



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

26. juuli 2016 nr 1090

**Järveküla Saare kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamise
lähteseisukohtade kinnitamine**

Lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõikest 10, § 142 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 7; Rae valla ehitusmääruse § 6 lõikest 10; Rae Vallavolikogu 21.06.2016 otsusest nr 159 „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 26.07.2017, vastavalt lisale 1.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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/

Priit Põldmäe
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Sipelgas
jurist
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD

Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Harjumaal Rae vallas Järvekülas asuva Saare kinnistu (registriosa number 14281902; katastritunnus 65301:001:3489; suurus 10279 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa), mille üldplaneeringujärgne perspektiivne maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, senine maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning sellega seoses teha ettepanek Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu muutmiseks.

Rae valla kehtiva üldplaneeringuga on alale ette nähtud väikeelamute juhtotstarve. Kuna perspektiivselt rajatakse detailplaneeritavale kinnistule lasteaed, siis määratakse kinnistu maakasutamise sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa. Seega on algatatav detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutev (vastavalt PlanS §142 lg 1 p 1). Koostatav detailplaneering peab sisaldama üldplaneeringu muutmise ettepanekuid ja põhjendusi (vastavalt PlanS §142 lg 7).

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Järvekülas Vana-Tartu mnt ja Turu tee ääres. Juurdepääs alale on planeeritud olemasolevalt Turu teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Saare kinnistu, registriosa nr 14281902; katastritunnus 65301:001:3489; suurus 10279 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa, omanik on Eesti Vabariik ja riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on 1,3 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Saare kinnistu on kõrghaljastuseta rohumaa ning ehitisregistri andmetel alal ehitised puuduvad.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala läänepoolset osa läbivad vee- ja kanalisatsioonitrassid, gaasitrass ning madal- ja kõrgepingekaablid.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- riigimaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd 50 m;
- olemasolevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.

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) Riigimaantee nr 11330 Järveküla-Jüri; km 0,0-5,3 jalg- ja jalgrattatee teostus, AS Teede REV-2 töö nr TJ - 1147;
- 7) Kase I detailplaneering, kehtestatud 28.12.2005;
- 8) Siimu 1 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 08.05.2007.

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 M1:500 või M1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus, lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs, teede avalik kasutus. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud tingmärke.

4.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda analüüs planeeringulahenduse Rae valla kehtivale üldplaneeringule vastavuse/mittevastavuse kohta eraldi joonisel ja seletuskirjas.

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega. Üldplaneeringute ja detailplaneeringutega saab tutvuda Rae vallavalitsuses Aruküla tee 9, valla veebilehel aadressil www.rae.ee ja andmebaasis <http://gis.rae.ee/>.

4.1.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada vastavalt planeerimisseaduse § 2 lõike 3 punktile 3 planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt Järveküla lasteaia ja seda teenindavate hoonete jaoks. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.2. Määrata hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.3. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidega. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks.

4.3.2. Hoonete ümber planeerida kuni $h=1,5$ m kõrgune puitlipp- või võrkpiire hekiga. Määrata ühtne piirete kujunduslaad (lippaia puhul lippide asetus jne). Piired peavad sobima üldise lahendusega.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Autoliikluse juurdepääs detailplaneeringualale lahendada Turu teelt. Planeeringuga lahendada ehitisi teenindav sissesõidutee, parkimine, kergliiklustee.

4.4.2. Krundi sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

4.4.3. Parkimiskohti planeerida vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

4.4.4. Vajadusel kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

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 võrguvaldajalt 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 võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenuspakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenuspakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Täiendavate sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.8. 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 naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on kooskõlastada vaja:

- Päästeameti Põhja Päästkeskusega;
- Maanteeametiga;

- Terviseameti Põhja talitusega;
- Maa-ametiga.

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

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

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).

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 menetlusdokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

8. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 26.07.2017.

Vastavalt Rae valla ehitusmäärusele on võimalik antud lähteseisukohtadele enne tähtaja möödumist taotleda pikendamist ühe aasta võrra.

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

Koostas: Kadri Randoja
arhitekt