



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

26. juuli 2016 nr 1091

Peetri aleviku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Peetri aleviku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuvast jätkuvalt reformimata riigimaast üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringualaks on Eesti Vabariigile kuuluv reformimata riigimaa, mis asub Rae vallas Peetri alevikus Pargi tee 6a (katastritunnus 65301:001:3212), Heki tee L1 (katastritunnus 65301:001:3220), Heki tee 9 (katastritunnus 65301:001:2198), Pargi tee 2 (katastritunnus 65301:001:2199) ja Pargi tee L1 (katastritunnus 65301:001:3214) kinnistute vahelisel alal. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse perspektiivseks juhtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarve.

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 lõige 1 punktist 1, § 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 Vallavolikogu 10.02.2009 määrusega nr 108 kehtestatud Rae valla ehitismääruse § 4 lõige 3 punktist 1; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Peetri aleviku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus ligikaudu 0,4 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Peetri aleviku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 26. juuli 2017, 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, 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/

Priit Põldmäe
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Sipelgas
jurist
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD

Peetri aleviku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Peetri aleviku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuvast jätkuvalt reformimata riigimaast üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse perspektiivseks juhtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Peetri aleviku südames, Pargi tee ääres, olemasolevas elamupiirkonnas ja Peetri Lasteaed-Põhikooli kõrval. Olemasolev juurdepääs kinnistule toimub Pargi teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Jätkuvalt reformimata riigimaa, suurus ligikaudu 2800 m², omanik on Eesti Vabariik.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Maa-ala on murukattega haljasmaa, mille lõunapoolses servas kasvab tihe kõrgete kuuskede rivi. Hoonestus maa-alal puudub.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Maa-alal puudub tehnovõrkudega varustatus.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 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”;

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 soovitatavalt kasutada detailplaneeringu koostamiseks ettenähtud leppemärke, mis on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehelt <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

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

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega, Rae valla 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. Planeeringuga nähakse ette krundi moodustamine.

4.2.2. Planeeringuga määrata krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete arv, ehitisealune pind, hoonete parameetrid (korruselisus, maksimaalne kõrgus).

4.2.4. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

- 4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus võimalusel säilitada.
- 4.3.2. Piirete kõrguse ja lahenduse planeerimisel lähtuda naaberkinnistute lahendustest.
- 4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

- 4.4.1. Olemasolev juurdepääs on Pargi teelt.
- 4.4.2. Kõik teed ette näha asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".
- 4.4.3. Parkimiskohti planeerida vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

4.5. TEHNOVÕRGUD

- 4.5.1. 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 projekteeija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.
- 4.5.2. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte AS ELVESO poole.
- 4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
- 4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 4.5.5. Soojavarustus lahendada vastavalt Energate OÜ tehnilistele tingimustele.
- 4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. 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 Päästekeskus;
 - Maa-amet;
 - Tervisekaitse Põhja talitus.
- 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, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool, põhijoonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 5 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 olema sidus kaevust kaevuni).

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. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

7.2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kaks kuud;

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kaks 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. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

8.2. 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 26. juuli 2017.

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

Kui ettenähtud tähtjaks 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 keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (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 määruses 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 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 muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral rajatakse üks täiendav elamu olemasolevasse elumupiirkonda. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, 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 eelhinnangut.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist järeldub, et kavandatava tegevusega 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. läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;

11.2.2. ette näha radooniohjemeetmed, kuivõrd Harjumaa radoonikaardi andmetel on planeeringualal tegemist kõrge radooni sisaldusega pinnasega (50-150 kBq/m³);

11.2.3. ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga;

11.2.4. 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.

Koostas: Kadri Randoja
Rae Vallavalitsuse arhitekt
Tel: 6056783