



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

04. aprill 2017 nr 502

Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõikest 10, § 142 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 7; Rae valla ehitismääruse § 6 lõikest 10; Rae Vallavolikogu 21.02.2017 otsusest nr 187 „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 04. aprill 2018, vastavalt korralduse 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/

Mart Võrklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senised sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks, moodustada krundid millele perspektiivselt rajada riigigümnaasiumi hoone ja spordihoone, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga on alale perspektiivse maakasutuse juhtotstarbena ette nähtud haljasmaa juhtotstarve. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavatele kinnistutele ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvet, mistõttu on detailplaneeringu koostamise eesmärk kehtivat üldplaneeringut muutev – PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise näol tegemist kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Jüri alevikus avalikult kasutatavate Talli tänava ja Aruküla tee ristmiku nurgas. Juurdepääs moodustatavale krundile planeeritakse Talli tänavalt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Talli tn 2 kinnistu, katastritunnus 65301:001:3758; pindala 21459 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa; omanik Rae vald.
- Aruküla tee 22 kinnistu, katastritunnus 65301:001:3372; pindala 8058 m², sihtotstarve 100% tootmismaa; omanik Rae vald.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on 4,0 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Talli tn 2 kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Aruküla tee 22 kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel 137 m² ehitusaluse pinnaga veetöötlusjaam (ehitisregistri kood 120316847).

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal paikneb:

- Elektriõhuliin tunnusega K42900684;
- Elektriõhuliin tunnusega K42900594;
- Elektriõhuliin tunnusega L100B;
- Elektriõhuliin tunnusega K42899024;
- Elektrimaakaabelliin tunnusega MKL199225080;
- Kanalisatsioonitrass;
- Veetrass;
- Sideehitis tunnus ELA094;
- Veetöötlusjaam (ehitisregistri kood 120316847), puurkaev tunnus PRK0000981.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektripaigaldiste kaitsevööndid
- Veehaarde sanitaarkaitseala
- Vee- ja kanalisatsiooni seadme kaitsevöönd
- Kinnismälestis ja kaitsevöönd (kivikalme, registrinumber 18741)

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 üldplaneering (20.09.2013);
2. Rae valla ehitismäärus (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;
7. Terviseameti 27.01.2017 kiri nr 9.3-1/183;
8. Maa-ameti 24.01.2017 kiri nr 6-3/17/548-2;
9. Harju Maavalitsuse 26.01.2017 kiri nr 12-4/104;
10. Maanteeameti 11.01.2017 kiri nr 15-2/17-00012/008;
11. Muinsuskaitseameti 26.01.2017 saadetud 13.01.17 toimunud koosoleku protokoll nr 107;
12. Keskkonnaameti 20.01.2017 kiri nr 6-5/17/667-2.

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.

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 Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade ja Rae valla üldplaneeringuga.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundid Riigigümnaasiumi hoone, spordihoone ja neid teenindavate hoonete tarvis.

4.2.2. Määrata hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus). Planeeringualale on lubatud planeerida teadus-, haridus- ja lasteasutuse sihtotstarbega kuni 16 m kõrgune hoone. Kõrgust proportsionaalselt langetada kuni 9 m elamute kontaktvööndis.

4.2.3. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud.

4.2.4. Näidata planeeritavate hoonete perspektiivsed võimalikud asukohad.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Ehitusõigusega krundi iga 600 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m. Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidenä. Krundist vähemalt 20% peab olema haljasala (murupind). Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala.

4.3.2. Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Piirded peavad sobima üldise lahendusega.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Näha ette sorteeritud olmeprügi kogumise koht.

4.4. TEED

4.4.1. Planeerida juurdepääs Talli tänavalt. Planeeringuga lahendada ehitisi teenindav sissesõidutee, parkimine, kergliiklustee, juurdepääsutee majandushoovile.

4.4.2. Kõik teed ette näha asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

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

4.4.4. Määrata nähtavuskolmnurkade asukohad, kuhu kõrghaljastust ette näha ei tohi.

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 põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudialad või kitsenduste alad. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nendevahelisele lepingule.

4.5.2. Tehnovõrgud soojavarustuse, vee, kanalisatsiooni ja sadeveekanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i Elveso poole.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ ja Elering AS tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m.

4.5.6. 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 ja planeeringu lahenduse osas koostööd teha järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskusega;
- Terviseameti Põhja talitusega;
- Maanteeametiga;
- Maa-ametiga
- Haridus- ja Teadusministeerium.

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, tugiplaan 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 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. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

- 7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;
- 7.2. Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: neli 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. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid müra ja liiklusrasvade tasemeid.
- 8.2. Detailplaneeringu koostamise raames näha ette meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes.
- 8.3. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb teostada välitööd selgitamiseks välja kinnismälestise (kivikalme, registrinumber 18741) täpne asukoht ning koostada muinsuskaitse eritingimused.
- 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>.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 04. aprill 2018.
Rae Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas:
Kadri Randoja 605 6783
Kadri.randoja@rae.ee