



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

10. aprill 2018 nr 480

Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 6 punktist 12, § 124 lõikest 10, § 142 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 7; Rae Vallavolikogu 20.02.2018 otsusest nr 33 „Kurna küla Kangrumäe 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 Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 10. aprill 2019, 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/

Priit Põldmäe
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harjumaal Rae vallas Kurna külas asuvast maatulundusmaa sihtotstarbega Kangrumäe kinnistust (registriosa 9007402; katastritunnus 65301:001:4034; pindala 1713 m²) ja sellega külgnevast jätkuvalt reformimata riigimaast moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, millele rajada Kurna küla seltsimaja ja külaplats, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Rae valla üldplaneeringuga on alale perspektiivse maakasutuse juhtotstarbena ette nähtud põllumajandusmaa 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 Kurna külas avalikult kasutatavate 11507 Kangrumäe tee ja 11 Tallinna ringtee teede nurgas. Juurdepääs moodustatavale krundile planeeritakse Kangrumäe teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Kangrumäe kinnistu, katastritunnus 65301:001:4034; pindala 1713 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa; omanik Rae vald.
- Jätkuvalt reformimata riigimaa, suurus ligikaudu 1170 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 0,4 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Kangrumäe kinnistu on ehisregistri andmetel hoonestamata ning kõrghaljastus puudub. Planeeringu ala on kaetud murukattega ning jätkuvalt reformimata riigimaa tsentris kasvavad noored männid ning maa põhjapiiril rida kuuski.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal paikneb:

- Elektrimaakaabelliin tunnusega KKL4289796;
- Sideehitise tunnusega 119736168 kaitsevöönd.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd

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.

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.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt Kurna küla seltsimaja ja külaplatsi rajamiseks.

4.2.2. Määrata hoone arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipiibid arvestades naaberkinnistutel olemasoleva hoonestusega. Planeerida mitte kõrgem kui 2 korruseline ning kuni 8 meetri kõrgune hoone. Katusekalle 15-40°. Järgida väljakujunenud hoonestuse katuseharja suunda ja ehitusjoont.

4.2.3. Hoone välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

4.2.4. Näidata planeeritava hoone perspektiivne võimalik asukohad.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Ehitusõigusega krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidega.

4.3.2. Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Piirded peavad sobima üldise lahendusega. Piirde kõrgus kuni 1.5 meetrit, lähtuda naaberkinnistute lahendustest.

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

4.4. TEED

4.4.1. Planeerida juurdepääs Kangrumäe teelt. Tagada reformimata riigimaal asuva müraseina hoolduseks ja juurdepääsuks vajaliku juurdepääsutee säilimine. Planeeringuga lahendada sissesõidutee ja parkimine.

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

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 projekterija võrguvaldajatelt vastavalt nendevahelisele lepingule.

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

4.5.3. Soojarvarustus lahendada lokaalselt.

4.5.4. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

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

4.5.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

4.6. KESKKONNATINGIMUSED

4.6.1. ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal;

4.6.2. läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;

4.6.3. välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel tuleb detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;

4.6.4. detailplaneeringu seletuskirjas tuleb sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest (näiteks välisõhu saasteloa taotlemise vajadus katlamaja(de)le, vee erikasutusloa taotlemise vajadus sademevee juhtimiseks eesvoolu).

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.

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, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnoorkude plaan 1:500 või 1:1000, tehnoorkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 2 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt CD-l ühes eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis.

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 (kasutajapariolid 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: 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 näha ette meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes.

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>.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 10. aprill 2019.

Rae Vallavalitsusel on õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas:

Kadri Randoja 605 6783

Kadri.randoja@rae.ee