



**RAE VALLAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Jüri

30. juuni 2015 nr 957

**Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine**

Lähtudes planeerimisseaduse § 9 lõigetest 1 ja 2, § 10 lõigetest 1 ja 5, § 12 lõigetest 1, 5 ja 6; Rae valla ehitismääruse § 4 lg 3 punktist 1; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

**korralduse:**

1. Algatada Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga määrata ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
2. Kinnitada Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 01. juuli 2016, vastavalt lisale.
3. Teatada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Rae valla kodulehel.
4. Edastada detailplaneeringu algatamise 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/*

Mart Vörklaev  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD

### Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

#### 1.ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks määrata ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarve.

#### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

##### 2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Vaida alevikus Vana-Vaida tee ääres. Juurdepääs planeeritavatele alale Vana-Vaida teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Vana-Vaida tee 15 kinnistu, katastritunnus 65301:001:3375, suurus 54 031 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, omanik on Rae vald.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,5 ha.

##### 2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistul asub Vaida Põhikooli hoonetekompleks ja staadion. Planeeritav ala on valdavalt haljasmaa, kõrghaljastus paikneb kinnistu lääneosas Vana-Vaida tee ääres ning ümber olemasoleva hoonestuse.

##### 2.3. TEHNOVÕRGUD

Kinnistu on tehnovõrkudega varustatud.

##### 2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Olemasolevad tehnovõrkud koos kaitsevööndiga;
- Vana-Vaida tee 17 kinnistu puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala  $r=50$  m;
- Riigimaantee nr 11155 Vaida tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

#### 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](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 tingmärke.

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. Krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

4.2.4. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.5. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

### 4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

4.3.2. Määrata ühtne piirete lahendus.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

### 4.4. TEED

4.4.1. Olemasolev juurdepääs kinnistule Vana-Vaida teelt.

4.4.2. Kinnistusisesed teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatava krundi siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2003).

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

### 4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Vajadusel 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 olemasolevate trasside baasil.

4.5.3. Kavandavate hoonete soojavarustus lahendada olemasolevate trasside baasil.

4.5.4. Elektrivarustus lahendada olemasolevate liinide baasil.

4.5.5. Sidevarustus lahendada olemasolevate liinide baasil.

4.5.6. Lahendada sademevee kõrvaldus kruntidelt kuni eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

4.5.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

## 5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu peab erinevates etappides heaks kiitma 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;
- Tervisekaitseamet.

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, tugiplaani 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](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 01. juuli 2016.

Vastavalt Rae valla ehitusmäärusele on võimalik antud lähteseisukohtadele enne tähtaja möödumist taotleda 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

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 muudatusi, 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 Planeerimismenetluses on vajalik läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused.

9.2.2 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.

Koostas:  
Kadri Randoja  
arhitekt  
605 67 83