

**RAASIKU VALLAS KULLI KÜLAS
VÄLJAOTSA KINNISTU OSALISE ALA
ESKIIS**

KINNISTU KATASTRI NR: 65101:002:0055

PLANEERINGUT KOOSTAV FIRMA: Maarja Style OÜ
Äriregistri kood 12364279
Narva mnt 2 - 7, Tallinn 10117
Külli Samblik
Tel: 5664 2622
E-mail: kylli.s@mail.com

PLANEERINGU KOOSTAJA: Riho Tint
Tel. 53301161
E-mail: ma.style@mail.ee

PLANEERINGU KOOSTAMISE TELLIJA: Raasiku Vallavalitsus
Tallinna mnt 24, Aruküla, 75201 Harjumaa
Tel: +372 6 070 348
E-mail: raasiku.vald@raasiku.ee

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK: Alar Tsengov
Aadress:
Tel: 5080880
E-mail: alarsober@gmail.com

KUUPÄEV: mai 2019

I MENETLUSDOKUMENDID

Menetlusedokumentide sisukord:

1. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks.....	2
2. Väljaotsa detailplaneeringu taotluse krundijaotus 04.01.2018.	4
3. Kulli külas, Väljaotsa katastriüksusel detailplaneeringu finantseerimise ja koostamise leping 6.03.2018 (digiallkirjastatud 14.03.2018 kuni 20.03.2018)	5
4. Raasiku Vallavolikogu 08.mai 2018.a. otsus nr 28 “Kulli külas, Väljaotsa katastriüksusel detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine”	9
5. Planeeringulahenduse läbivaatamine Päästeametis	10

II SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISE ALUSED	4
2. LÄHTEMATERJALID.....	4
3. TEOSTATUD UURINGUD.....	4
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	5
5.1. OLEMASOLEV OLUKORD.....	5
5.2. KONTAKTVÖÖND.....	6
6. PLANEERINGU LAHENDUS	7
6.1. VASTAVUS RAASIKU VALLA MANDRIOSA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERIGULE	7
6.2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV RUUMILISE KESKKONNA ARENGU PÕHIMÕTTED	8
6.3. KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA EHTUSÕIGUS	8
6.4. TEED, LIIKLUSKORRALDUS	10
6.5. TEHNOVÕRGUD.....	11
6.5.1. VESI , TULETÕRJEVESI JA REOVEE IMMUTUSSÜSTEEM.....	11
6.5.2. SADEMEVESI JA DRENAAZ	11
6.5.3. KÜTE	12
6.5.4. ELEKTER	12
6.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON.....	12
6.6. TULEOHUTUS.....	12
6.7. HEAKORD.....	13
3.1. KESKKONNAKAITSE.....	13
3.2. JÄÄTMEKÄITLUS.....	14

3.3. KURITEGEVUSE ENNETAMINE	14
3.4. OLEMASOLEVAD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS.....	15
4. PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMINE.....	15
5. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE.....	16
HÜVITAJA.....	16

III JOONISED

- 1.SITUATSIOONISKEEM
- 2.KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI SKEEM
- 3.TUGIPLAAN
- 4.KRUNDIJAOTUS
- 5.PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA

IV LISAD

1. VÄLJAVÕTE RAASIKU VALLA ÜLDPLANEERINGUST **Error! Bookmark not defined.**
2. VÄLJAOTSA REGISTRIOOSA DETAILVAADE
3. VÄLJAOTSA KATASTRIPLAAN

V ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

1. NAABERKINNISTU SOOKASE OMANIKU NÕUSOLEK LÄBIPÄÄSU SERVITUUDI MOODUSTAMISEKS
2. VÄLJAOTSA OMANIKU KOOSKÕLASTUS

SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus
- Raasiku Vallavolikogu 08.mai 2018.a. otsus nr 28 "Kulli külas, Väljaotsa katastriüksusel detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine"
- Väljaotsa kinnistu omaniku esindaja Alar Tsengovi taotlus detailplaneeringu algatamiseks

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu taotluse lähtematerjalideks on

- Raasiku valla üldplaneering – kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 01. märts 2005.a.
- Majandus- ja taristuministri 5.08.2015.a. määrusele nr 106 „Maanteede projekteerimismidid“
- Vabariigi valitsuse 23.oktoober 2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti Standard EVS812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“
- Sotsiaalministri 4.märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Raasiku valla heakorraeeskiri 27.11.2012 määruse nr 19 ja selle muutmine – vastu võetud Raasiku Vallavolikogu 14.02.2017.a. määrusega nr 4
- Raasiku valla jäätmehoolduseeskiri – vastu võetud 09.09.2014 Raasiku Vallavolikogu määrusega nr.21

3. TEOSTATUD UURINGUD

- Planeeritava ala kohta on koostatud topo-geodeetiliste uurimistööde aruanne Alkprojekt OÜ (reg.nr 11956411) geodeet V.Vapper poolt 29.11. 2018, töö nr. 1812-01

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist 19,93 ha suurusel maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse jagamine kolmeks krundiks selliselt, et kahele elamumaa sihtotstarbega krundile saaks püstitada kuni 2-korruselised elamud ja abihooned s.h määrata krundi tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad ning liikluskorralduse põhimõtted. Ülejäänud osast jagatavast maaüksusest moodustatakse olemasoleva hoonestusega senise maatulundusmaa sihtotstarbega krunt.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

5.1. OLEMASOLEV OLUKORD

Ala asukoht

Planeeritav ala asub Raasiku valla loodeosas, Kulli külas, hõlmab osaliselt 19,93 ha suurust Väljaotsa maaüksust 7718 m².

Planeeritava ala kinnistute andmed

Planeeritav ala asub **Väljaotsa** maaüksusel, katastri tunnus 65101:002:0055, registriosa 3928302, pindala on 19,93 ha, s.h.

haritav maa 4,57 ha

looduslik rohumaa 3,93 ha

metsamaa 10,68 ha

õuema 0,34 ha

muu maa 0,41 ha

sihtotstarve ja osakaal - maatulundusmaa 100%,

omanik Astrid Liidres

Planeeritav osa Väljaotsa maaüksusest paikneb selle edelanurgas.

Planeeringuala piirinaabrid

Lääne poolt piirneb Sookase kinnistuga, katastri tunnus 65101:002:0432, maatulundusmaa 100%,

Lõuna poolt piirneb järgmiste maaüksustega:

Pääsukese, katastri tunnus 651001:002:0701, maatulundusmaa 100%.

Uustalu, katastri tunnus 65101:002:0392, elamumaa 100%,

Tuisu tee 5, katastri tunnus 65101:002:0446, elamumaa 100%,

Sookure, katastri tunnus 65101:001:0326, elamumaa 100%

Põhja- ja idapoolt piirneb Väljaotsa maaüksuse jagamisel järgijäeva 100% maatulunduse sihtotstarbega krundiga

Olemasolev hoonestus

Väljaotsa maaüksusel paiknevad Ehitusregistri andmetel järgmised hooned ja rajatised:

Hooned: Elamu ehit.registri kood 116033307

Kelder ehit.registri kood 116033308

Rajatised: Kaev ehit.registri kood 220409504

0,4 kV kaabelliin ja 0,4 kV õhuliin ehit.registri kood 220604996

Mastalajaam ja kaabelliin ehit.registri kood 220569401

Peale nende asuvad maaüksusesl veel kolm kõrvalhoonet.

Teed, tänavad, liiklus

Juurdepääs Lagedi-Aruküla-Peningi maanteelt planeeritavatele alale tagatakse 6510507 Uustalu tee kaudu, mis on eratee ja läbib enne planeeringuala Sookase, Uustalu, Nikolai tee 6, Uus-Uustalu, Vana-Uustalu, Kullerkupu ja Rohemetsa kinnistuid. Tee on stabiliseeritud kruusakattega. Väljaotsa maaüksuss olemasolevad hooned on ühendatud maaüksusel paikneva uue kruusakattega teesaga Uustalu tee kaudu Lagedi-Aruküla-Peningu maanteega. Teine ühenduse võimalus selle maanteega oleks maaüksusel oleva pinnasetee, Tuisu ja Küla tee kaudu, kuid seda ühenduse võimalust omanik ei kasuta, kuna tee on hooajati kinnistul läbimatu ja maanteele väljasõiduks ka pikem. Pealegi tekiks selle tee väljaehitamisel maaüksusest ja ka otse omaniku õuealast läbisõidu võimalus, mis oleks omanikku häiriv.

Olemasolevad tehnovõrgud

Väljaotsa maaüksust läbib keskpinge õhuliin, millelt Tuisu teel paikneva alajaama kaudu saavad elektrivarustuse madalpinge õhuliini kaudu elektrivarustuse Väljaotsa olemasolevad hooned. Samalt madalpinge õhuliini postilt algab ka madalpinge kaabelliin, mis maaüksuse lõunaserva pidi kulgeb maaüksuse ja planeeritava ala edelanurgas paiknevasse jaotuskilpi.

Olemasolev haljastus

Planeeritav ala on ilma kõrghaljastuseta looduslik rohuma.

Maapinna reljeef

Planeeritava ala maapind on ühtlase väikse kaldega idast lääne suunas. Kõrguste vahemik planeeritava ala piires absoluutväärtustes on +43.84 m kuni + 43.49 m.

5.2. KONTAKTVÖÖND

Kontaktvöönd on algatuseettepaneku eskiisis määratud planeeringuala ümbritsevate tänavate vahele jääva elamukvartaliga. Kontaktvööndi juhfunktsiooniks on väikeelamumaa (EV).

Planeeringualale või selle külgnevale piirialale jäävate maa-alade kohta kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringu ala kehtivad naaberplaneeringud:

1. Raasiku valla kehtiv üldplaneering, milles määratletud Kulli küla tiheasustusala;
2. Väljaääre kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2009.a.);
3. Emili kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2017.a.), mille järel moodustati Sookure ja Neitsikule elamumaa sihtotstarbega kinnistud

Planeerinualaga piirneb Raasiku Vallavolikogu poolt otsusega nr 48 11.09.2018 algatatud Kulli külas Uuetoa detailplaneering.

Piirkonna iseloomustus

Piirkond on monofunktsionaalne. Ümbritsevad kinnistud on hoonestatud 1 ja 2-korruseliste elamutega. Lisaks põhihoonele paikneb osadel kinnistutel ka üks või mitu abihoonet. Ümbruskonnas paiknevad elamud on suhteliselt eriilmelised ja erineva viimistlusega.

Sotsiaalne infrastruktuur

Planeeritav ala paikneb logistiliselt autoranspordi suhtes soodsalt, kuna asub kahe Lagedi-Aruküla-Peningi maanteeaga 11300 ühendatud kohaliku tee vahel. Lähim autobussi peatus ja raudteejaam „Kulli“ asub planeeringualast lõunasuunas ca 800 m kaugusel, lähimad esmatasandi teenindusasutused, kool ja lasteaed asuvad planeeringualast ca 5 km kaugusel Arukülas, Lagedi Kool ja kauplus ca 4 km kaugusel. Hoonestusviis on lahtine.

Ehitusjoon on määratud planeeringualal juurdepääsuteest ca 30 m kaugusele.

Elamute kõrgused kehtivas kui ka koostatavas üldplaneeringus lubatud kuni 10 m. Planeeritud on max kõrgus 10 m. Abi- ehk kõrvalhoonete arv kehtivas üldplaneeringus lubatud 3, koostatavas üldplaneeringus 2. Planeeritud on 2 abihoonet krundile.

Täisehitus planeeringualaga lähiala kinnistutel on lubatud 20%.

Piirded kruntide vahel on metallvõrk aiad. Tänavapoolsetel külgedel puit-lippaiad.

6. PLANEERINGU LAHENDUS

6.1. VASTAVUS RAASIKU VALLA MANDRIOSA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERIGULE

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringuga. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse §126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12.17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

6.2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV RUUMILISE KESKKONNA ARENGU PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringuga lahendatakse ala naaberkinnistut Sookase läbiva juurdepääsutee kasutamine. Sookase omanikult on võetud nõusolek notariaalse teeservituudi seadmiseks tema kinnistut läbiva tee kasutamiseks planeeringualale juurdepääsuks.

Planeeringus tagatakse keskkonnakaitseliste ja ehituslike nõuete täitmise abinõudega naabrusõigustest kinnipidamine ja oluliste kahjulike mõjutuste vältimine. Septikust väljuva puhastatud reovee imbväljaku ja puurkaevu nõutud vahemaa on 60 m. Naaberkinnistutele ei tekitata kitsendusi.

Naaberkinnistute omanike privaatsus on tagatud heki istutamisega kruntide lõunapiirile.

Kokkuvõtteks: Kavandatuga ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid. Kavandatuga ei takista üldplaneeringus ette nähtud arengusuundade elluviimist.

6.3. KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA EHTUSÕIGUS

Käesolev detailplaneering näeb ette Väljaotsa kinnistu jagamise kolmeks krundiks.

Väljaotsa maaüksusele on kavandatud kaks väikeelamumaa (EP) krunti ja üks olemasoleva hoonestusega maatulundusmaa (M) krunt.

Andmed kruntide moodustamiseks:

Pos. nr	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (det.plan.liikide kaupa)	Kinnistu sihtotstarve ja osakaalu % (katriüksuse liikide kaupa)	Kinnistu/krundi suurus ha/m ²	Moodustatakse kinnistust	Kinnistu senine sihtotstarve (katriüksuse liikide kaupa)
Väljaotsa kat.tunnus 65101:002:0055			19,93 ha		M100%
1	MM100%	M100%	19,16 ha	Väljaotsa kat.tunnus 65101:002:0055	
2	EP 100%	E 100%	3860 m ²		
3	EP 100%	E 100%	3858 m ²		

Koostatava üldplaneeringu järgi on Kulli külas min krundi suuruseks 2500 m². Planeeringus on krundi optimaalne suuruse määramisel lähtunud Väljaotsa maaüksuse edelanurgas asuva siseteedega eraldatud maa-ala jagamisest kolmeks võrdseks osaks. Nendest kahele lõunapoolsel osale kavandatakse käesolevas planeeringus väikeelamumaa krundid ja põhjapoolne osa jääb perspektiivselt kavandatava krundi asukohaks.

Kavandatud on järgmised ehitusõigused:

Pos nr	Krundi suurus ha/m ²	Max lubatud ehitisealune pind	Max kõrgus	Põhi ja abihoonete arv	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (det.plan.liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastri liikide kaupa)	Maapealse osa suletud brutopind m ² kat.i üksuste sihtotstarvete kaupa	Täisehituse %
			maapealne/maaalune*korruselisus					
1	19,16 ha	700	ol.olev 1	1+3	MM100	M100	M700	0,36%
			ol.olev					
2	3860	500	10,0 2/-	1+2	EP100	E100	E500	13, 0%
			ABS 52,3m					
3	3858	500	10,0 2/-	1+2	EP100	E100	E500	13,0%
			ABS 52,3m					

Arhitektuurinõuded:

Pos nr	Hoonestusviis	Hoone max kõrgus (põhi/abi)	Katuse kalle	Harja suund krundi läänepoolse piiri suhtes	Põhihoone ±0,00
1	Lahtine	ol.olev	ol.olev	ol.olev	ol.olev
2	Lahtine	10,0 / 4,5	0° - 50°	risti, paralleelne	+52,3
3	Lahtine	10,0 / 4,5	0° - 50°	risti, paralleelne	+52,3

Eeltoodule lisanduvad koostatavast üldplaneeringust järgnevad nõuded:

- Krundi pinna kõrgust hoonestusala ulatuses on lubatud muuta +0,5 m;
- Kruntide pinna tõstmiseks naaberkruntidele lähemal kui 5,0 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga, tuleb ehitusprojekti koosseisus koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb kooskõlastada piirinaabritega; sadevesi ei tohi valguda naaberkinnistutele ega teemaale;
- Hoonete projekteerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Lähtuda tuleb piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärasest;
- Katteta terrass (rajatis) ei kuulu ehitisealuse pinna sisse ja võib ehitada väljaspool hoonestusala hoonest kuni 5m kaugusele naaberkinnistust selliselt, et ei põhjustaks olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse kahjustamist;
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav eelistada naturaalseid kombineeritud materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Vältida tuleb imiteerivaid materjale (plastvooder, plastaknad, jms.);
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav vältida väga väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid;
- Kruntide piirdeid võib projekteerida ainult katastriüksuste piiridele;
- Kinnistute piirete max kõrgus 1,6 m läbipaistval alal ja 1,4 m läbipaistmatul alal;

Näitajad planeeritava ala kohta:

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve (vastavalt detailplan.liigile)	Pindala m ²	%	Parkimiskohtade arv (normatiivne)	Parkimiskohtade arv (planeeritud)	Suletud brutopind m ²	Suletud brutopind %
EP	Väikeelamumaa	7718	3.9%	6	6	1200	60%
M	maatulundusmaa	191558	96,1%	3	3	800	40%
Kokku:		199300	100,0%	9	9	2000	100%
Planeeritud ala kruntide üldhaljastuse %:			78,8%				

6.4. TEED, LIKLUSKORRALDUS

Planeeritavad elamumaa sihtotstarbega krundid paiknevad Väljaotsa maaüksusel edelanurgas ja piirnevad otse Lagedi-Aruküla-Peningi maanteelt 11300 ühendatud kruusakattega 6510507Uustalu erateega, mis läbib enne Väljaotsa maaüksust veel alates maanteest järgmisi kinnistuid: Rohemetsa, Kullerkupu, Vana-Uustalu, Uus-Uustalu, Nikolai tee 6, Uustalu, Pääsukese ja Sookase. Sookase kinnistu piirneb kogu planeeringuala ulatuses Väljaotsa kinnistuga. Sookase kinnistu omanikult Maksim Tarutalt on saadud kirjalik nõusolek teeservituudi seadmiseks Sookase kinnistut läbivale teele planeeringuala omanike kasuks. Uustalu tee teekaitsevööndiks on määratud valla kohaliku tee kaitsevööndi laius, mis on 10 m. Mahasõidud Uustalu teelt planeeringuala kinnistutele ja kinnistusesised siseteed on kavandatud vastavalt Eesti Standard EVS812-6:2012 3,5 m laiused.

Vähese liikluskoormuse tõttu toimub jalakäijate liiklus sõidutee servas.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt EVS 843-2016 Linnatänavad. Parkimine on lahendatud oma kinnistutel. Kõikidel planeeringuala kruntidel on kavandatud 3 parkimiskohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (lähtutud on EVS 843 :2016 normatiividest):

Pos.nr	Krundi sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
1	Maatulundusmaa (MM100%)	3	3
2	Elamumaa(EP100%)	3	3
3	Elamumaa(EP100%)	3	3
Kokku:		9	9

6.5. TEHNOVÕRGUD

6.5.1. VESI, TULETÕRJEVESI JA REOVEE IMMUTUSSÜSTEEM

Veevarustus. Planeeritava ala veevarustus on lahendatud rajatava puurkaevu baasil. Krundile pos.1 olemasoleva hoonestuse vesi saadakse olemasolevast õuealal paiknevast salvkaevust. Planeeritava puurkaevu soojustamiseks on kavandatud puurkaevu kohal maapinnal r/b rõngad 2tk (H=2x1,0 m), pealt kaetud avaga $\varnothing 0,6$ m r/b kate ja kogu ehitis on kaetud mullaga moodustades ca 2,5 m kõrguse mullakünka. Ca 0,6m paksune mullakiht ja soojustatud sissepääsuluuk tagavad puurkaevust väljuvate toruühenduste ja kinnistute veemõõtjate ja vajadusel ka hüdrofoori külmakaitse talvetingimustes ja ei vaja elektrikütet.

Tagatav veehulk uutele kavandatud elamukruntidele on ca 0,5 m³/ööpäevas. Planeeritav üksikelamute arvutuslik vee hulk kokku ca $Q_1=1,0$ m³/d (2x0,5 m³). Täpsemalt vee kulu määratakse projekteerimise staadiumis.

Vastavalt Keskkonnaministri 09.07.2015. a määrus nr 43 tuleb maaomanikul esitada omavalitsusele taotlus puurkaevu asukoha kooskõlastamiseks ja loa saamisel tellima puurkaevu projekti.

Tuletõrjevesi. Tuletõrjevee saamine on kavandatud kahest lähimast tuletõrjeveemahutist, millesdest üks asub Väljaääre kinnistul teelt mahasõidu kõrval. Teine on planeeritav tuletõrjeveemahuti asukohaga Uuetoa kinnistul teelt mahasõidu kõrval. Tuletõrjeveemahutitest tagatav tulekustutusvesi ca 10 l/s ühe tunni jooksul, millega on tagatud Eesti Standard EVS 812-6/A1:2013 nõudete täitmine.

Reoveekanaliseerimine. Kruntide pos. 2, 3 reoveed suunatakse omal krundil paiknevatesse septikutesse, milledes puhastatud vesi immutatakse immutusväljakutel. Planeeritavate üksikelamute ja krundi pos.1 reovee hulk on ligikaudu 1,0 m³/d

Krunte pos.2 ja 3 läbivad VK rajatised jäävad kinnistute omanike omandusse ja nendele on kavandatud servituudi vajadused (vt. seletuskirja p.2.11).

Planeeringus on kavandatavate tehnotrasside vahelised kaugused määratavad vastavuses EVS843-2016 nõuetega.

6.5.2. SADEMEVESI JA DRENAAZ

Sademevesi on kavandatud immutada omal krundil.

Drenaaži ei ole vajadust kavandada, kuna ala ei ole liigniiske.

Vajadusel planeeringualal kavandatud hoonete katuste ja siseteede sademevee ärajuhtimine imbväljakutele lahendatakse koos hoonete tööprojektidega.

6.5.3. KÜTE

Planeeritava kinnistu lähiehitises kaugkütte torustik puudub, mistõttu kaugkütet planeeritud ei ole. Üksikelamute ja äri- ja elamu hoone kütmiseks vajalik küttesüsteemi liik määratakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Võimalikud küttesüsteemid on:

- maasoojusküte
- õhksoojusküte
- vedelküte
- puidugraanulite küte
- elektriküte
- päikeseenergia
- tuuleenergia (väiketuulikutega $h < 30\text{m}$)

Keelatud on küttesüsteemides kasutada kivisütt, turbabriketti, masuuti vms keskkonda oluliselt saastavat kütust.

6.5.4. ELEKTER

Planeeritud elamumaa kruntide elektrienergiaga varustamine on planeeritud vastavalt Elektrilevi 09.08.2019 väljastatud elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr 330534 0,4 kV kaabelliiniga Väljaotsa kinnistu planeeringuala edelanurgas asuvalt jaotuskilbist 45160JK. Igale üksikelamu krundile kavandatakse 0,4 kV maakaabliga elektritoide 3 x 25A kruntide pos.2 ja 3 ühise piiripunkti kohal Sookase kinnistul teemaa servituudi alale planeeritud kaheosalisest liitumiskilbist LK2. Elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeritud puurkaevu PK elektrivarustus on kavandatud planeeritavast liitumiskilbist LK-1, mis ühendatakse Väljaotsa(Rae) alajaamast väljuva ol. oleva õhuliini (fiider F-1) postil.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

6.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Lähipiirkonnas puuduvad telekommunikatsiooni ehitised.

6.6. TULEOHUTUS

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteeritakse vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Kavandatud üksikelamute (I kasutusviisiga ehitised) minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (TULDKARTEV). Planeeritud kruntide hoonestusalad on paigutatud nii, et hoonestusalade piirid jäävad naaberkruntide piiridest vähemalt 5 m kaugusele. Elamukrundile pääsemiseks on kavandatud 3,5 m laiune mahasõit, krundi sees 3,5 m laiune kruusa või killustikkattega juurdepääsutee, mis on

piisav tuletõrje päästeautode juurdepääsuks. Kruntidel on tagatud tuletõrjeauto ümberpööramise võimalus.

Väikeelamud peavad olema projekteeritud vastavalt Eesti Standardi EVS 812-7:2008 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus" nõuetele. Ärihoone ruumid peavad olema varustatud autonoomse tulekahjusignalisatsiooni anduritega ja elamutes vähemalt ühes eluruumis.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS EVS812-6:2012A1:2013 Tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 1 tunni jooksul.

6.7. HEAKORD

Planeeritavate kruntide heakord tuleb tagada vastavalt Raasiku valla heakorra eeskirjale – kehtestatud Raasiku vallavolikogu 09.september 2014.a. määrusega nr 21. Vt. ka p.3.2 Jäätmekäitlus.

3.1. KESKKONNAKAITSE

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatute hulka. Kavandatud tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka.

Kavandatud planeering on Raasiku valla üldplaneeringu ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamise eesmärgiga ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Planeeritavale alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte, mille projekteerimiseks oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajalikkus puudub järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi (sh tootmistegevust ega muud olulist keskkonnamõjuga ehitustegevust), millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine (vee, pinnase, õhu saastamine või oluline jäätmete teke),
- detailplaneeringuga kavandatud maakasutus (üksielamumaa, ärimaa, tee ja tänava maa) ei põhjusta piirkonnas olulist keskkonnamõju,
- detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

Müraleevendusmeetmed. Kuna planeeringuala asub väga väikse liiklussagedusega 6510507 Uustalu tee ääres, siis ei ole oluline kasutada elamute ehitamisel müraleevendusmeetmeid.

Radoonirisk. Detailplaneeringu ala paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas (50-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada radooni tõkestamise nõuetega vastavalt standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“, millele vastavalt on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud

radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m^3 ning hoonete elu-, puhke- ja tööruumides radoonitase olema alla 200 Bq/m^3 . Oluline on, et kõik kommunikatsioonide vms läbiviigid vundamendist hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Esimese korruse pinnasepealsed armeeritud betoonpõrandad tuleb rajada hoolikalt tihendatud aluspinnasele betoonvalu alla paigaldatava ehituskilega, mis on ka radooni tõrjeks.

Sademeveed. Kruntide maapinnas hoonete vundamente ümbritsevatest sademe- ja drenaazi torustikest juhitakse veed hoonetest eemale ja immutatakse pinnases omal krundil vüi kogutakse vihmaveebassein sademevee taaskasutamiseks roheala kastmiseks. Tuleb hoiduda sademevee sattumisest naaberkinnistutele.

Hoonete küttesüsteemid. Hoonete küttesüsteemides on keelatud kasutada keskkonda oluliselt saastavaid kütuseid nagu kivisüsi ja masuut.

Kõrghaljastus. Kruntidel pos.2 ja 3 kõrghaljastus puudub.

Ehitiste alune pinnas. Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine toimub vastavalt Raasiku valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

3.2. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmemajanduse korraldamise aluseks Raasiku vallas on Anija, Jõelähtme, Kiili, Kose, Kuusalu, Raasiku, Viimsi valla ning Maardu linna ühine jäätmekava (Ida-Harjumaa jäätmekava) 2015-2020. Jõelähtme, Kiili ja Raasiku vallad on moodustanud ühise jäätmeveopiirkonna, mis hõlmab kõigi kolme valla haldusterritooriumi. Omavalitsuse tasandil saab suunata jäätmete sortimist ja keskkonnanõuetele vastavat käitlemist. Põhieesmärk on maksimaalne jäätmete liigiti kogumine tekkekohas. Jäätmete kogumine on lahendatud kooskõlas Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjaga – kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 09. septembri 2014.a. määrusega nr 21. Jäätmemahutid on soovitatav paigaldada jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse, mis on planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidel autode juurdepääsutee kõrvale.

3.3. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamiseks tuleb juhendada standardist EVS809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeritav ala asub olemasolevate üksikelamute vahel, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks. Planeeritaval alal on krundil pos.1 ja liiklusmaal krundil pos.5 on kavandatud tänavavalgustus.

Üksikelamute ja teenindus- ja kaubandusosaga hoone projektides tuleb lahendada teemad:

- kruntide välisvalgustus;
- prügikonteinerite asukohad, mis ei võimaldaks juurdepääsu kõrvalistele isikutele;
- kruntide piirete väravad ja nende lukustamine;
- kruntide valveseadmed.

3.4. OLEMASOLEVAD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS

Kruntide olemasolevad piirangud ja kavandatud kitsendused on toodud alljärgnevas tabelis:

Pos nr	Kehtivad kitsendused	Planeeritud kitsendused
1	1.Liinirajatis tunnusega K215824345 (keskpinge õhuliini 1-20 kV), kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 10 m ; 2.Liinirajatis tunnusega M151742170 (elektriõhuliin alla 1 kV), kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m; 3.Liinirajatis tunnusega MKL151742170 (elektrimaakaabel), kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1m.	Puurkaevu sanitaarkaitseala R=10 m; pumpla maakaabli isikl. kasut.õigus 1+1m Elektrilevi OÜ kasuks.
2	Liinirajatis tunnusega MKL151742170 (elektrimaakaabel), kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1m.	0,4 kV maakaabli kaitsevöönd kaabli teljest 1m mõlemale poole; plan.el.liitumiskilbi kaitsevöönd 2m ulatuses.Puurkaevu sanitaarkaitseala R=10 m; Omapuhasti (septik+imbväljaku) kuja 10 m, septiku kuja 5 m; Reovee imbsüsteemi kaugus puurkaevu san.kaitsealast 50 m.
3	Liinirajatis tunnusega MKL151742170 (elektrimaakaabel), kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1m.	plan.el.liitumiskilbi kaitsevöönd 2m ulatuses. Puurkaevu sanitaarkaitseala R=10 m; Omapuhasti (septik+imbväljaku) kuja 10 m, septiku kuja 5 m; Reovee imbsüsteemi kaugus puurkaevu san.kaitsealast 50 m. veetoru servituudi ala 2+2m naaberkrundi pos.2 kasuks, plan.el.liitumiskilbi kaitsevöönd 2m ja maakaabli servit.ala1+1m ulatuses naaberkrundi kasuks.
Sookase naaberkinnistu		Teeservituudi vajadusega ala kruntide pos. 2 ja 3 kasuks; plan.el.liitumiskilbi kaitsevöönd 2m ulatuses.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- Väljaotsa kinnistuomanikul või omaniku poolt leitud projektorganisatsioonil korraldada (või ehitusprojektide koostajal) tehnovõrkude (k.a. sademevesi ja drenaaž), rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- kinnistuomanikul või omaniku poolt leitud projektorganisatsioonil ehituslubade taotlemine Raasiku Vallavalitsuselt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- pärast uute tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamist omavalitsuse poolt aktsepteeritava ehitusorganisatsiooni poolt kasutuslubade taotlemine Raasiku Vallavalitsuselt;
- moodustatud kinnistutele omanikel hoonetele ehituslubade ja kasutuslubade taotlemine vastavalt Ehitusseadustikule ja kohaliku omavalitsuse Ehitusmäärusele;
- moodustatud kinnistute omanikel ehitusjärgselt naaberkinnistutele oluliste kahjulike mõjutuste vältimine;

5. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE

HÜVITAJA

Planeeringu realiseerumine ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas:

Projektijuht Riho Tint