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

TALLINN 2019

TÖÖ NR 72 DP 18

OÜ Melbra

Mob: 50 949 48

e-mail: info@melbra.ee

Majandustegevuse reg.nr: EEP001676

Äriregistrikood: 11108427

ORIGINAAL

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

Huvitatud isikud:

Hans-Kristjan Aasma
53436944; e-post: hans_aasma@hotmail.com

Tellija:

Raasiku Vallavalitsus

Planeeringu koostaja:

Melbra OÜ

Koostas:

Meelis Braun

Vastutav spetsialist:

Kaili Ojaperv

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	6
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 ellurakendamise kaasnev keskkonnamõju	12
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	15
5.6 Sidevarustus	16
6. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	15
7. PLANEERINGU RAKENDAMINE	16
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 **Hans-Kristjan Aasma**. Detailplaneeringu ala hõlmab Igavere külas Männipõllu katastriüksust. Detailplaneering on algatatud Raasiku Vallavolikogu 12.06.2018.a otsusega nr 32.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kolmeks elamumaa katastriüksuseks, 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 32 Igavere külas, Männipõllu 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 Männipõllu ja Põldvuti kinnistute geodeetiline maa-ala plaan (töö nr 09 G 19), täpsusastmega M 1:500.

3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERTAVAL ALAL

3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava maa-ala suurus on 10058 m². Maa-ala asub Raasiku vallas, Igavere külas, hõlmates Männipõllu katastriüksust (kü 65101:001:0348) ja lähiala. Katastriüksuse

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

TALLINN 2019

maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringualal puuduvad olemasolevad hooned ja tehnovõrgud. Männipõllu kinnisasjale on väljastatud üksikelamu ehitamiseks ehitusluba nr 1812271/12037. Planeeritav ala on olnud varasemalt kasutuses põllumaana, kuid pikka aega ei ole põlluharimisega enam tegeletud, mistõttu on maaüksus suures osas kaetud noorte mändidega. Maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 42,0 – 44,0.

Planeeritavast alast edelas asuvad vanad taluhooned. Planeeringuala idapiiril asub hoonestamata Proogi kinnisasi (kü 65101:001:0349, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega), põhjas Põldvuti kinnisasi (kü 65101:001:0351, 100% elamumaa sihtotstarve), loodes paikneb Männi kinnisasi (kü 65101:001:0198, 100% elamumaa sihtotstarbega), läänes hoonestatud maaüksus nimetusega Prometi, mis on katastriüksusena registreerimata.

Juurdepääs planeeringualale toimub 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi km 12,36-12,52 maanteelt, kuhu on tänaseks välja ehitatud ristumiskoht ja planeeritavaid krunte läbiva tee aluspõhi.

Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust ja müratase on madal.

Kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga (kehtestatud 13.09.2005) on Männipõllu kinnisasjale määratud maatulundusmaa juhtotstarve. 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 32 kohaselt on tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

3.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Harjumaal, Raasiku vallas, Igavere külas. Ala asub riigitee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teest lõunas. Loode- ja põhjakülge jäävad Männi ja Põldvuti kinnisasjad, millele on Raasiku Vallavolikogu 12.06.2018.a vastavalt otsustega nr 33 ja nr 34 algatatud detailplaneeringud. Mõlema detailplaneeringu eesmärgiks on 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. Vaadeldavas alas on erineva kuju ja suurusega maaüksusi. Ümbruskonnas leidub rohkesti uusarenduskrunte, mis valdavalt ei ole välja ehitatud. Hetkel on veel tegemist hõredalt hoonestatud alaga, mis põhiliselt on kaetud lageda põllumaaga ja üksikute metsatukkadega.

Ala vahetus läheduses asuvad peamiselt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Viimaste aastate arendustega on piirkond muutumas elamupiirkonnaks,

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

TALLINN 2019

kuhu kerkivad ühepereelamud. Teisel pool 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teed asuvad ka mõned tootmis- ja ärimaa krundid.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ja 11304 Aruküla-Kostivere teest ristumiskoha läheduses.

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



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardirakendusest



Männipõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud:

1. Kadaka ja Raudkivi kinnistute ja lähiala detailplaneering, kinnistute sihtotstarbe muutmine ning detailplaneeringu koostamine üksikelamute 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

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

TALLINN 2019

- 11 Väari 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

Käesoleva planeeringuga soovitakse moodustada kolm pereelamumaa sihtotstarbega krunti, millele määratakse hoonestustingimused üksikelanute rajamiseks. Pos nr 2 krundile planeeritakse rajada puurkaev. Elamutele juurdepääsuks rajatakse tee, mis läbib katastriüksusi, eraldiseisvat teekinnistust ei moodustata. 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 suurim lubatud ehitisealune pindala kajastub maksimaalses täisehituse protsendis. 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 sidumine krundipiiridega on toodud planeeringu põhijoonisel koos tehnoõrkudega (joonis 2).

4.1.1 Kehtiva valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Raasiku valla üldplaneeringut (kehtestatud 13.09.2005). Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks määratud maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Männipõllu 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.

**HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNIPÕLLU KATASTRÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

TALLINN 2019

Männipõllu kinnisasja puhul on täna tegemist 100% elamumaa sihtotstarbelise kinnisasjaga, mis on katastrüksusena registreeritud 2017. aastal ja 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 tulepüüsvusklass	Hoonete suurim lubatud kõrgus
Pos nr 1	3431	800	15	2	1+3 (elamu+3 abihoonet)	100% EP üksikelamumaa	100% 001;E elamumaa	0-50°	2	TP3	10m
Pos nr 2	3316	800	15	2	1+3(elamu+abihooned+puurkaev)	95% EP-üksikelamumaa 5% OV –vee tootmise ja jaotamise ehitise maa	95% 001;E 5% T tootmismaa	0-50°	2	TP3	10m
Pos nr 3	3311	800	15	2	1+3 (elamu+3 abihoonet)	100% EP üksikelamumaa	100% 001;E elamumaa	0-50°	2	TP3	10m

4.3. Arhitektuurilised nõuded ehitistele

Vastavalt Harju maakonnaplaneering 2030+ asub planeeringuala Kalesi algupärasel ajastumaastikul (<http://www.maavalitsus.ee/harju-maakonnaplaneering>.) Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida piirkonna kohalikku eripära ning hoone sobivust maastikku.

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

- projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. 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 paiknevate ehitistega;
- hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ehitusseadustiku § 65 lõike 3 alusel kehtestatud ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11. detsembri 2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“);
- elamumaa kruntidel lubatud täisehitusprotsent on 15;
- 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;
- 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.

Projekteerimise käigus võib olemasolevat maapinda tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

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 praegusele Männipõllu kinnisasjale, juurdepääsutee äärde, et oleks tagatud ligipääs ning manööverdamise võimalus.

4.5. Maa-ala liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi km 12,36-12,52 asfaltkattega teelt. Tänapäevaks on rajatud mahasõit ja planeeritavaid krunte läbiva tee aluspõhi. Mahasõidule on koostatud „Mahasõidu projekt“ nr 2017_05 ning Maanteameti poolt on väljastatud tee ehitusluba nr 18-2/17-00182/639. Ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja külgnähtavus tagatakse vastavalt mahasõidu projektile. Planeeringualale rajatakse vähemalt 3,5 m laiusega sõidutee, võimaldades nõuetekohase juurdepääsu tulekustutus- ja päästemeeskonnale. Nimetatud tee võimaldab juurdepääsu viiele majapidamisele ja on mõeldud kasutamiseks erateena. Täpsed elamukruntide sissesõidu asukohad määratakse koos elamu ehitusprojektiga. Normikohane parkimine, soovituslikult kaks kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritavatel kruntidel. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada.

Arvestades asjaoluga, et planeeringuala paikneb riigitee lähialal, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel, kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada, et tee omanik (Maanteamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal leidub kõrghaljastust harilike mändide näol. Elamud tuleks projekteerida viisil, et säilitataks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Planeeritud hoonestusalad asuvad maanteest piisavalt kaugel. Võimaliku mürähäiringu leevendamiseks on soovitatav istutada kruntide maanteepoolsesse serva kõrghaljastust (näiteks harilikku mändi, mis loomulikult piirkonnas kasvab). Tihedama tõkke saavutamiseks kasutada ka sobivat põõsarinet. Krundipiiretena võib kasutada pügatavat hekki.

4.7. Keskkonnakaitse abinõud 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 tuleks säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

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.

Planeeritava ala läheduses asub riigitee 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. Vältimaks võimalikku müra sihtväärtuse ületamist tulevikus, tuleks krundi teepoolset küljel säilitada olemasolevaid mände, teha juurdeistutusi ning kasutada lisaks kõrghaljastusele ka madalhaljastust põõsarinde näol.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eestis kehtivast standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Akende valikul eeskätt hoone teepoolset 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 maanteepoolset 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 hindamispäärid“. Antud piirkonnas teadaolevalt ei ole õhukvaliteedi mõõtmisi läbi viidud. Tuginedes analoogilistele olukordadele võib öelda, et õhukvaliteedi piirväärtuse ületamist võib esineda vahetult maantee alal ja teekaitsevööndis ning planeeritaval alal piirväärtuse ületamist ei toimu.

Antud detailplaneeringuga ei kahjustada ümbritsevat keskkonda. Uute üksikelamu kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata täiendavaid keskkonnavalitsuse nõudeid.

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:

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

5. TEHNOVÕRGUD

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja –kanalisatsioon, seetõttu lahendatakse vesi ja kanalisatsioon lokaalselt planeeritavate kruntide piires. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.1 Veevarustus ning tuletõrjevesi

Hoonete veevarustus tagatakse pos nr 2 krundil oleva puurkaevu nr PRK0058666 ja planeeritava veetorustiku baasil. Üks puurkaev hakkab teenindama kuni kolme majapidamist ehk maksimaalselt 12. inimest. Arvestuslik tavapärane veekasutus jääb alla 10 m³ ööpäevas.

Planeeritava hoonekompleksi välistulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/sek kahe tunni jooksul. Tuletõrjeevõtukoht on kavandatud rajada pos nr 2 kinnistule. Veevõtukoht koosneb 10m³ mahutist koos veevõtukaevuga. Mahuti saab 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. 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 planeerimise aluseks on võetud LEONHARD WEISS ENERGY AS-i poolt koostatud elektriprojekt "Põldvuti ja Männipõllu kinnistute

liitumised madalpingel, Igavere küla, Raasiku vald, Harjumaa“. Vastavalt projektile on mast nr 34-st ette nähtud tuua AXPk 4G50 maakaabel kinnistute liitumiskilpideni. Uute kinnistute tarbeks on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilbid. Täna on maakaabel ja liitumiskilbid välja ehitatud.

5.6 Sidevarustus

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

6. PLANEERINGU KEHTESTAMIEST 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. Männipõllu katastrüksus jagatakse ühe aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist kolmeks maaüksuseks. Toimingu kulud katab Männipõllu 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 elamute projekteerimisega. 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. Elektriablate väljaehitamine toimub vastavalt LEONHARD WEISS ENERGY AS poolt koostatud elektriprojektile koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

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

8. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Tegevusi kitsendab, planeeringuga moodustatud krundil pos 2, planeeritud puurkaev. Puurkaev on kolme krundi tarbeks ning ümber puurkaevu moodustatakse hooldusala. Veeseaduse § 148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. **Planeeringuga nähakse ette, et vett võetakse kuni 10 m³ ööpäevas ja kuni 12 inimese vajaduseks.** Veeseaduse § 154 lõige 2 sätestab, et hooldusala tähendab salvkaevu, puurkaevu või puurauku ümbritsevat maa- või veeala, kus põhjavee saastumise vältimiseks on veeseaduse § 154 lõike 5 kohaselt tegevus piiratud. **Veeseaduse § 154 lõike 3 kohaselt on hooldusala ulatus kümme meetrit.** Veeseaduse § 154 lõikes 5 on nimetatud põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused, mis võivad ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; karjatamine; ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; maaparandussüsteemide rajamine; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; kalmistu rajamine; jäätmete käitlemine ja maavara kaevandamine.

Planeeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks pos 2 läbiva veetorstiku (kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustiku telge) ja isikliku kasutusõiguse seadmiseks 0,4 kV maakaabelliini (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge) rajamiseks.

Täiendavalt on vajalik seada teeservituut planeeritavate kruntide kasuks, et tagada juurdepääs läbi Põldvuti kinnisasja.

Pos nr	Piirangu nimetus ja ulatus
Pos nr 1	1. teeservituut 2. isiklik kasutusõigus elektripaigaldise valdaja kasuks
Pos nr 2	1. puurkaevu hooldusala 10 m 2. servituut puurkaevu ja veetoru kasutamiseks 3. teeservituut 4. isiklik kasutusõigus elektripaigaldise valdaja kasuks
Pos nr 3	1. teeservituut 2. isiklik kasutusõigus elektripaigaldise valdaja kasuks

9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

ASUTUS	KUUPÄEV	KOOSKÕLASTAJA	originaalkooskõlastuse asukoht
Elektrilevi OÜ	29.01.2019	Marge Kasenurm	digikonteiner
Maanteeamet	18.07.2019	Marten Leiten	digikonteiner
Kinnistu omanik	02.08.2019	Hans-Kristjan Aasma, Kristina Aasma	digikonteiner
Päästeamet	21.07.2019	Dmitri Peterson	digikonteiner

TEINE OSA

PLANEERINGU LISAD

SISUKORD

1. Raasiku Vallavolikogu otsus nr 32 kuupäevaga 12. juuni 2018.a. Igavere külas, Männipõllu katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
2. Planeeringu lähteseisukohad
3. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta.
4. Ajalehe väljavõtte detailplaneeringu avalikust väljapanekust.
5. Elektrilevi OÜ kooskõlastus
6. Päästeameti kooskõlastus
7. Maanteeameti kooskõlastus
8. Kinnistu omaniku kooskõlastus