

**KASSIURVA KINNISTU JA LÄHIÜMBRUSE  
DETAILPLANEERING**  
**Kassiurva kinnistu, Härma küla, Raasiku vald,  
Harju maakond**

**Tellijä:**

RAASIKU VALD; registrikood 75010708;  
Tallinna mnt 24, Aruküla alevik, Raasiku vald 75201,  
Harju maakond;  
tel.: 60 70 348; e-post: raasiku.vald@raasiku.ee

**Huvtatud isik:**

kinnistu omanik Jevgeni Tatarnikov; isikukood: 38103270315

**Projekteerija:**

volitatud arhitekt (tase 7) Ilmar Jalas; tel. 5057549;  
e-post: ilmar@ilmar.ee;  
OU ILM ARHITEKT; reg. 11038098;  
MTR: EEP00054;  
Meierei tn 11, 75203 Raasiku, Harju maakond

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

|      |                                                                               |        |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1.   | Eesmärk.....                                                                  | lk. 4  |
| 2.   | Olemasoleva olukorra iseloomustus.....                                        | lk. 4  |
| 3.   | Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed .....                     | lk. 7  |
| 3.1  | Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.....                     | lk. 7  |
| 3.2  | Planeeringu ala funktsionaalsed seosed .....                                  | lk. 7  |
| 4.   | Planeerimislahendus.....                                                      | lk. 7  |
| 4.1  | Planeeringu lahendus ja ehitusõigus .....                                     | lk. 7  |
| 4.2  | Krundi sihtotstarbed .....                                                    | lk. 7  |
| 4.3  | Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine ..... | lk. 8  |
| 4.4  | Liikluskorraldus ja parkimine .....                                           | lk. 8  |
| 4.5  | Keskkonnakaitse.....                                                          | lk. 9  |
| 4.6  | Heakord, haljastus ja tervisekaitse .....                                     | lk. 10 |
| 4.7  | Tulekaitsenõuded .....                                                        | lk. 11 |
| 4.8  | Elektrivarustus .....                                                         | lk. 12 |
| 4.9  | Elektrooniline side .....                                                     | lk. 13 |
| 4.10 | Veevarustus .....                                                             | lk. 13 |
| 4.11 | Kanaliseerimine.....                                                          | lk. 13 |
| 4.12 | Küte.....                                                                     | lk. 14 |
| 4.13 | Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine .....                           | lk. 14 |
| 4.14 | Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud.....                       | lk. 14 |
| 4.15 | Jätkusuutlik areng ja heaoluühiskond.....                                     | lk. 14 |
| 4.16 | Jäätmekäitlus.....                                                            | lk. 15 |
| 5.   | Planeeringu elluviimise võimalused .....                                      | lk. 16 |
| 6.   | Servituutide seadmise vajadused .....                                         | lk. 16 |

### JOONISED

|    |                                                                         |          |
|----|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. | DP-1 Asukohaskeem M 1:20000 .....                                       | joonis 1 |
| 2. | DP-2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed M 1:5000 ..... | joonis 2 |
| 3. | DP-3 Tugiplaan M 1:500 .....                                            | joonis 3 |
| 4. | DP-4 Põhijoonis M 1:500 .....                                           | joonis 4 |
| 5. | DP-5 Trasside planeering, ehitusõigus M 1:500 .....                     | joonis 5 |

### LISAD

|    |                                         |       |
|----|-----------------------------------------|-------|
| 1. | LISA 1.1 Illustratsioonid 1, 2, 3 ..... | lk. 1 |
|    | LISA 1.2 Illustratsioonid 4, 5, 6 ..... | lk. 2 |
|    | LISA 1.3 Illustratsioonid 7, 8 .....    | lk. 3 |
|    | LISA 1.4 Illustratsioonid 9, 10 .....   | lk. 4 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|    | LISA 1.5 Illustratsioonid 11, 12 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | lk. 5 |
| 2. | LISA 2. Lõige 1-1 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | DP-6  |
| 3. | LISA 3. Planeeringu käigus tehtud koostöö kokkuvõte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| 4. | LISA 4. Dokumendid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Raasiku Vallavolikogu 13. oktoober 2020. a nr 37 - Härma külas, Kassiurva katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.</li><li>• Raasiku Vallavolikogu Lisa 1, kinnitatud 13. oktoobri 2020. a. otsusega nr 37 - LÄHTESEISUKOHAD. Härma külas, Kassiurva katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks.</li><li>• AS ELEKTRILEVI - TEHNILISED TINGIMUSED 363539, 11.11.2020</li><li>• AS ELEKTRILEVI, KALEV SEILMAA, E-KIRI, 04.01.2022</li><li>• OÜ RAVEN Tehnilised tingimused Kassiurva detailplaneeringule, 27.10.2020</li><li>• OÜ RAVEN kiri tehniliste tingimuste sisu muutumise kohta, 01.12.2022</li><li>• KESKONNAMET, Arvamus Kassiurva kinnistu detailplaneeringu kohta, 07.04.2022</li><li>• Terviseameti Raadiosageduste kasutamise tingimuste kooskõlastus, 27.10.2021</li></ul> |       |

## SELETUSKIRI

### 1. EESMÄRK

Detailplaneeringu lähtedokumendideks on Raasiku valla üldplaneering 26.05.2020, Harju maakonnaplaneering 2030+, katastriüksuse plaan, Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise vajadus puudub ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Tegemist ei ole Natura 2000 võrgustiku alaga.

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ühele elumajale ja kõrvalhoonetele, lahendada juurdepääs ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kõõskõlas valla üldplaneeringuga. Maaüksuse osas ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid. Projekt seab piirangud maa kasutuse osas ja määrab piirangud hoonete suurusele ja hulgale. Käesoleva tööga on määratud krundi heakorrastus ja haljastus ning on lahendatud juurdepääsud ja parkimine, hoonestusala ja taristu. Käesolev detailplaneering määrab hoone projekteerimisele arhitektuursed nõuded.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Andmed planeeringuala krundi kohta on alljärgnevad.

Vastavalt valla üldplaneeringule on Härma küla tiheasustusala. Minimaalseks krundi suuruseks on Härma külas 3000 m<sup>2</sup>.

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muudev planeering.

### 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Raasiku vallas Härma külas Kassiurva katastriüksusel. Kinnistu külgneb Härma tee ja Härma-Mallavere teega ning Härma tee 12, Ristiku ja Leisi katastriüksustega.

Topo-geodeetiline mõõdistus on tehtud 16. septembril 2020 firmas OÜ AderGeo. Töö nr. T410920. Mõõdistaja Aime Ader, t. 51974786, aimeader@gmail.com. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis. Katastriüksuste piirid on informatiivsed.

Kassiurva katastriüksus (registriosa 14532402; katastritunnus 65101:004:0175; pindala 14304 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa).

Lähialana on kaasatud planeeringusse maa-ala, mis on vajalik tee- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringu ala moodustab Kassiurva katastriüksus ja lähiala.

Planeeringu ala suurus on ligikaudu 16000 m<sup>2</sup>.

Hooned puuduvad.

Kinnistu kirdepoolses osas asub alajaam: Härmaküla: Kose (M1137394), millega on ühendatud mitmed lähedalasuvad objekte teenindavad õhuliinid ning maakaablid.

Veetorustik puudub.

Kanaliseerimisvõrk puudub.

Siderajatised puuduvad.

Kinnistust ida, lääne ja põhja poole jääb elamumaa, lõunapoolses küljes on haritav maa. Kinnistust lõuna poole jääb vallatee.

Kinnistust lääne poole jäävad Leisi ja Ristiku kinnistud ning riigitee nr 11310 Aruvalla-Jägala.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad 49,55 ja 52,13 meetri vahele. Reljeef on kaldega ida poole. Kinnistu kõrval lõunaküljes on kraav.

Krundil asuvad mõned noored kased ja kuused Härma tee poolses küljes.

Kinnistul paiknevad madalpinge ja kõrgepinge liinid ning madalpinge maa-alused kaablid. Alajaam paikneb kinnistu idaküljes.

**PIIRANGUD:**

| piirangu alus                                                                                  | kood riiklikust registrist | piirangu ulatus |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Leisi kinnistul asuva veehaarde sanitaarkaitseala                                              | PRK0023442                 | 50 m            |
| Silmsi oja ranna või kalda piiranguvöönd                                                       | VEE1088400                 | 100 m           |
| Silmsi oja ranna või kalda ehituskeeluvöönd                                                    | VEE1088400                 | 50 m            |
| Silmsi oja ranna või kalda veekaitsevöönd                                                      | VEE1088400                 | 10 m            |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin); VÕIDU:RAA               | K1194672                   | 10 m            |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektrimaakaabelliin, EMT Antennimast, Elektrilevi OÜ           | MKL75320926                | 1 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Kiivita t.                            | M75320920                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Vesilind                              | M75320921                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Ülepumpla                             | M75320922                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; 6 krt. elamud                         | M75320923                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; TV                                    | M75320925                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; 8 krt. elamud                         | M75320924                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi | 198026019                  | 1 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Alajaam: Härmaküla: (Kose)                                      | M1137394                   | 2 m             |
| Teekaitsevöönd vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule                                        |                            | 10 m            |



Planeeritavast alast (positsioon 1) ida poole jäävad elumumaad Kivistiku (positsioon 2) - 4187 m<sup>2</sup>, Vesilinnu (pos. 3) - 3311 m<sup>2</sup>, ja Reidla (pos. 4) - 7084 m<sup>2</sup>. Elamute vahelised kaugused on siin 15...16 meetrit. Kinnistutel on ühekordsed viilkatustega üksikelmud koos abihoonetega.

Kaugemale kagu poole jääb maatulundusmaa Maasikmäe (pos. 5) - 4,07 ha. Kinnistul on ühekordsed viilkatustega taluhooned.

Lõuna poole jäävad maatulundusmaad Sarapiku (pos. 6) - 6,16 ha ja Kõrkõrva (pos. 7) - 4,90 ha. Nendel kinnistutel hooned puuduvad. Kinnistud on peaaegu täielikult põldude all. Mõlema kinnistu Härma-Mallavere tee poolses küljes on Silmsi oja. Kõrkõrva kinnistul on sidekommunikatsioonimast.

Ida poole jääb elumumaa Kiivita (pos. 8) - 11478 m<sup>2</sup>. Hoonestus on seal lagunenud, on algatatud detailplaneering, millega taotletakse kinnistu jagamist kaheks elumumaaks.

Kassiurvast loodesse jääb elumumaa Leisi (pos. 9) - 3704 m<sup>2</sup>. Kinnistul on ühekordne kaldkatusega üksikelmud.

Kaugemal põhjakaares on elumumaad Härma tee 12 (pos. 10) - 4953 m<sup>2</sup>, Härma tee 13 (pos. 11) - 3699 m<sup>2</sup>, Härma tee 14 (pos. 12) - 3600 m<sup>2</sup>. Nendel kinnistutel on kahekordsed viilkatusega korterelamud.

Korterelamutest põhja poole jääb kinnistu Pääsupesa (pos. 13) - 5152 m<sup>2</sup>. Kinnistul on kahekordne lamekatusega hoone.

Kõrghaljastusega hoonestusalad jäävad küla põhja- ja idapoolsesse ossa, mujal on hoonete ümbruses kõrghaljastust vähe.

Piirdeaedasad on vaid planeeringualast lõuna pool maatulundusmaadel.

Kinnistust edela poole jääb Mallavere-Härma tee. Kinnistust kagu poole jääb Härma tee.

### 3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

#### 3.1 Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs

Läänepoolsel naaberkinnistul Leisi (65101:004:0286) paikneb ühekorruseline üksikelamu ja puurkaev, mille kaitseala piir ulatub planeeritavale kinnistule. Korterelamute ala jääb kinnistust põhja poole. Korterelamud on kahekorruselised.

Hoonestuse kohta võib öelda, et lähiümbruses on kolme tüüpi hoonestust: tihedalt paiknevad üksikelamud, hõredalt paiknevad üksikelamud koos abihoonetega või ilma abihooneteta ja tihedalt paiknevad korterelamud. Hoonestus on kas ühe- või kahekorruseline ja kaldkatustega.

Koostamisel on detailplaneering ida pool oleva Kiivita elamumaa (65101:004:0097; pindala 11478 m<sup>2</sup>) jagamiseks kaheks elamumaaks.

Vt. lisa 1.

#### 3.2 Planeeringu ala funktsionaalsed seosed

Härma külakeskus jääb põhja poole.

Planeeringu kontaktalast ida poole jääv riigitee nr 11310 Aruvalla-Jägala maantee ühendab planeeringuala suuremate maanteedega.

Pikavere kool ja lasteaed on ca 1,5 km kaugusel.

Riigimaanteel on küla piirides bussipeatus.

### 4. PLANEERIMISLAHENDUS

#### 4.1 Planeeringu lahendus ja ehitusõigus

Elamumaa sihtotstarvet ei muudeta.

Planeeringuga määratakse krundil hoonestusala koos suurima lubatud hoonestuskõrgusega.

Ehitusõigused on näidatud põhijoonisel DP-4.

EHITUSÕIGUSE TABEL

| kinnistu suurus (m <sup>2</sup> ) | üksikelamute max. arv krundil | abihoonete maks. arv krundil | maa sihtotstarve, tähis | hoone, koodi nr    | hoonete ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) | max. Korruselisus | max. hoone kõrgus(m) | tulepüsisus | minimaalne parkimiskohtade arv |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|--------------------------------|
| 14304                             | 1                             | 2                            | elamumaa (001; E)-100%  | üksikelamu (11101) | 240                                         | 2                 | 9                    | TP-3        | 3                              |
|                                   |                               |                              |                         | abihoone (12744)   | 130                                         | 1                 | 5                    |             |                                |
|                                   |                               |                              |                         | abihoone (12744)   | 130                                         | 1                 | 5                    |             |                                |
|                                   |                               |                              |                         | kokku              | 500                                         |                   |                      |             |                                |

Maksimaalne ehitusalune pind eluhoone ja kõrvalhoonete peale kokku on 500 ruutmeetrit, st ühe abihoone korral võib abihoone pind olla 260 ruutmeetrit. Kinnistule võib ehitada lisaks ka kaks väikeehitist ehitusaluse pinnaga ≤ 20 m<sup>2</sup> kumbki. Hoonete ehitusalune pind peab ka sellisel juhul jääma 500 m<sup>2</sup> piiresse.

Hoonete põhikorruse põrandatasapinna suhteline kõrgusmärk ±0,00 on planeeringus määratud 50,80 meetrit absoluutkõrgust.

#### 4.2 Krundi sihtotstarve

Planeeritud kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa (001; E).

Sihtotstarve on kajastatud põhijoonisel DP-4.

#### **4.3 Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine**

Uusehituste püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid jms). Elamud planeeritaval krundidel peaksid olema kaasaegse arhitektuuriga. Hoonete maht peab sobituma piirkonda.

Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone(te) projekt. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

Ehitusprojektiga projekteerida elamu, mille esimene korrus ja kinnistused liikumisteed oleks eelistatavalt takistusteta liikumise põhimõttel.

Hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3.

Detailplaneering määrab maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavale krundile hoone ehitamise koht hoonestusalana. Hoonestusala piirid on planeeritud paralleelsetena kinnistu kahe piiriga. Kohustuslikke ehitusjooni tee äärde hoone paigutamiseks etteantud ei ole. Abihoonete rajamine väljaspoole hoonestusala on keelatud.

Hoonestusala idapiir on paralleelne Härma teega. Lõunapoolne piir on idapoolse piiriga 90-kraadise nurga all. Loodepoolne piir on paralleelne krundipiiriga. Lühike lõik elektriliiniga paralleelselt on põhjapoolses küljes.

**Üksikelamu korruselisus ja kõrgus.** Korruseid – 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Kõrgus – 9 meetrit maapinnast, mis vastab absoluutkõrgusele 59,80 meetrit.

**Abihoonete korruselisus ja kõrgus.** Korruseid – üks maapealne korrus ja üks maa-alune korrus. Kõrgus – 5 meetrit maapinnast, mis vastab absoluutkõrgusele 55,80 meetrit.

**Hoonete konstruktsioon** – betoon, teras ja kivi, puitsõrestik.

**Seinte välisviimistluse** valikul kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, kivi või krohv ja klaas. Loodusmaterjale imiteerivate plastikmaterjalide ja ümarpalk välisviimistluses ei ole lubatud. Looduskauged värvitoonid ei ole lubatud.

**Katus** – lamekatus ja / või kaldkatus 30...50 kraadi. Väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Katuse värvitoonid - hall, naturaalne tsink, pruun, must, punane.

**Aknad** võivad olla erikujulised.

**Sokkel** – kõrgus 0,1 – 0,7 meetrit. Maksimaalselt võib maapinda tõsta 70 cm. Materjalideks – betoon, maakivi, murtud paas ja krohv.

**Piirdeaiad.** Piirdeaiad on kavandatud Härma tee poole puidust kõrgusega 1,1 meetrit. Ülejäänud alal on krunte lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva aiaga või kuni 1,4 m kõrguse läbipaistmatu aiaga. Piirdeaiad peavad moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Piirdeaedade rajamine ei ole kohustuslik. Hekk on võrdne läbipaistmatu aiaga.

#### **4.4 Liikluskorraldus ja parkimine**

Kinnistu asub Härma tee ja Härma-Mallavere teeääres. Härma-Mallavere teelt pääseb riigiteele 11310 Aruvalla-Jägala.

Juurdepääs on planeeritud Härma teelt.

Planeeringuga on garanteeritud suurte prügiveo- ja päästeautode manööverdamisruum.

Tänavat kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning tänavalt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd. Tee kaitsevöönd on 10 meetrit teemaa piirist. Planeeringuala asub märkide asula ja asula lõpp vahel. Detailplaneeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piir. Tee kaitsevööndisse hoonestust ei ole kavandatud.

Parkimine tee äärde ei ole lubatud.

Kohalikul vallateel on kiiruspiirang 50 km/h. Vastavalt kiiruspiirangutele on tagatud „rahuldav“ nähtavus. Standardi EVS 843:2016 („Linnatänavad“) kohaselt tee äärest 10 meetri kaugusel olevast autost on nähtavus tagatud vähemalt 50 meetri kaugusele peateele. Teede pikikalde parandustegurit ei tule rakendada, kuna kalded on väiksemad kui 2%.

Planeeringuga seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.



Arendajal on planeeritud teerajatiste väljaehitamise kohustus.

Täpsemad jalakäijate ja transpordi juurdepääsud määratakse hoone projekteerimise käigus, kui on sissepääsud hoonetesse täpsustatud.

Parkimiskohtade arvutustabel vastavalt EVS 843:2016.

| ehituse otstarve                                  | normatiivi arvutus | Normatiiv-seid kohti | planeeringuga ette nähtud minimaalne kohtade arv |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| planeeritud elamispind – eramu väike-elamute alal | 3 x 1              | 3                    | 3                                                |

Kavandatud juurdepääsutee ja parklate katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuwabadena.

Teelt lähtuv liiklusest tulenev vibratsioon, saaste ja müra avaldab mõningast mõju planeeritavale kinnistule. Kahjulike mõjude vähendamiseks on olemasolevaid puid säilitatud maksimaalselt. Parklad on kavandatud kruntide tee poolsesse ossa, kus on liiklusest tulenev kahjulik mõju kõige vähem häirivam. Samuti on seal parim nähtavus liiklejate jaoks. Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist maantee suhtes.

Kuna planeeringuala piirneb teedega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringus on maksimaalselt säilitatud olemasolevat kõrghaljastust planeeritud hoonestusalade ja teede vahel. Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr 71 § 6 lg 3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A).

Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Liiklusmüra sihtväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval alla 55 dB(A), öösel 50 dB(A).

Parklate edasisel projekteerimisel elamute lähedale juhinduda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.

Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes.

Akende pind peab olema ≤50% välisseina pinnast.

Võimaliku liiklusest tekitatud hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003.

Tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud põhijoonisel DP-4.

#### **4.5 Keskkonnakaitse**

Kinnistu planeerimisel ja hoonestusala määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat haljastust.

Planeeringuala jääb osaliselt Silmsi ehk Käpa jõgi oja (keskkonnaregistri kood VEE1088400) kalda ehituskeeluvööndisse, kus vastavalt LKS-i § 38 lg-le 3 on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erandid, mille korral kalda ehituskeeluvööndis ehitamisele ehituskeeld ei laiene, on sätestatud LKS-is § 38 lg-d 4-6. Vastavalt esitatud detailplaneeringu põhijoonisele on kalda ehituskeeluvööndisse kavandatud „maaküttekontuuri ala (näitena)“ ja piirdeaed. Ehituskeeluvööndisse kavandatud piirdeaed kuulub LKS § 38 lg 4 p 6 erandi alla. Maaküttekontuur on tehnoajatis, mida saab vastavalt LKS-i § 38 lg 5 p 8 ehituskeeluvööndi erandile ehituskeeluvööndisse ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu ala jääb osaliselt Leisi kinnistul kinnistul (65101:004:0286) asuva veehaarde (puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0023442) sanitaarkaitsealasse. Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmiseks või joogivee tootmiseks kasutatavat veehaaret ümbritsev maa või veeala, kus vee kvaliteedi halvenemise vältimiseks ja veehaarde ehitiste kaitsmiseks on tegevusi piiratud (VeeS § 148 lg 1). Veehaarde sanitaarkaitsealal kehtivad piirangud on toodud veeseaduse (VeeS) § s 151. VeeS § 151 lg 2 p 5 kohaselt on veehaarde sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud, välja arvatud õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine

ja muu ehitise seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitise ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist. Kuna veehaardega avatud põhjaveekiht on kaitsmata, siis sanitaarkaitseala (50 m) vähendada ei saa, mistõttu tuleb jälgida, et veehaarde sanitaarkaitsealale hooneid ja rajatiseid ei ehitataks ning põhjaveekvaliteedi halvenemist ei põhjustataks.

Detailplaneeringu ala asub kaitsmata põhjaveega alal, kus pinnakatte paksus on alla kahe meetri ning reostusohutikkuse tase on väga kõrge. Vastavalt sellele tuleb pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevuse ajal peab ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.

Silmsi oja piiranguvööndis on keelatud lageraie. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada looduskaitse seaduse lisas sätestatud tingimustega.

Ehitatav elamu ühendatakse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.

Jäätmed tuleb koguda sorteeritult konteineritesse. Konteinerite asukoht on planeeritud krundi sissesõiduteede lähedale betoonalustele. Krundi valdaja peab järgima Raasiku valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Elamumaa krundil taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Käesoleva detailplaneeringuga elamumaa jagamist ette ei nähta. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervisele, heaolu, kultuuripärandile ega vara.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohumeetmed; nähti ette nõrgalt kaitstud põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Piirkonna majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanikega suureneb kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine on lähipiirkonnas sotsiaalselt neutraalse mõjuga.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Raasiku vallas paiknevate kultuuripärandiobjektide väärtust.

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, kinnistute kasutuselevõtt elamu rajamiseks ei halvenda lähiala looduskeskkonna olukorda.

#### **4.6 Heakord, haljastus ja tervisekaitse**

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoone projekteerimisega.

Planeeringuala peab koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmekäitlusseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuga ei ole krundipiirist sissepoole planeeritud kõrghaljastust nii et oleks piiratud liiklejate väljavaadet teedel ja parkimisaladel. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu.

Ehitusprojektiga projekteerida jäätmete liigiti kogumise rajatiseid vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos ehitusprojektiga.

Krundile on planeeritud piirdeaiad, mis ei piira liiklejate piisavat väljavaadet teedel ja parkimisaladel. Piirdeaedade rajamine ei ole kohustuslik.

Kinnistu Härma tee poolisel piiril on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrge hekk. Teistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Heki rajamine ei ole kohustuslik.

Juurdepääsuteed, parkimisala ning jalakäiguuala katendiks on planeeritud betoonkivisillutis või killustikkate.

Planeeritud hoonestusala allasse jäävad puud ja põõsad tuleb maksimaalselt säilitada.

Hoonestuse rajamisel tagada, 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 vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks  $R'_{w+Ctr} \geq 35-45\text{db}$ . Sellisel juhul on arvestatud ka võimaliku liiklussageduse tõusuga.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitatav on vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 järgi välisõhus leviva müra normtasemed on jagatud müra piirväärtuseks (suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanäringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid) ja müra sihtväärtuseks (suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel). Uue planeeringuga ala keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” § 5 tähenduses on uue planeeringuga kavandatav uus müratundlik ala.

Alajaamast tulenevad müratase vastab planeeritaval alal KeM määrusega nr 71 kehtestatud normtasemetele. Enefit Connect OÜ elektrivõrgu insener Kalev Seilamaa kinnitab oma kirjaga 4.01.2022: „Elektrilevile teadaolevalt mingeid müraga seotud probleeme antud alajaamaga seoses pole esinenud.“

Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemeks 300 Bq/m<sup>3</sup>.

Vastavalt EVS:840 *Radooniohutu elamu projekteerimine* mõõdetakse radooniohtlikkust enne hoone projekteerimist, et projekteerimisel sellega arvestada.

Pinnase radooniohtlikkuse liigitus (EVS 840:2017) alljärgnevalt.

| pinnase radoonisisalduse tase | pinnase radoonisisaldus (kBq/m <sup>3</sup> ) |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| madal                         | alla 10                                       |
| normaalne                     | 10-50                                         |
| kõrge                         | 50-250                                        |
| ülrikõrge                     | üle 250                                       |

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

Käokõrva kinnistul planeeringualast ca 135 m kaugusel asub raadiosidemast. Kohad, kus inimene viib pikemat aega (sh elamud ja nende lähiümbrus), ei jää inimese tervist ohustava / kahjustava raadiosagedusliku elektromagnetvälja mõjupiirkonda. Elektromagnetvälja sagedus ei tohi ületada sotsiaalministri 21.02.2002 määruses nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“ toodud piirväärtusi. Terviseamet on andnud Telia Eesti AS-le Raadiosageduste kasutamise tingimuste kooskõlastuse 9.4-1/21/14244-3-114(27.10.2021). Otsuses on kirjas: „ohutu kaugus antennist peakiirte suunas - 14,4 meetrit.“ Vt. Lisa 4

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4.

#### **4.7 Tulekaitse**

Tegemist on tiheasustusega EVS 812-6 mõistes.

Planeeritavad hooned võib ehitada tuleohutusklassiga TP3.

Planeeritud on I kasutusviisiga hooned, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup> ja pindala alla 800 m<sup>2</sup>.

Naaberkinnistutel paiknevate ning tulelevikut võimaldavate hoonete ja rajatiste vahel on tagatud tuleohutuskujuga rohkem kui 8 meetrit. Ehitusprojektis tuleb arvestada, et samal kinnistul paiknevaid eraldiseisvaid hooned võib lugeda üheks hooneks, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning summaarne hoonete kogupindala TP3- klassi hoonel on 400 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonel 800 m<sup>2</sup>. Kui hooned ehitatakse üksteisele lähedale või ka teiste ehitistega kokku, nii et tule levimine hoonelt hoonele on ilmne, tuleb kasutada tulemüüri.

Ehitusprojekt peab tagama päästetehnika juurdepääsu hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni. Käesolev detailplaneering on loonud vastavad eeldused. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks on detailplaneering taganud vähemalt 3,5 m laiuse sõidutee. Kinnistule on planeeritud tagasipööramiskoht. Kaugus päästetehnika tagasipööramise kohast kuni hoone peasissekäiguni ei tohi olla suurem kui 50 meetrit (EVS 812-7:2018 p 14.1.3.).

Hoonestusala ümber on planeeritud vähemalt viie meetri laiune vaba ala. Kuna hädaväljapääsud kõrgemal kui 8 meetrit on käesoleva planeeringuga välistatud (EVS 812-7:2018 p 14.1.6.), siis tõstuk- või redelautode juurdepääsu ei pea tagama.

Veevõtukoht maaameti veebilehel „ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“ tähisega 8532 (VID) paikneb Härma tee ääres planeeringualast põhja pool kinnistul Härma tee 12 (65101:004:0340). Seda veevõtukohta on mainitud Raasiku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2020-2031 (vastu võetud 10.03.2020 nr 6). Härma tee 12 kinnistule ei ole 27.12.2022 seisuga seatud selle objekti tehnoarajatiste servituuti / isiklikku kasutusõigust teiste kasutajate kasuks. Olemasoleva veevõtukoha käesolevas detailplaneeringus ei arvestata, kuna seisuga 27.12.2022 ei ole teostatud määrusele Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord (vastu võetud 18.02.2021 nr 10) vastavat katsetust.

Planeeritud tuletõrje veevõtukoha asukoht selgitatakse välja elamu projekteerimise käigus, selleks võib olla siis paak või tiik. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Plastist mahutisüsteemi paigaldus, soojustamine ja mullavalliga katmine teostada vastavalt tootja paigaldusjuhisele. Veevõtukoha rajamiseks tuleb esitada ehitusteatise ehitusseadustiku § 35 lõike 3 kohaselt. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitistest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Kui veevõtukoht rajatakse tee äärde, peab veevõtukoht olema päästetehnikaga ligipääsetavast teest kuni 2,5 meetri kaugusel.

Raasiku Vallavalitsus ei vastuta Härma tee 12 kinnistul asuva tuletõrje veevõtukoha korrashoiu eest ega finantseeri käesoleva planeeringuga seotult selle rekonstrueerimist, kui see peaks tulevikus vajalik olema. Vastavalt tuleohutusseaduse §24 lõikele 3 tagab veevõtukoha korrashoiu veevõtukoha valdaja, välja arvatud juhul, kui veevõtukoha korrashoiu tagamine on kokku lepitud või korraldatud teisiti. Käesoleval juhul seisuga 28.12.2022 ei ole teisiti kokkulepitud. Kui veevõtukoht tagab rohkem kui ühe ehitise puhul tuleohutusseaduse §23 lõikes 2 nimetatud nõude täitmise, tagavad veevõtukoha korrashoiu nende ehitiste omanikud ühiselt. Käesolevas detailplaneeringus planeeritav kinnistu ei osale veevõtukoha korrashoius, kuna planeeritavale kinnistule on planeeritud oma veevõtukoht. Käesolev planeering ei välista kasutajate ja kinnisvara omaniku vahelisi kokkuleppeid Härma tee 12 veevõtukoha osas juhul kui see veevõtukoht on saanud nõuetekohase katsetuse tunnistuse.

Raasiku Vallavalitsus ei väljasta Kassiuurva detailplaneeringuga kavandatud hoonetele kasutuslubasid enne, kui pädev asutus on kirjalikult kinnitanud, et tuletõrje veevõtukoht on nõuetele vastav ja selle toimivust on katsetatud

vastavalt siseministri 18.02.2021 nr 10 määrusele "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".

Veevõtukoht jääb kaugema ehitise sissepääsust kuni 200 meetri kaugusele (siseministri määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3). Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Võimaliku alternatiivina võib ehitusprojekti koostamise ajal kaaluda ka automaatse tulekustussüsteemi paigaldamist. Vastavalt määruse „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, nr 10 18.02.2021, § 3 (6)“, ei pea veevõtukohta rajama üksikelamule juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid.

Kaugus hoonestusala piirist lähima hooneni on jäetud 44 meetrit.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse hoonete projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normdokumentidest.

Planeeritud ehitusalad on näidatud põhijoonisel DP-4.

#### **4.8 Elektrivarustus**

Loodava elumaa teenindamiseks paigaldatakse kinnistule uus liitumiskilp. Uuest liitumiskilbist on planeeritud madalpingekaabel planeeritavasse hoonesse.

Alajaam asub planeeritaval kinnistul.

Liitumiskilp on alati vabalt teenindatav.

Elektrivarustatuse tööjooniste koostamine ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi omava firma poolt. Tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnaga. Planeeritaval maa-alal nähakse ette liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilbist üksikelamu elektripaigaldise peakilpi ehitavad tarbijad oma vajadustele vastava toiteliini. Tarbija liitumispunkt asub liitumiskapis tarbija toitekaabli klemmidel.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist, lepingute sõlmimist ja liitumistasudetasumist OÜ Jaotusvõrk projekteerib ja ehitab toiteliini ning paigaldab liitumiskapi.

Kõik projekteerimisega ning ehitustöödega seotud kulutused tuleb kanda kinnisasja omanikul. Selleks on vajalik tellijal OÜ Jaotusvõrguga sõlmida leping tööde teostamise ja finantseerimise kohta.

Uute objektide pingestamine on lubatud pärast eramute elektripaigaldiste kasutuselevõtu teatiste esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatise, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada lõõkmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Kinnistul on alljärgnevad liinirajatised.

| piirangu alus                                                                        | kood riiklikust registrist | piirangu ulatus |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin); VÕIDU:RAA     | K1194672                   | 10 m            |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektrimaakaabelliin, EMT Antennimast, Elektrilevi OÜ | MKL75320926                | 1 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Kiivita t.                  | M75320920                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Vesilind                    | M75320921                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Ülepumpla                   | M75320922                  | 2 m             |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; 6 krt. elamud               | M75320923                  | 2 m             |

|                                                                                                |           |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; TV                                    | M75320925 | 2 m |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; 8 krt. elamud                         | M75320924 | 2 m |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi | 198026019 | 1 m |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd: Alajaam: Härmaküla: (Kose)                                      | M1137394  | 2 m |

Liinirajatistele kehtestatakse servituudiala rajatise valdaja kasuks. Uus servituut on vajalik maakaabli rajamiseks vallale kuuluvale teemaale ja seda teeb Elektrilevi ise peale liitumislepingu sõlmimist.

Rajatava hoone väliskülge paigaldatakse valgustid, mis valgustavad parklat, kõnniteed ja kõiki sissepääse.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab piirkonda teenindav ettevõtte elektrivõrgu.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal asuvad liinirajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks liikumis- ja valgutugevuse andureid.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

#### **4.9 Elektrooniline side**

Elektroonilise side rajatised puuduvad. Käesoleva planeeringuga ei kavandata elektroonilise side rajamist.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

#### **4.10 Veevarustus**

Ühisveevarustus seni puudub.

Planeeritav kinnistu asub Raven OÜ ühisveevärgi teeninduspiirkonnas.

Planeeritud kinnistu veetoru liitub Härma tee idapoolsesse külge kavandatud veetoriga. Trasside asukoht tänavamaal on vastavuses ÜVK arengukavas kavandatuga.

Liitumispunkt paikneb ÜVK seaduse kohaselt avalikul juurdepääsetaval alal teemaal 1 meeter kinnistu piirist.

Veetoru on planeeritud ühendada Raven OÜ-le kuuluva ühisveevärgiga Kivistiku kinnistul (65101:004:0020). Kivistiku kinnistul tuleb luua servituudiala veetrassi ja kinnistu omaniku kasuks. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

Hoonet teenindav veetaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Taristu on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

#### **4.11 Kanalisatsioon**

Ühiskanalisatsiooniga liitumine toimub vastavalt Raven OÜ tehnilistele tingimustele.

Vastavalt Raasiku valla arengukavale 2018 – 2028 ja 26.05.2020 kehtestatud valla üldplaneeringule piirkond kuulub reovee kogumisalas.

Liitumispunkt paikneb ÜVK seaduse kohaselt avalikul juurdepääsetaval alal teemaal 1 meeter kinnistu piirist.

Planeeritud kinnistu survekanalisatsioonitoru kulgeb Härma tee idapoolses küljes.

Surveveetoru on planeeritud ühendada Raven OÜ-le kuuluva ühisveevärgiga Kivistiku kinnistul (65101:004:0020). Kivistiku kinnistul tuleb luua servituudiala kanalisatsioonitrassi ja kinnistu omaniku kasuks. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

Kuna planeeritav kinnistu paikneb ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni liitumispunktist madalamal 130 -160 cm, siis tuleb planeeritud hoontes reovee üles märke pumpamiseks kasutada minipumplat ja survetorustikku. Eeldatav elektrilise minipumba võimsus on 1,5 baari.

Kanalisatsiooni võib juhtida ainult sellist reovett, mis ei häiri kanalisatsioonitorustike ega -rajatiste toimimist, ei kahjusta torustikke ega rajatisi.

Hoonete katustelt kogunev vesi immutatakse pinnasesse.

Hoonet teenindav kanalisatsioonitaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Tehnovõrgud on esitatud trasside planeerimise joonisel DP-5.

#### **4.12 Küte**

Eelistada keskkonda säästvamaid küteliike ja välistada kõige rohkem keskkonda saastavad küteliigid, näiteks kivisüsi, otsene elektriküte.

Lubatud on maaküte, selle ligikaudne ruumivajadus on näidatud trasside planeerimise joonisel DP-5.

Üks ruutmeeter köetavat pida vajab 3,6 m<sup>2</sup> vaba maapinda, 240 m<sup>2</sup> köetava pinna puhul on maaküttetorustiku pind 864 m<sup>2</sup>. Saab teha ka vertikaalse torustiku, mis on kulukam lahendus.

#### **4.13 Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine**

Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.

Olemasolevat reljeefi ei muudeta. Drenaaži rajamine ei ole kohustuslik kui sadeveed juhitakse kinnistul olevatest hoonetest eemale ja välistatakse selle valgumine naaberkruntidele.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

#### **4.14 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud**

Planeering vastab standardile Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine (EVS 809-1:2002).

Esikohale tuleb seada nähtavus (valgustus jne), järelevalve, juurdepääsu võimaluste piiramine (piirded) ning vastupidavus. Küla on väike ja inimeste liikumine on vähene. Väljaehitatud tänaval liiguvad peamiselt kohalikud elanikud. Väljakujunenud elurajoonis võib arvestada ka naabrivalvega. Tänavad on varustatud olemasoleva tänavavalgustusega. Hoovi valgustavad välisvalgustid. Elamukrundi sissepääsukohtade välisvalgustus lahendatakse koos hoonete projektidega. Soovitav on kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

Territooriumil on vajalik tagada jälgitavus (eriti juurdepääsuteel, parklas), kasutada võiks videovalvet.

Krundiomaniku sõidukite parkimine on planeeritud oma kinnistul.

Kuritegevuse riske on vähendatud umbsoppide vältimisega.

Kasutada tuleb vastupidavaid materjale valgustite ja jalgteede elementide osas.

Ehitusprojektiga projekteerida aadressisilt, mis on piisavalt suuremõõtmeline. Valla viitade süsteem ja aadressisiltide süsteem peab tagama päästetöötajate kiire orienteerumise.

Vastupidavad ukse - ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske. Selged juurdepääsud ja korraldatud liikumine tõstab samuti piirkonna turvalisust ja vähendab vandalismi riski.

#### **4.15 Jätkusuutlik areng ja heaoluühiskond**

Ehitusprojektiga hooneid projekteerides võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi ning ühe pere vajadusi läbi elukaare liikudes. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumisteed lahendatakse ehitusprojekti takistusteta liikumise põhimõtetel.

#### **4.16 Jäätmekäitlus**

Sorteeritud prügi konteineri hoiukoht on kavandatud kinnistu vallatee poolsesse külge.

Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteinerist.

Pääs hoiukoha juurde peab olema küllaldaselt valgustatud.

Prügikonteinerite hoiukoha asukohad on näidatud põhijoonisel DP-4.

## **5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Tehnovõrkude, teede ja välisvalgustuse rajamine on omaniku kohustus halduslepingu alusel. Lisaks on krundisiseste teede, sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, parklate, haljastuse ja piirete välaehitamine omaniku kohustus. Krundisisene juurdesõidutee projekteeritakse hoone ehitusloa mahus.

Krunti teenindav taristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Toimingud viiakse täide alljärgnevas järjekorras:

- seatakse vajalikud servituudid, projekteeritakse hooned, teed ja rajatised;
- sõlmitakse vajalikud liitumislepingud;
- rajatakse planeeringuga ette nähtud teed ja tehniline taristu: elekter, vesi, kanalisatsioon, jms;
- esitatakse eluhoone ehitusloa eeltingimuseks seatud teede ja taristu kasutusteatised;
- esitatakse ehitusloa taotlus(-ed) läbi Ehitisregistri;
- püstitatakse hooned ja rajatised;
- taotletakse hoonetele vajalikud kasutusload;
- rajatakse piirded, murupinnad, lisahaljastus.

## **6. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED**

Kivistiku katastriüksuse (registriosa 3578502; katastritunnus 65101:004:0020; pindala 4187 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elumumaa (001; E) - 100%) servituudi seadmise vajadus on alljärgnev.

| kinnistu  | servituudi liik | selgitus                                                    |
|-----------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| Kivistiku | tehno           | servituut seatud vee- kanalisatsioonitrassi valdajae kasuks |

Härma tee katastriüksuse (registriosa 13744502; katastritunnus 65101:004:0365; pindala 1414 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L) - 100%) servituudi seadmise vajadus on alljärgnev.

| kinnistu  | servituudi liik | selgitus                                                               |
|-----------|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| Härma tee | tehno           | servituut seatud elektri, vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja kasuks |