



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

07. veebruar 2023 nr 280

Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Rae Vallavalitsuse 01.04.2020 korraldusega nr 484 „Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ algatati detailplaneering ning kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtisid kuni 31.03.2021.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse, mis on Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 21.03.2022 registreeritud numbriga 6-1/3579, 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 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering; Rae Vallavalitsuse 01.04.2020 korraldusega nr 484 "Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" ja Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 07.02.2024, 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/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluse algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamise kaasatavatest isikutest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve elamumaast ning maatulundusmaast ärimaaks, elamumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistuteks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamute-, äri- ning haljasalamaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

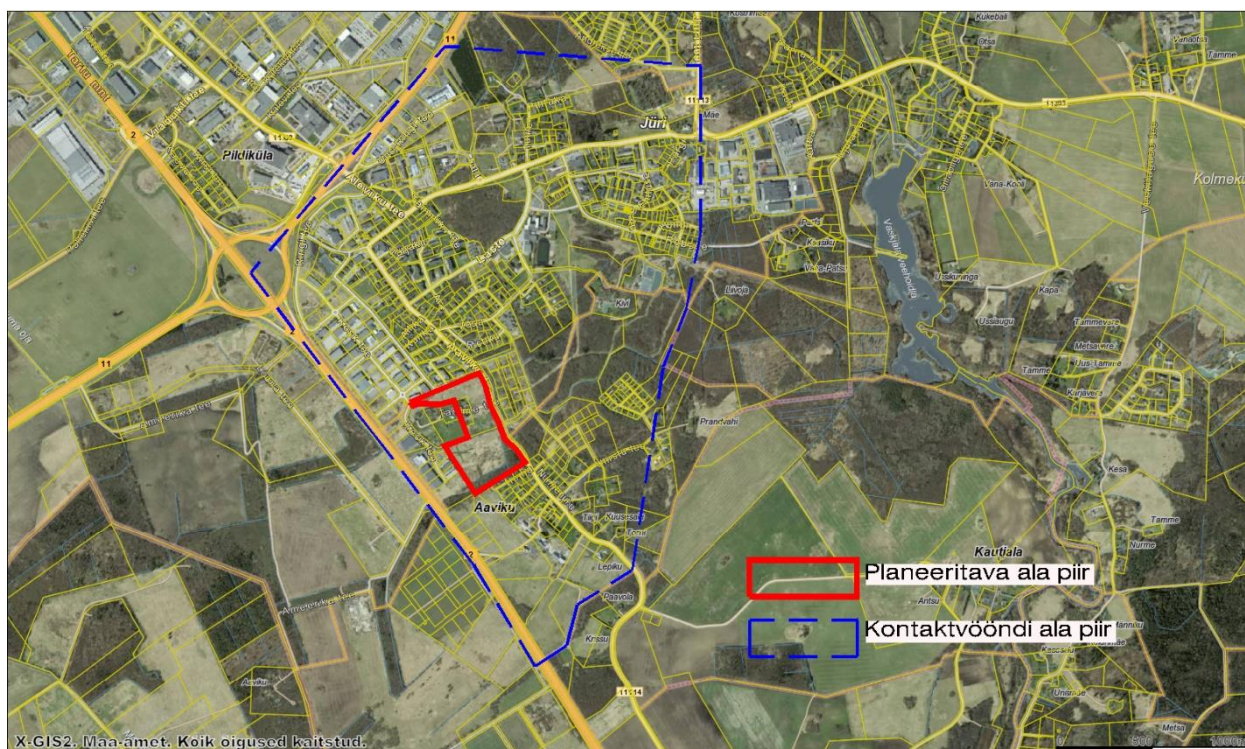
2.1.1. Planeeritav ala asub Aaviku külas. Juurdepääs krundile on 11114 Jüri–Vaida teelt (Aaviku tee), Tiigi tänavalt ja Kesk teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Põllu katastriüksus suurusega 77260 m², katastritunnus 65301:003:0072, registriosa nr 3645302, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tamme tee 1a katastriüksus suurusega 54602 m², katastritunnus 65301:001:5068, registriosa nr 15760050, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tamme tee 2 katastriüksus suurusega 4181 m², katastritunnus 65301:001:5069, registriosa nr 15759950, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Tamme tee 1 katastriüksus suurusega 3949 m², katastritunnus 65301:001:5070, registriosa nr 4364902, sihtotstarve 100% elamumaa.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel asub Tamme tee 1 (katastritunnus 65301:001:5070) kinnistul üksikelamu (EHR kood 120259831). Teistel detailplaneeringu alas olevatel kinnistutel ehitisregistri andmetel hooneid ei asu, kuid aero fotodelt on näha ka Tamme tee 2 (katastritunnus 65301:001:5069) kinnistul 2 hoonet, mida ei ole registrisse kantud. Kinnistud on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, osaliselt on tegu rohumaaga.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala läbivad mitmed elektri maakaabel- ja õhuliinid, sidekaablid, gaasitrass, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis muuhulgas teenindavad planeeringualal asuvaid olemasolevaid ja piirnevaid eluhooneid.

Tamme tee 1 ja 2 kinnistutel on olemasolevad liitumised elektri-, side- ja gaasivõrguga, vee- ja kanalisatsiooniühendused on lokaalsed (puurkaev, imbväljak).

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- AS Elveso maa-alused vee ja kanalisatsiooni vabavoolsed torustikud alla 2m sügavused, alla 250mm, koos kaitsevööndiga;
- AS Elveso maa- alused vee ja kanalisatsiooni survetorustikud alla 250mm, koos kaitsevööndiga;
- AS Elveso maa-alused vee ja kanalisatsiooni vabavoolsed torustikud 250mm kuni 1000mm üle 2m sügavused, koos kaitsevööndiga;
- Elektrilevi elektriõhuliinid 1-20 kV (Keskpingeliin), koos kaitsevööndiga;
- Elektrilevi elektrimaakaabelliinid, koos kaitsevööndiga;
- Elektrilevi elektriõhuliini mastitõmmsad või toed, koos kaitsevööndiga;
- 11114 Jüri-Vaida maantee, koos kaitsevööndiga;

- Telia Eesti AS sideehitised maismaal, koos kaitsevööndiga;
- Puurkaev (PRK0004934), koos sanitaarkaitsevööndiga.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering;
2. Planeerimisseadus;
3. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
4. Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61 „Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine“;
5. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
6. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
7. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
8. Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 "Haljastuse hindamise meetoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded";
9. Geodeetiline alusplaan;
10. Inseneribüroo Stratum koostatud „Jüri aleviku ja Aaviku küla liiklusuuring“ Töö nr: 2022-T040;
11. Rae Vallavolikogu 25.02.2003 otsusega nr 54 kehtestatud Jüri alevik keskuse osa ja tehnopargi detailplaneering;
12. Rae Vallavalitsuse 30.06.2015 korraldusega nr 960 kehtestatud Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering;
13. Rae Vallavolikogu 12.04.2005 otsusega nr 394 kehtestatud Vana-Aaviku 18 ja 19 kinnistute detailplaneering;
14. Rae Vallavolikogu 14.02.2006 otsusega nr 78 kehtestatud Vanessa ja Vana-Aaviku III kinnistu detailplaneering;
15. Rae Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr 145 kehtestatud Tamme tee 2 kinnistu detailplaneering;
16. Rae Vallavalitsuse 18.09.2012 korraldusega nr 939 kehtestatud Kesk tee 26 ja 26a kinnistute detailplaneering;
17. DP1205 Vana-Aaviku tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks esitatud taotlus;
18. ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

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 Vallavalitsusele <https://iseteenindus.rae.ee> “Digitaaljoonise esitamine ja alla laadimine”.

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 Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel <https://rae.ee>. Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla GIS-i planeeringute rakenduses <https://map.rae.ee>.

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

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.2.2. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Määrata kohustuslik ehitusjoon ja näidata võimalikud hoonete asukohad.

4.2.3. Detailplaneeringus määrata nõue korraldada arhitektuurivõistlus planeeringuala ühtse hoonestustüübi ja avaliku ruumi parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks.

4.2.4. Detailplaneeringus sätestada, et hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2.5. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Ridaelamu või muu kolme või enam korteriga elamu	Üksikelamu või kahe korteriga elamu	Kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maa
Krundi kasutamise sihtotstarve	ER või EK	EP või EPk	Ä
Krundi minimaalne suurus (m ²)	2000	1800	min suurus on 0,5 ha ja max suurus elamute kontaktvööndis on kuni 0,7 ha
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta	2 (üks põhihoone ja üks abihoone)	3 (üks põhihoone ja kaks abihoonet)	2

¹ Hoonete hulka loetakse ka ehitusloakohustusega hooneid

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	500	EP 250 EPk 400	50% krundi pinnast
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 8 , abihoone 5		Elamute kontaktvööndis kuni 9 m
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga		
Hoonete korruselisus	põhihoone 2, abihoone 1		määrata planeeringuga
Hoonete katuse tüübid	lubatud on viil- ja lamekatatus	põhimaht projekteerida viilkatusega	määrata kontaktvööndi üldise lahenduse järgi
Piirded	ei ole lubatud	Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. 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. Seletuskirjas sätestada, et väravad ei tohi avaneda tee poole.	Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga		

4.2.6. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav 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.

4.2.7. Ärihoonete eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamist, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone,

arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav. Maantee poole ette nähe esinduslikum fassaad.

4.2.8. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõtetega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

4.2.9. Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel on võimalik hinnata planeeringulahenduse sobivust antud piirkonda.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Säilitada väärtuslik kõrghaljastus. 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. Detailplaneeringus sätestada puu liik. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kaitsehaljastuse vajadusega elamumaa ja tootmis/ärimaa vahel. Kaitsehaljastus on võimalikult mitmerindelise ja tiheda haljastusega roheline koridor või roheala, mis eraldab üksteist mõjutavaid või tundlikke maakasutusi õhus edasikanduvate mõjurite eest füüsiliselt ja visuaalselt.

4.3.2. Vähemalt 15% ärimaa krundi pinnast määrata haljasalaks. Näha ette krundi iga 600 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m. Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

4.3.3. Piirkonda läbivate teede äärde ette näha puud. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.3.4. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkiinnistu 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.

4.3.5. Jalgratta- ja jalgteede planeerimisel (ka terviserada) arvestada nende hooldusvajadusega (tagada juurdepääs mootorsõidukitega) ja ohutusega.

4.3.6. Planeeritavast alast min 15% jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu kavandada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Detailplaneeringu koosseisus töötada välja haljasala ja parkmetsa maa põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu.

4.3.7. Säilitada üldplaneeringu järgne rohekoridor.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs kinnistutele ette näha Aaviku teelt (riigitee nr 11114 Jüri-Vaida tee), Tiigi tänavalt, Tamme Teelt ning Kesk teelt. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte ette näha.

4.4.2. Detailplaneeringuga lahendada Kesk tee L3 pikendus ja nõuetekohane ühendamine Kesk tee L4 kinnistuga.

4.4.3. Planeeringu ala sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“. Detailplaneeringuga kavandada avalikult kasutatav tee koos tee juurde kuuluva

metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega.

4.4.4. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee riigitee 11114 äärses lõigus eraldada sõiduteest vaheribaga ja lahendada ohutult teeületuskohad. Planeeritavad jalgratta- ja jalgteed siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.

4.4.5. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.4.6. Detailplaneeringu lahenduses tuleb välja töötada meetmed soojussaarte vältimiseks. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

4.4.7. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Lahendada parkimine detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste vähima parkimismääratavusega.

4.4.8. Hinnata arendusega kaasnevat liikluskasvatuse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju ristmikule. Tagada ohutu ristmiku lahendus, vajadusel näha ette uus ristmiku lahendustehnik ja kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6). Analüüsis arvestada ka Rae Vallavalitsuse 30.06.2015 korraldusega nr 960 kehtestatud Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat mõju liiklusele.

4.4.9. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Inseneribüroo Stratum koostatud „Jüri aleviku ja Aaviku küla liiklusuuring“ Töö nr: 2022-T040 liiklusuuringuga ning hinnata detailplaneeringu realiseerumisel mõjusid olemasolevale taristule.

4.5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovarustus lahendada planeeringualal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamise ja koostõlgimise tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaani 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 võrguvaldajalt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.5.1. Vesi ja kanalisatsiooni lahendada ühisvõrkude baasil vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele.

4.5.2. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.3. Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt viie erineva sideoperaatoriga.

4.5.4. Hoonete soojavarustus lahendada ühisvõrkude baasil vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkatastriüksustele ja transpordimaa katastriüksustele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS 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.

Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.6. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele.

5. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL

PlanS § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

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

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Päästeamet Põhja päästekeskus Transpordiamet Elektrilevi OÜ AS ELVESO	Maa-amet, planeeringualaga piirnevate katastriüksuste omanikud, detailplaneeringust huvitatud isik, MTÜ Aaviku külaselts ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli. Tabeli näidise saadab Rae Vallavalitsus. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse Rae Vallavalitsusele.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvõõndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanel koos naaberkatastriüksuste 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 ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määruse kohaselt enne planeeringu vastuvõtmist. Vormistamist saab kontrollida planeeringute andmekogus automaatkontrollidega. Vastuvõtmiseks esitatava planeeringu koosseisus esitada kontrollide läbimise tulemus ehk alla laetud vigade tabel.

6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallal kohustust planeeringuga kavandatu ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks ega kulude kandmiseks.

6.3. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paber kandjal (värviline trükk) koos PlanS § 135 lõike 4 kohase planeeringulahenduse ruumilise illustratsiooniga.

6.4. Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kohaselt ja paber kandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

6.5. Detailplaneeringu planID on DP0713.

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 radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

8.2. Teostada puittaimestiku dendroloogiline hinnang lähtudes standardist EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.

8.3. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju ristmikele. Tagada ohutu ristmiku lahendus, vajadusel näha ette uus ristmiku lahenduseettepanek ning kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6). Analüüsis arvestada ka Rae Vallavalitsuse 30.06.2015 korraldusega nr 960 kehtestatud Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat mõju liiklusele.

8.4. Planeeringu koostamise ajal tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vajadusel näha ette leevendusmeetmete rakendamise tingimused. Planeeringu elluviimine ei tohi kahjustada Rae valla arengukavas püstitatud eesmärgi ega halvendada sotsiaaltaristu teenuste kvaliteeti.

8.5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

8.6. 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 <https://map.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 07.02.2024.

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

Koostas:

Aili Tammaru

planeeringute menetleja