



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

25. juuni 2019 nr 797

Suuresta küla Kevade kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Rae Vallavalitsuse 10.04.2018 korraldusega nr 482 „Suuresta küla Kevade maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ algatati detailplaneering ning kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtisid kuni 10.04.2019.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud on esitanud taotluse, detailplaneeringu lähteseisukohtade uuendamiseks. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringu lähteseisukohad on aegunud, tuleb algatatud detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks Rae Vallavalitsusel kinnitada uued detailplaneeringu lähteseisukohad.

Eeltoodut arvesse võttes ja lähtudes planeerimisseaduse § 6 punktist 12; § 124 lõikest 10; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust, Rae Vallavalitsuse 10.04.2018 korraldusest nr 482 Suuresta küla Kevade maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Suuresta küla Kevade kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 25. juuni 2020, 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 saada, 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
Suuresta küla Kevade kinnistu
detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaast välja üks elamumaa sihtotstarbega kinnistu ning ülejäänud osas säilitada katastriüksuse senine maatulundusmaa sihtotstarve, määrata elamumaale ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa, maatulundusmaa koosseisu kuuluval alal suures osas perspektiivne elamumaa, vähemal määral aga haljasala ja parkmetsamaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Suuresta külas Golfi tee ääres, 11201 Vaida-Pajupea tee ja Golfi tee ristmiku läheduses, olemasolevate põllumaade piirkonnas. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse Golfi teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Suuresta küla, Kevade maaüksus, suurusega 10 454 m², katastritunnus 65303:003:0156, registriosa nr 7017202, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, ühisomanikud on Mait Maalder ja Vivika Maalder).

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Kevade maaüksusel ehitisregistri andmetel ehitisi ei asu. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel koosneb kinnistu 5916 m² ulatuses haritavast maast, 2394 m² ulatuses metsamaast ning 2144 m² ulatuses on tegemist muu maaga.

2.3. TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin 1-20 kV, keskpingeliin (väline tunnus K215824413) koos kaitsevööndiga;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning ehitusjoon 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
5. 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 (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsuseset).

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.

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. Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla GIS-süsteemi planeeringute rakenduses <http://gis.rae.ee>.

4.1.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada üks elumumaa sihtotstarbeline krunti minimaalse suurusega 2000 m², kuhu on võimalik rajada ühepereelamu.

4.2.2. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete paiknemine, lähtuda olemasolevast teekaitsevööndist ja ehitusjoonest, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, tehnovõrkude ning juurdepääsutee asukohaga.

4.2.3. Ehitisealune pind planeerida 15% krundi pinnast. Elamu juurde võib rajada kuni 3 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 100 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 6 m. Katusekalle määrata ühepereelamul 20-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Määrata hoone ±0.00. Abihooned ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid viimistlusmaterjale. Peamiseks viimistlusmaterjaliks peab olema puit, millega võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale (nt: kivi, tellist, betooni või krohvipinda). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Määrata piirete kujunduslaad, mis peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

- 4.2.5. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismiddega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- 4.2.6. Planeeritaval elamumaa krundil määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).
- 4.2.7. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.
- 4.2.8. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

- 4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.
- 4.3.2. Golfi tee äärde ette näha puudeallee.
- 4.3.3. Metsaga kaetud territoorium kavandada looduslikuks metsamaaks või planeerida parkmetsaks.
- 4.3.4. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaet või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.
- 4.3.5. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.4. TEED

- 4.4.1. Näha ette üks ühine mahasõit Golfi teelt (Golfi tee L5'lt), mis teenindab nii olemasolevat maatulundusmaa katastriüksust, kui ka planeeritavat elamumaa krunti.
- 4.4.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Parkimiskohtade parameetrid planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta ning anda parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardile.
- 4.4.3. Moodustada Golfi tee laienduseks 7 m laiune isikliku kasutusõigusega ala Rae valla kasuks.

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 projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.
- 4.5.2. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada lokaalselt.

- 4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
- 4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele, eelistada päikesekollektoreid, maasoojuspumpasid ning teisi alternatiivseid küttekihte.
- 4.5.6. Arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimisnormidega.
- 4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Sademe- ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja 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 naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmise ametkonnaga:
- Põhja-Eesti Päästkeskus.
- 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 kontaktvööndi ning üldplaneeringuga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduseskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos 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 eesvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 3 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt andmekandjal 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 Vallavalitsuselt).

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 neli kuud;

7.6. planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: üks kuu.

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Seetõttu on soovituslik koostada juba detailplaneeringu menetluse raames radooniuuring selgitamaks välja edaspidiste radooniohjemeetmete rakendamise vajaduse. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

8.2. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

8.3. 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 menetlusedokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 25. juuni 2020.

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

Koostas:
Annika Jõgimaa
arhitekt