



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

. juuli 2018 nr

Projekteerimistingimuste andmine Limu küla Kesa kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Rae Vallavolikogu 10.05.2005 otsusega nr 481 kehtestati Limu küla Kesa kinnistu detailplaneering (OÜ Takuma Projekt töö nr 0406RV-DP; edaspidi detailplaneering), millega on Limu küla Kesa kinnistu 14,63 ha suurusele maa-alale kavandatud 33 elamumaa sihtotstarbega krunti, 1 avaliku kasutusega teekrunt, 4 tootmismaa sihtotstarbega tehnorajatiste ehitamiseks ja 2 üldmaa sihtotstarbega krunti puhkeala ja lastemänguväljakute rajamiseks.

Kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat ja vahepeelsel ajal on muutunud õigusaktid ning on ilmnenud uusi asjaolusid, mis ei võimalda detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia, on vajalik täpsustada detailplaneeringuga seatud ehitiste arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu seletuskirja punktis 4 on ehitiste suurimaks kõrguseks lubatud kuni 12 m, kuid detailplaneeringu krundijaotusplaani toodud kruntide tehniliste näitajate tabelis on maksimaalseks kõrguseks märgitud 9 m, ja hoonete suurimaks korruste arvuks on 2 ning Rae Vallavolikogu 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt on Limu külas elamute suurimaks kõrguseks lubatud 9 m, tuleb lugeda õigeks hoonete suurimaks lubatavaks kõrguseks 9 m, mida tuleb hoonete ehitusprojektide koostamisel järgida.

Samas punktis on vastuoluliselt käsitletud elamumaa sihtotstarbega kruntide ehitusõigused põhihoonete tüüpide ja abihoonete arvu osas, mis on osaliselt vastuolus ka detailplaneeringu krundijaotusplaani skeemil ja kruntide tehniliste näitajate tabelis tooduga, mistõttu tuleb ka neid tingimusi täpsustada ja õigeks lugeda, et detailplaneeringu krundijaotuskava krundipositsioonidel (edaspidi pos) 18-21, 23-27 ja 31-34 on põhihoonena lubatud üksikelamu, paariselamu või kolmeboksilise ridaelamu ehitamine ning ülejäänutel pos-del on lubatud üksnes üksikelamu või paariselamu ehitamine. Abihoonete puhul tuleb õigeks lugeda, et igale krundipositsioonile on lubatud ühe abihoone ehitamine.

Detailplaneeringu seletuskirja punkti 5 kohaselt peab ehitiste katusekalle olema vahemikus 0-50 kraadi. Kuivõrd nii suur vahemik võimaldab detailplaneeringualale ehitada väga erineva katusekaldega ehitisi, siis erinevate piirkondade arhitektuurilise ühtsuse tagamiseks on vajalik täpsustada lubatud katusekalde vahemikku. Kuna detailplaneeringut on juba osaliselt realiseerima asunud, siis katusekalde vahemiku täpsustamisel on aluseks olemasolevate ja ehitatavate hoonete katusekalded, ning sellest tulenevalt on pos-del 7-9, 23-26 ja 32-34 lubatavad katusekalded vahemikus 20-45 kraadi ning ülejäänud pos-del on lubatud katusekalded vahemikus 0-10 kraadi.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 9.1 on eksitud põhjavee kaitstuse tasemega, mistõttu on võimaldatud reovett mehaaniliselt puhastava kanalisatsioonirajatise, s.o septiku, kasutamist. Maa-ameti geoloogia rakenduse põhjavee kaitstuse kaardilt nähtuvalt asub detailplaneeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, mitte hästi kaitstud alal. Selllest tulenevalt tuleb detailplaneeringus kanalisatsioonirajatise osas täpsustada, et lubatud on kogumismahuti või biopuhasti kasutamine ning septikute kasutamine on keelatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2, lõikest 2, lõike 4 punktist 4; haldusmenetluse seaduse § 64, § 66 lõikest 1; Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lõike 5 punktide 3 ja 4; Rae Vallavolikogu 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 10.05.2005 otsusega nr 481 kehtestatud Limu küla Kesa kinnistu detailplaneeringust; Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Rae Vallavolikogu 10.05.2005 otsusega nr 481 kehtestatud Limu küla Kesa kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Hoonete suurim kõrgus on 9 m;
 - 1.2. Detailplaneeringu krundijaotuskava krundipositsioonidel 18-21, 23-27 ja 31-34 on lubatud üksikelamu, paariselamu või kolmeboksilise ridaelamu ehitamine ning ülejäänutel krundipositsioonidel on lubatud üksnes üksikelamu või paariselamu ehitamine;
 - 1.3. Abihoonete arv igal elamumaa sihtotstarbega krundil on üks;
 - 1.4. Detailplaneeringu krundijaotuskava krundipositsioonidel 7-9, 23-26 ja 32-34 on lubatud katusekalded vahemikus 20-45 kraadi ning ülejäänud krundipositsioonidel on lubatud katusekalded vahemikus 0-10 kraadi;
 - 1.5. Kanalisatsioonirajatisena on lubatud kasutada kogumismahutit või biopuhastit. Septikute kasutamine on keelatud.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Vörklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär