

Töö nr: DP-17/01-2022

Igavere külas Lehise katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Asukoht:

Igavere küla, Raasiku vald, Harju maakond

Tellij:

Osaühing Pankur

Planeerija:

Egle Heero

Vastutav spetsialist:

Triin Kask

Tartu

2024

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	4
3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
6.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus	6
7.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
8.	Krundi ehitusõigus	8
9.	Krundi hoonestusala piiritlemine	9
10.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
11.	Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded	10
12.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
13.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	11
14.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
	14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus	12
	14.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	13
	14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
	14.4. Soojavarustus	15
	14.5. Sidevarustus	15
15.	Servituutide vajaduse määramine	15
16.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	16
17.	Radooniriski vähendamise võimalused	17
18.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
19.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
20.	Planeeringu elluviimise võimalused	18
B	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	20
C	JOONISED (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)	21
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20000
	Joonis 1. Olemasolev olukord	M 1:500
	Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500
	Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:500
	Joonis 6. Illustratsioon	skeem

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Raasiku Vallavolikogu 14.06.2022 otsus nr 22 „Kalesi külas, Vana-Kuuse katastriüksuse Igavere külas asuval osal ja lähialal „Vana-Kuuse“ detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

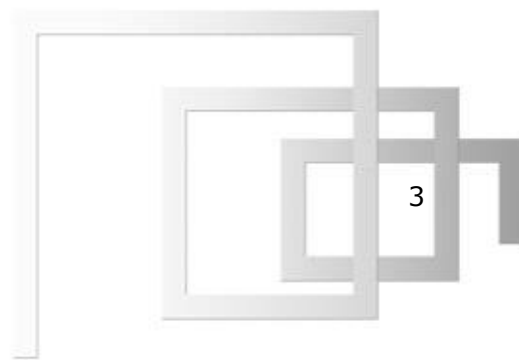
Peale algatamist on vastavalt Raasiku Vallavalitsuse 18.12.2023 korraldusele nr 501 „Kalesi külas Vana-Kuuse katastriüksuse jagamine ja koha-aadressi määramine“ maakatastris registreeritud 20.05.2024 muudatus seoses katastriüksusega Vana-Kuuse (65101:003:0073, pindala 35924 m², 100% maatulundusmaa). Katastriüksus jagati kaheks ning määrati lähiaadressid ja sihtotstarbed järgnevalt: Vana-Kuuse (65101:001:1026), Kalesi küla, Raasiku vald, Harju maakond; maa sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja Lehise (65101:001:1025), Igavere küla, Raasiku vald, Harju maakond; maa sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Seoses eeltooduga on käesoleva planeeringu nimetus „Lehise katastriüksuse ja lähiala detailplaneering.“ Samuti on muutunud planeeringu koostamise käigus kõrvalkinnistute lähiaadressid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada praegu maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusest välja kolm elumumaa katastriüksust ja transpordimaa krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ning määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Raasiku vallas Igavere külas Vanalehise tee (Lehise allee nr 6510399) ääres. Planeeringuala hõlmab Lehise katastriüksust (65101:001:1025, pindala 10715 m², 100% maatulundusmaa) ning osaliselt lähialana Kumma tee 10 katastriüksust (65101:003:0552). Planeeringuala suurus on ca 1.1 ha.

Käesoleval ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering, kuid planeeringuala kattub osaliselt Kaasiku ja Kumma kinnistutel koostamisel oleva detailplaneeringu alaga tee osas. Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 24) asub planeeritav ala detailplaneeringu koostamise kohustusega elamu maa-ala juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Koostatav detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Harju maakond, Raasiku vald, Kalesi küla, Vana-Kuuse maa-ala plaan tehnovõrkudega täpsusastmega M 1:500. Koostaja on HADES GEODEESIA OÜ (reg nr: 10570307; MTR: EG10570307-0001; litsentsid: 546 MA-k, 411 MA; töö nr: 3375; jaanuar 2022). Koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH200 süsteemis.



2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kolledž, MSc 2015) ja vastutav spetsialist Triin Kask (maastikuarhitektuuri magister, MD 003184). Planeeringu koostamise korraldaja on Raasiku Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 24 kehtestatud „Raasiku valla üldplaneering“;
- Raasiku Vallavolikogu 11.09.2018 otsusega nr 49 algatatud „Kumma maaüksuse ja Kaasiku maaüksuse detailplaneering“;
- Raasiku Vallavolikogu 10.03.2020 määrusega nr 6 vastu võetud „Raasiku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2031“;
- Lehise ja Vanalehise ÜVK-torustikud (OÜ Ader Geo, töö nr T791022, 20.10.2022);
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Igavere ja Kalesi küla piiril Vanalehise tee idapoolsel küljel. Planeeringuala hõlmab Lehise (65101:001:1025, pindala 10715 m²) katastriüksust ja lähiala juurdepääsutee planeerimiseks. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.



Fotod 1-2. Vaade planeeringualale (aprill 2023, Google Maps)

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatava Vanalehise tee kaudu, mille osas

on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus Vanalehise allee (65101:003:0773). Vanalehise tee on kruusakattega. Sissesõidutee, piirded ning muud rajatised puuduvad.

Planeeringuala on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala on kogu ulatuses haritav maa. Läänepiiril kasvab lehise allee, muus osas kõrghaljastus puudub.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, absoluutkõrgused on valdavalt vahemikus 43.79-46.41, välja arvatud teede ja lähiala osas. Ala kõrgeim koht asub planeeringuala edelaosas ning madalaim koht planeeringuala keskosas. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Valdavaks on Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikused ehk moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad). Lähipiirkonnas on koostatud 1974.a ehitusgeoloogiline aruanne „Aruküla kolhoosi naftasaaduste ladu“, mille andmetel moodustab vundamendi aluse hea kandevõimega saviliivmoreen ja pinnasevee veetase on absoluutkõrgusel vahemikus 41.1-41.4 m.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam AJ12906:(Aruküla) paikneb Lehise tee 1 (65101:003:0698) katastriüksusel, planeeringuala keskosast ca 75 m kaugusel. Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni projekteerimine ja ehitamine osaliselt Vanalehise alleed läbivalt on käimas. Planeeringuala läbib loode-kagu suunas madalpingekaabel, mille kaitsevöönd (MKL221254560) on vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 10 piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub vastavalt ehitusseadustiku §-le 71 ja üldplaneeringule kohaliku tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Lisaks asub planeeritaval maa-alal kaitstav looduse üksikobjekt Aruküla lehisepuiestee (KLO4001139, III kategooria), mille piiranguvöönd on 30 m kaitsealustest puudest. Ühtlasi on see ka pärandkultuuri objekt: Aruküla mõisa allee (651:SIM:002).

Planeeringualal ega lähialal ei paikne muid kultuurimälestisi, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Raasiku valla põhjaosas. Lähim alevik Aruküla on planeeringualast ca 350 m kaugusel põhjasuunas. Kontaktvööndi olulisemateks funktsioonideks on maatulundusmaa ning elamumaa. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud samuti elamumaadega (paljud veel hoonestamata, osadel paiknevad üksikelamud, osadel on püstitamisel korterelamud), maatulundusmaadega (millel on samuti osadel õuemaad kõlvik) ning transpordimaaga. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega 11304 Aruküla-Kostivere teelt ja 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teelt ning sealt Vanalehise teele, mille pöördekohast on juurdepääs planeeringualale väljakujunenud, kuid see on välja ehitamata. Lõunasuunas piirneb

planeeringuala erateega, mille kaudu on samuti võimalik täiendav juurdepääs planeerida. Lähim ühistranspordipeatus (Igavere) asub ca 500 m kaugusel 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teel ja natuke kaugem peatus (Hellema) asub ca 700 m kaugusel 11304 Aruküla-Kostivere teel. Kergliiklusteid ei ole lähipiirkonnas veel välja ehitatud, kuid Raasiku valla üldplaneeringus on kaardistatud olulisemate olemasolevate ja planeeritud kergliiklusteede ja matkaradade kulgemine. Planeeringuala lähedal, ca 500 m kaugusel põhjasuunas, paiknevad Aruküla Vaba Waldorfkool, Aruküla Huvialakeskus Pääsulind ning Aruküla mõis. Muud olulisemad sotsiaalobjektid paiknevad kaugemal Aruküla alevikus.

Planeeringualal lähiümbruses kehtestatud ja koostamisel olevate planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamukruntide moodustamine. Enamus neist on veel hoonestamata. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi üksikelamu kruntide osas on üldjoontes järgnevad: krundi suurused min 3000(3000-20000) m², ehitisealune pind 240-500 m², suurim lubatud hoonete arv krundil 3(2-4), suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2 ja abihoonel 1, lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 9(8.5-11) m ja abihoonel 6(4-6) m, katusekalle 30-50(0-45°), katuse harjajoon kas vaba või risti/paralleelne teega/krundipiiriga, piirdeaia lubatud kõrgus 1.6(1.4-1.8)m. Hoonestusviis on lahtine. Arhitektuuri ja välisviimistluse nõuded on küllaltki vabad, kuid soovituslikud on looduslikud ja neutraalsed värvitoonid ja looduslikud fassaadimaterjalid nagu puit, krohv, kivi, klaas, vähesel määral betoon. Keelatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk, plekk ja plastik.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Kumma tee 10 (65101:003:0552)	maatulundusmaa 100%
Leedri tee 2 (65101:003:0556)	elamumaa 100%
Vanalehise allée (65101:003:0773)	transpordimaa 100%
Vanalehise tee 7 (65101:001:0432)	elamumaa 100%
Vanalehise tee 7a (65101:001:0433)	elamumaa 100%
Vana-Kuuse (65101:001:1026)	maatulundusmaa 100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ ja selle lisades on planeeringuala määratletud kui väärtuslik põllumajandusmaa ja kui väärtuslik traditsiooniline maastik (algupärased ajastumaastikud). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt, millega maakonnaplaneeringut täpsustati, ei ole see piirkond enam ajastumaastiku osa ja pole ka väärtusliku põllumaana arvel. Maakonnaplaneeringus ei ole planeeringuala määratud kui linnalise asutusega ala (kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal) ega jää roheline võrgustiku aladele. Planeeritaval tegevusel puudub vastuolu Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Raasiku valla üldplaneeringus ei ole planeeringuala määratud kui väärtuslik maastik ega väärtuslik põllumajandusmaa ega rohevõrgustiku ala.

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala detailplaneeringu koostamise kohustusega elamu maa-ala juhtfunktsiooniga tihehoonestusalale, kus on lubatud nii üksik- kui ka kaksikelamute püstitamine. Detailplaneeringuga muudetakse maakasutuse sihtotstarve elamumaaks, seega detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Üldplaneeringuga seatud olulisemad tingimused on järgnevad:

- Eluhoone max kõrgus üksikelamul: 10 m, eluhoone max korruselisus üksikelamul 2, hoonete arv (eluhoone + abihooned) 1+2; naabritevaheline hoonetevaheline min kaugus 8 m, eluhoonete max ehitisealune pind üksikelamul 240 m², krundi max täisehituse % puhul lähtuda piirkondlikust tavast, min krundi suurus 3000 m², ehitusmaterjalide valikul lähtuda piirkondlikust tavast, piire: osaliselt käbipaistva aia kõrgus max 1.6 m ja läbipaistmatu aia kõrgus max 1.4 m.
- Uue hoone ehitamisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohiks domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Kompaktse asustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagedatele aladele.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus.

Koostamisel olev Kalesi külas, Kaasiku ja Kumma katastriüksuste detailplaneering hõlmab väikses osas ka käesoleva detailplaneeringu ala. Koostamisel oleva detailplaneeringu kohaselt eraldatakse Lehise katastriüksusest 334 m² suurune osa ja liidetakse see Kumma tee 10 (65101:003:0552) katastriüksusest eraldatud 594 m² suuruse osaga, et moodustada üks terviklik 928 m² suurusega transpordimaa krunt, mis tagaks ligipääsu nii olemasolevatele hoonetele kui ka mõlema detailplaneeringuga planeeritud uusehitistele. Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud Kaasiku ja Kumma katastriüksuste detailplaneeringu lahendusega. Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering.

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala elamumaade planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Kuna planeeritava ala kontaktvööndis on palju kehtestatud elamumaade planeeringuid, siis on planeeringuala teeäärse osa elamumaaks muutmine on loogiline jätk olemasolevale struktuurile ja maakasutusele, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagedale. Kuna uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega, siis planeeritava tegevusega ei killustata ega vähendada oluliselt põllumajandusmaade mahtu. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus, arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ja krundid kavandatakse üldplaneeringuga seatud

miinimumsuuruse järgi. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist, ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse viis krunti – 3 elamumaa krunti ja 2 transpordimaa krunti. Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Liidetavate-lahutatavate osade suurus	Jagatava kinnistu senine sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)
1	EP 100%	3007 m ²	Lehise (65101:001:1025)	-3007 m ²	MP 100%
2	EP 100%	3000 m ²		-3000 m ²	
3	EP 100%	3000 m ²		-3000 m ²	
4	LT 100%	1374 m ²		-1374 m ²	
5	LT 100%	928 m ²	Lehise (65101:001:1025) Kumma tee 10 (65101:003:0552)	-334 m ² +594 m ²	MP 100% MP 100%

*Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa; LT – tee ja tänava maa, MP – põllumajandusmaa.

8. Krundi ehitusõigus

Kavandatud kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused väikeehitised jäävad ehitisealuse pinna sisse. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid. Kaitsealuse üksikobjekti piiranguvööndisse väikeehitise püstitamiseks on vajalik üksikobjekti valitseja igakordne nõusolek.

Lubatud kruntide täisehituse osakaal on ligikaudu kuni 16 %.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11103 – suvila
- 12744 – abihoone

9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad).

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalad on kavandatud krundi piirist 5 m kaugusele, välja arvatud kaitsealuse lehise allée poolsetes külgedes, kus hoonestusala on planeeritud piiranguvööndini. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine, nende sidumine krundi piiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on kohalikult avalikult kasutatavalt Vanalehise teelt (Lehise allée nr 6510399).

Detailplaneeringu lahendub kattub lõunapoolse teemaa osas (POS 5) koostamisel oleva Kalesi külas Kaasiku ja Kumma katastriüksuste detailplaneeringu alaga. Liikluse osa on lahendatud mõlemas planeeringus kattuvalt ning samade põhimõtete järgi, kuna planeeringu koostamise ajal ei ole teada kumb planeering enne kehtestamiseni jõuab. Planeeringualadele juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud moodustada üks transpordimaa krunt POS 5 Kumma tee 10 ja Lehise katastriüksuste arvelt. Lisaks on moodustatud üks transpordimaa krunt POS 4 planeeritud elamukruntidele ligipääsu tagamiseks Lehise katastriüksuse arvelt.

POS 4 planeeritakse tupikuna ja ümberkeeramise platsiga, kuid arvestatakse võimalusega, et tänavat hiljem pikendatakse, et saavutada terviklik sidus teedevõrgustik. Moodustatava transpordimaa krundi POS 4 laiuseks on planeeritud 14 m, mille hulgas 5.5 m laiune sõidutee ja 2 m laiune kõnnitee haljasribadega. Transpordimaa krundi POS 5 laiuseks on planeeritud 12 m, mille hulgas 5.5 m laiune sõidutee ja 2 m laiune kõnnitee haljasribadega. Tagamaks jalakäijate ohutus kõnniteel ja tingimused talviseks teehoolduseks on piirdeaedade rajamine transpordimaaga piirnevatel kruntidel lubatud tagasiastega (vaata ptk 12). Liiklusohutuse tagamiseks ei tohiks kõnniteed kruntide mahasõitudel katkestada, vaid mahasõidu peaks lahendama üle kõnnitee. Transpordimaa krundid (POS 4-5) määratakse avalikku kasutusse ja nähakse ette transpordimaa tasuta võorandamine vallale. Avalikult kasutatavad sõidu- ja kõnniteed tuleb rajada tolmuva kattega. Juurdepääsud planeeritud elamukruntidele on planeeritud moodustatavalt transpordimaalt POS 4. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad kruntidele ja põhimõtteline juurdepääsuteede lahendus koos parkimisega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Juurdepääsud ja teemaa lahendus täpsustatakse hiljem vastava projektiga.

Võttes aluseks standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad projektiirusel 30 km/h, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeringualal ei paikne nähtavuskolmnurgas kõrghaljastust. Lehiste võrad algavad suhteliselt kõrgelt, seega autojuhi silmade kõrgusel ei tohiks need oluliselt nähtavust takistada. Likvideeritavana on märgitud üks alleest eemal paiknev lehis, mille likvideerimise vajadus täpsustatakse teeprojekti raames (vt ka ptk 13).

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu. Tabelis 3 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus. Planeeritud parkimiskohtade arv on kokku 9.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
Eramu	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
	2	2	2	2	3	3

11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolevad ja planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest ning üldplaneeringust. Ehitised tuleb projekteerida ning ehitada hea ehitustava, üldtunnustatud linnaehituslike ja jätkusuutlike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumisteed lahendada ehitusprojektis takistusteta liikumise põhimõtetel. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt. Rajatavad hooned, abihooned,

piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Maksimaalne lubatud korruselisus: põhihoonel 2 korrust ja abihoonel 1 korrus. Lubatud katusekalde vahemik $0-45^{\circ}$, sest naaberkruntidel on lubatud nii madalakaldelised katused kui ka järsemad viilkatused. Katusekatte materjalidest on soovitatavad katusekivid, katuseplekk, bituumenkatuseplaadid või rullmaterjal. Hoonete ± 0.00 sidumine lahendada lähtuvalt hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest, mis on määratud arvestades hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti ja sokli kõrguse vahemikku ca 0.3-0.5 m.

Välisviimistluses kasutada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puit, kivi, krohv, tellis, betoon, klaas), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Keelatud on imiteerivad materjalid sh plastik- ja plekkvooder, gaasbetoon, välisvooderduseta ümarpalkmajad, värvkatteta plekk, madala kvaliteediga laudis. Vältida väikeseid aknaruute. Värvilahenduses eelistada naturaalseid ümbruskonda sobivaid värvitoone. Tagada hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus. Planeeringuala hooned tuleks lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega, et saavutada terviklikkus.

Piirdeid on lubatud rajada krundi piirile, va kaitsealuse lehise allee poolses küljes, kus piirdeaia rajamine pole lubatud lehiste juurestiku kaitsevööndisse ning transpordimaaga piirnevates külgedes, kus POS 2 ja POS 3 piirdeaed tuleb rajada 2 m krundi piirist sissepoole arvestades ka ristmiku nähtavuskolmnurgaga. Minimaalne juurestiku kaitsevöönd lähtuvalt Tallinna Linna kaevetööde eeskirjale arvutatakse järgnevalt: $\text{rinnasläbimõõt (cm)} \cdot 0.12 = \text{juurestiku kaitsetsooni raadius (m)}$. Keskmise lehise rinnasdiameeter planeeringualal on 65 cm ehk $65 \cdot 0.12 = 7.8$ m, mis tähendab, et piirdeaedade rajamine pole lubatud lähemale kui 8 m lehise tüvedest. Juurestiku ulatuseks võib hinnata ligikaudu ka minimaalselt 2x võra ulatuse ehk kokku ligikaudu 18 m. Krunte on lubatud piirata kuni 1.6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga või kuni 1.4 m kõrge läbipaistmatu taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidamiseks nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaia sama kõrged hekid. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Piirdeaedade orienteeruv lahendus on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

13. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal paiknev kaitsealune lehise allee peab säilima. Muu kõrghaljastus puudub. Kuigi ehitustöid alleepuude juurestiku kaitsevööndis pole ette nähtud, siis vajadusel tuleb siiski kasutusele võtta alljärgnevad ehitusaegsed kaitsemeetmed: Puude tüvede ümber siduda püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmendus ning jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksid. Samuti tuleb jälgida, et ehitusseadmetega ei sõidetaks puude juurtel ega ladustataks sinna ehitusmaterjale. Tallamise eest kaitset vajav juurestik ulatub vähemalt puu võra välisjooneni. Läbi ei tohi raiuda ankurjuuri ja ka üle 4 cm läbimõõduga juuri. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, siis tuleb seal kaevata labidaga käsitsi. Kui ruumipuudus sunnib ehitusmaterjali puu alla ladustama, kaetakse koht kõigepealt ~20 cm paksuse liiva- või kergkruusakihi, mille peale asetatakse puidust vms materjalist restid ehitusmaterjalide ladustamiseks. Ehituse lõppedes koristatakse

kaitsekihid. Puu tüvedele lähemal kui 3 m tuleb kaevetööd teha käsitsi.

Vastavalt koostatavale Kaasiku ja Kumma katastriüksuste detailplaneeringule on Keskkonnaamet andnud loa Kumma tee 10 (65101:003:0552) katastriüksusele jääva üksiku lehise eemaldamiseks. Lehise likvideerimise vajalikkus selgub tee projekteerimise käigus. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.

Uushaljastust võib planeerida ala liigirikkamaks muutmiseks ning teeäärsele alale, et vähendada liiklusrummu ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Uushaljastuse rajamisega ei tohi kahjustada kaitsealust lehise alleed. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonete lähemale kui 5 m. Kruntide haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendada peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Raasiku valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

14. Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 5), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

14.1. Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus

Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt piirneb planeeringuala ühisveevärgialaga, kuid jääb sellest välja. Ühisveevärgi torustikud on aga planeeritud osaliselt piki Vanalehise teed ja osaliselt piki Lehise teed, mistõttu on võimalik ka planeeringualal tagada ühisveevarustus. Peale ühisveevärgi väljaehitamist on kohustus sellega liituda.

Veevarustuse täpsemal planeerimisel võetakse aluseks Raven OÜ poolt 14.11.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 6-2/513. Orienteeruv olmevee vajadus on 0.2 m³/d elamuühiku kohta ehk kokku 0.6 m³/d. Täpsem veevajadus määratakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on planeeritud ühisveevarustuse torustik transpordimaale POS 4 ja POS 5. Planeeritud torustik ühendatakse olemasoleva 160 mm torustikuga Vanalehise allee (65101:003:0773) katastriüksusel, lähtudes Lehise ja Vanalehise ÜVK-torustike teostusjoonistest (OÜ Ader Geo, töö nr T791022, 20.10.2022). Tehnorajatiste

maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Projekteerimisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja projekteerimise tehnilistest tüüptingimustest, mis on leitavad Raveni kodulehelt. Ühisvee liitumispunktide asukoht näha ette avalikult kasutatavale maale kuni 1 m krundi piirist väljapoole. Igale krundile rajatakse üks liitumispunkt ühisveevarustusega. Ühisveevarustuse liitumispunkti näha ette maakraan koos spindli pikenduse ja kaepga. Ühisveevarustuse torustiku minimaalne lubatud läbimõõt on De32.

Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on aluseks siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel ning sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähimad varemplaneeritud hüdrandid asuvad Lehise tee 3 (65101:003:0697) katastriüksuse loodenurgas ja 2 tükki Vanalehise alleel (65101:003:0773), mis on u 150-300 m kaugusel planeeringuala keskosast. Hüdrandid on saanud ehitusloa. Planeeringuala tuletõrjevesi lahendatakse olemasolevate hüdrantide baasil, arvestades et päästemeeskonnale peavad tagatud olema juurdepääsud ka Vanalehise allee poolt. Hüdrantide asukoht on näidatud joonisel nr 5 asuval skeemil.

14.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala kavandatavale reoveekogumisalale. Ühiskanalisatsiooni torustikud on planeeritud osaliselt piki Vanalehise teed ja osaliselt piki Lehise teed, mistõttu on võimalik ka planeeringuala reoveed juhtida ühiskanalisatsiooni. Peale ühiskanalisatsiooni väljaehitamist on kohustus sellega liituda.

Reoveekanalisatsiooni täpsemal planeerimisel võetakse aluseks Raven OÜ poolt 14.11.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 6-2/513. Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 0.2 m³/d elamu kohta ehk kokku ligikaudu 0.6 m³/d. Täpsem lahendus ja reovee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus. Kanalisatsiooniühendus on planeeritud isevoolele kanalisatsioonitorustikule lähtudes Lehise ja Vanalehise ÜVK-torustike teostusjoonistest (OÜ Ader Geo, töö nr T791022, 20.10.2022). Planeeringuala reovee kokku kogumiseks on planeeritud isevooline ühiskanalisatsiooni torustik transpordimaale POS 4. Kokku kogutud reovee ärajuhtimiseks näha ette reoveepumpla (ligikaudne asukoht näidatud põhijoonisel). Pumpla kuja on 10 m, kui ühiskanalisatsiooni reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulk on kuni 10 m³/d. Pumplast juhitakse survekanalisatsiooni kaudu reovesi läbi transpordimaa POS 4 ja POS 5. Planeeritud survekanalisatsioonitorustik ühendatakse olemasoleva torustikuga Leedri tee 2 (65101:003:0556) katastriüksusel paiknevas kaevus (K1-14). Vajadusel planeerida lisaks ka rahustuskaev. Tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Projekteerimisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja projekteerimise tehnilistest tüüptingimustest, mis on leitavad Raveni kodulehelt. Kanalisatsiooni liitumispunkti asukoht näha ette avalikult kasutatavale maale kuni 1 m krundi piirist väljapoole. Igale krundile rajatakse üks liitumispunkt

ühiskanalisatsiooniga. Ühiskanalisatsiooni liitumispunkti näha ette kontrollkaev (tõusutoru) De200/160. Isevoolse ühiskanalisatsiooni torustiku minimaalne lubatud läbimõõt on De160. Minimaalne rajamissügavus maapinnast on iseoolutorustikul 1.2 m mõõdetuna toru peale ja survetorustikul 1.8 m. Survetorustikud ja detailid peavad vastama minimaalselt PN 10 surveklassile. Sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Eraldi sademeveekanalisatsiooni ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele, ühiskanalisatsiooni, maaparandussüsteemi kollektoritesse ja riigimaantee alusele maaüksusele. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähikümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 21.11.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 432244. Olemasolev elektrikaabel kulgeb mööda planeeritud transpordimaa krunte. Planeeringuala elektriliitumine lahendatakse olemasoleva 0,4 kV maakaabli baasil (MPL30334). Hoonete elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette samuti maakaabliga. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele ja tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Krundile POS 4 ja POS 5 on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse kaabli orienteeruv asukoht kulgeb planeeritud kõnnitee ja sõidutee vahel eraldusribal. Valgustid on planeeritud haljasribale sõidutee poolsele küljele. Valgustite tüüp ja täpsem paiknemine tuleb lahendada edasisel projekteerimisel vastavalt kehtivatele normatiividele. Tänavavalgustus planeerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Krundisisesene elektrivarustus ja välisvalgustus lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid ega häiriks naabreid.

14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Kruutide soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuvenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta, kuid see pole keelatud. Arvestades ümbritsevat keskkonda ja piirkonna looduslikku miljööd on päikesepaneelide paigaldamine lubatud hoone konstruktsiooni osana, mitte eraldi seisvana maapinnal. Päikesepaneelid peab paigutama katusega võimalikult samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt, et need ei eristuks palju katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid. Samuti ei tohi need avaldada kahjulikku mõju lehiseallee.

14.5. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS poolt 04.12.2022 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 37484939 puudub hetkel piirkonnas võimalus liituda kaablivõrguga. Planeeringuala sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid on esitatud tabelis 4 ning on näidatud joonistel 2, 4 ja 5.

Tabel 4. Kehtivad servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik	Servituudi sisu
Lehise (65101:001:1025)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 5). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu joonistel 4 ja 5. Joonise parema loetavuse huvides pole servituutide vajadust näidatud transpordimaadele.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 2	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid kanalisatsioonitorustikke ning rajatise.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Leedri tee 2 (65101:003:0556)	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid kanalisatsioonitorustikke ning rajatisi.
POS 4 POS 5	Tänavavalgustuse valdaja	Tänavavalgustuse valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid tänavavalgustuskaableid, -maste ja rajatisi.
POS 4 POS 5 Vanalehise allee (65101:003:0773)	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdaja	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning rajatisi.
POS 4	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektripaigaldisi

16. Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-i 6 lõigetes 1-4 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmekogused tuleb nõuetekohaselt teistsaldada. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Planeeritaval maa-alal asuv kaitstav looduse üksikobjekt Aruküla lehisepuiestee (Pärna ja

Lehise puiestee; Põlispuude grupp, KLO4001139, III kategooria, piiranguvöönd 30 m) tuleb säilitada. Piiranguvöönd ja selle ulatus on kantud planeeringu põhijoonisele. Planeeringu elluviimine ja ehitusõiguse realiseerimine ei tohi kaitsealust objekti kahjustada ning vajadusel tuleb rakendada vastavaid kaitsemeetmeid (vt peatükk 13). Et vähendada planeeringu elluviimisest tingitud võimalikke mõjusid alleepuudele on hoonestusalad planeeritud väljapoole piiranguvööndit ning piirdeaedade rajamine juurestiku kaitsevööndisse pole lubatud.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas, mis tähendab, et tegemist on kõrge reostusohhtlikkusega alaga. Seetõttu on reovesi kavandatud juhtida ühiskanalisatsiooni, et saasteained ei jõuaks põhjavette.

17. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (2020) on planeeringualal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Radooniriski levilate kaardil on aga märgitud radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade üldise iseloomustuse. Radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpriski oluliselt ning seetõttu tuleks planeeritaval maa-alal ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³. Soovitav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:

- tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;

- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ehitismaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissebustumiste riski;
- tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve.

19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsiooni ehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, mis on kooskõlas looduskaitse seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud kohaliku tee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;

20. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatudle tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Arendaja kohustus on teostada esmalt detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate teede ja nendega seonduvad rajatiste (sh sõidutee, kõnnitee, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnoõrgud ja -rajatised) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastasisulisel lepingul sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastasisuline leping sõlmitakse Raasiku valla ja arendaja vahel enne detailplaneeringu kehtestamist. Rajatiste välja ehitamine on *Lehise detailplaneeringuga* planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Tehnoõrgude rajamine toimub vastavalt arendaja ja

võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse arendaja, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Planeeritud ehitusõigus, juurdepääsutee, parkimisalade ja haljastuse rajamine realiseeritakse krundivaldaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Raasiku vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu elluviimise orienteeruvad etapid:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema neid hooneid teenindavad tehnovõrgud ja rajatised (sõidutee, kõnnitee, tänavavalgustus) välja ehitatud.

B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 6.

Tabel 6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Vana-Kuuse omanik (65101:001:1026)	22.05.2023	Lisade kaustas, lk	Einar Heinla
Märkused: -				
2	Kumma tee 10 omanik/ Kumma ja Kaasiku maaüksuse detailplaneeringust huvitatud isik (vana aadress: Kaasiku) (65101:003:0552)	29.05.2023	Lisade kaustas, lk	Teet Jõõts Allar Jõõts
Märkused: -				
3	Leedri tee 2 omanik (vana aadress: Kivirullija) (65101:003:0556)	23.05.2023	Lisade kaustas, lk	Aleksandr Nagornõi
Märkused: -				
4	Elektrilevi OÜ	16.05.2023	Lisade kaustas, lk	Enn Truuts, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
Märkused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
5	Raven OÜ	15.05.2023	Lisade kaustas, lk	Erik Jüröö, juhataja
Märkused: -				
6	Keskkonnaamet	06.10.2023	Lisade kaustas, lk	Ester Pindmaa, peaspetsialist juhataja ülesannetes
Märkused: Kuna tegevus ei ole vastuolus Aruküla lehisepuistee piiranguvööndi alal kehtiva kaitsekorraldusega, siis vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 p3 p-ile 2 kooskõlastab Keskkonnaamet Kalesi külas Vana-Kuuse katastriüksuse Igavere külas asuval osal ja lähialal „Vana-Kuuse“ detailplaneeringu.				
7	Päästeameti Põhja Päästekeskus	19.10.2023	Lisade kaustas, lk	Dmitri Peterson, Põhja Päästekeskuse inspektor
Märkused: -				

C JOONISED (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____ M 1:20000

Joonis 1. Olemasolev olukord _____ M 1:500

Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed _____ M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis _____ M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis _____ M 1:500

Joonis 6. Illustratsioon _____ skeem