



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

28. november 2017 nr 1598

Vaskjala küla Jõeäärse kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Sven Kööp on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Vaskjala külas asuval Jõeäärse kinnistul (registriosa 2873102; katastritunnus 65301:007:0585; pindala 5460 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja üks elamumaa sihtotstarbeline kinnistu, üks üldkasutatava maa kinnistu ning Sillapiiga tee laienduse eesmärgil transpordimaa kinnistu, seada elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on 0,55 ha.

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 11.2 toodut.

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; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku Sven Kööp'i ning detailplaneeringu koostaja Arhitektuuribüroo Korrus OÜ vahel sõlmitud ja 24.11.2017 jõustunud lepingust; Sven Kööp'i taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Vaskjala küla Jõeäärse kinnistu detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Vaskjala külas ligikaudu 0,55 ha suuruse ala planeerimiseks.

2. Kinnitada Vaskjala küla Jõeäärse kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 28. november 2018, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
4. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
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/

Mart Vörklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Vaskjala küla Jõeäärse kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja üks elamumaa sihtotstarbeline kinnistu, üks üldkasutatava maa kinnistu ning Sillapiiga tee laienduse eesmärgil transpordimaa kinnistu, seada elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

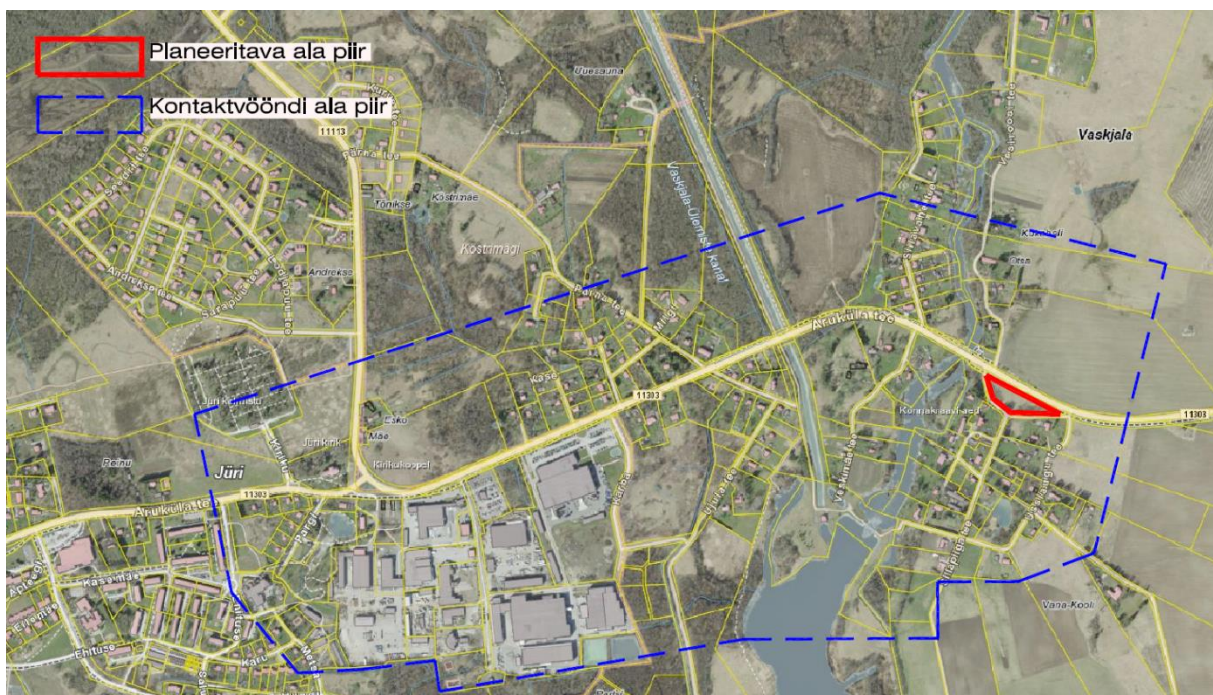
2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Vaskjala külas Aruküla tee ja Sillapiiga tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeritavale elamumaa krundile nähakse ette avalikult kasutatavalt Sillapiiga teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Jõeäärse kinnistu, katastritunnus 65301:007:0585, pindala 5460 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa, omanik on Sven Kööp.

2.1.3. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,55 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistul on ehtisregistri andmetel hoonestama. Kinnistul kasvab kõrghaljastus grupiti.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Kinnistute Sillapiiga tee poolses servas paikneb sideehitis ja elektrimaakaabelliin.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- riigitee nr 11303 Jüri-Aruküla tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- puurkaevu tunnusega PRK0018282 sanitaarkaitseala $r=50$ m.
- kinnismälestis tunnusega 18899 (kultusekivi) kaitsevöönd $r=50$ m.
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- ranna või kalda piiranguvöönd 100 m;
- reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd 10 m;

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;

4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
5. 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 Rae Vallavalitsuseset 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 soovitatavalt kasutada detailplaneeringu koostamiseks ettenähtud leppemärke, mis on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehelt <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

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

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega, Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel www.rae.ee.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada üks elamumaa sihtotstarbeline krunt, minimaalse suurusega 2000 m².

4.2.2. Määrata hoonestusala ja võimalik/soovitatav hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, kõrghaljastuse, tehnoorkude ja juurdepääsutee asukohaga.

4.2.3. Ehitisalune pind planeerida 10-15% krundi pinnast. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisaluse pinnaga kuni 60 m²/hoone. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Katusekalle on lubatud 15-40°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoonet katus. Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus. Määrata uue hoone ±0.00. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

4.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada olemasoleva hoonestuse arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekatte värviks

valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Määrata piirde kujunduslaad, mis peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

4.2.5. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Näha ette krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Aruküla tee äärde näha ette puude allee.

4.3.2. Krundi piire ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete kompleksi arhitektuurist. Kruntide vahel võib olla võrkaed. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.3.4. Moodustada üldkasutatava maa kinnistu piirkonna haljasala rajamise eesmärgil.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale elumumaa krundile näha ette Sillapiiga teelt.

4.4.2. Parkimiskohti planeerida vähemalt 2 elamukrundi kohta. Parkimine lahendada krundisisiselt.

4.4.3. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.4.4. Moodustada Sillapiiga tee laienduse eesmärgil transpordimaa kinnistu.

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 projekteerija võrguvaldajatelt 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 võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

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 detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Maanteeamet;
- Muinsuskaitseamet;
- Terviseamet.

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 kontaktvõõndiga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvõõnd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 4 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 erika.leismann@rae.ee).

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 Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile osaliselt kõrge radoonisisaldusega ($50 - 150 \text{ kBq/m}^3$) piirkonnas. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes.
- 8.2. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada müramodelleering, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrasvumise tasemeid ning näha ette müra leevendavad meetmed.
- 8.3. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.
- 8.4. 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 28. november 2018.
Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Rae Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

11.1. Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust, 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 lõige 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 anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruks nimetatud juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral planeeritakse alale rajada ühte elamut. 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 ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

11.2. Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

11.2.1. detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada müramodelleering, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liikluspõhiseid tasemeid ning näha ette müra leevendavad meetmed.

11.2.2. välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded;

11.2.3. ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes, kuna planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile osaliselt kõrge radoonisisaldusega (50 – 150 kBq/m³) piirkonnas.

11.2.4. läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;

11.2.5. ette näha krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Aruküla tee äärde näha ette puude allee. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

Koostas:
Siim Orav
peaarhitekt