

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.

Üldosa.

Planeeritavate kinnistute aadress: Tehase põik 7, Raasiku alevik, Raasiku vald, Harju maakond.
Huvitatud isik: VIVE INVEST OÜ. Huvitatud isiku esindaja: Villu Veling.

Planeeringu koostamise alused ja eesmärk:

Detailplaneeringu algatamise taotlus.

Raasiku Vallavalitsuse korraldus number 301, 8. september 2015.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

1. Raasiku valla üldplaneering.
2. Raasiku valla ehitusmäärus.

Detailplaneeringu koostamiseks läbiviidud uuringud:

- Topo-geodeetilised uurimistööd SURVEY OÜ, töö nr 860, 2015a

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.

- › Tehase põik 7 kinnistule uute elamumaa ja teemaa sihtotstarbega kruntide moodustamine.
- › Uutele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine.
- › Heakorra ja haljastuse põhimõtete väljatöötamine planeeringualal.
- › Juurdepääsude, krundisiseste liikumisteede- platside ja parkimise lahendamise.
- › Uute tehnovõrkudega varustamise lahenduse andmine.

Planeeringualale kavandatakse 6 elamumaa krunti ja 1 teemaa krunt. Kruntidele planeeritakse ühepere-, kahepre- ja ridaelamud. Hoonestuse maksimaalne korruselisus on 2.

Planeeritava ala suurus on 0,9830 ha.

Detailplaneeringu lahenduskeem on koostatud VIVE INVEST OÜ tellimusel.

3. ÜLDPLANEERING.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga. Planeeringuala edelakülg jääb planeeritava korruselamumaa (EKp) alale, kirdepoolne osa planeeritava väikeelamumaa (Evp) alale. Minimaalne haljastuse osakaal planeeringualal peab olema 50%.

4. ASUKOHT, KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.

Planeeritav ala asub Raasiku aleviku lääneküljel, ca 1,4 kilomeetri kaugusel Raasiku keskusest. Planeeringualast lõuna suunas jääb 300 meetri kaugusele Tallinn-Tapa raudtee ning kirde suunas Jõelähtme jõgi ca 140 meetri kaugusel. Planeeringuala jääb olemasoleva elamuala põhjaküljele.

Alale pääseb Tehase teelt tuleva Tehase põiktäna (piirkonna sisetäna) kaudu kinnistu lõunaküljelt.

Lähiümbrust iseloomustavad privaatse iseloomuga väikeelamualad ning avatuma hooviruumiga korruselamud. Hoonestuse korruselisus on varieeruv ühest (eramud ning väiksemad mitme korteriga elamud) kolme (kortrelamud Tehase tee ääres, planeeringualast lääne suunas) korruseni. Planeeritavast alast põhja suunas jääb hoonestamata rohumaa, mille üldplaneeringu järgne sihtotstarve on samuti korruselamumaa ja väikeelamumaa.

Piirkonna ruumiline lahendus on mitmepalgeline. Olemasolev hoonestus naaberaladel on nii lamekatusega kui ka erineva kaldenurgaga viilkatustega.

5. OLEMASOLEV OLUKORD.

Tehase põik 7 – suurus 9830 m², sihtotstarve maatulundusmaa.

Territoorium on avatud. Ala katab suures osas harimata rohumaa. Kinnistut läbivad isetekkelised teerajad, rajatud on peenraid juurviljade kasvatamiseks.

Organiseeritud ning korrastatud hoonestus puudub. Kinnistu põhja- ja lõunaküljel on puitkonstruktsioonil hoonevaremed ning kastmisvee paak.

Lehtpuude grupid (ka metsistunud viljapuud) asuvad krundi põhja- ja edelaküljel, Tehase põiktäna ääres ja

krundi lõunapiiri ääres kasvavad okaspuude krupid.

Planeeringuala läbib lääneküljelt olemasolev drenaazitorustik, idaküljele jääb kraav koos drenaaziväljundiga. Kinnistu kirdeküljel paikneb vastavalt geodeetiliste mõõdistustööde aruandele olemasolev survekanalisatsioonitrass.

Planeeritava ala maapinna reljeef on lauge kuid langev Jõelähtme jõe (kirde ja ida) suunas. Planeeringuala edelapiiril on järsum nõlv, kus maapind tõuseb kinnistutel Tehase tee 20 ja 22 ligikaudu 1 meetri. Kõrgusmärgid planeeritava kinnistu piires on 39.00-42.61. Madalaim koht on kirdepiiril 38.85, kõrgeim punkt edelapiiril on 42.92.

6. DETAILPLANEERINGU ÜLDLAHENDUS.

Planeeritavale alale on kavandatud kuus elamukrunti ning transpordimaa krunt.

Planeeringuala edelaküljele on kavandatud krundid nr 1 (1543 m²) ja 2 (1743 m²). Kruntidele võib ehitada maksimaalselt 4 korteriga ridaelamu või paariselamu. Sihtotstarve ridaelamu maa / pereelamu maa ER/EP.

Planeeritavast Tehase põiktänavast kirde suunas jäävad krundid nr 3 (1305 m²), 4 (1499 m²), 5 (1583 m²), 6 (1299 m²). Kruntidele võib ehitada paariselamu või ühepereelamu ja abihoone. Sihtotstarve pereelamu maa EP

Transpordimaa krunt on kaheharuline. Planeeritava krundi pindala on 858 m². Sihtotstarve tee ja tänava maa LT.

Detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusala võimalikult avar, uute planeeritavate elamukruntide piiridest 4 ja 5 meetri kaugusel. Lahendus tagab võimalikult paindliku hoonestuse planeerimise ning annab võimaluse erinevateks arengustsenaariumiteks. Täpsem lahendus kruntide kaupa vt "Põhijoonis".

Ainukeseks määravaks ja piiravaks elemendiks on krundi nr 2 kirdeküljel, ümberpööramisplatsi (12x12 meetrit) kõrval paiknev tuletõrje veemahuti koos seda katva muldkehandiga. Krundi nr 2 ehitusala kaugus kirdepiirist on 12,5 meetrit.

7. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA HOONETE ARHITEKTUURINÕUDED.

Krundid nr 1 ja 2.

Maksimaalne ehitusalune pind: 600 m².

Maksimaalne suletud brutopind: 800 m².

Hoonete lubatav korruselisus: 2 korrust.

Hoonete suurim kõrgus: 9 meetrit.

Lubatud katusekalle on 0°-45°.

Minimaalne tulepüsivusaste: TP3.

Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning suhtestuma antud asukohaga.

Lubatud kvaliteetsed ja esinduslikud välisviimistlusmaterjalid. Imiteerivad materjalid (näiteks fassaadilaudise sarnane plastprofiil seintel) pole lubatud.

Krundid nr 3 - 6.

Maksimaalne ehitusalune pind: 350 m².

Maksimaalne suletud brutopind: 500 m².

Hoonete lubatav korruselisus: Elamu 2 korrust, abihoone 1 korrust.

Hoonete suurim kõrgus: Elamu 9 meetrit, abihoone 5 meetrit.

Lubatud katusekalle on 0°-45°.

Minimaalne tulepüsivusaste: TP3.

Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning suhtestuma antud asukohaga.

Lubatud kvaliteetsed ja esinduslikud välisviimistlusmaterjalid. Imiteerivad materjalid (näiteks fassaadilaudise sarnane plastprofiil seintel) pole lubatud.

Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus ning 0.00 vt "põhijoonis" DP-3.

Planeeritava hoonestuse arhitektuurne eskiisprojekt kooskõlastada vallaarhitektiga.

Ehitusõigused vt. ka põhijoonisel (joonis DP-3).

8. HALJASTUS, HEAKORD, VERTIKAALPLANEERIMINE.

Olemasoleva juhutekkelise kõrghaljastuse säilimine sõltub hoonestuse paiknemisest ning puude tervislikust

seisundist. Uue kõrghaljastuse lahendus täpsustatakse hoonete projektidega iga krundi osas eraldi. Ühist kõrghaljastuse programmi ei planeerita.

Nii elamukruntidele kui teemaale külvatakse uus muru. Elamute hooviruumis võib kasutada kivisillutist ning puitkatet, samuti välitingimustesse sobivaid kiviplaate.

Vastavalt üldplaneeringule peab olema haljastuse osakaal planeeritaval alal 50%.

Lubatud piirdeaiaid on maksimaalse kõrgusega 1,3 meetrit. Tänavapoolse piirdeaia ning väravate lubatud materjaliks on puit ja metall. Soovitav on ühe tänavapoolse piirdeaia lahenduse kasutamine kogu planeeringualal. Planeeringuala välispiiril ning elamukruntide vahel võib kasutada ka metallvõrgust piirdeaeda.

Krundi markeerivaid piirdeid võib sekundeerida leht- või okaspuuhekk.

Elamukruntidel toimuv prügi ning jäätmete kogumine lahendatakse hoonete projektidega. Prügi äraveoks peab omanik sõlmima lepingu äravedu korraldava ettevõttega.

Uue ehitustegevusega ei tohi kahjustada olemasolevaid säilivaid дренаazisüsteeme. Lahendus peab tagama olemasoleva дренаazi toimimise või selle parendamise.

Vihmaveed uutelt kõvakattega aladelt ning katustelt hajutatakse kruntidel ja immutatakse pinnasesse.

Planeeritavad kõrgusmärgid ala keskosas ning edelaküljel järgivad suures osas olemasolevat reljeefi.

Planeeritava tee osas jäävad kõrgusmärgid vahemikku 41.25-41.60. Planeeringu ida- ja kirdeosa pinda tõstetakse majadealuses osas ning teede osas tasandamiseks suuremat kõrgustevahet ning võimaldamaks isevoole kanaliseerimise rajamist. Kõigi kruntide osas jäävad kruntide kõrgusmärgid vahemikku 39.50-42.60.

9. TEED, JUURDEPÄÄSUD, PARKIMINE.

Juurdepääs planeeringualale on antud Tehase põiktänaval ala lõunaküljelt. Asfaltkattega juurdepääsutee laius on määratud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 6.1.1. "Tänavaristlõike elemendid" nõuetele. Kvartalisese tänavaga heaks laiuseks loetakse 4,5 meetrit. Arvestatakse, et teenindavate eramute (korterite) arv on üle 20 ja projektkiiruseks 20 km/h. Transpordimaa kuju ja suunad järgivad planeeringulahendust ja ka üldplaneeringuga antud perspektiivi uutele ühendustele planeeritavatel elamualadel kinnistul Tehase tee 24. Tulevikus peab säilima võimalus teedevõrgu jätkumiseks ja ühendamiseks (ringistamiseks) terviklikuks tänavavõrguks.

Tulenevalt eelkirjeldatust on seoses tehnovõrkude rajamisega Tehase põiktänaval lõigul Tehase tee kuni käesolev detailplaneeringu ala soovitatav laiendada Tehase põiktänavaga asfaltkatet laiuseni 4,5 meetrit.

Kuna lähitulevikus on planeeringualale ette nähtud Tehase põiktänavaga pikendus tupikuks, siis on selle lõppu ette nähtud normidele vastav ümberpööramise plats suurusega 12x12 meetrit.

Tulenevalt väikesest uute elanike hulgast eraldi jalg- ning kergliiklusteed planeeringualale ei kavandata.

Planeeritavate kruntide juurdepääsud täpsustatakse hoonete projektidega.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Vajalike parkimiskohtade arvestus on tehtud Eesti Standard EVS 843:2016 väike-elamute ala normatiivi alusel. Arvestatakse, et funktsiooniks on projekteeritav eramu ja ridaelamu.

Parkimiskohtade arvutus:

Projekteeritav eramu parkimiskohtade arv: min 2 kohta.

Projekteeritav ridaelamu korter: min 2 kohta.

Maksimaalne korterite arv: 8 ridaelamu korterit ja 8 paariselamu korterit.

Normatiivne parkimiskohtade arv on 32 autokohta.

Planeeringulahenduses arvestatakse maksimaalselt võimalusega luua 32 parkimiskohta. Iga korterit kohta 2 kohta. Põhijoonisel antud parkimiskohtade ja sissepõõsuteede asukoha lahendust võib muuta ja täpsustada ehitusprojektidega.

10. KESKKONNAKAITSE.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna mõjusid.

Kavandatavad uued elamud ei ohusta keskkonda.

Planeeritav hoonestus ei mõjuta naaberhoonete insulatsioonitingimusi. Lähimad naabruses asuvad elamud paiknevad planeeritavast hoonestusest kagu, lõuna ja edela pool ehk päikese suunas.

Planeeritavate kruntide prügikonteinerid paigutatakse juurdepääsuteede ja väravate vahetusse lähedusse. Krundi valdaja (ehitise omanik) või tulevase kinnisasja omanik on kohustatud kas ise või kinnisvarahalduse või -hoolduse ettevõtte vahendusel sõlmima jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu. Jäätmete käitlemine peab olema korraldatud vastavalt "Raasiku valla jäätmehoolduseeskirja" nõuetele.

Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest. Ehitusprotsessis õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetes.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

11. KITSENDUSED, PIIRANGUD.

Krunt nr 1:

Planeeritav madalpingekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 meetrit iga kaabli kohal võrguvaldaja kasuks.

Krunt nr 2:

Planeeritav tuletõrje veehoidla servituudi vajadus.

Planeeritav дренаazi servituudi vajadus koridori laiusega 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.

Krunt nr 5:

Planeeritav дренаazi servituudi vajadus koridori laiusega 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.

Krunt nr 6:

Planeeritav дренаazi servituudi vajadus koridori laiusega 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.

12. TULEKAITSE ABINÕUD.

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind planeeringualal on 3600 m². Hoonete kasutusviis: I. Planeeritava hoonestuse moodustavad kuni 2-korruselised ridaelamud, kahepereelamud või ühepereelamud.

Tuletõrjehoidla 10 liitrit sekundis 3 tunni jooksul saadakse planeeringuala loodeküljele, krundi nr 2 põhjaossa, juurdepääsutee vahetusse lähedusse planeeritavast mahutist 2x54 m³=108 m³. Plastist mahutisüsteemi ja paigaldus, soojustamine ja mullavalliga katmine teostada vastavalt tootja paigaldusjuhiste.

Tuletõrjehoidla kõrval on manööverdamise ja ümberpööramise tarvis asfaltkattega plats 12x12 meetrit.

Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP3. Tulepüsivusaste täpsustatakse iga hoone puhul eraldi edasise projekteerimistöö käigus.

Planeeritud uushoonestusega seotud hoonestusala on minimaalselt 4 meetri kaugusel kinnistu piirist.

Täpsemad tulekaitseabinõud tagatakse hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest. Planeering on koostatud vastavuses Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a. määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud". Väline tuletõrje veevarustus rajada vastavalt EVS 812:6-2012 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Küttesüsteemide rajamisel järgida EVS 812-3:2013 „Küttesüsteemid“.

13. TEHNOVÕRGUD.

Üldist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m). Kõigi tehnovõrkude lahendused täpsustatakse järgnevatel projekteerimise staadiumites.

Lisaks tavapärastele võrgulahendustele kaaluda projekteerimisel võimalust taastuvate energiaallikate kasutamise võimalust.

Väljastatud tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 238701.
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26103560.
- Raven OÜ projekteerimise tehnilised tingimused nr 49.

Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Tehase põik 7 kinnistu elektrivarustuse 0,4 kV liini trassid ja liitumiskilpide asukohtade põhimõtteline lahendus.

Planeeritud maaüksus on ette nähtud jagada kaheks ridaelamu ja neljaks paariselamu krundiks. Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 238701, 10.03.2016.a., millised näevad ette elamute elektrivarustuse olemasolevast Nurga 10/0,4kV alajaamast maakaabliga.

Planeeritava ala elektrikoormuste määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest.

Ühe ridaelamu orienteeruv max tarbimisvõimsus on: 50kW

Ühe paariselamu orienteeruv max tarbimisvõimsus on: 25kW

Ühe korteri peakaitsme suurus liitumiskilbis on: 3x20A

Kokku tarbimisvõimsus: $P_{max}=130kW$

Paigaldatakse 2 ja 4 arvestiga jaotus/liitumiskilbid kruntide piirile.

Liitumiskilpidest kuni planeeritavate hooneteni on ette nähtud elektrisestus maakaabliga.

Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsete suurused Elektrilevi OÜ-ga edasistes projekteerimise staadiumites ja sõlmida liitumisleping.

Elektrilevi OÜ kaablitele on ette nähtud seada servituut.

Planeeritava tee ja Tehase põik tänavavalgustuseks on ette nähtud maakaabli trass olemasolevast Tehase tee tänavavalgustuse võrgust. Valgustitena soovitame kasutada LED-valgusteid terasmastidel (6...8m).

Tööjoonistes täpsustada valgustite tüüpe, mastide paigutust ning kõrgusi.

Sidevarustus.

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia tehnilistele tingimustele nr. 26103560, 11.03.2016.a.

Detailplaneeringuga on ette nähtud reserveerida maa-ala maakaabliirassi ehituseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale planeeritavale elamule. Planeeritav maakaablitrass siduda Tehase põik 5 juures asuva kaablijaotuskapiga RAS381.

Tööprojekti koostamisel võtta Telia tehnilised tingimused kaablivõrgu projekteerimiseks.

Telia kaablitele on ette nähtud seada servituut.

Veevarustus.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on tehnilised tingimused OÜ Raven 21.03.2016 nr 49.

Planeeritava ala, $Q_d=5,6m^3/d$, $Q_s=1,1l/s$, olmeveevarustus on planeeritud lahendada Raasiku Elektri teel oleva veetorustiku baasil, kus asub ka planeeritava ala liitumispunkt. Kuni Tehase põik 5 kinnistuga piirneva alani on veetorustiku kulgemine lahendatud OÜ Keskkonnaprojekt poolt 21.02.2014 aastal teostatud tööga nr 0375.01 (vt joonis nr 10).

Veevarustuse toititoru on planeeritud rajada PE plasttorust De63 surveklassiga PN16. Toititoru läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise käigus. Veesisendid kruntidele varustatakse maakraanidega 1,0 kuni 0,5 m kaugusel moodustatavate kruntide piiridest tee poole. Plastist veetorud paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Kinnistute veevarustuse ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest.

Välisolekustutusvesi planeeritavale (I kasutusviis, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m², tuetõkkesektsiooni pindala kuni 800m²) ehitistele 10 l/s (EVS 812-6:2012 tabel 1) on tagatud planeeringualale planeeritud tuletõrjervee hoidlast $V=108m^3$.

Kanaliseerimine.

Planeeritava ala kanalisatsioonisüsteemi eelvool on lahkvoolne. Heitvee eelvooluks on Raasiku Elektri teel asuv survetoru. Olmereoveed on planeeritud kanaliseerida ülepumpamise teel, kinnistuga Raasiku põik 12 piirneval maa-alal rekonstrueeritava pumpla kaudu (vt OÜ Keskkonnaprojekt 21.02.2014 töö nr 0375.01, joonis nr 10).

Planeeringu ja sellega külgnevalt alalt (vt OÜ Keskkonnaprojekt 21.02.2014 töö nr 0375.01, joonis nr 10) kogutakse reoveed kokku isevoolse olmekanaliseerimise torustikuga, mis suubub pumplasse. Planeeritava ala arvutuslik olmereovee kogus $Q_d=5,6m^3/d$.

Kruntidele on planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid kuni 0,5 kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, avalikult kasutatavale maa-alale.

Olemasolevad reovee torustikud Tehase põik 16, 14 ja 7 kruntidel on planeeritud likvideerida.

Kinnistute kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused.

Sademeveed.

Katenditelt koguneva veekoguse määramiseks võetakse aluseks "EVS 846:2013 Kinnistu Kanalisatsioon" punkt 5.2 sajuvee arvutusaravool, millega arvestatakse erinevate pinnakatete äravoolutegureid, nende pindala ning vihma intensiivsust.

Sademevesi kogutakse planeeritavatel kruntidel eraldi ja immutatakse kruntide haljasaladel. Vajadusel kasutatakse immutusplokkidest imuutussüsteeme mis dimensioneeritakse lähtuvalt konkreetse tootja juhistest. Allpool tänava tasapinda kokku kogutavad sademevesi (nt keldri pandused vms) juhitakse sademeveesüsteemi ülepumpamise teel. Sademevee vooluhulk planeeritavate ehitusaladelt 21 l/s ja parkimisaladelt 13 l/s.

Soojusvarustus.

Planeeritavatele kinnistutele soojavarustus on ette nähtud lahendada maasoojuspumpade või õhk-vesi tüüpi soojuspumpadega, selleks rajatakse kruntide haljasaladele maakontuurid või kinnised puuraugud soojustaorustikuga. Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED.

Piirkond on oma asustuse poolest hõre ja suuresti perioodilise inimeste liikumisega. Juhuslikult satutakse sinna harva. Väljaehitatud tänavatel liiguvad peamiselt kohalikud elanikud. Tänavad on varustatud olemasoleva tänavavalgustusega, lisaks hooviruumides paiknevad välisvalgustid.

Tänavamaale nähakse ette mastvalgustid. Elamukruntide välisvalgustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soovitav kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

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

Esikohale tuleb seada nähtavus (valgustus jne), järelevalve, juurdepääsu võimaluste piiramine (piirded) ning vastupidavus.

Väljakujunenud elurajoonis toimib kindlasti ka naabrivalve.

15. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on vastavale krundile juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustuse tagamine. Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamise tagavad ehitusõiguse realiseerimisest huvitatud isikud koostöös võrguettevõtete ja omavalitsusega.

Planeeringu realiseerimisega ei kaasne Raasiku vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Ehituslubade väljastamise eelduseks konkreetse krundi osas on servituudilepingute olemasolu, kui detailplaneeringus on vastava krundi osas servituudi vajadus antud.

Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavuses Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Elluviimise tegevuskava:

- Kinnistute ringikruntimine vastavalt detailplaneeringule;
- Tehnovõrkude tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine ja kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja krundisiseste platside projektide koostamine ja kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine;
- Tehnovõrkude, hoonete ja platside ehitustööd;
- Kasutuslubade taotlemine.

Planeeringu elluviimise etapilisus on seotud otseselt krundil toimuva äritegevuse strateegiaga ning otsustatakse edasise tegevuse käigus.

arhitekt Rasmus Reinolt
insener Genaadi Pentikäinen
insener Priit Aun

25.05.2016