
HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNI KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2019

TÖÖ NR 63 DP 18

OÜ Melbra

Mob: 50 949 48

e-mail: info@melbra.ee

Majandustegevuse reg.nr: EEP001676

Äriregistrikood: 11108427

ORIGINAL

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNI KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Huvitatud isik:

Heiko Aljasmäe
tel 56457692, e-post: heikoaljasmae@gmail.com

Tellijä:

Planeeringu koostaja:

Koostas:

Vastutav spetsialist:

Raasiku Vallavalitsus

Melbra OÜ

Meelis Braun

Gea Hein

ESIMENE OSA

PLANEERING

SISUKORD	3
SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	5
2.1 Planeeringu lähtedokumendid	5
2.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja lähtedokumendid	5
2.3 Kirjavahetus	5
2.4 Alusplaan	5
3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL	5
3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.2 Kontaktvööndi analüüs	7
4. PLANEERIMISLAHENDUS	9
4.1 Planeerimislahenduse kokkuvõte	9
4.1.1 Kehtiva valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	9
4.2 Ehitusõigus	10
4.3 Arhitektuurilised nõuded ehitistele	10
4.4 Ehitistevahelised kujad	11
4.5 Maa-ala liikluskorraldus	12
4.6 Haljastus ja heakord	12
4.7 Keskkonnakaitseabinõud ja planeeringu ellurakendamisega kaasnev keskkonnamõju	13
4.8 Nõuded projekteerimisele planeeringualal	14
4.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
5. TEHNOVÕRGUD	15
5.1 Veevarustus ning tuletõrjevesi	15
5.2 Olmereovee kanaliseerimine	15
5.3 Sadevete juhtimine	15
5.4 Soojavarustus	15
5.5 Elektrivarustus	16
5.6 Sidevarustus	16
6. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16
7. PLANEERINGU RAKENDAMINE	17
8. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	17
9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	18

9 GRAAFILINE OSA

- 1. Asendiskeem**
- 2. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500, joonis nr 1**
- 3. Põhijoonis koos tehovõrkudega M 1:500, joonis nr 2**
- 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

SELETUSKIRI

1.SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on **Raasiku Vallavalitsus** ja huvitatud isikuks on **Heiko Aljasmäe**. Detailplaneeringu ala hõlmab Igavere külas Männi katastriüksust ja sellega läänest piirnevat reformimata maad. Detailplaneering on algatatud Raasiku Vallavolikogu 12. juuni 2018.a otsusega nr 34.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kolmeks elamumaa katastriüksusest, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu eesmärk on kehtivat Raasiku valla üldplaneeringut muutev.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS

2.1.Planeeringu lähtedokumendid:

- 1) Raasiku Vallavolikogu 12. juuni 2018.a otsus nr 34 Igavere külas, Männi katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- 2) Planeeringu lähteseisukohad

2.2.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Raasiku valla üldplaneering

2.3.Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

2.4.Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Melbra OÜ poolt 15.03.2019.a. mõõdistatud Männi kinnisasja geodeetiline maa-ala plaan (töö nr 08 G 19), täpsusastmega M 1:500.

3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERTAVAL ALAL

3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal, Raasiku vallas, Igavere külas. Planeeritava maa-ala

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNI KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2019

suurus on 11 070 m² hõlmates Männi kinnisasja (kü 65101:001:0198) ja sellega läänest piirnevad reformimata teemaad. Männi kinnisasja maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 9995 m².

Planeeritav ala piirneb idas Põldvuti (kü 65101:001:0351, elamumaa 100%) ja Männipõllu (kü 65101:001:0348, elamumaa 100%) kinnisasjadega, kus kasvavad noored männid. Mõlemale katastriüksusele on väljastatud ehitusluba üksikelamu ehitamiseks Eelnimetatud kinnisasjadele on algatatud Raasiku Vallavolikogu 12. juuni 2018.a otsusega nr 33 ja 32 detailplaneeringud, planeeringute eesmärgiks on jagada kinnistud elamukruntideks ja määrata ehitustingimused ühepereelamute rajamiseks.

Põhjaküljest piirneb planeeritav ala riigiteega 11300 Lagedi–Aruküla–Peningi (kü 65101:003:0397). Lõunasse jääb hoonestatud reformimata maa. Planeeritavast alast läände jäävad uued üksikelamud, mis on rajatud kehtiva Männimäe I detailplaneeringu (kehtestatud) ja Kadaka ja Raudkivi ning lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud).

Planeeritaval alal puudub olemasolev hoonestus. Valdavalt on planeeringuala olnud kasutuses põllumaana, vaid planeeringuala lõunaosas asub männi enamuspuuliigiga metsatukk. Seega on enamus alast lage. Maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 43.25 – 45.25.

Olemasolev juurdepääs planeeritava ala alale on võimalik mööda reformimata teemaad, mis ristub asfaltkattelise 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi kõrvalmaanteega.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee 11300 kaitsevööndis, mille kaitsevöönd tulenevalt ehitusseadustiku § 71 lg 2 on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses tehnovõrgud puuduvad.

Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust. Piirkonna müratase on madal, liiklus külgneva maanteel ei ole sage (ca 2000-3000 autot ööpäevas)

Kehtiva Raasiku valla üldplaneeringu (kehtestatud 13.09.2005) on Männi kinnisasjale määratud maatulundusmaa juhtotstarve. Maaüksuse omanik võib jätkata maa senist kasutamist. Käesoleval hetkel soovib omanik maad kruntida ja saada ehitusõigus. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna vastavalt üldplaneeringule ei saa haja-asustuses alla 1 ha suuruseid elamumaid lihtsustatud korras moodustada ega neile projekteerimistingimusi väljastada. Raasiku Vallavolikogu 12.06.20018 otsuse nr 34 kohaselt on tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

3.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Harjumaal, Raasiku vallas, Igavere külas. Ala asub nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teest lõunas. Ala piirneb teiste elamumaa sihtotstarbega kinnisasjadega.

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNI KATASTRÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2019

Läänes on uuselamud välja ehitatud. Idasse jäävad Männipõllu ja Põldvuti kinnisasjad, millele on Raasiku Vallavolikogu algatatud detailplaneeringud eesmärgiga jagada kinnistud elamukruntideks ja määrata ehitustingimused ühepereelamute rajamiseks.

Kontaktvööndi analüüsimiseks oleme valinud piirkonna, mis ulatub piki 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi maanteed alates 11304 Aruküla-Kostivere teest kuni 11306 Kalesi-Tõhelgi teeni. Hetkel on tegemist siiski hõredalt hoonestatud piirkonnaga, kus põllumaad ning üksikud metsatukad vahelduvad üksikelamutega. Tulevikus on kontaktvööndist kujunemas elamupiirkond, kuna läbi detailplaneeringute on piirkonda kavandatud erineva kuju ja suurusega elamumaakrunte ühepereelamute rajamiseks .

Teisel pool nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teed asuvad ka mõned tootmismaa ja ärimaa krundid.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ja Tallinna mnt ristumiskoha läheduses.

Järgnev Skeem 1 on väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardist, mis ilmestab kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute paiknemist ja eesmärki. Valdavalt on detailplaneeringute eesmärgiks ehitusõiguse määramine üksikelamute rajamiseks.



Skeem 1

— Mäni katastrüksuse ja lähiala detailplaneering

Kontaktvöõndis kehtestatud detailplaneeringud:

- 1 Kadaka ja Raudkivi kinnistute ja lähiala detailplaneering, kinnistute sihtotstarbe muutmine ning detailplaneeringu koostamine üksikelanute rajamiseks koos abihoonetega
- 2 Männimäe I detailplaneering, elamukruntideks jagamine
- 3 Alpide detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine
- 5 Jäätma detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine
- 6 Kaasiku II etapp, maa sihtotstarbe muutmine ja kruntideks jagamine
- 7 Saaresalu detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine
- 8 Attu maatükk 1 detailplaneering, tootmis- ja ärimaa moodustamine
- 9 Attu maatükk 2 detailplaneering, elamukruntide moodustamine
- 10 Lehise detailplaneering, kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine
- 11 Vääri I detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine
- 12 Ingumardi detailplaneering, kruntideks jagamine
- 13 Linnumäe detailplaneering, kinnistu kruntideks jagamine
- 14 Kuusiku kinnistu detailplaneering, uute tootmishoonete ehitamine ja kinnistute jagamine. Kuusiku kinnistu jagamine kolmeks ja uute osade liitmised Metalli ja Helondori kinnistutega.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeerimislahenduse kokkuvõte

Antud detailplaneeringuga jagatakse elamumaa sihtotstarbega Männi kinnisasi kolmeks elamumaa krundiks, millele määratakse ehitusõigus üksikelamute rajamiseks. Krundile Pos 2 on planeeritud lisaks üksikelamule puurkaev. Elamutele juurdepääsuks moodustatakse reformimata teemaast tee ja tänava maa krunt. Hoonestatavatele kruntidele planeeritakse kuni kahekorruselised elamud ja maksimaalselt kolm abihoonet.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib rajada vaid planeeringu põhijoonisel (joonis 2) näidatud hoonestusala sisse. Hoonestusala on kõikidel kruntidel määratud suurem kui lubatud ehitisealune pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoonete asukoha valikuks. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised peavad paiknema krundi planeeritud hoonestusalas, nende arv sisaldub krundi ehitusõiguses ja pindala kajastub hoonete suurimas lubatud ehitisealuses pindalas. Lubatud on rajada üks kuni 2-korruselise elamu ning maksimaalselt kolm abihoonet. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 10 m. abihoonete suurim lubatud kõrgus 5 m. Rajatise võib rajada ka väljaspoole hoonestusala. Ehitusõigus on toodud tabelis 1.

Vastavalt siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ tuleb tagada minimaalne hoonetevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala ja hoonestusalade sidumine krundipiiridega on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 2).

4.1.1 Kehtiva valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käeoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Raasiku valla üldplaneeringut (kehtestatud 13.09.2005). Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks määratud maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Männi maaüksuse osas juhtotstarbeks väikeelamumaa. Üldplaneering on kehtestatud 2005. a ning üldplaneeringuga on määratud tulevikku suunatud pikaajalised arengu eesmärgid ning tingimused nende elluviimiseks. Üldplaneeringu üldistusastet arvestades ei suudetud selle koostamise ajal prognoosida iga maaomaniku võimalikke arenguperspektiive ja maakasutuse juhtfunktsiooni määramisel lähtuti antud piirkonnas olnud situatsioonist, kus maad olid kasutusel maatulundusmaana.

Männi kinnisasja puhul on täna tegemist 100% elamumaa sihtotstarbelise kinnisasjaga, mis on katastrüksusena registreeritud 2016. aastal, mis näitab kinnisasja omaniku tahet rajada kinnisasjale sihtotstarbest tulenev kasutus. Samuti soosib kohalik omavalitsus piirkonnas väikeelamumaade arendamist. Käesoleva detailplaneeringuga esitatud lahendus jätkab piirkonnas väljakujunenud trendi väikeelamumaade planeerimiseks.

4.2 Ehitusõigus

Tabel 1. Ehitusõiguse tabel

planeeritava krundi Pos nr	krundi suurus m ²	suletud brutopind m ²	maksimaalne täisehituse %	maksimaalne korruselisus	hoonete arv krundil	sihtotstarve detailplaneeringu liigi järgi	sihtotstarve katastrüksuse liigi järgi	katusekalle	planeeritud parkimiskohtade arv	hoonete min tulepüvisusklass	hoonete suurim lubatud kõrgus
Pos nr 1	3579	800	20	2	1+3 (ühepereelamu+ abihooned)	100% EP üksikelamumaa	100% 001;E elamumaa	0-50°	3	TP3	10m
Pos nr 2	3208	800	20	2	1+3+puurkaev (ühepereelamu+ abihooned+puurkaev)	95% EP-üksikelamumaa 5% OV –vee tootmise ja jaotamise ehitise maa	95% 001;E 5% T tootmismaa	0-50°	3	TP3	10m
Pos nr 3	3208	800	20	2	1+3 (ühepereelamu+ abihooned)	100% EP üksikelamumaa	100% 001;E elamumaa	0-50°	3	TP3	10m
Pos nr 4	1075	-	-	-	-	100% LT – tee ja tänava maa	100% transpordimaa	-	-	-	-

4.3. Arhitektuurilised nõuded ehitistele

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Naaberelamud on viilkatusega, Männipõllu ja Põldvuti kinnistutele on projekteeritud viilkatusega (kalle 25°) elamud. Hoonestusviis on lahtine. Planeerides on arvestatud, et säiliks looduslähedane ja -sõbralik puhkekeskond. Planeeritavas väärtuslikus keskkonnas on inimesel võimalus nautida loodust ja kohustus seda hoida.

Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paikenvate ehitistega.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (majandus- ja taristuministri 03.06.2015.a määrus nr 55).

Tagamaks keskkonda sobiva tagasihoidliku arhitektuurse keskkonna kujundamist, on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:

- elamumaa kruntidel lubatud täisehitusprotsent on 20;
- hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 0-50°;
- maksimum elamu harja kõrgus on 10 m maapinnast;
- hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, kivi ja krohvi. Soovitav on puiduga kombineerida kivi, krohvi või tellist. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Lubatud ei ole palkmajade püstitamine;
- katusematerjalina võib kasutada katuseplekki, katusesindleid, keraamilisi kive või katusekatte rullmaterjale;
- hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
- värvilahenduses võiks eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Abihoone(d) ja nende välisviimistlus peavad sobima põhihoonega;
- krundi või vahetult hoonestusega ala ümber oleva piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Piire ei tohi olla avadeta plankaed, kasutada ei tohi kivimüüre. Piirete värvitoon peab sobima elamu värvilahendusega. Vahetult teekaitsevööndi piirile müra leevendamiseks rajatav piire võib olla kuni 2 m kõrgune avadeta piire, soovitatavalt laudisest, mis sobib piirkonda.
- Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3. Lubatud on ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

4.4. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ehk kahe TP3 klassi kuuluva hoone omavaheline kaugus peab olema vähemalt 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui soovitakse ehitada hooneid lähemale lubatud normidest, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpsemad tulekaitse nõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Planeerimisel on arvestatud, et hoonetele tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. 10 m³ mahutavusega veevõtumahuti planeeritakse krundile pos nr 2, sõidutee äärde.

4.5. Maa-ala liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi km 12,32 asfaltkattega teelt. Planeeringualale rajatakse vähemalt 3,5m laiusega sõidutee, võimaldades nõuetekohase juurdepääsu tulekustutus- ja päästemeeskonnale. Täpsed sissesõidu asukohad elamukruntidele määratakse koos elamu ehitusprojektiga. Normikohane parkimine, soovituslikult kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritavatel kruntidel. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada.

Kitsendusi põhjustab olemasolev 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi riigitee, mille kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ega kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Harju maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „Harjumaa kergliiklusteed“ on riigiteega 11300 külgnevalt ette nähtud II prioriteetsusega kergliiklustee. Samuti on kergliiklustee kavandatud koostatavas Raasiku valla üldplaneeringus. Üld- ega teemaplaneeringuga ei ole kindlaks määratud kummale poole maanteed kergliiklustee rajatakse. Raasiku vallalt laekunud info kohaselt ei plaani Raasiku vald kergliiklusteed lähitulevikus rajada kuna ei näe hõredalt asustatud piirkonnas tee rajamist vajalikuks. Juhul, kui vajadus tee rajamiseks on põhjendatud ning kohalikul omavalitsusel on võimalik paigutada ressursse tee projekteerimisse ning ehitamisse, rajatakse kergliiklustee. Kergliiklustee alla jäävate maade omanikega sõlmitakse servituudi lepingud või tehakse projektiga vastavad ärälõiked. Käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta kergliiklusteed

4.6. Haljastus ja heakord

Kuna valdavalt on tegemist lageda alaga, on soovitav ala haljastada kõrghaljastusega. Krundil pos 3 olev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Maanteelt tuleva müra leevendamiseks on soovitav istutada teekaitsevööndi lähedusse lisaks harilikku mändi ning tihedama tõkke saavutamiseks kasutada ka sobivat põõsarinnet. Teekaitsevööndisse ei ole lubatud haljastust istutada. Eelistada hoonete paigutamist selliselt, et on võimalik kõik puud säilitada. Arhitektuuriansambli loomise huvides võiks kruntide haljastus lahendada ühtselt. Krundipiiretena võiks kasutada pügatavat hekki.

4.7. Keskkonnakaitseabinõud ja planeeringu ellurakendamisega kaasnev keskkonnamõju

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte, samuti ei planeerita neid. Tegemist on kolme väikeelamumaaga. Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju keskkonnale. Hoonete paigutamisel krundile tuleb säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Soovitav on kõrghaljastuse lisamine krundile. Arvestades müra leevendamise meetmetega, rajada krundi maanteepoolsesse ossa nii kõrg- kui madalhaljastust.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- kommunikatsioonide ja reoveesüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kinnistule olmejäätmete kogumiseks ning tsentraliseeritud äraveo tagamine. Jäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Tulevastel krundi omanikel on kohustus tagada nõuetekohane jäätmekäitlus nii hoonete ehituse kui ka ekspluatatsiooni faasis.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. a andmetel 2002 autot/ööp. Muud müraallikad piirkonnas puuduvad. Müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemes ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Liiklusmüra sihtväärtuse II kategooria aladel (elamu maa-alad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Tegemist on areneva elamupiirkonnaga ning seoses rahvaarvu kasvuga antud piirkonnas võib eeldada ka autostumise kasvu. Peamiselt tehakse aga sõite hommikul ning õhtul tööle ja koju sõitmiseks. Seega võib eeldada, et autoliiklus on perioodil, mil inimesed soovivad puhata, väike.

Müra sihtväärtuse suurenemine võib tõenäoliselt esineda maantee teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Teekaitsevööndist kaugemale jäävale õuealal müra sihtväärtust ei ületata. Planeeringuga on hooned kavandatud väljapoole teekaitsevööndit ning soovitavad hoonete asukohad on näidatud võimalikult kaugemale teekaitsevööndist. Juba selle meetme rakendamisega on vähendatud liiklusest tulevat müra.

Vältimaks võimalikku müra sihtväärtuse ületamist tulevikus, võib krundi teepoolisel küljel kasutada mitmerindelise haljastust ja kasutada lisaks kõrghaljastusele ka madalhaljastust põõsarinde näol. Alternatiivina võib mürataseme vähendamiseks rajada teepoolsele küljele piirde. Teepoolisel küljel võiks kasutada vähemalt 2 m kõrgust müra levikut takistavat piiret. Oluline, et aia konstruktsioon oleks vahedeta. Piirkonnale sobivalt kasutada laudisest piiret.

Hoone sees on võimalik ehituslikult tagada nõuetekohased müratasemed. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eestis kehtivast standardist EVS 842:2003 „Ehitiste

heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile, kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Elamute välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad akendes, fresh-klapid seinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine. Elamute projekteerimisel on soovitatav järgida põhimõtet, et vaikust nõudvad ruumid nagu magamistoad ei paikneks maanteepoolsel küljel.

Mõningal määral tekib müra ehitustegevuse käigus, mis võib häirida lähinaabreid. Ehitamisel arvestada puhkepäevade ja riiklike pühadega, et häiring naabritele oleks minimaalne.

Lisaks liiklusest põhjustavale mürale mõjutab maantee ka piirkonna õhukvaliteeti. Paikseid saasteallikaid piirkonnas ei ole. Õhukvaliteedi piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2006. a määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“. Antud piirkonnas teadaolevalt ei ole õhukvaliteedi mõõtmisi läbi viidud. Tuginedes analoogsetele situatsioonidele võib öelda, et õhukvaliteedi piirväärtuse ületamist võib esineda vahetult maantee alal ja teekaitsevööndis.

4.8. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele planeeringualal. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi õigusaktidest. Kohalik omavalitsus võib anda välja lisaks kehtestatud detailplaneeringule nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeerimisel on lähtutud järgmistest kuritegevust vähendatavatest meetmetest:

- planeeritavad krundid piiratakse aedadega ja varustatakse suletavate väravatega;
- krundisisest tuleb valgustada õuealad ja hoonete lähiümbrus;
- hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.

5. TEHNOVÕRGUD

Piirkonnas puuduvad magistraalsed tehnovõrgud. Puurkaevu, vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitus toimub kruntide omanike rahastamisel. Kaablite väljaehitamine toimub koostöös kommunikatsioonide omanike ja valdajatega.

5.1 Veevarustus ning tuletõrjevesi

Hoonete veevarustus tagatakse krundile pos nr 2 rajatava puurkaevu ja planeeritava veetorustiku baasil. Kavandatud puurkaev hakkab teenindama kuni kolme majapidamist ehk maksimaalselt 15 inimest. Arvestuslik tavapärase veekasutus jääb alla 10 m³ ööpäevas. Käesoleva planeeringuga tehakse Keskkonnaametile ettepanek määrata puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 m puurkaevust.

Planeeritava hoonekompleksi välistulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/sek kahe tunni jooksul. Tuletõrjeveevõtukoht on kavandatud rajada tänava maale. Veevõtukoht koosneb 10 m³ mahutist ja varustatakse veevõtukaevuga. Mahutid saavad veetoite rajatavast puurkaevust.

5.2. Olmereovee kanaliseerimine

Hetkel valla ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni arendamine kavas ei ole. Igale elamukrundile on planeeritud rajada reovee kogumismahuti, mida on võimalik perioodiliselt tühjendada. Asula tsentraalsüsteemi valmimisel tuleb liituda tsentraalsüsteemiga.

5.3. Sadevete juhtimine

Sadeveed on ette nähtud immutada kinnistu piires. Lubamatu on vete suunamine naaberkinnistutele, sh. riigitee alusele maaüksusele ja riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Võimalusel tuleks vertikaalplaneerimine teostada selliselt, et tagatakse sademevete hajusalt valgumine pinnasesse.

5.4. Soojavarustus

Elamute küte lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

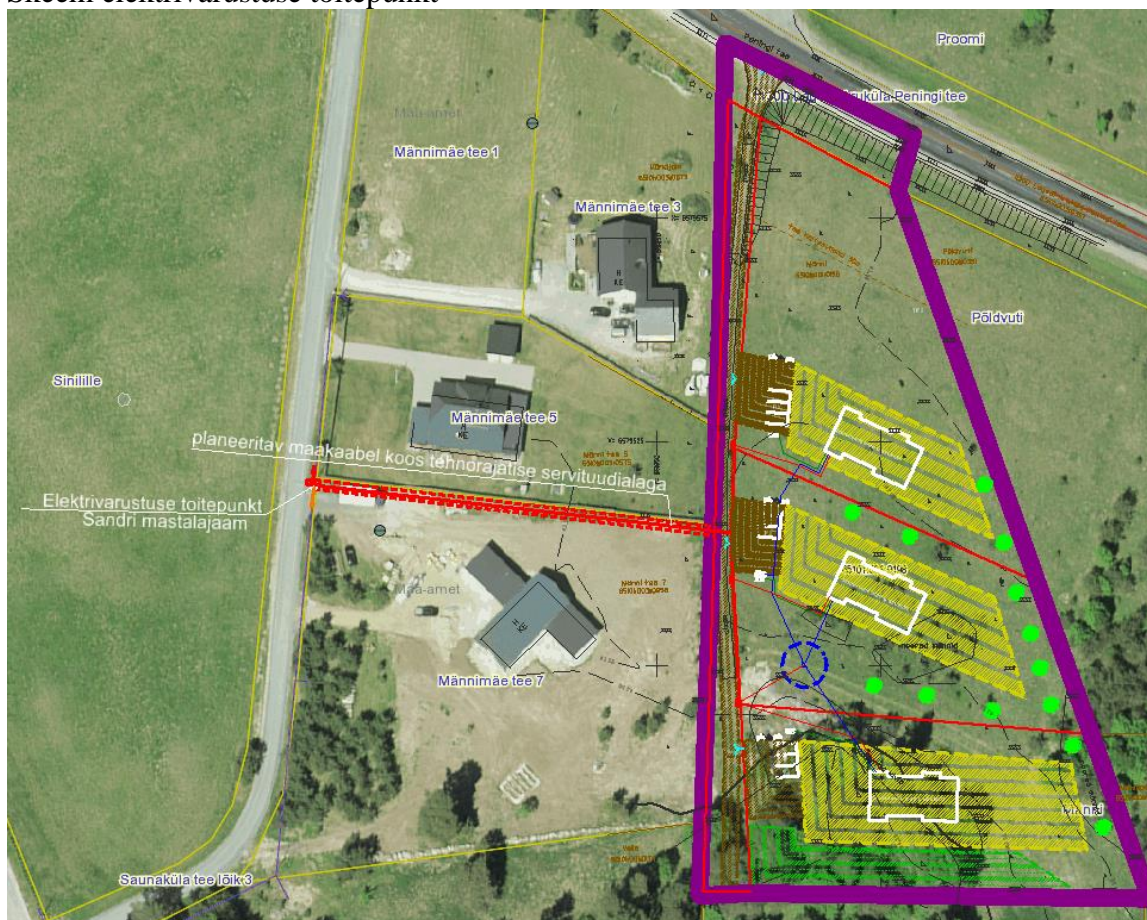
Võimalikud variandid:

- tahkküte;
- maaküte
- õhksoojuspump
- erinevate küteliikide üheaegne kasutamine.

5.5. Elektrivarustus

Planeeringualale elektrivarustuse projekteerimise aluseks on elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 304507. Elektrivarustuse toitepunkt hakkab olema Sandri 10/0,4kV alajaama F2 0,4kV õhuliini mastil, millelt kulgeb 0,4kV elektriliini trass läbi Männimäe tee 7 (endine Raudkivi) katastriüksuse uute liitumiskilpideni (vaata skeemi elektrivarustuse toitepunkt). Uute kinnistute tarbeks on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilbid.

Skeem elektrivarustuse toitepunkt



5.6 Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Perspektiivis (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgselt lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

6. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kinnistu igakordne omanik.

7. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate maakorralduslike toimingute ja ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Männi katastriüksus jagatakse ühe aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist kolmeks maaüksuseks. Toimingu kulud katab Männi kinnisasja omanik. Vajalikud servituudid seatakse kolme aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist. Servituutide seadmisega kaasnevad kulud katavad tulevased krundiomanikud, kui on selgunud vajalike servituutide asukoht ning ulatus.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimisega alustatakse kolme aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Kui tehnovõrgud ja rajatised teenindavad planeeritavaid elamuid, tuleb nende projekteerimisega alustada hiljemalt koos elamute projekteerimisega. Planeeritav ligipääsutee on avalik ja avaliku tee rajamiseks on vajalik ehitusluba, mida peaks taotlema enne hoonete ehituslubasid. Uued planeeritud tehnovõrgud ja rajatised kavandatakse kasutusele võtta hiljemalt viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.

Puurkaevu, vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimine ja ehitus toimub tulevaste krundi omanike rahastamisel ja kokkuleppel. Elektri kaablite väljaehitamine toimub koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

8. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Alale seab kitsendusi külgnev riigitee 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi, mille kaitsevöönd tulenevalt ehitusseadustiku § 71 lg 2 on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevöönd ulatub planeeritud krundile pos 1.

Tegevusi kitsendab krundile pos 2 planeeritud puurkaev. Puurkaev on kolme elamu tarbeks ning ümber puurkaevu moodustatakse sanitaarkaitseala. Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada sanitaarkaitseala ulatust 10 m puurkaevust (vett võetakse kuni 10 m³ ööpäevas ja kuni 15 inimese vajaduseks). Vähendamise ettepaneku alus veeseadus § 28 lg 4 p 1.

Planeeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks pos 2 krundile veetorustiku (kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustiku telge) ulatuses ja Männi tee 7 katastriüksusel 0,4 kV maakaabelliini (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge) ulatuses.

9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

ASUTUS	KUUPÄEV	KOOSKÕLASTAJA	Sisu originaalkooskõlastuse asukoht ja
Päästeamet			
Keskkonnaamet			
Kinnistu omaniku esindaja:			

TEINE OSA

PLANEERINGU LISAD

SISUKORD

1. Raasiku Vallavolikogu otsus nr 34 kuupäevaga 12. juuni 2018.a. Igavere külas, Männi katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
2. Planeeringu lähteseisukohad
3. Raasiku valla Igavere küla Männi katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
4. Raasiku valla Igavere küla Männi katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimise kirjad.
5. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta.
6. Ajalehe väljavõte detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust.
7. Raasiku Vallavalitsuse korraldus Raasiku valla Igavere küla Männi katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
8. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused.
9. Elektrilevi OÜ kooskõlastus.
10. Keskonnaameti kiri.
11. Planeeringu põhijoonisele kantud kooskõlastused.