



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

04. detsember 2018 nr 1627

Peetri aleviku Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Peetri aleviku Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuva Kungla tee 36 kinnistu (registriosa 14345102; katastritunnus 65301:001:3161; suurus 11791 m²; sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) varasemalt Rae Vallavalitsuse 27.03.2012 korraldusega nr 298 kehtestatud Peetri aleviku Peetri külaplatsi ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust, määrata hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,0 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.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja korraldaja ning detailplaneeringu kehtestaja ja koostaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaal).

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 lõike 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 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Peetri aleviku Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus ligikaudu 2,0 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Peetri aleviku Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 04. detsember 2019, 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/

Mart Vörklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Peetri aleviku Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Peetri aleviku Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuva Kungla tee 36 kinnistu varasemalt Rae Vallavalitsuse 27.03.2012 korraldusega nr 298 kehtestatud Peetri aleviku Peetri külaplatsi ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust, määrata hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus, et rajada kinnistule piirkonda teenindav tervisekeskus.

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.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Peetri alevikus Niinesaare tee (Niinesaare tee L3 kinnistu, registriosa 14310802) ja perspektiivse Kungla tee (Kungla tee T3 kinnistu, registriosa 14313002) ääres. Juurdepääs planeeritavale krundile nähakse ette Niinesaare teelt ja/või perspektiivselt Kungla teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab Kungla tee 36 kinnistu registriosa 14345102; katastritunnus 65301:001:3161; suurus 11791 m²; sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa), mille omanik on Rae vald;

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,0 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel ei asu planeeritaval alal hooneid. Kõrghaljastus kasvab kinnistu loode- ja keskosas.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Kungla tee 36 kinnistul tehnovõrke ei asu. Niinesaare teel asuvad elektrimaakaabelliin, gaasitrass ja sidetrass.

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 Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 2) Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsusega nr 203 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni 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) Kungla tee 36 kinnistu katastriüksuse plaan;
- 6) Rae Vallavalitsuse 20.03.2012 korraldusega nr 298 kehtestatud Peetri aleviku Peetri külaplatsi ja lähiala detailplaneering;
- 7) Rae Vallavolikogu 09.04.2002 otsusega nr 322 kehtestatud Peetri küla Leerimäe I pereelamute grupi detailplaneering;
- 8) Rae Vallavalitsuse 27.04.2004 korraldusega nr 506 kehtestatud Peetri küla Leerimäe II kinnistu detailplaneering.
- 9) Rae Vallavalitsuse 31.10.2006 korraldusega nr 1637 kehtestatud Peetri küla Leerimäe kinnistu detailplaneering.
- 10) Rae Vallavalitsuse 22.12.2009 korraldusega nr 1336 kehtestatud Peetri küla Leerimäe kinnistu detailplaneeringu ala osalise ehitusõiguse ja hoonestustingimuste muutmise detailplaneering.
- 11) Rae Vallavalitsuse 12.06.2007 korraldusega nr 935 kehtestatud Peetri küla Kopli kinnistu detailplaneering.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute piiridega, s.h naaberkinnistute piirid ja aadressid. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php.

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 krundi ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, tehnovõrgud, juurdepääsud, haljastus. 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 koostamisel arvestada punktis 3.1 nimetatud dokumentides tooduga.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Planeeritaval krundil määrata hoonete kasutamise sihtotstarve, hoonete arv, ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.2. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.3. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. 20% krundi pinnast peab katma haljasala.

4.3.2. Lahendada heakorrasutus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs näha ette Niinesaare tee ja/või perspektiivselt Kungla teelt.

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

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohtade parameetrid ja arv planeerida vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Tehnovõrgud lahendada ühisevõrkude 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 servituudi- või kitsendustega alad.

4.5.2. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud lahendada vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele.

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 Energate OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning kruntidelt sade- ja drenaažvee ärajuhtimine eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. 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.

4.5.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu peab erinevates etappides heaks kiitma Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjon.

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Lisaks on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Päästemeti Põhja päästikeskus;
- Terviseamet.

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 vastavate 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, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 4 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt andmekandjal 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 tähtedest koosnevaid nimetusi, 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.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu koostamise 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. Vajadusel näha detailplaneeringu koostamise raames ette meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes. Harjumaa radoonikaardi andmetel on planeeringualal tegemist normaalse radooni sisaldusega pinnasega (30-50 kBq/m³).

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 materjale ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 04. detsember 2019.

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

11.1. Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 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 (edaspidi 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“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda infrastruktuuri ehitamisevaldkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektide arendamise korral. Antud detailplaneeringu raames ei ületata kaalutlemisotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõjude eelhindangut ei koostata. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, 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 eelhindangut.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist 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 detailplaneeringu koostamise käigus.

11.2. Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

11.2.1. läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid;

11.2.2. 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;

11.2.3. tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud meetmeid;

11.2.4. tagada hoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“);

11.2.5. ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Koostas:
Kadri Randoja
arhitekt
605 6783