada Peetri teelt.

4.4.2. Krundi sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate elamumaa kruntide siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

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 projekteeija võrguvaldajalt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.5.2. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole.

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

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenuspakkuja 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 AS-i ELVESO 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 ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on kooskõlastada vaja:

- Põhja-Eesti Päästkeskus.

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses 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. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu 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 ühes eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis.

Lisaks esitada ühes 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 Rae Vallavalitsusest).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

7.2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kolm kuud;

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kolm kuud;

7.4. planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu;

7.5. planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni kolm kuud;

7.6. planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: üks kuu.

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

8.2. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

9. 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.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 24.05.2017.

Vastavalt Rae valla ehitusmäärusele on võimalik antud lähteseisukohtadele enne tähtaja möödumist taotleda pikendamist ühe aasta võrra.

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

Koostas:
Kaie Kuldkepp
Tel: 651 3921