



RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Aruküla

07. november 2016. a nr 317

Härma küla Kassiurva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud _____, on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Härma külas Kassiurva kinnistul (registriosa _____; katastritunnus 65101:004:0175; pindala 1,43 ha; sihtotstarve 100% elamumaa)

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa kinnistu elamumaa kruntideks, transpordimaa katastriüksuseks ja sotsiaalmaa katastriüksuseks, seada ehitusõigus, hoonestusala ja -tingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringu ala suurus on ligikaudu 1,7 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla kehtiva üldplaneeringuga. Planeeritav ala asub detailplaneeringu koostamise kohusega alal, kuhu on üldplaneeringuga määratud juhtotstarve väikeelamumaa.

Detailplaneeringu lahendusega säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 1 punktist 1, lõikest 2, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 lõikest 1, § 33 lõike 2 punktist 3, Raasiku Vallavolikogu 13. septembri 2005. a otsusest nr 38 „Raasiku valla üldplaneeringu kehtestamine“, Raasiku Vallavolikogu 8. märtsi 2005. a määrusega nr 7 kehtestatud Raasiku valla ehitusmäärusest ning _____ taotlusest,

Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Raasiku vallas Härma külas Kassiurva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala ligikaudne suurus on 1,7 ha.
2. Kinnitada Härma külas Kassiurva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 7.11.2018 (kestvus kaks aastat), vastavalt korralduse lisale.

3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes teadaannetes ja Raasiku valla kodulehel.
4. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehes Sõnumitooja ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale on võimalik esitada vaie Raasiku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebus Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raivo Uukkivi
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Gunnar Nuuma
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Härma külas Kassiurva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa kinnistu elamumaa kruntideks, transpordimaa katastriüksuseks ja sotsiaalmaa katastriüksuseks seada ehitusõigus, hoonestusala ja -tingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla kehtiva üldplaneeringuga. Planeeritav ala asub detailplaneeringu koostamise kohusega alal, kuhu on üldplaneeringuga määratud juhtotstarve väikeelamumaa ning planeeritav matkarada

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT; MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Härma küla lääne osas – küla keskuse läheduses, Härma-Mallavere tee ja Härma tee ristmiku ääres. Raasiku valla üldplaneeringu järgi asub Kassiurva kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, mis on planeeritud Härma küla keskuse väikeelamuehituse laienemise piirkonnaks. Kinnistu on ümbritsetud olemasolevate üksikelamute ja põllumaaga.

2.1.2. Planeeritav ala moodustab:

Kassiurva kinnistu, katastritunnus 65101:004:0175, pindala 1,43 ha, sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu omanikud / ja

2.1.3. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala ümbritsevad teed ning alad, mis on vajalikud tehnovõrkude planeerimiseks

2.1.4. Planeeringu ala suurus on ligikaudu 1,7 ha



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel kinnistul puudub hoonestus, kuid asub antennimasti elektrivarustuse rajatis (ehitisregistri kood 220611375). Kinnistut kasutatakse pea-aegu täies ulatuses haritava maana.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Kinnistut läbivad elektriõhuliin 1-20 kV(K1194686), elektrimaakaabelliinid (MKL75320925 ja MKL75320926) ja elektriõhuliinid alla 1 kV (M75320920, M75320923 , M75320922, M75320925, M75320924 ja M75320921) ning alajaam (M1137394)

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Liinirajatis nimetusega 8 krt. elamud, tunnusega M75320924, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m
- Liinirajatis nimetusega TV, tunnusega M75320925, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m
- Liinirajatis nimetusega 6 krt. elamud, tunnusega M75320923, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m
- Liinirajatis nimetusega Ülepumpla, tunnusega M75320922, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m
- Liinirajatis nimetusega Vesilind, tunnusega M75320921, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m
- Liinirajatis nimetusega Kiivita t., tunnusega M75320920, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m
- Liinirajatis nimetusega TV, tunnusega MKL75320925, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1m
- Liinirajatis nimetusega EMT Antennimast, tunnusega MKL75320926, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1m
- Liinirajatis nimetusega PIKAVERE:RAA, tunnusega K1194686, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 10m
- Alajaam/jaotusseade nimetusega Härmaküla:(Kose), tunnusega M1137394
- Silmsi oja, tunnusega VEE1088400, kalda piiranguvöönd 100 m objektist, kalda ehituskeeluvöönd 50 m objektist, kalda veekaitsevöönd 10 m objektist.
- Kaitsmata põhjaveega ala (väga kõrge reostusohhtlikus).

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Raasiku valla üldplaneering (13.09.2005)
2. Raasiku valla ehitusmäärus (08.03.2005)
3. Katastriüksuse plaan

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkude 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. Planeeringus määrata moodustavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel soovitavalt 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 ja Raasiku valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda <http://raasiku.kovtp.ee/uldplaneering>.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1 Moodustada minimaalselt 2000 m² elamumaa sihtotstarbelised krundid, transpordimaa sihtotstarbeline katastriüksus ja sotsiaalmaa sihtotstarbeline katastriüksus. Elamumaa krundile planeerida ühepereelamu.

4.2.2. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures olemasolevate ehitistega, ilmakaarte, kõrghaljastuse, krundile juurdepääsudega ning kehtivate piirangutega.

4.2.3 Lubatud ehitusalune pind krundil kokku 240 m². Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m. Kõrvuti püstitatavate majade puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.4 Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ühepereelamu hoonestuslaadiga. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Krundi ümber võib olla kuni 1,4 m piire.

4.3.2. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.3.3. Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeerida Härma teelt ja Härma-Mallavere teelt

4.4.2. Parkimiskohti planeerida vähemalt 2 elamukrundi kohta.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude ära näitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid ja kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt.

4.5.2. Tehnovõrkude vee ja kanalisatsiooni osas rajada lokaalsüsteemid.

4.5.3. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt kuni eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m hoonestusala piires.

4.5.4. Lahendada tuletõrje veevarustus

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

- Põhja-Eesti Päästekeskus
- Elektrilevi AS
- Keskkonnaamet
- Raven OÜ

5.2. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringu 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. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja vajadusel eelvooluni.
- 6.3. Detailplaneering esitada Raasiku Vallavalitsusele ☐ 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.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA KAASATAVAD ISIKUD

- 7.1. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.
- 7.2. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

8. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kaks aastat