



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

05. august 2014 nr 997

Järveküla küla Leerimäe tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 10 lõigetest 1, 5 ja 6, § 12 lõigetest 1 ja 5, Rae valla ehitusmääruse § 4 lõike 3 punktist 1, taotlusest, mille on 02.07.2013 esitanud Kristi Sild ning Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Järveküla küla Leerimäe tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga jagada elamumaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks elamumaa kinnistuks, nii, et moodustuks üks krunt olemasolevate hoonete teenindamiseks ja teine ca 3700 m² krunt uue üksiklamu ehitamiseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Leping nr 6-8.1/35 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks on sõlminud 30.04.2014 vald, huvitatud isik Kristi Sild, puudutatud isikud Silvi Rehapapp, Marko Kaldmaa, Marine Services OÜ, Peeter Messing, Kristi Juusu ja Marek Perlmann ning detailplaneeringu koostaja Arco Investeeringute AS, keda esindab juhatuse liige Evelin Kanter.
2. Kinnitada Järveküla küla Leerimäe tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad esitatud kujul, mis kehtivad kuni 05. august 2015.
3. Avalikustada nimetatud detailplaneeringu algatamine ajalehes Harju Elu ja Rae Sõnumid.
4. Edastada detailplaneeringu algatamise korraldus Harju maavanemale ja teade detailplaneeringu algatamise kohta planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikele kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.
5. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse 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.

Mart Vörklaev
Vallavanem



Martin Minn
Vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Järveküla küla Leerimäe tee 12 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks elamumaa kinnistuks, nii, et moodustuks üks krunt olemasolevate hoonete teenindamiseks ja teine ca 3700 m² krunt uue üksikelamu ehitamiseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud perspektiivne elamumaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1 Planeeritav ala asub Järveküla külas, Leerimäe tee ääres. Juurdepääs alale on planeeritud Leerimäe teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

Leerimäe tee 12 kinnistu, katastritunnus 65301:001:0034, suurus 18274 m², sihtotstarve 100% elamumaa, omanikud on Silvi Rehapapp, Marko Kaldmaa, Marine Services OÜ, Peeter Messing, Kristi Juusu ja Marek Perlmann.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ca 1,82 ha.

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel on kinnistul järgmine hoone: elamu, ehitisregistri kood 116033633, ehitusaluse pinnaga 301 m². Kõrghaljastus paikneb kinnistul hajusalt gruppina.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritava alal asub elektriõhuliin alla 1 kV.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Ülemiste järve kallasrada 4 m;
- Ülemiste järve veekaitsevöönd 10 m;
- Ülemiste järve ehituskeeluvöönd 50 m;
- Ülemiste järve piiranguvöönd 100 m;
- Ülemiste järve veeharude sanitaarkaitseala;
- Geodeetilised märkide (nr 628, 460, 461) kaitsevöönd 3 m;
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (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 tehnoorkudega 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 M1:500 või M1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud tingimärke.

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

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ja kehtiva Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringutega saab tutvuda Rae vallavalitsuses Aruküla tee 9 ja valla veebilehel.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada kaks elamumaa krunti, mille suuruse määramisel ja uue elamu paigutamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuri ja selle jätkumisega. Minimaalne lubatud krundi suurus on 1500 m².

4.2.2. Määrata hoonestusala, ehitusjoon ja hoonete soovitatav paiknemine krundil, arvestada seejuures ilmakaarte, piirangute, kõrghaljastuse ja juurdepääsuteede paiknemisega.

4.2.3. Krundi täisehitus võib olla 10-15 %, olenevalt krundi suurusest. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoone korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Elamu teine korrus on täismahus katusealune. Katusekalle järgida lähtuvalt kontaktvööndi üldisest lahendusest. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus. Määrata hoone sokli ja räästa kõrgus maapinnast ning hoone ±0.00.

4.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga. Välisviimistluse lahenduses järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Soovituslikult võiks kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.

Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.5. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Elamukrundi iga 300 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m.

4.3.2. Krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt piirkonnas levinud kujunduslaadist. Piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeerida Leerimäe teelt;

4.4.2. Juurdepääs moodustatavale uuele põhjapoolsele elamukrundile lahendada servituudiga läbi Leerimäe 12 krundi.

4.4.3. Näidata juurdepääsu asukoht krundile.

4.4.4. Teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Parkimine lahendada moodustatavate elamumaa kruntide siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajalt vastavalt nendevahelisele lepingule.

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

4.5.3. Kavandavate hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.

4.5.4. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ-lt taotletavatele tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Sidevarustus lahendada vajadusele vastavalt sideettevõtte tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt kuni eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda võib maksimaalselt tõsta 0,5 m hoonestusalas.

4.5.7. 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 Päästkeskusega;
- Keskkonnaametiga;
- AS Tallinna Vesi;

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduse kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvõõndiga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema lahenduste põhjendus.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkiinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnoorkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked, tehnoorkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 5 eksemplaris köidetult 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.

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 digitaalselt erinevates etappides (vastuvõtmine, kehtestamine) sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida vallast).

7. 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 menetlusedokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Lisa 1. Situatsiooniskeem

Lisa 2. Lähiala skeem

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 05. august 2015.

Vastavalt Rae valla ehitusmäärusele on võimalik antud lähteseisukohtadele enne tähtaja möödumist taodelda pikendamist üheks aastaks.

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

9. STRATEEGILISTE KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE

9.1 Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust, on koostatud järgnev analüüs.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja

selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul elurajooni arendamise korral. Käesoleval juhul kavandatava tegevusega ei kaasne VV määruses nimetatud elurajooni rajamist, vaid planeeritakse ühe üksikelamu rajamist. Antud detailplaneeringu korral ei ületata kaalutlemisotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõjude eelhinnangut ei koostata. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

9.2 Planeeringu menetlemise käigus on vajalik:

9.2.1 Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda.

9.2.2 Detailplaneeringu menetluse käigus näha ette meetmed põhjavee kaitseks.

9.2.3 Arvestades, et detailplaneeringu ala piirneb Ülemiste järve sanitaarkaitsealaga, siis on vajalik menetluse käigus näha ette meetmed pinnavee kaitsmiseks.

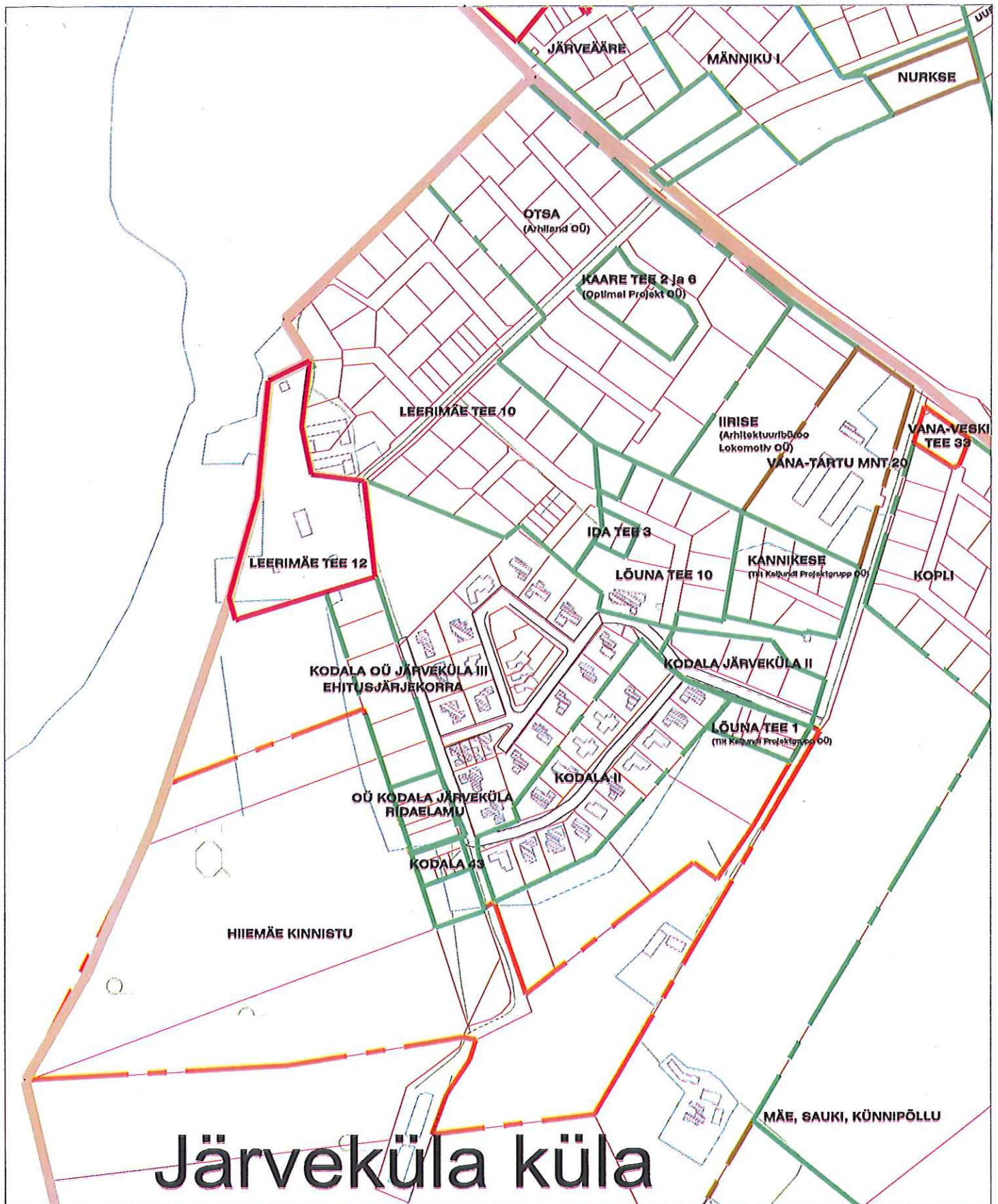
9.2.4 Alal paikneva puurkaevu (PRK0017713) sanitaarkaitsevööndiks on määratud 50 meetrit. Kaaluda detailplaneeringu menetluse käigus puurkaevu sanitaarkaitsevööndi vähendamist.

9.2.5 Planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt on üheks detailplaneeringu ülesandeks keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Selleks, et seada keskkonnatingimusi, tuleb eelnevalt välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud. Palume detailplaneeringu seletuskirjas sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest.

Koostas: Siim Orav
Planeeringute spetsialist
6056782



ASUKOHT:		
JÄRVEKÜLA KÜLA LEERIMÄE TEE 12 JA LÄHIALA DETAILPLANEERING		
JÕONIS:	JÕONISE NR:	MÕÖTKAVA:
SITUATSIOONISKEEM	AS-01	-
KOOSTAJA:	KUUPÄEV:	
SIIM ORAV	05.08.2014	



Järveküla küla

- KÜLA PIIR
- PLANEERITAV ALA
- KEHTESTATUD DP
- ALGATATUD DP
- ALGATAMISE TAOTLUS
- LÕPETATUD



RAE VALLAVALITSUS

ASUKOHT:

JÄRVEKÜLA KÜLA LEERIMÄE TEE 12 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

JOONISE:

LÄHIALA SKEEM

JOONISE NR:

AS-02

MÕÖTKAVAL:

1:5000

KOOSTAJA:

SIIM ORAV

KUUPÄEV:

05.08.2014