



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

25.veebruar 2015 nr 279

Vaidasoo küla Vanaveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 10 lõigetest 1, 5 ja 6, § 12 lõigetest 1 ja 5 ja 6, Rae valla ehitusmääruse § 4 lõike 3 punktist 1, taotlusest, mille on 206.08.2014 on esitanud Risto Altmäe ning Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Vaidasoo küla Vanaveski kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga jagada elamumaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks väiksemaks elamumaa sihtotstarbeliseks krundiks, määrata elumumaale ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Leping nr 6-8.1/9 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase Taristu väljaehitamiseks on sõlminud 11.02.2015 vald, huvitatud isik Risto Altmäe, puudutatud isik Riho Altmäe ning detailplaneeringu koostaja Sivana Holding OÜ esindaja Nils Abel.
2. Kinnitada Vaidasoo küla Vanaveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 25. veebruar 2016, vastavalt lisale.
3. Avalikustada teave punktis 1. nimetatud detailplaneeringu algatamise kohta ajalehes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Rae valla kodulehel.
4. Edastada korraldus Harju maavanemale ja teade detailplaneeringu algatamise kohta planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikele.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. 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/

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
Vallavanem

Martin Minn
Vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Vaidasoo küla Vanaveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1.ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks väiksemaks elamumaa sihtotstarbeliseks krundiks, määrata elamumaale ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1 Planeeritav ala asub Vaidasoo külas riigimaantee 11202 Vaida-Urge tee ääres. Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele nähakse ette Vaida-Urge teelt ning reformimata maalt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Vanaveski kinnistu, katastritunnus 65303:003:0345, suurus 10518 m², sihtotstarve 100% elamumaa, omanik on Riho Altmäe.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,1 ha.

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Vanaveski kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel elamu (registrikood 116018147). Valdav osa planeeritavast alast on kaetud metsaga.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Olemasoleva elamuni jookseb alla 1kV elektriõhuliin.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Vaida-Urge tee (11202) kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2+2 m paigaldise teljest (elektriõhuliin alla 1 kV).

3.LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
2. Rae valla ehitismäärus (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 M 1:500 või M 1:1000. 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, Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringutega saab tutvuda Rae vallavalitsuses Aruküla tee 9 ja valla veebilehel.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustatava elamumaa krundi minimaalne lubatud suurus on 2000 m².

4.2.2. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures ilmakaarte, kõrghaljastuse, juurdepääsu, tee kaitsevööndi asukohaga.

4.2.3. Ehitusalune pind planeerida 10-15% krundi pinnast, olenevalt krundi planeeritavast suurusest. Elamu juurde võib rajada kuni 3 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 100 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 6 m. Katusekalle on lubatud 20-45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus. Määrata uue hoone ±0.00.

4.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ühepereelamute hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada peamiselt puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi või tellistega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab 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 hoonestustüübist. Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga.

4.3.3. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.4. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs uutele elamukruntidele planeerida avalikult kasutatavalt Vaida-Urge teelt ning reformimata maalt.

4.4.2. Parkimiskohti planeerida vähemalt 2 elamukrundi 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 võrguvaldajatelt vastavalt nendevahelisele lepingule.

4.5.2. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada lokaalselt, lahendada olemasoleva puurkaevu baasil. Olemasolev puurkaev kanda keskkonnaregistrisse.

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 ning transpordimaale. Arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

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 vaja kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Maanteeamet;
- Maa-amet.

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 kontaktvööndiga, 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 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 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 25. veebruar 2016.

Vastavalt Rae valla ehitismäärusele 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. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

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 täiendava üksikelamu rajamist. Antud detailplaneeringu korral ei ületata kaalutlemisotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõjude eelhinnaangut ei koostata. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringu menetlemise käigus on vajalik:

- [redacted] ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Detailplaneeringu menetluse käigus näha ette meetmed põhjavee kaitseks;
- [redacted] 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 planeeritava tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid.

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

Koostas:
Siim Orav
Peaarhitekt
605 6782