



RAE VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Jüri

17. november 2015 nr 1723

**Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute
ning lähiala detailplaneeringu koostamise
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 126 lõigetest 1-3, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; Rae Vallavolikogu 20. septembri 2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 10. veebruari 2009 määrusega nr 108 kehtestatud Rae valla ehitusmääruse § 4 lõige 3 punktist 1; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga liita kinnistud ning muuta nende senised maakasutuse sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarveteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,6 ha.
2. Kinnitada Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 17. november 2016, vastavalt lisale.
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, ja 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

**Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a
ja 25b kinnistute ning lähiala
detailplaneeringu koostamiseks**

1.ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita kinnistud ning muuta nende senine maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ärimaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Jüri alevikus Aruküla tee ääres. Juurdepääs planeeritavatele alale toimub Rebase tänavalt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Aruküla tee 25 kinnistu, katastritunnus 65301:003:0219, suurus 640 m², sihtotstarve 100% elamumaa, omanikud on Rae vald ja Tõnu Heiberg ning kaasomanikud Helena Kirt ja Meelis Nigul;
- Aruküla tee 25a kinnistu, katastritunnus 65301:003:1106, suurus 8417 m², sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, omanik on Rae vald;
- Aruküla tee 25b kinnistu, katastritunnus 65301:003:1113, suurus 3068 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, omanik Rae vald.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,6 ha.

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Aruküla tee 25 ja 25a kinnistud on hoonestatud. Kinnistud on kaetud haljastusega, kõrghaljastus paikneb suurema grupina Aruküla tee 25b kinnistu lääneosas ning üksikpuudena Aruküla tee 25 ja 25a kinnistutel.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Aruküla tee 25 ja 25a kinnistud on tehnovõrkudega varustatud.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Olemasolevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega;
- Kinnismälestise nr 18739 kaitsevöönd (asulakoht, arheoloogiamälestis);
- Kõrvalmaantee nr 11303 Aruküla tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja teljest.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga (20.09.2012);
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”;

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkiinnistute 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 Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga. Üldplaneeringutega saab tutvuda Rae vallavalitsuses Aruküla tee 9 ja valla veebilehel.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

4.2.4. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.5. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

4.3.2. Vajadusel määrata ühtne piirete lahendus (nt prügiaedik vms).

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Olemasolev juurdepääs autoliiklusele toimub Rebase tänavalt.

4.4.2. Krundisisesed 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. Vajadusel kanda põhijoonisele 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 võrguvaldajalt 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 ära juhtimine 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;
- Muinsuskaitseamet;
- 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 teema 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; hoonestusala; perspektiivne 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 17. november 2016.

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

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

Koostas:

Kadri Randoja

Rae Vallavalitsuse arhitekt

Tel: 6056783