

Töö number

2017-0064

Tellija

Raasiku Vallavalitsus

Tallinna mnt 24, Aruküla

75201 Raasiku vald

Tel 60 70 348; e-post: raasiku.vald@raasiku.ee

Planeerija ja konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

www.skpk.ee

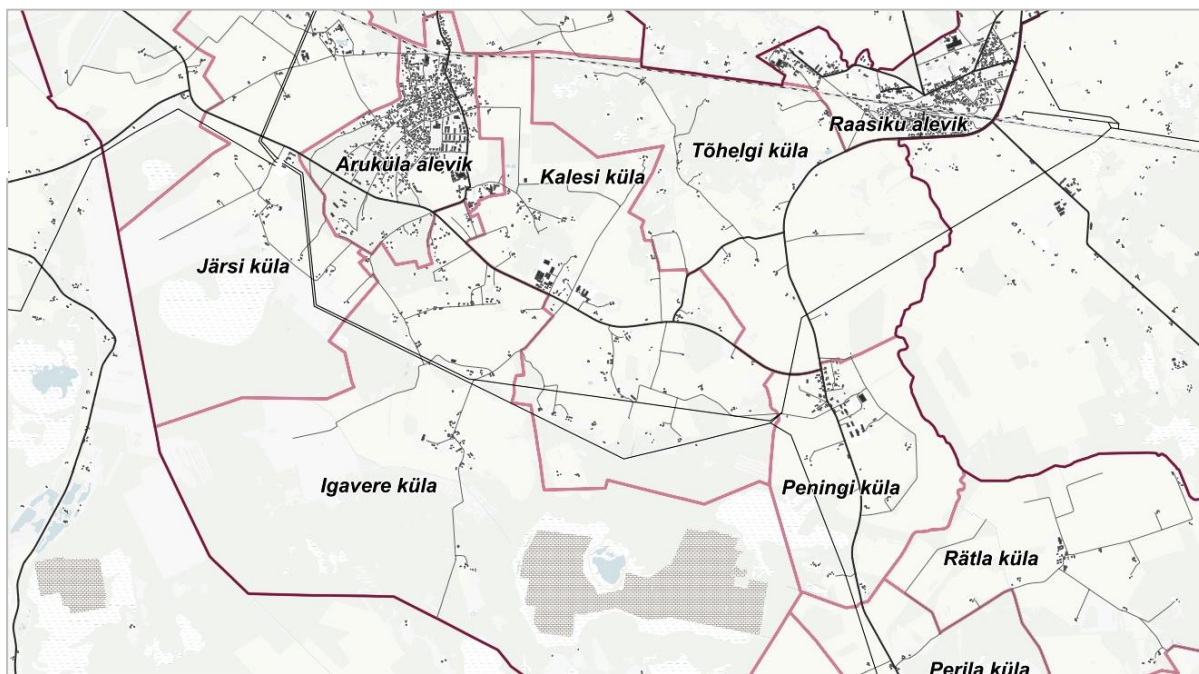
Kuupäev

4.05.2020

Seisund

Kehtestatud

Raasiku valla üldplaneering



Algatamine	07.03.2017
Lähteseisukohad	11.09.2017
Töörühmad	14.12.2017 – 8.05.2018
Mõttenope	16.03 – 1.04.2018
Eskiisi avalik väljapanek	16.07 – 16.08.2018
Eskiisi avalikud arutelud	21, 22, 23.08.2018
Kooskõlastamine	02-05.2019
Vastuvõtmine	11.06.2019
Avalik väljapanek	19.06 – 4.08.2019
Avalikud arutelud	28 ja 29.08.2019
Kehtestamine	26.05.2020

Sisukord

1.	SISSEJUHATUS.....	6
2.	VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID	7
3.	MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED.....	9
3.1.	Tiheasustusala	9
3.2.	Hajaasustusala	10
3.3.	Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	11
3.4.	Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused	13
3.5.	Arhitektuurivõistlus	17
3.6.	Maakasutus	17
3.6.1.	Elamu maa-ala	20
3.6.2.	Äri- ja tootmise maa-ala	21
3.6.3.	Ühiskondliku hoone maa-ala	22
3.6.4.	Puhke ja looduslik maa-ala	23
3.6.5.	Aianduse maa-ala	24
3.6.6.	Kaitsehaljastuse maa-ala	24
3.6.7.	Arengu maa-ala	25
3.6.8.	Kalmistu maa-ala	25
3.6.9.	Mäetööstuse maa-ala	25
3.6.10.	Liikluse maa-ala.....	26
4.	VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA PIIRANGUD	27
4.1.	Kultuurimälestised.....	27
4.2.	XX sajandi arhitektuuripärandi objektid.....	27
4.3.	Kaitstavad loodusalad ja -objektid.....	28
4.4.	Vääriselupaigad	28
4.5.	Pärandkultuuri objektid	28
4.6.	Vaatekoridorid ja matkarajad.....	29
4.7.	Rohevõrgustik	29
4.8.	Väärtuslikud maastikud.....	32
4.9.	Väärtuslikud põllumajandusmaad	32
4.10.	Veealad	33
4.11.	Maaparandussüsteemid.....	34
4.12.	Mets	34
5.	TEHNILINE TARISTU	35
5.1.	Liikuvus ja transport.....	35
5.1.1.	Sõiduteed	35
5.1.2.	Avaliku kasutusega erateed	36
5.1.3.	Jalg- ja jalgrattateed	37
5.1.4.	Parklad	37
5.1.5.	Raudtee	37
5.1.6.	Lennuväli	38
5.2.	Tehniline taristu	39
5.2.1.	Elektrivarustus.....	39
5.2.2.	Veevarustus ja -kanalisatsioon	39
5.2.3.	Sademevee kanalisatsioon	40
5.2.4.	Tuletõrje veevarustus	41
5.2.5.	Sidevarustus	41
5.2.6.	Soojavarustus	42
5.2.7.	Tuulikud	42



5.2.8.	Päikeseenergeetika	43
5.2.9.	Jäätmemajandus.....	44
6.	LISATEEMAD	45
6.1.	Asustusüksuste piiride muutmine	45
6.2.	Kliimamuutustega arvestamine	46
6.3.	Radoon	46
6.4.	Müra ja õhusaaste.....	46
6.5.	Riigikaitse objektid.....	47
6.6.	Maakonnaplaneeringu täpsustamine	47
7.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	49
8.	JÄTKUTEGEVUSED	50
9.	OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE	52
10.	TAUSTAINFO	54
10.1.	Mõisted	54
10.2.	Planeeringu lähtematerjalid	55
10.3.	Teostatud analüüsid	55

JOONISED

1. Maakasutus
2. Piirkondlikud ehitustingimused
3. Tehniline taristu
4. Väärtused ja piirangud

Lisad

- Lisa 1. Pärandkultuuriobjektide nimekiri (üldplaneeringu kehtestamise seisuga - ajakohane info kajastub vastavas riiklikus andmebaasis)
- Lisa 2. Raasiku valla üldplaneeringu lähteseisukohad
- Lisa 3. Alusanalüüs Raasiku valla üldplaneeringule
- Lisa 4. Raasiku valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Planeeringu koostajad

Üldplaneering koostati koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher	projektijuht ja planeerija
Triin Lepland	planeerija
Anni Konsap	planeerija
Piret Kirs	planeerija
Kati Kraavi	GIS-spetsialist
Kertu Arumetsa	veevarustuse ja kanalisatsiooni insener
Andres Brakmann	teede insener

Raasiku vald

Annika Jõgimaa	juhtiv maakorraldaja
Andre Sepp	vallavanem
Heli Tomps, Krista Kohv	vallaarhitekt
Maarja Sikut	volikogu liige
Alari Kruusvall, Katrin Vene	keskkonnaspetsialist
Jako Reinaste	vallavalitsuse liige
Aare Ets	haldus- ja arendusosakonna juhataja

Lisaks osalesid ÜP väljatöötamises Raasiku valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.

1. Sissejuhatus

Üldplaneering on kohaliku ruumilise arengu kavandamise oluline alusdokument. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused, kuidas arenguid ellu viiakse. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mis analüüsis erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke, sotsiaalseid ning kultuurilisi mõjusid. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jm põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jm dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.

2. Visioon ja arengu eesmärgid

Raasiku valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad valla arengukaval (Raasiku valla arengukava 2018-2028) ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

RAASIKU VALLA VISIOON

RAASIKU VALD ON AASTAKS 2028 KÕRGELT HINNATUD ELUKESKKONNAGA SÄÄSTVA ARENGU PÕHIMÕTTEID JÄRGIV KODUNE JA TEGUS KOHALIK OMAVALITSUS.

Visiooni elluviimiseks on Raasiku vallas vaja:

- Luua noortele keskkond, mis pakub mitmekesiseid võimalusi eneseteostuseks ja mis võimaldab erinevaid vaba aja veetmise tegevusi.
- Hoida ja arendada olemasolevaid traditsioone ning säilitada kohalikku ajaloopärandit.
- Pakkuda vallaelanike mitmekülgseid sportimisvõimalusi, mis toetavad tervislikke eluviise.
- Luua võimalused iseseisvaks toimetulekuks, kogukonnas elamiseks ning ühiskonnaelus osalemiseks ajutist tuge vajavatele elanikele, eakatele ja erivajadustega inimestele. Kavandada hooldekodu ja sotsiaalelamiispindasid.
- Parandada laste ja lastega perede elukvaliteeti ja heaolu ning tagada peredele kõik laste arenguks vajalike teenuste kättesaadavus.
- Luua elanikele puhas ja meeldiv elukeskkond, et vald oleks kodune ja turvaline paikkond.
- Tagada esmased teenused alevikes ja suuremates külates ning luua eeldused vallas mitmekülgsete tegevussuundadega ettevõtete tegutsemiseks, mis pakuvad töökohti ja ergutavad majandustegevust.

RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Raasiku valla strateegilisest eesmärgist on tuletatud ruumilise arengu eesmärgid, millele Raasiku valla üldplaneeringu koostamine tugines. Ruumilise arengu eesmärgid seovad valla strateegilise arengueesmärgi ruumikomponendiga ning annavad üldplaneeringu koostamise ja elluviimise aluspõhimõtted ehk raamistiku ruumiotsuste tegemiseks.

- Olemasoleva loodus- ja inimtekkelise keskkonna väärtustamine ning selle jätkusuutlik ja erinevaid huvisid tasakaalustav planeerimine.
- Kaasaegsete, keskkonnasäästlike ja innovatiivsete lahenduste soodustamine ehitatava keskkonna loomisel.
- Elukeskkonna kavandamisel tuleb kesksele kohale seada kvaliteetne, inimest igal tema eluhetkel väärtustav eluruum.
- Igasugune ehitustegevus peab looma lisandväärtust ning muutma olemasolevat ruumi kvaliteetsemaks ja inimlähedasemaks.
- Täisväärtusliku ning meeldiva elukeskkonna tagamiseks tuleb panustada puhkealade ja avaliku ruumi mitmekesiste võimaluste loomisesse.
- Soodustada olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutamist, tihendamist ning uuendamist. Uute ja seni kasutamata alade väljaarendamine on teisejärguline.



- Luua selgelt eristatud hajusa ning kompaktse asustusega piirkonnad, et tagada mitmekesine kuid kestlik ja mõistlike kuludega hallatav elukeskkond. Eesmärgiks on kompaktsete alade tiheduse suurendamine ning hajaasustuse maaläheduse säilitamine.
- Toetada ettevõtluse arengut ja töökohtade loomist kogu vallas ning pakkuda vajalikke esmaseid teenuseid alevikes ja külates. Luua piisavalt paindlikud tingimused ettevõtluse arendamiseks, kuid säilitades olemasoleva elukeskkonna väärtused.
- Eelistada ettevõtluspiirkondade kavandamist keskustesse või nende lähistele, et vähendada perspektiivset liikuvusvajadust ning ebamõistlikke kulutusi infrastruktuuridele.
- Arvestada väärtusliku põllumajandusmaa säilimise vajadusega, et võimaldada põllumajanduslikke tegevusi.
- Planeeringute, projektide jm arengute kavandamisel tuleb otsustamisel tugineda pikaajalistele eesmärkidele.

Ruumilise arengu eesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

- Määratud planeeringuala kasutamise- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.
- Määratud maakasutuse juhtotstarbed.
- Antud suunised infrastruktuuri valdkonnale.
- Lahendatud teised üldplaneeringu ülesanded, et luua ruumilised eeldused valla strateegiliseks arenguks.

Üldplaneeringu koostamise üldised ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Raasiku üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla ruumilise arengu põhimõtete ja visiooni kujundamisel läbi ehitustingimuste ja maakasutuse määramise.



3. Maakasutus- ja ehitustingimused

joonis 1 – Maakasutus, joonis 2 – Piirkondlikud ehitustingimused

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilise arengu suunad. Maakasutus- ja ehitustingimuste määramine lähtub uute alade arendamise võimaluste loomisest, säilitades piirkonnale iseloomulikud väärtused.

Arendus- ja ehitustegevus toimub läbi üldplaneeringus määratud ehitustingimuste ja detailplaneeringute, mille alusel viiakse sisse maa sihtotstarvete muudatused maakatastris. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja üldiseid arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega.

Uute arengute kavandamisel on oluline arvestada ala terviklikkust, et lahendus sobituks olemasolevasse keskkonda ning looks funktsionaalseid ja ruumilisi seoseid ümbritseva maakasutusega.

Järjepidevuse tagamiseks juhindub üldplaneering eelmise üldplaneeringuga kindlaks määratud ning endiselt asjakohastest üldistest maakasutuse reeglitest. Erinevates piirkondades on täpsustatud ehitamise põhimõtteid ja detailplaneeringu kohustusega alade piire arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Uue hoone ehitamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohiks domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.
- Detailplaneeringuga tuleb kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jm vajalik lahendus.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud lahendustega.
- Tehniline taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist.
- Planeeringulahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.
- Täpsemad eluhoonete piirkondlikud tingimused on antud tabelis 1 ning üldiseid põhimõtteid illustreerib joonis nr 2 – piirkondlikud ehitustingimused.

3.1. Tiheasustusala

Üldplaneeringuga on määratud tiheasustusala (joonis 1), kus hoonestus- või asustusala on kompaktne või perspektiivis kompaktsena käsitletav ning kus ehitustegevus vajab üksikasjalikumalt koordineerimist ning ümbritseva keskkonnaga arvestamist. Võimalusel tagatakse selles piirkonnas



pikas perspektiivis ühiselt toimivad infrastruktuurid - teed, ühisveevarustus ja –kanalisatsioon, kuid vajadusel võib omavalitsus lubada erandeid.

Üldplaneeringuga määratud tiheasustusalad on võrdsustatud maareformi seaduse¹ ja looduskaitseaduse² mõistes.

Raasiku vallas on tiheasustusalana määratud järgmised alevikud ning tihedamini asustatud külade piirkonnad:

- Raasiku alevik
- Aruküla alevik
- Kulli küla südamik
- Peningi küla südamik
- Härma küla südamik
- Kalesi, Igavere, Kurgla ja Järsi külade määratud piirkonnad

3.2. Hajaasustusala

Valdav osa Raasiku vallast on hajaasustusala, kus on maalise iseloomuga asustus, nt metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega.

Hajaasustusalad on kõik alad, mis **jäävad väljapoole** üldplaneeringuga määratud **tiheasustusalasid**. Hajaasustuses ei ole elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, elamute kavandamine toimub valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad etteantud ehitustingimusi.

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda hajaasustuse üldistest tingimustest ning täiendavalt piirkondlikest ehitustingimustest (ptk 3.4), kavandatava juhtotstarbe tingimustest jm üldplaneeringus antud tingimustest.

Hajaasustusalal, kus ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis lubatud kõik katastri sihtotstarbed kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest.

TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajakülale omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist.
- Elamute vaheline kaugus tüüpilises hajaasustuses on üldjuhul minimaalselt 100 meetrit, mis tagab privaatse ning piisavalt hajali paikneva asustuse. Küläsüdamikus vm tihedamini asustatud alal tuleb hoonetevahelise minimaalse kauguse määramisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast.
- Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades. St et juhul kui valda soovitakse kavandada tootmis- või äriotstarvet, siis mõistlik on need suunata esmajärjekorras olemasolevatele juba kavandatud äri- ja tootmisaladele.
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi.

¹ tiheasustusega ala

² linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala)



- Piirkonda sobiva äri- või tootmishoone võib rajada vastavalt jaotises 3.6.2 toodud tingimustel.
- Vältida põllumajandusliku tootmishoone asukoha kavandamist vahetult veekogu lähedale.
- Maa-alal, kuhu jäävad rohevõrgustiku tugiala või koridor, tuleb järgida rohevõrgustiku säilimiseks seatud tingimusi.
- Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbele vastavaid maakasutustingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuseid ning kitsendusi põhjustavate objektidega kaasnevaid tingimusi.

3.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide nägemusi kvaliteetsele elukeskkonnale.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel ja juhtudel ning üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutusotsuse tulemusena algatada detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad Raasiku vallas on käesoleva üldplaneeringuga määratud tiheasustusalad (joonis 1). Alad on määratud piirkondades, kus on suurem arendussurve ja avalik huvi või tihedamini asustatud elukeskkond, mis eeldab ruumilise terviklahenduse koostamist laiemalt kui vaid ühel kinnistul ning laiapõhjalisemat kogukonna kaasamist.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD

- Raasiku alevik
- Aruküla alevik
- Kulli küla südamik
- Peningi küla südamik
- Härma küla südamik
- Kalesi, Igavere, Kurgla ja Järsi külade määratud piirkonnad

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD

- Maa-ala jagamine, kui olemasolevalt teedevõrgult ei ole tagatud juurdepääs, kuid maa sihtotstarbeline kasutamine seda eeldab.
- Uue äri- või tootmistegevuse kavandamine alale, kus üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise juhtotstarve sellist tegevust ette pole näinud. Lisaks sellele kaasneb tegevusega tehnilise taristu väljaehitamise vajadus või see toob endaga kaasa olemasoleva ehitismahu olulise suurenemise või sellega kaasnevad olulised häiringud naaberladele, nt välisõhku suunatavate saasteainete heitkoguste ning leviku näol. Kui esineb vähemalt üks kolmest neist täiendavatest tingimustest, siis on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.
- Uue ühiskondliku hoone kavandamine.
- Tiheasustusalal domineeriva objekti rajamisel, nt mobiilsidemast vm.

Detailplaneeringute koostamisel järgida maakasutuse juhtotstarvetele määratud üldiseid ehitus- ja kasutustingimusi (jaotised 3.6), teede ja tehnovõrkude planeerimiseks määratud tingimusi (jaotis 5) ning väärtuseid omavatele objektidele määratud tingimusi (jaotis 4).

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on **ilma detailplaneeringuta** lubatud kavandada ehitisi, mille erandjuhud võib kohalik omavalitsus lubada planeerimisseaduse alusel.



Juhul kui kavandatavale tegevusele ei ole üldplaneeringu või seadusega ette nähtud detailplaneeringu koostamise kohustust, kuid objekti kavandamine eeldab laiapõhjalisemat avalikustamist, tuleb KOVil kaaluda avatud menetlusega projekteerimistingimuste rakendamist.

3.4. Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused

Täpsemad piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, neid tingimusi illustreerib joonis 2 ja tabel 1. Muud tüüpi hoonete ehitustingimused lähtuvad ptk 3.6 ja täiendavate teemade all määratud tingimustest.

Piirkonnad on jaotatud vastavalt nende eluhoonete väljakujunenud asustusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele:

- **Alevikud** – linnalise ilmega piirkonnad, kus asustus on kõige tihedam.
- **Tihedamad külade piirkonnad** – alevikega sarnase tihedusega, kuid seal ei pruugi olla nii mitmekesised otstarbed. Üldjuhul on need määratud ka tiheasustusalaena.
- **Üleminekuala** – piirkond, mis jääb tihe- ja hajaasustusala piirimaile. See on keskmiselt tihedam külasüda, millel siiski puuduvad klassikalisele tiheasutusale omased tunnused. Samas ei ole see käsitletav ka tüüpilise hajaasustusena, sest krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on seal üldjuhul väiksemad.
- **Maaline piirkond** – tüüpiline hajaasustus, kus hoonestus paikneb hajusalt vaheldudes looduslike aladega.

Tabel 1. Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused.

	Alevikud - Raasiku, Aruküla	Tihedamad külakeskused – Härma, Igavere-T³, Järsi-T³, Kalesi-T³, Kulli, Kurgla-T³, Peningi, Perila-T⁴, Pikavere-T³	Üleminekualad – Igavere-Ü⁴, Kalesi-Ü⁴, Kiviloo, Mallavere, Perila-Ü⁴, Pikavere-Ü⁴, Rätla	Maaline piirkond
Elamu tüüp	Üksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu	Üksik- ja kaksikelamu	Üksikelamu	Üksikelamu

³ T tähistab Kalesi, Kurgla, Igavere ja Järsi küla piirkondi, mis jäävad Aruküla aleviku tiheasustusala lähedusse ning mis on võimalikud perspektiivsed alevikuga kokku kasvavad alad.

⁴ Ü tähistab Igavere, Kalesi, Perila ja Pikavere küla piirkondi, mis jäävad üleminekualale vastavalt joonisele 2.

	Alevikud - Raasiku, Aruküla	Tihedamad külakeskused – Härma, Igavere-T³, Järsi-T³, Kalesi-T³, Kulli, Kurgla-T³, Peningi, Perila-T⁴, Pikavere-T³	Üleminekualad – Igavere-Ü⁴, Kalesi-Ü⁴, Kiviloo, Mallavere, Perila-Ü⁴, Pikavere-Ü⁴, Rätla	Maaline piirkod
Eluhoone max kõrgus	Kahe või mitme korteriga elamu – 12 m Üksikelamu – 10 m	Üksikelamu – 10 m Kaksikelamu – 10 m	Üksikelamu – 10 m	
Eluhoone max korruselisus	Kahe või mitme korteriga elamu – 3 Ühe korteriga elamu – 2	Üksikelamu – 2 Kaksikelamu – 2	Üksikelamu – 2	
Hoonete arv (eluhoone + abihooned)	1+2	1+2	1+3	1 eluhoone, abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust tavast
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus⁵	8 m	8 m	8 m	Üldjuhul 100 m ⁶ , vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast.
Eluhoone max ehitisealune pind	Üksikelamu - 240 m ² Rida- ja korterelamu – 500 m ²	Üksik- ja kaksikelamu - 240 m ²	Lähtuda piirkondlikust tavast	Lähtuda piirkondlikust tavast
Krundi max täisehituse %⁷	20%	Lähtuda piirkondlikust tavast	Lähtuda piirkondlikust tavast	Lähtuda piirkondlikust tavast
Detailplaneeringu kohustus (DP)	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile	Puudub kui järgitakse ÜPga määratud tingimusi.	Puudub kui järgitakse ÜPga määratud tingimusi.
Projekteerimis- tingimused (PT)	Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile.	Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile.	Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning ÜP tingimustele.	Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning ÜP tingimustele.

⁵ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

⁶ Kaugust arvestatakse ligikaudselt. Tee vastaspooltel paiknevate hoonete puhul võivad minimaalsed vahekaugused olla väiksemad.

⁷ Põhjendatud juhul võib täisehituse % täpsustada ja lähtuda piirkondlikust väljakujunenud tavast.



	Alevikud - Raasiku, Aruküla	Tihedamad küla keskused - Härma, Igavere-T³, Järsi-T³, Kalesi-T³, Kulli, Kurgla-T³, Peningi, Perila-T⁴, Pikavere-T³	Üleminekualad - Igavere-Ü⁴, Kalesi-Ü⁴, Kiviloo, Mallavere, Perila-Ü⁴, Pikavere-Ü⁴, Rätla	Maaline piirkod
Min krundi suurus⁸	KORTERELAMU – 3000 m ² / hoone kohta RIDAELAMU – 3000 m ² / hoone kohta ÜKSIK- JA KAKSIKELAMU Aruküla keskusala ja Raasiku alevik – 1200 m ² Aruküla Tallinna mnt sissesõit – 2000 m ² Aruküla Männiku I – 2500 m ² Aruküla Männiku II – 3000 m ²	ÜKSIK- JA KAKSIKELAMU Härma, Igavere, Pikavere, Peningi, Perila – 3000 m ² Igavere – 3000 m ² Järsi – 1200-2000 m ² (vastavalt skeemile) Kalesi – 1200-3000 m ² (vastavalt skeemile) Kulli – 2500 m ² Kurgla – 2000 m ²	3000 m ²	1 ha
Ehitusmaterjalid	Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone ehitamine alevikku on lubatud ainult juhul, kui see on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga.	Lähtuda piirkondlikust tavast		
Piire	Osaliselt läbipaistva aia kõrgus max 1,6 m.	Osaliselt läbipaistva aia kõrgus max 1,6 m.	Soovituslik on kavandada läbipaistev piire.	Lähtuda piirkondlikust tavast

⁸ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev, arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutlusargumente.



	Alevikud - Raasiku, Aruküla	Tihedamad külateskused - Härma, Igavere-T³, Järsi-T³, Kalesi-T³, Kulli, Kurgla-T³, Peningi, Perila-T⁴, Pikavere-T³	Üleminekualad - Igavere-Ü⁴, Kalesi-Ü⁴, Kiviloo, Mallavere, Perila-Ü⁴, Pikavere-Ü⁴, Rätla	Maaline piirkod
	Läbipaistmatu aia kõrgus max 1,4 m.	Läbipaistmatu aia kõrgus max 1,4 m.		



3.5. Arhitektuurivõistlus

Vallavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada juhul kui:

- kavandatakse ehituslikult ja linnaruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala (nt arendusalad Raasiku alevikus, et saada piirkonnale linnaruumiliselt ühtne terviklahendus).
- kavandatakse olulisi avalikke hooneid ja rajatisi, olulisele keskusale vm märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta jäävale hoonele ning rajatisele.

3.6. Maakasutus

joonis 1 – Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Ruumikasutuse üldistamine võimaldab paindlikumat lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt vajadusele.

Juhtotstarbe rakendamisel peab arvestama, et detailplaneeringus või väljastatud projekteerimistingimustes peab maakasutus vähemalt 70% maa-alast vastama üldplaneeringu juhtotstarbele.

Maakasutuse juhtotstarvetega alade piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Raasiku üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Tabelis 3 on illustreeritud, millised kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Esitatud tabel on indikatiivne ning kavandatavate tegevuste otstarvete sobivuse üle otsustamine ja selle vastamine üldplaneeringule on omavalitsuse kaalutusotsus.

Tabel 3. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja uue kavandatava arenguplaani sihtotstarbe omavahelised seosed.

ÜPga määratud juhtotstarve ->	Elamu maa-ala	Äri ja tootmise maa-ala	Ühiskondl iku hoone maa-ala	Puhke ja looduslik maa-ala	Aianduse maa-ala
	E	Ä/T	Ü	P	AA
Kavandatav sihtotstarve ↓					
Elamumaa	+	+ Võib kavandada kõrvalotstarbena, kui ei põhjusta negatiivseid häiringuid elamutele	Kaalutusotsus	Kaalutusotsus	-
Äri-, tootmis-, laohoone maa	+ Võib kavandada kõrvalotstarbena, kui ei põhjusta negat. häiringuid elamutele. Äriotstarbe kavandamine on soovitud mh alevike aktiivsematel tänavatel	+	- Ärihoone kavandamine on kaalutusotsusena lubatud (nt kui tegu on erainitsiatiivil kavandatava lasteasutuse või hooldekoduga)	Võib kavandada, kui see toetab puhkeotstarvet	-
Ühiskondlike hoonete maa	+	Võib kavandada, kui naabruses olev äri- või tootmistegevus ei põhjusta negatiivseid häiringuid kavandatavale ühiskondlikule hoonetele. Äriotstarbelise ühiskondliku hoone kavandamine on kaalutusotsus.	+	+	-
Puhkeala, haljasala maa, kultuuri- ja spordirajatise maa, veekogu maa	+	+	+	+	Kaalutusotsus
Aianduse maa	+	+	+	+	+
Maatulundusmaa	Võib kavandada, kui ei häiri	+	Võib kavandada,	+	+



	ümbritsevaid tegevusi		kui ei häiri ümbritsevaid tegevusi		
Transpordimaa	+	+	+	Võib kavandada, kui on vajalik selle ostatarbe teenindamiseks	Võib kavandada, kui on vajalik selle ostatarbe teenindamiseks
Riigikaitse maa	-	Kaalutusotsus	Kaalutusotsus	-	-

ÜPga määratud juhtotstarve ->	Kaitse- haljastuse maa-ala	Arengu maa-ala	Kalmistu maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Liikluse maa-ala
	HK	AR	S	TM	L
Detailplaneeringuga kavandatav sihtotstarve					
Elamu maa	-	+	-	-	-
Äri-, tootmis-, laohoone maa	-	Tootmis- ja laohoone otstarve on keelatud. Võib kavandada ainult äriotstarvet.	-	Võib kavandada, kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud.	Võib kavandada, kui tegevus toetab liikluse maa-ala eesmärgi
Ühiskondlike hoonete maa	Kaalutusotsus	+	Võib kavandada, kui tegevus toetab kalmistu maa-ala eesmärgi	Võib kavandada, kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud.	Võib kavandada, kui tegevus toetab liikluse maa-ala eesmärgi.
Puhkamise maa, haljasala maa, kultuuri- ja spordirajatise maa, veekogu maa	Kaalutusotsus	+	Võib kavandada, kui tegevus toetab kalmistu maa-ala eesmärgi	Võib kavandada, kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud. Muul juhul kaalutusotsus.	Võib kavandada, kui tegevus toetab liikluse maa-ala eesmärgi.
Aianduse maa	Kaalutusotsus	+	Kaalutusotsus	Võib kavandada, kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud.	-
Maatulundusmaa	Kaalutusotsus	+	-	Kaalutusotsus	+
Transpordimaa	Kaalutusotsus	+	Võib kavandada, kui on vajalik selle ostatarbe teenindamiseks	+	+
Riigikaitse maa	-	-	-	Kaalutusotsus	Kaalutusotsus



3.6.1. Elamu maa-ala

E

Elamu maa-ala on ühe korteriga elamuid (üksikelamu, rida- või kaksikelamu sektsioon) ja kahe või mitme korteriga elamuid ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituvat muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (tabel 1).
- Kõrvalotstarbena hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid, kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda.
- Hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist.
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

EHITUSTINGIMUSED ELAMU MAA-ALAL

- Elamute kavandamisel tuleb eelistada Raasiku vallale omast madalat hoonestust. Täpsemad tingimused on antud piirkondlike ehitustingimuste tabelis 1.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Kompaktse asustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagedatele aladele.
- Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed (tabel 3), mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarbega kaasnevad mõjud ei tohi häirida naabruskonda (välistatud on oluline mõju elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms) ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Parkimine peab olema lahendatud omal maaüksusel.
- Alevikes on maantee, peatänav ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega (vm otstarvetega) sobituvat äri- ja tootmisotstarbeid üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on ärivööndi võimaldamise, tänavapildi elavdamise ja elamualade mitmekesistamisega, mis loob teenuste tarbimise- ning töökohti elanikele lähemale. Alevikud on olulised teenuskeskused, mille polüfunktsionaalsuse tugevdamiseks tuleb võimaldada eelkõige kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, büroopindu jm sarnaseid otstarbeid, millega ei kaasne häirivat mõju ümbritsevale tundlikule elukeskkonnale.
- Uued rida- ja korterelamute hoone mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega. Uue korter- või ridaelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele,

et tagada privaatsus. Korterelamute kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised.

- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid.
- Parkimine lahendada oma kinnistul.
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

3.6.2. Äri- ja tootmise maa-ala

Ä/T

Äri ja tootmise maa-alal on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, tootmis-, laohooned, hoidlad, meelelahutus-, spordi-, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad rajatised.

Need maa-alad on ette nähtud elanike teenindamiseks ning sinna koonduvad piirkonna töökohad.

Äri ja tootmise maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone.
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone.
- Büroohooned.
- Kaubandushooned: kiosk, oksjoni-, turu- või näitusehall, muu kaubandushoone.
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone.
- Tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone.
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali hoidla-, kül- jm laohoone.
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaaia või botaanikaia-, muu meelelahutushoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone.
- Äri ja tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud äri ja tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jmt).

ÄRI- JA TOOTMISE MAA-ALA TINGIMUSED

- Olemasolevad äri- ja tootmismaad, kuhu on kehtestatud detailplaneering ning mille säilimist üldplaneering ette näeb, tuleb arendada eelisjärjekorras.
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke.
- Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind on 70% krundi pinnast. Kaalutlusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt kui lähipiirkonnas on piisavas mahus haljasalad) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine.
- Arvestada müra- ja saastetundlike (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jm) alade paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada keskkonnanäringuid põhjustavaid tegevusi.
- Olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) äri- ja tootmise maad planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning tundlikest aladest piisavasse kaugusesse.
- Vähemalt 15% kavandatavast äri- ja tootmise maa-ala territooriumist on kohustuslik kavandada kõrghaljastusega.
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada võimalusel haljasriba ja rajada see eelkõige häiringut põhjustava objekti piiridesse.
- Tootmis- või äritegevusega seotud veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on üldjuhul sellega liitumine kohustuslik.
- Suure reostuskoormusega ettevõtte puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.
- Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse.
- Juhul kui detailplaneeringu raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.

3.6.3. Ühiskondliku hoone maa-ala

Ü

Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala.

Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:



- Hoolekandeesutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandeesutus.
- Ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele.
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus.
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone.
- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium.
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone.
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

TINGIMUSED ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALAL

- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi.
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, kõrgus jm vajalikud tingimused määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega vastavalt hoone kasutusotstarbele ning piirkondlikust tavast lähtuvalt.
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi loogika jm.

3.6.4. Puhke ja looduslik maa-ala

P

Puhke ja looduslik maa-ala on puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud.

Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud.
- Puhke-, spordi- ja kultuurirajatised nagu näiteks: mänguväljak, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, suusarada, puhkeotstarbeline ehitus, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala jms.
- Puhkamise maa-ala teenindavad hooned ja rajatised sh tehnoehitised, parklad jmt.

TINGIMUSED PUHKE JA LOODUSLIKUL MAA-ALAL

- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme, materjalikasutuse ning puhkamise otstarvet teenindavaid avalikke hooneid ja rajatisi.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum (haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid).
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Avalikud juurdepääsud tuleb tagada maakasutuskaardil kajastatud ujumiskohtadele.
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine võimalikult suures mahus.
- Peningi mõisa kinnistul on lisaks puhkeotstarbele lubatud kõrvalotstarbena äri- ja ühiskondlik otstarve.

3.6.5. Aianduse maa-ala

AA

Aianduse maa-alad on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tiheasustusaladel.

TINGIMUSED AIANDUSE MAA-ALAL

- Maa-alale ei kavandata hoonestust, v.a ala sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud väikeehitised (kuur, varjualune, kasvuhoone).

3.6.6. Kaitsehaljastuse maa-ala

HK

Kõrghaljastuse rajamiseks ja säilitamiseks ette nähtud alad, mille eesmärk on kaitsta lähialasid õhusaaste, müra, tuule, tuleohu vm häiriva mõju eest.

TINGIMUSED KAITSEHALJASTUSE MAA-ALAL

- Kaitsehaljastuse maa-ala ulatus täpsustatakse detailplaneeringu või projekteerimistingimuste raames.
- Kõrghaljastusega alad tuleb säilitada looduslikuna ning tagada seal kõrghaljastuse püsimine maksimaalses võimalikus ulatuses. Lageraie on üldjuhul keelatud. Lageraie on lubatud vaid erandkorras, nt kui kõrghaljastus on oluliselt kahjustunud (põleng, putuka- või tuulekahjustused) ning selle likvideerimine on vajalik lageraie teel.
- Raudteeäärne kaitsehaljastus kavandada üldjuhul väljapoole raudteekaitsevööndit (30 m äärmise rööpme teljest). Põhjendatud vajadusel erisuste rakendamiseks on vajalik ASi Eesti Raudtee nõusolek.
- Raudteeäärsetel kaitsehaljastuse aladel on soovitatav rajada mitmerindeline tihe haljastus, kasutades näiteks tiheda võraga okaspuid, et haljastuse müra vähendav toime oleks aastaringiselt võimalikult tõhus.



3.6.7. Arengu maa-ala

AR

Alad tiheasustusalal, mille täpsem otstarve määratakse detailplaneeringuga. Arengu maa-alal on lubatud erinevat tüüpi elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, meelelahutus-, spordi- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad, aiandusalad, kaitsehaljastusega alad ning teed ja väljakud.

Arengu maa-alale on soovitatav koostada terviklik ruumiline visioon, struktuurplaan vm ruumiline üldplaneeringust täpsem lahendus, millest edaspidi lähtuda.

TINGIMUSED ARENGU MAA-ALAL

- Vähemalt 70% arengualast tuleb kavandada ühiskondliku hoone või puhkealana, et võimaldada suuremal osal alast avalikke otstarbeid.
- Arengualale ei või kavandada tootmis-, laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooneid kuna neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida.
- Arenguala peamised juurdepääsu tänavad tuleb kavandada alleedena ning kvaliteetse avaliku ruumina.

Kui otstarbed on detailplaneeringu vm ruumilise visiooniga määratud, siis neile rakenduvad täiendavalt üldplaneeringuga määratud vastava otstarbe tingimused.

3.6.8. Kalmistu maa-ala

S

Kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone, krematoorium).

TINGIMUSED KALMISTU MAA-ALAL

- Kalmistu ümber tuleb säilitada või kavandada haljastusega puhvervöönd.

3.6.9. Mäetööstuse maa-ala

TM

Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi.

Maardlate kasutusele võtmine maavara kaevandamiseks toimub õigusaktides sätestatud korras.

TINGIMUSED MÄETÖÖSTUSE MAA-ALADEL

- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel ja väärtuslikel maastikel ning roheline võrgustiku alal. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb enne tegevuse



alustamist analüüsida kaasnevaid mõjusid ning kaaluda vajadust läbi viia keskkonnamõju hindamine.

- Väärtusliku põllumajandusmaa ja väärtusliku maastiku ning rohelise võrgustiku toimimise tagamise tingimustega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Kasutuselevõetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastamisprojekti abil korrastada, et võimaldada maade edasist kasutust vajaliku maakasutusena, mis korrastamise järgselt sobivaks on peetud.
- Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Püsiva iseloomuga tegevus on põhimõtteliselt lubatav, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.
- Maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada ligipääsuteed, mis vastavad selle kasutamisega kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigiteede) kandevõime tugevdamine.

3.6.10. Liikluse maa-ala

L

Tee, tänava või väljaku, raudtee ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone või -rajatise ala. Alale võib kavandada transpordi infrastruktuuri jaoks vajalikke ehitisi, nt tankla, autopesula vm hooldusjaam.

Tingimused liikluse maa-alal on kajastatud jaotises 5.1.

4. Väärtuslikud alad ja piirangud

Joonis nr 4 - Väärtused ja piirangud

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on seatud maakasutusele ja ehitustegevusele piirangud. Need tulenevad kehtivast seadusest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Nendes asulates, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem (Järsi, Kalesi, Kiviloo, Perila, Tõhelgi ja Pikavere külad), ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb nendes piirkondades ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada.
- Uutele aladele ulatuvate suurte taristuprojektide kavandamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et tagada pärandi kaitse, mis pole veel riikliku kaitse all.
- Väärtustada maastikku kui inimeste elu- ja töökeskkonda ka väljaspool väärtuslike maastike piire, sest maastikul on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises. Lisaks traditsioonilistele külamaastikele tuleb tähelepanu pöörata ka (linnalistele) asulatele ning külakeskustele. Nende visuaalne ja funktsionaalne atraktiivsus, identiteet ja heakord, korrastatud teed ja avalik ruum loob keskkonna, kus kohalik elanik igapäevaselt liigub ja toimetab. Inimene tunneb ennast paremini läbimõeldud, korrastatud ja meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke. Seega tuleb asumites ja külakeskustes tagada kõrge arhitektuursete ja ruumiliste lahenduste kvaliteet.

4.1. Kultuurimälestised

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud muinsuskaitse- ja planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub kultuurimälestiste registris.

4.2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist⁹. XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas meie tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: meie asulad on kujunenud sellisteks nagu me neid täna näeme ja kasutame valdavalt möödunud sajandi jooksul. Siia nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870-1991. a vahemikku kuuluva arhitektuuri paremiku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

TINGIMUSED

- Võimalusel säilitada objekt olemasoleval kujul või taastada algne kuju.
- Tagada objektidele avalik juurdepääs.

⁹ Harjumaa idaosa 20. sajandi ehituspärandi inventeerimine. Ojari, 2008.

- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuri-pärandi objektidele.

4.3. Kaitstavad loodusalad ja -objektid

Kaitstavad loodusalad- ja objektid on erinevad kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Kaitstavate alade ja objektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseseadusest või vastavatest kaitse-eeskirjadest ja -kavadest. Üldplaneering kajastab kaitse alla võetud objektide hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (EELIS, Maa-ameti geoportaal).

Kohaliku omavalitsuse tasandi kaitstavatel objektidel on piirkondlik tähtsus, need ei ole riikliku kaitse all, vaid need on hinnatud väärtuslikuks kohaliku omavalitsuse poolt. Tavaliselt on sellisteks objektideks maastik, väärtuslik põllumaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub vastavalt õigusaktidele.

Üldplaneering teeb ettepaneku võtta kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavate loodusobjektide nimekirja järgmised objektid või kaaluda nende kaitse alla võtmist:

Pikavere allikad, Pikavere mõisa park, Härma mõisa park, Peningi põlispuude salu, Udara talu dendraarium, Aruküla pärnaallee, Aruküla mõisa tiigid, Raasiku mõisa tiigid, Raasiku kirikumõisa tiigid, Aruküla männik, Kangla loopealne, hariliku pärna lõhislehine vorm Aruküla mõisa pargis.

4.4. Vääriselupaigad

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Keskkonnaministri käskkirja alusel on kõik riigimetsas asuvad vääriselupaigad kaitstud. Eraomanikule kuuluvas metsas on vääriselupaiga kaitsmine vabatahtlik.

Vääriselupaikadele seatud tingimused tulenevad vastavatest õigusaktidest.

4.5. Pärandkultuuri objektid

Raasiku valla üldplaneeringu raames on käsitletud erinevaid pärandkultuuri objekte, et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jm. Nimekiri objektidest asub ÜP lisades (lisa 1).

ÜP teeb ettepaneku lisada pärandkultuuriobjektide nimekirja järgmised objektid:

- Aruküla lauluväljak, Toivo Veenre nimeline pink, Igavere Saunaküla, Pikavere mõis, mälestuskivi Jaan Lepp'ale, Lõilasmäe järv, Hellema talu.

Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

TINGIMUSED PÄRANDKULTUURI OBJEKTIDELE

- Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel, samuti ehitus-, metsa- ja põllumajandustöödel jm inimtegevuse käigus tuleb arvestada pärandkultuuri objektide väärtustega ning tagada nende olemasoleval kujul säilimine või taastada võimalusel nende algne kuju.
- Tagada pärandkultuuri objektidele avalik juurdepääs.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega pärandkultuuri objektidele.
- Säilitada pärandkultuuri objekti alal põlispuud.

4.6. Vaatekoridorid ja matkarajad

Vaatekoridorid on määratud:

- vaated Perila küla põldudele
- vaated Raasiku veetornile
- vaated Harju-Jaani kirikule

TINGIMUSED VAATEKORIDORIDELE JA MATKARADADELE

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohtadele (Perila küla põllud).
- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jm maastikul ning linnaruumis visuaalselt domineeriv objekt). Põhjendatud juhul ja tungiva vajaduse korral peab objekti rajamiseks koostama detailplaneeringu, mille raames tuleb teostada analüüs objekti sobivuse kohta antud piirkonda.
- Matkaraja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Matkaraja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Matkarajad peavad taluõuedest ja kaitsealustest taime- ning loomaliikidest mööduma piisavas kauguses.

Üldplaneeringuga on täpsustatud matkaradade kulgemist Raasiku valla piirkondades, mis loob võimalused kohalike vaatamisväärsustega tutvumiseks.

4.7. Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jm keskkonnaelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Seega kuuluvad rohevõrgustiku hulka ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Rohevõrgustik koosneb:

- Tugialad - piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega.
- Rohekoridorid - tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe.

Rohevõrgustiku koosseisus käsitletakse ka sinivõrgustikku, mille moodustavad erinevad mageveekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jm. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel. Raasiku üldplaneeringus kuulub sinivõrgustik rohevõrgustiku hulka.

Kuna Jõelähtme jõgi on piirkonna kõige olulisem sinivõrgustiku element, siis on selle koridori laiuseks rohevõrgustikus määratud hajaasustuses 100 m kummalgi pool jõge, tiheasustuses ehituskeeluvööndi põhjal. Teistel veekogudel on rohevõrgustiku koridori laius määratud ehituskeeluvööndi põhjal või kui see puudub, siis on see näidatud 50 m laiusena kummalgi pool veekogu.

ÜLDISED TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU ALAL

- Kavandada tegevused selliselt, et võrgustik jääks toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist.
- Rohevõrgustiku toimimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialadel langeda alla 90%;
- Tugiala ja koridori maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast otstarvet ei ole soovitatav muuta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama.
- Rohevõrgustiku alal asuva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.
- Tugialale ja koridori on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristuobjektide (maantee, prügila, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul, kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.
- Kõrge keskkonnariskiga objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.
- Rohevõrgustiku tugialal ei ole soovitatav puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine.
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.

TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU ALAL HAJAASUSTUSES

- Hajaasustusalal on lubatud kavandada hooneid ja rajatisi, mis järgivad hajaasustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine.
- Täiendava tiheasustusalala kavandamine hajaasustuses rohevõrgustiku alale on keelatud.
- Elamutevaheline kaugus rohevõrgustiku alal hajaasustuses on minimaalselt 200 m, mis tagab rohevõrgustiku toimimise ning piisavalt hajusa asustuse. Põhjendatud juhtudel on

lubatud erisused, nt kui piirkonnas välja kujunenud külavorm (hoonete paiknemise struktuur) seda toetab.

- Rohekoridoris ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada 0,4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldades ulukite vaba liikumist.

TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU ALAL TIHEASUSTUSES JA ÜLEMINEKUALAL

- Tiheasustus- ja üleminekualal on lubatud kavandada hooneid ja rajatisi, mis järgivad sealsele piirkonnale iseloomuliku asustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine.
- Elamutevaheline kaugus lähtub piirkonnas väljakujunenud asustumustrist.

TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU ALAL ARUKÜLA MÄNNIKUS

Aruküla männik on metsase miljöoga üheaegselt väärtuslik puhkeala ja elamu piirkond, mille ilme säilitamiseks majandatakse selle piirkonna metsa püsimeetsana. Püsimeets on mets, milles toimub raiealade või välja langenud puude asendamine uute, kasvukohale looduslikult omaste puudega. Aruküla männiku puhul on oluline säilitada sealset elurikkust, maastiku ilu, puhke- ning elukeskkonna funktsioone. Männiku alal on metsa majandamise eesmärk esteetiliselt nauditava metsa kujundamine, puhketingimuste parandamine, rekreatiivsete omaduste ja metsa männikuna püsimine.

- Säilitada metsapargi ala looduslikud ja rekreatiivsed väärtused.
- Ühele kinnistule on lubatud ehitada üks elumaja ühe kõrvalhoonega.
- Olemasoleval hoonestatud kinnistul tuleb üldjuhul säilitada sama arv mände. Juhul kui on vaja mõni mänd likvideerida, tuleb samale krundile istutada sama arv mände sobivasse kasvu- ja asukohta. Kui krundil ei leidu uue männi jaoks sobivaid kasvutingimusi, tuleb see asendada männiku alusmetsa sobiva puuliigiga (nt tamm, kask, kuusk) või kokkuleppel kohaliku omavalitsusega kasutada asendusistutust väljaspool krunti.
- Uuel hoonestataval kinnistul (kus täna hoonestus puudub) määratakse metsasuse osakaal detailplaneeringu või projekteerimistingimuste raames.
- Puhkerajatiste kavandamisel tuleb arvestada metsa koormustaluvusega ning kriitilist taset mitte ületada. Tagada tuleb metsaökosüsteemi säilimine.
- Lubatud on maastikku sobituvate raiealade tekitamine männiku uuendamiseks. Aruküla männiku alal tuleb raietegevust planeerida, et alal oleks tagatud kaugemas tulevikus erivanuseliste männimetsade kogum. Selleks planeeritakse koostöös kohaliku kogukonnaga maastikku sobituvate raiealade tekitamist männiku uuendamiseks. Raie kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega enne metsateatise esitamist.
- Aruküla männiku riigimetsa osa majandamiseks koostatakse koostöös RMK-ga Aruküla männiku riigimetsa majandamise pikaajaline kava maastikku sobitatud väiksemate raiealadega, mille eesmärk on kindlustada Aruküla männikus noorte ja keskealiste männimetsade teke tuleviku kasutajatele. Metsamajandamist tutvustatakse kogukonnale täiendavalt infokoosolekutel, mis toimuvad hiljemalt raietele eelneva aasta 1. detsembriks.
- Üldised põhimõtted metsa majandamisel Aruküla männikus on järgmised:
 - metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanem või mille tervislik seisund on halb;
 - raielankidega ei ületata väljakujunenud metsaradasid ja teid. Teede ja radade ääres jäetakse raielangile säilikipuid või säilikipuude suuremaid gruppe kokku vähemalt 20 tihumeetrit 1 ha kohta;
 - raied teostada maksimaalselt kuni 1 ha lankidena.
 - raie teostamine pesitsusperioodil on keelatud. Raie teostaja peab tagama, et ka väljaspool pesitsusaega pesitsevate loomade elupaika ei hävitata ning järglasi raie läbi ei surmata.
 - juhul kui raie tegemise käigus leitakse kaitsealusele liigile sarnaseid liike või tekib kahtlus, et tegemist võib olla kaitsealuse liigiga, tuleb raie katkestada ning liigi tuvastamiseks anda



sellest teada Keskkonnaametile (kuna piirkonnas ei ole seni uuritud kaitsealuseid liike, ei tähenda, et neid seal ei esine).

- uuel langil ei alustata raiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab ca 1 meetri kõrgune noor mets.
- uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet.

4.8. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslikud maastikud tulenevad Harju maakonnaplaneeringust 2030+, mis lähtus Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“. Üldplaneeringuga on täpsustatud Kalesi väärtusliku maastiku ala ulatust täna säilinud maastikuilme väärtuste põhjal. Igavere külasüdame piirkond on alale juurde liidetud ja Kalesi tootmisalast läänepoolse jääv piirkond on sellest välja arvatud.

Raasiku valda jääb kolm algupärast ajastumaastikku: Kalesi, Salu ja Lükati. Tegu on traditsiooniliste kultuurmaastikega, kus on säilinud ajalooline asustusstruktuur ja maastikumuster ehk traditsiooniline külamaastik, mille kaitsmine aitab säilitada kohalikku eripära.

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE SÄILITAMISEKS

- Hoonestuse rajamisel jm maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, külade struktuur, hoonestustingimused, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid.
- Uusi tihedama hoonestusega alasid väärtuslikele maastikele ei kavandata.
- Maastikulised väikevormid: kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad jm sarnased maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Väärtuslike maastike säilimise tagab sihipärane hooldamine. Selleks koostada maastikuhoolduskavad, kus täpsustada alade piirid ja anda konkreetsed juhised ja nõuded maastike säilimiseks, hooldamiseks ning arendamiseks.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid koridore. Õhuliinide kavandamisel asendada need võimalusel maakaablitega.
- Väärtuslikele maastikele tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, päikeseparkide jm silmapaistvate tehnorajatiste kavandamine ei ole üldjuhul lubatud. Objektide asukoha valikul on soovitatav igakordselt lähtuda eksperdi koostatud maastikuanalüüsist.

4.9. Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks.

Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püskikultuuride all olev maa, kus tulenevalt viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+. Selle põhjal käsitletakse väärtuslikena hajaasustuses paiknevaid üle 2 ha suuruseid põllumassive,



mille mullaviljakuse boniteet on Harju maakonna keskmisega võrdne (39 hindepunkti) ja sellest kõrgem. Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti täpsustatud kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt ning arvatud väärtuslik põllumajandusmaa välja tiheasustusaladelt ning olemasolevatelt ja kavandatavatelt maa-aladelt, mille juhtotstarbeks ei ole maatulundusmaa. Väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht on üldplaneeringus informatiivne, seda võib kaalutletud asjaolude ilmnemisel täpsustada vastavalt KOVi vajadustele.

TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks ning uusi ehitisi ei ole soovitatav sinna rajada. Samuti tuleb võimalusel vältida nende alade metsastamist.
- Ehitamise soovi korral kaaluda põhjalikult, kas leidub kavandatava tegevuse asukoha osas alternatiivseid võimalusi. Juhul kui ehitamine on antud asukohas põhjendatud, tuleb hooned võimalusel paigutada tee äärde või kõlviku piirile, et vältida põllumassiivi tükeldamist ning minimeerida mõju põllumassiivile.
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikule põllumajandusmaale.
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

4.10. Veealad

Üldplaneeringuga veekogude ääres kalda ehituskeeluvööndi suurendamist ega vähendamist ette ei nähta.

Supluskohad selleks sobivate veekogude äärde on kavandatud kaardil näidatud asukohtades (joonis 1).

TINGIMUSED VEEALADEL

- Üldplaneeringuga määratud maakasutust avalikes huvides teenindava tehnovõrgu ja –rajatise, silla, avalikult kasutatava tee, raudtee, pinnavee veehaarde ehitise kavandamine ehituskeeluvööndisse on Raasiku valla üldplaneeringuga lubatud. Täiendavat detailplaneeringut nende objektide kavandamiseks üldjuhul koostama ei pea, kuid projekteerimistingimuste puhul tuleb rakendada avatud menetlust, et avalikkus oleks kavandatavate objektidega kursis ning neil oleks vajadusel võimalus arvamust avaldada. Vajadusel võib KOV määrata ka DP koostamise kohustuse, juhul kui kavandatava objekti asukoht või iseloom eeldab põhjalikumalt kaalumist ning suuremat avalikkuse kaasamist.
- Kuna Raasiku vallas on praktiliselt kogu ulatuses põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud või kaitsmata, siis tuleb ehitamisel ja majandustegevuse arendamisel kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks.
- Põhjavee kasutamisel ja selle kaitse korraldamisel lähtuda Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavast.
- Supluskohtade rajamisel arvestada kehtivate nõuetega. Supluskohtadele tagada avalikud juurdepääsud ning planeerida piisaval arvul juurdepääse kallasrajale.



- Kurgla tiik (VEE2006890) määrata osaliselt või täielikult avalikult kasutatavaks veekoguks, et seda rekreatiivsel eesmärgil avalikult kasutada saaks.
- Tehisveekogude kaldad tuleb muuta ohutuks, et tagada püsivus ja veekogule juurdepääs. See võimaldab alasis edukamalt taaskasutusele võtta, nt rekreatiivsel eesmärgil. Tingimus puudutab eelkõige kaevandamise tagajärjel tekkinud tehisveekogusid (Kurgla tiigid, Pihuvvere kruusakarjäär jm).

4.11. Maaparandussüsteemid

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

TINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE ALADEL

- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb arvestada nende toimimist tagavate meetmetega vastavalt õigusaktidele. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada.
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.
- Poldri alal ei ole otstarbe muutmine, mis kahjustab poldri toimimist, lubatud. Kavandatavate muudatuste tegemisel on vajalik omavalitsuse ja Põllumajandusameti nõusolek.

4.12. Mets

Metsa kui olulise ökosüsteemi säilitamiseks ja kasutamiseks on vajalik majandada metsa loodussõbralikult ning metsa pakutavaid erinevaid hüvesid ja väärtusi tuleb omavahel tasakaalustada.

TINGIMUSED

- Raasiku valla territooriumil majandatakse metsa ja raiutakse üksikpuid heaperemehelikult ja loodussäästlikult. Raie teostamisel tuleb vältida pesitsevate loomade häirimist ja surmamist ning tagada liigilise mitmekesisuse lähtudes õigusaktidest.
- Hooldusraiet tehakse vastavalt metsade vajadustele.
- Eriolukordade, nt tormi- jm oluliste metsakahjustuste tõttu tehtavatest töödest teavitab RMK kogukonda täiendavalt.
- Elamuala kavandamisel hajaasustuses metsa alale tuleb säilitada vähemalt 30% puistust. Teiste otstarvete kavandamisel lähtuda samast osakaalust, vajadusel piirkondlikust ilmast ja asjaoludest. Tiheasustusalal lähtuda konkreetse ala ilmast ning vajadusest.
- Üksikpuude raiumist tiheasustusalal asuval elamumaal reguleerib Raasiku vallas raieloa andmise kord.



5. Tehniline taristu

joonis 3 - Tehniline taristu, joonis 1 – Maakasutus

Detailplaneeringukohaste teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustuse võimalik üleandmine lepitakse igakordselt kokku detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku ja valla vahel enne planeeringu algatamist või planeeringu koostamise vältel, vastava vajaduse ilmnemisel.

5.1. Liikuvus ja transport

Raasiku valla transpordivõrgustiku sõiduteed on suures plaanis välja kujunenud. Uusi sõiduteid pole üldplaneeringuga kavandatud, kuna need lahendatakse detailplaneeringu või ehitusprojektiga.

Üldplaneeringu raames keskenduti peamiselt jalg- ja jalgrattateede kavandamisele, et luua kvaliteetsemat avalikku ruumi ning soodustada keskkonnasäästlikke liikumisviise. Kavandatud jalg- ja jalgrattateed kajastuvad joonistel.

Üldplaneeringu raames kaaluti tehnoloogilise võõndi määramist maanteedele, kuid leiti, et omavalitsuse seisukohast seab see aladele liialt suured kitsendused objektide osas, mille kavandamine pole täna piisavas täpsusastmes teada. Üldplaneering kajastab teede üldised asukohad ning täpsem lahendus antakse detailplaneeringu või ehitusprojekti raames.

5.1.1. Sõiduteed

TINGIMUSED SÕIDUTEDE RAJAMISEKS

- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Elamualade sisese teekrundi miinimumlaius peab olema vähemalt 10 m.
- Tee kaitsevöönd - Raasiku valda jääva riigitee kaitsevöönd on 30 m lai¹⁰. Juhul kui maantee läbib asulat, siis loetakse asula piires tee kaitsevööndi laiuseks 10 m. Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad ehitusseadustikust.
- Tiheasustusaladel lähtutakse riigitee äärsete alade kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest.
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel on soovitatav hoida nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust ja tervikstruktuuri. Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist.
- Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt Ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult Maanteeameti nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korra kohast kasutamist.
- Väljapool tiheasustusalat tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.

¹⁰ Laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.



- Planeerimisel vältida müra- ja saastetundlike hoonete kavandamist riigitee kaitsevööndisse. Erandid on lubatud vastavalt seadusele, kuid sel juhul peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete rakendamise omal kulul.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
- Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendada võimalusel ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub üldjuhul õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt, erisused on võimalikud koostöös Maanteeametiga.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Liiklusele olulist mõju avaldavate arenduste (nt kaubanduskeskused jm) kavandamisel tuleb vältida nende planeerimist keskuse tegevusalast väljapoole, mis toob kaasa pendelliikluse (pidev kogu päeva lõikes aset leidev edasi-tagasi liikumine). Logistika- ja tootmisettevõtete puhul see tingimus ei rakendu, kuna need ei põhjusta Raasiku valla kontekstis pendelliikumist.
- Teega paralleelselt kulgevate tehnovõrkude kavandamisel tuleb vältida nende kavandamist riigitee alusele maale. Tehnovõrku võib kavandada teemaale ainult maaomaniku nõusolekul.
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigimaanteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) tuleb kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada Maanteeametiga.
- Supluskohtade juurde tuleb tagada avalikud juurdepääsud.
- Uute suuremate arendusalade kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et Maanteeamet ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisused on võimalikud koostööna Maanteeametiga, kuid sel juhul tuleb arvestada riigitee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.
- Sadamevee lahenduse kavandamisel tuleb arvestada, et üldjuhul ei juhita neid riigiteede kraavidesse. Erisused on võimalikud koostööna Maanteeametiga.
- Võimalusel vältida väärtuslikule põllumajandusmaale uute teede, sh erateede ehitamist.
- Detailplaneeringus või ehitusprojekti tuleb näidata perspektiivsete kohalike teede asukohad.
- Kahetasapinnaliste ristete kavandamisel lähtub Maanteeamet oma tegevuses riiklikust teehoiukavast, selleväliseid kohustusi Maanteeamet üldjuhul ei võta.

5.1.2. Avaliku kasutusega erateed

PÕHIMÕTTED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

- Kui tee teenindab kolme või enam aastaringselt kasutuses olevat hoonestusega maaüksust.
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.



- Üldjuhul on teelõigul ühendus avalikult kasutatava teega.

Põhjendatud kaalutlusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ning määrata eratee avalikuks kasutamiseks täiendavatel või teistsugustel põhimõtetel.

Erateede avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

5.1.3. Jalg- ja jalgrattateed

TINGIMUSED JALG- JA JALGRATTATEEDE RAJAMISEKS

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga.
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada olemasoleva teemaa laiendusena.
- Jalg- ja jalgrattateed ning kõnniteed peavad arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.

5.1.4. Parklad

TINGIMUSED PARKLATE RAJAMISEKS

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise¹¹ põhimõtetega.
- Jalgrattaparklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmis-, raudteepeatuste jm avaliku kasutusega aladel.
- Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning võimalusel planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus.
- Tootmis- ja ärialade parkimine on soovitatav korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitatavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.

5.1.5. Raudtee

Üldplaneeringuga nähakse ette täiendavad eri- või samatasandilised ristumised kergliiklejatele ja sõidukitele Tallinn-Tapa raudteel, et parandada raudtee ületamise ohutust.

TINGIMUSED RAUDTEE LÄHIALADEL

- Raudteelt tuleneva negatiivse müra ja vibratsiooni leevendamiseks näeb üldplaneering ette kaitsehaljastuse säilitamist ja/või rajamist. Kaitsehaljastuse kavandamise ja säilitamise

¹¹ Jan Gehl, Linnad inimestele, 2015.



korral tuleb lähtuda nähtavuse tagamise jm tingimustest, mis on paika pandud valdkonnaga seotud normides, standardites jm regulatsioonides paika pandud.

- Uute müratundlike hoonete rajamisel raudteele lähemale kui 300 m hajaasustusalal ja 100 m tiheasustusega alal tuleb tagada hoonete tugevdatud helipidavus (müra isoleerivad aknad) ja/või rajada müratõkked.
- Raudtee äärsetele aladele on soovitatav kavandada vähemmüratundlikke objekte – ärihooned, teenindavad asutused vms. Elamute vm tundlike otstarvete kavandamisel raudtee lähiste (müra ja vibratsiooni võimaliku mõju alasse) tuleb detailplaneeringu ja ehitusprojekti staadiumis täiendavalt analüüsida raudteelt lähtuvaid müra- ja vibratsioonitasemeid ning arvestada võimalike leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Raudtee mõjualas on vajalik vibratsiooni ja müra mõjudega arvestada mh ka ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel.
- Hoonestusalade kavandamisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Uute hoonestusalade rajamise korral raudtee vahetusse lähedusse ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra ja vibratsioon) leevendamiseks.
- Raudteega seotud infrastruktuuri kavandamisel või ümbertöstmisel (ülesõidukohad, ülekäigud, raudteekommunikatsioonid jmt) tuleb lähtuda vastavatest projekteerimisnormidest ja standarditest. Projektide koostamise käigus tuleb teha koostööd AS-iga Eesti Raudtee.
- Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilmastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
- Raudtee lähialade tegevuste osas tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate raudtee kaitsevööndi tingimustega.
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljapool ametlikke ristumisi.

5.1.6. Lennuväli

TINGIMUSED PENINGI VÄIKELENNUVÄLJA KAVANDAMISEL

- Sobiva asukoha leidmisel arvestada lennuvälja lähiümbruse mõõtmatega vastavalt kehtivatele nõuetele ja ette näha selle kasutamiseks vajaliku taristu planeerimine.
- Lennuvälja kavandamisel on vajalik detailplaneeringu ja KSH koostamine, mille käigus tuleb teha koostööd asjaomaste asutustega, sh Lennuametiga.

TALLINNA LENNUVÄLJA KÕRGUSPIIRANGUTEST TULENEVAD TINGIMUSED

Arvestada, et valla põhjaosa asub Lennart Meri Tallinna lennuvälja lähiümbruse piirangupindadega kaetud alal ning lennuvälja instrumentaallähenemise protseduuride piirkonnas. Lennunduse piirangutega on võimalik tutvuda Maa-ameti geoportaali lennunduskaardi rakenduses.



5.2. Tehniline taristu

5.2.1. Elektrivarustus

Liini asukoha määratlemisel lähtutakse elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrasside valikul on määrava tähtsusega liinide ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine.

Elering AS ja Elektrilevi OÜ ühise elektrivõrgu arengukava järgi aastani 2030 on plaanis demonteerida olemasolev 110 kV liin L101 Aruküla – Tapa. Demonteeritava liini asendamiseks ehitatakse uus 110 kV liin trassil Kehra – Aegviidu – Tapa. Perspektiivse koormuskasvu katmiseks on ette nähtud Aegviidu alajaama ehitamine.

TINGIMUSED

- Eelistatult paigaldatakse elektriliinid avaliku kasutusega maadele.
- Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks.
- Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevate trasside koridori. Liini asukoha määratlemisel lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine. Eelistatult paigaldatakse liin avaliku kasutusega maale (nt teemaa). Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4-20 kV liin eelistatult maakaabelliinina. Haja varustuskindluse piirkonnas on valdavalt õhuliini võrk ning see jääb alles ka tulevikus.
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonna alajaama lähedust.
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega.

5.2.2. Veevarustus ja -kanalisatsioon

Ajakohane ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) info kajastub täpsemalt Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas, üldplaneering kajastab vaid vastava teema hetkeseisu.

TINGIMUSED

- Tiheasustusalal määratud reoveekogumisaladel (olemasolevad ja perspektiivsed) tuleb tagada ühiskanalisatsiooni ehitise väljaehitamine (sõltuvalt tiheasustusalade väljaehitamisest), et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.

- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaal-majanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida.
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav nõuda ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast.
- Valla territooriumil, kus ei ole perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, võib kohalik omavalitsus anda nõusoleku uue puurkaevu rajamiseks. Uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele.
- Kaitsmata põhjaveega alal tuleb soodustada tsentraalsete lahenduste rajamist.
- Põhjaveereostuse alale joogiveekaevusid mitte rajada. Põhjavee reostusohu vähendamiseks tuleb arvestada jääkreostusobjektina registreeritud Aruküla põhjaveereostuse alaga (registrikood: JRA0000005). Selle piirkonna elanikele ja ettevõtetele tagada puhas joogivesi ühisveevärgi või ümbritsevate piirkondade puurkaevudest, sest jääkreostusobjekti alal on põhjavesi joogiks kõlbmatu.
- Joogiveeallikana kasutatav salvkaev peab olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Uusi salvkaeve ei ole joogiveeallikana soovitatav rajada, kuna need on reostustundlikud.
- Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja.
- Uue suure tootlikkusega kaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkond, kaevandusala) tööle rakendumisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda. Rakendada meetmeid, mis tagavad, et olemasolev veevarustus ei halveneks.
- Kaevandustegevuse kavandamisel tuleb põhjavee taseme muutustega seotud keskkonnameetmeid (sh leevendavaid meetmeid) rakendada võimalikult varakult.
- Ettevõtte riskianalüüsi koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostuse riskiga.
- Põhjavee kogumi vajadustega tuleb arvestada keskkonnalubade tingimuste seadmisel ja ajakohastamisel. Vajadusel tuleb põhjaveekogumi seisundit ohustatavate saasteainete heiteid limiteerida ning esitada seirekohustuse nõue.
- Igapäevaselt tuleb jälgida, et iga olemasolev ja tulevikus kavandatav keskkonnaohtlik objekt (nt kütuse- jm kemikaalimahutid) ei kujutaks endast reaalset ohtu ümbritsevale keskkonnale, eriti pinnasele ja põhjaveele.

5.2.3. Sademevee kanalisatsioon

TINGIMUSED

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Arvestada tuleb põhjavee suhteliselt kõrge tasemega suurveeperioodidel ja liigniiskete aladega. Projekteerimise käigus tuleb iga



kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele.

- Projekteerimisel on soovitatav arvesse võtta kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.
- Suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses.
- Lokaalselt, eriti asulates ja elamukruntidel, on soovitatav kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jälgendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades.
- Soovitatav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena.
- Pinnasesse juhitud sademevesi ei tohi ületada reostusnäitajate kehtivaid piirväärtusi.

5.2.4. Tuletõrje veevarustus

Raasiku valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, alevikes ühisveevärgi hüdrantidega. Täpsemalt on teemat kajastatud ÜVK-s.

TINGIMUSED

- Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud üldistes huvides kasutatavad ja tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtade esitatud nõuete täitmine.
- Veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu, manööverdamist ja nende kasutamist. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästametiga.

5.2.5. Sidevarustus

TINGIMUSED

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti (ptk 4) ning paiknemist riigi maanteede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul piki maanteed ja kohalikku teed võimalusel olemasoleva infrastruktuuri juurde.

5.2.6. Soojavarustus

Raasiku valla kaugkütteala on määratud tehnilise taristu kaardil. Väljapool kaugküttealasid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

TINGIMUSED

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud erandjuhud:
 - Isikud, kes kaugküttepiirkonda jääval maa-alal kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet.
 - Ajutised ehitised.
 - Ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 40 KW.
 - Ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse.
 - Ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, tuuleenergia, päikeseenergia, biogaas jms).
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.
- Hoonete energiatõhususe nõuete osas tuleb lähtuda ajakohastest Eesti riigis kehtivatest vastavatest määrustest.

5.2.7. Tuulikud

Raasiku vallas ei ole suurt potentsiaali tuuleenergia arendamiseks, sest tegemist on suhteliselt tihedalt asustatud alaga ja sellest väljaspool aladega, kus tuuletingimised ei ole tuuleparkide rajamiseks soodsad. Seetõttu ei näe üldplaneering ette tuulikuparkide alasid, vajadusel saab neid kavandada vastavalt õigusaktides ette nähtud tingimustel.

Raasiku valda on lubatud kavandada väiketuulikuid¹² majapidamiste või väiksemate ettevõtete enda tarbeks. Konkreetseid alasid ei ole ette nähtud, väiketuulikute kavandamine toimub õigusaktides ette nähtud tingimuste põhjal.

Suuremate tuulikute kavandamine toimub õigusaktides ettenähtud reeglite alusel.

TINGIMUSED VÄIKETUULIKUTE RAJAMISEKS

- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vm tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja

¹² Väiketuulik on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses. <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>, 6.02.2020



Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis.

- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, raudtee, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (torn + laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul.
- Tuuliku planeerimiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus (mast + laba) peab olema naaberkinnistu omaniku nõusolek.
- Tuuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda elamu õuemaale ega puhkealale. Juhul kui kavandatava tuuliku varjud langevad õuemaale või hoonete ehituseks sobivale alale, peab olema kinnistuomaniku nõusolek.
- Tuuliku planeerimisel tuleb arvestada müra normtasemetega ja infraheli piirväärtustega.
- Tuuliku planeerimisel tuleb ehitusprojekti juurde lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise (varjukaart) tulemused.

5.2.8. Päikeseenergeetika

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust ega halvendada nende valgustingimusi.

TINGIMUSED MIKROTOOTMISE¹³ PÄIKESEJAAMALE

- Oma majapidamise või ühe tootmiskompleksi tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal või tootmisterritooriumil (paneelid paigutatakse õuealale või hoonele).
- Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele.
- Tihedama asustusega aladel või maastikulise mõju vähendamiseks on soovitatav päikeseelektrijaamad rajada hoonete katustele.

TINGIMUSED SUURELE PÄIKESEJAAMALE

- Päikeseelektrijaamade rajamiseks sobilikud alad on üldjuhul liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt).
- Ulatuslike päikeseelektrijaamade rajamine ei ole üldjuhul lubatud rohevõrgustiku aladel ja väärtuslikel põllumajandusmaadel. Põhjendatud vajaduse korral tuleb esitada täiendav

¹³ Mikrotootmiseseadmeks kvalifitseerub ühefaasiline tootmiseseade, mille nimivõimsus on kuni 3,68 kW või kolmefaasiline tootmiseseade, mille nimivõimsus on kuni 11 kW. Mikrotootmiseseade võib koosneda ka mitmest seadmest, mille koguvõimsus ei ületa eelpooltoodud suurusi, näiteks 5 kW ulatuses päikesepaneel ja 6 kW elektrituulik. Eesti Elektritööstuse Liit.

analüüs, tuues põhjendused ning omavalitsuse soovi korral lisada väärtuste säilimise või leevendusmeetmete analüüs.

- Päikeseparkidel on oluline visuaalne mõju maastikule ja vaadetele, mistõttu tuleb nende kavandamisel esitada visuaalse mõju analüüs.

5.2.9. Jäätmemajandus

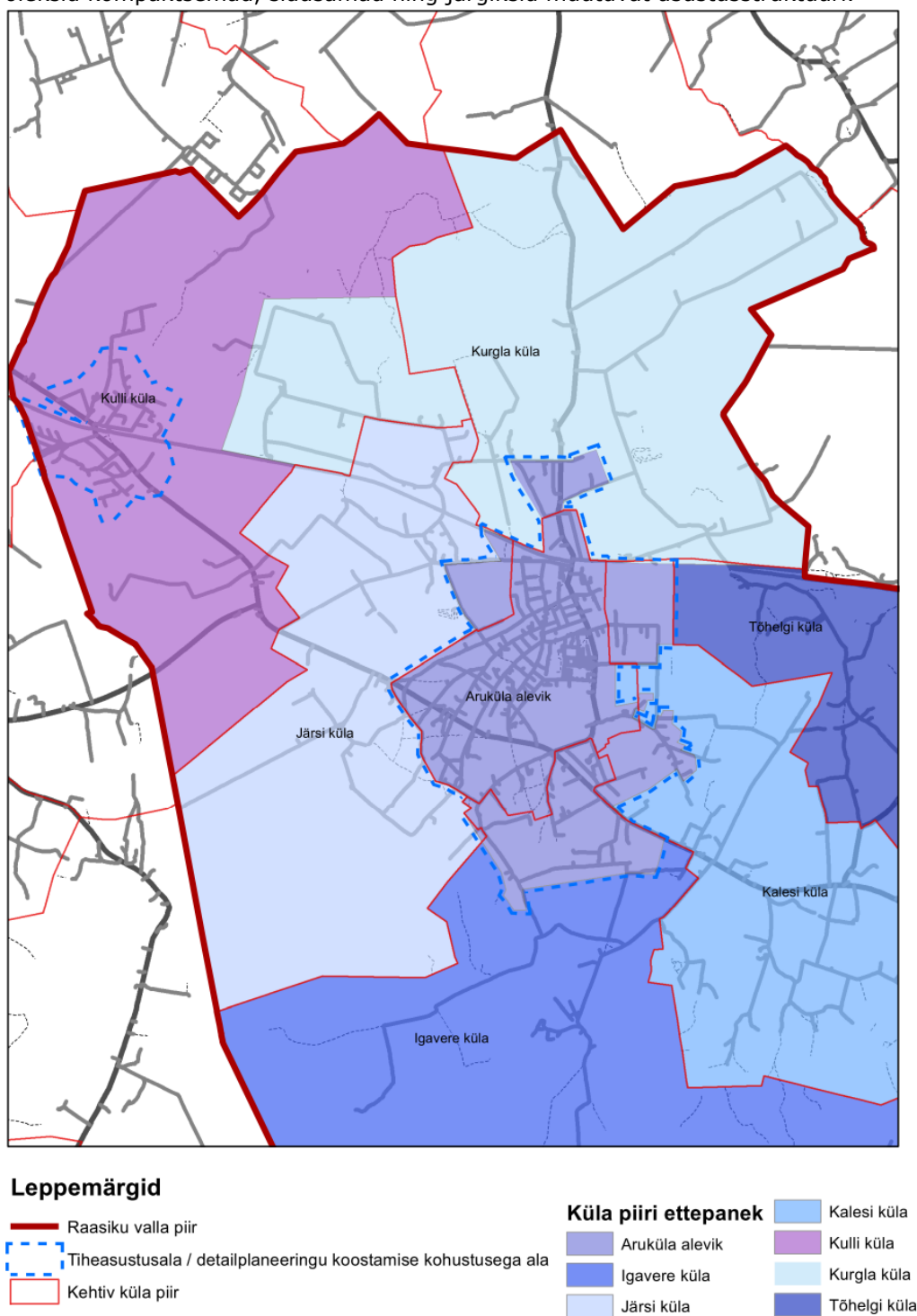
Üldplaneeringuga on kavandatud jäätmejaama asukoht valla keskusesse Aruküla alevikku, mis loob võimalused jäätmete äraandmiseks jäätmete tekkekohast mõistlikus kauguses - Arukülast Raasiku valla lõunaossa on alla 20 km. Sulgemist vajavaid prügilaid Raasiku vallas ei ole.

Omavalitsuse tasandil on raske mõjutada tekkivate jäätmete koguseid, kuid saab suunata jäätmete sortimist ja keskkonnanõuetele vastavat käitlemist. Põhieesmärk on maksimaalne jäätmete liigiti kogumine tekkekohas.

6. Lisateemad

6.1. Asustusüksuste piiride muutmine

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud asustusüksuste piiride muutmiseks (joonis 1), mis arvestavad asustustihedust, juurdepääsuteid jm. Ettepanekud tehakse selleks, et asustusüksused oleksid kompaktsemad, sidusamad ning järgiksid muutuvat asustusstruktuuri.



Joonis 1. Asustusüksuste piiride muutmise ettepanek

6.2. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

6.3. Radoon

Lähtudes Eesti Vabariigi standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ tuleb lisaks kõrge radoonisisaldusega aladele tähelepanu pöörata ka normaalse radoonisisaldusega aladele, sest võib esineda olukord, kus radoonitase on tegelikult kõrge. Selline olukord võib avalduda normaalse ja kõrge taseme äärealadel.

Pinnaseõhu radoonisisaldus on kõrge (vahemikus 50-150 kBq/m³) valla põhjaosas, valdavalt Tallinn-Tapa raudteest põhja pool, Kulli ja Kurgla külates ning Järsi küla põhjaosas. Normaalse radoonisisaldusega (vahemikus 30-50 kBq/m³) pinnast esineb valla kirde- ja idaosas, sh Raasiku aleviku ümbruses.

TINGIMUSED

- Kõrge (üle 50 kBq/m³) ja normaalse (30-50 kBq/m³) radoonisisaldusega aladel tuleb elamute, ühiskondlike, olme- jt samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

6.4. Müra ja õhusaaste

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- I kategooria – Puhke maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 dB ja öösel 35 dB, liiklusemüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB.
- II kategooria - Ühiskondliku hoone¹⁴ -, elamu-, aianduse maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liiklusemüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- III kategooria – Arengu maa-ala.
- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala¹⁵.
- V kategooria - Äri- ja tootmise maa-ala.
- VI kategooria - Liikluse maa-ala.

¹⁴ Üldplaneeringus määratud maakasutuse järgi kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ühiskondliku hoone maa-ala hulka, mistõttu on ühiskondliku hoone maa-ala jaotatud kahe mürakategooria (II ja IV) vahel.

¹⁵ Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused.

MÜRA JA ÕHUSAASTE VALDKONNA TINGIMUSED

- Iga tootmisala ja -ettevõtte arenduse korral on vaja juhtumipõhiselt analüüsida ning kaaluda, kas ja milliseid häiringuid see võib põhjustada. Iga järgneva ettevõtte kavandamise käigus tuleb võtta arvesse lähipiirkonda varem kavandatud/rajatud ettevõtete keskkonnamõju, st hinnata, kas lisanduva tegevusega võib kaasneda koosmõju, mis võib osutuda oluliseks. Õhusaaste ja müra puhul peab arvestama mitmest allikast tuleneva võimaliku koosmõjuga.
- Kui tootmisalade väljaarendamise käigus (koosmõjus) esineb või võib tekkida müraprobleeme, siis tuleb läbi viia mürauuring ja võtta tarvitusele asjakohased meetmed.
- Tootmishoonete rajamisel ja ventilatsioonisüsteemide projekteerimisel tuleb valida ventilatsiooniavade paigutus ja kõrgus selline, mis juhiks hoonest väljuva õhu ja kütmisest tulenevad gaasid välja võimalikult kaugel elamualast ning tagaks õhusaaste piir- ja sihtväärtused tootmisterritooriumi piiril.
- Tootmistegevus tuleb korraldada selliselt, et kaasnev müra ei leviks elamualadele ja muudele müratekitavatele aladele. Müratekitavad tegevused tuleb pigem teostada hoonetes sees. Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamualadega, tuleb müratekitavad tegevused teostada elamute suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra pigem tootmisala sisse. Seejuures toimivad tootmis- ja ärihooned ise samuti müratõkestavate objektidena elamuala ja tootmisala vahel.
- Soovitav on teostada ehitustöid (kui rakendatav ehitustehnoloogia seda võimaldab) ainult päeval ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvatele elamualadele või muudele müratundlikele aladele.
- Vältida müratundlike objektide (nt elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud) planeerimist piirkonda, kus võib esineda müra normtaseme ületust.

6.5. Riigikaitse objektid

- Riigikaitse objektide ehitiste töövõimet võivad mõjutada üle 28 m kõrgused ehitised ja mistahes kõrgusega tuulikud, mistõttu kõigi selliste objektide kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga ning vastavad planeeringud ja projektid nendega kooskõlastada.

6.6. Maakonnaplaneeringu täpsustamine

Harju maakonnaplaneering 2030+ on olnud aluseks Raasiku valla üldplaneeringu koostamisel, kuid mitmeid teema valdkondi on üldplaneeringu skaalas täpsustatud. Maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi on Raasiku valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud.

Rohevõrgustik ja väärtuslikud maastikud on peamised valdkonnad, kus üldplaneering on põhjalikumalt maakonnaplaneeringut täpsustanud.

Üldplaneeringuga on Raasiku valla rohevõrgustikku oluliselt täpsustatud (vt **Error! Reference source not found.** KSH aruandes). Arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega ja suurte põllumassiividega. Tugialasid on oluliselt laiendatud, haarates sisse metsamassiivide alasid, aga ka soolasid, mis seni olid rohevõrgustikust välja jäänud.

Rohevõrgustiku tugevdamiseks hõlmati rohevõrgustiku koosseisu ka nn sinivõrgustik. Kokkuvõttes tagab rohevõrgustiku täpsustamine ÜP-ga selle suurema katvuse ning parema funktsionaalsuse.



Raasiku valla üldplaneeringuga on maakonnaplaneeringu järgset Kalesi küla väärtusliku maastiku ala Kalesi tööstusala piirkonnas koomale tõmmatud ning ala laiendatud Igavere küla südamiku suunal. Muudatused tulenevad sellest, millistes piirkondades on täna traditsiooniline ajastumaatik säilinud või taastatav.

Maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustustega alad on üldplaneeringus alevike tiheasustusalade määramisel teatud osas aluseks võetud, kuid päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Arvestada tuleb, et maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alad ja üldplaneeringu tiheasustusalad on erineva metoodika alusel määratud ning sisuliselt on tegu erinevate piirkondadega. Alevik kui tihedama asustusega alad on maakonnaplaneeringust aluseks võetud, kuid nende ulatust on valla arengu põhimõtete alusel üldplaneeringuga täpsustatud. Täpsem võrdlus on toodud üldplaneeringu alusanalüüsi ptk-is 4.2.

Tiheasustusalad on üldplaneeringus määratud oma kindlas kontekstis ning valla vajadustest lähtuvalt (ptk 3.1). Asustuse suunamisel on üldise põhimõttena olnud juhiseks maakonnaplaneeringust tulenev suunis – tihendada olemasolevaid keskusalasid ja neid vajadusel laiendada.



7. Üldplaneeringu elluviimine

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Järgnevalt on kajastatud avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest lähtuvad tegevused:

- Kokkulepete sõlmimine erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks.
- Puhkealade ja liikumisradade võrgustiku arendamine.
- Ühiskondlike hoonete ja rajatiste arendamine.
- Tuletõrje veevõtukohtade rajamine.

TÄIENDAVALD TINGIMUSED ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEL

- Kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata (või projektiga lahendamata), on vallal õigus keelduda hoonete kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.
- Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta üldplaneeringu kehtestamisega. Üldplaneering annab üldise suuna tulevikuks. Maa omanik saab ala kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt, kuni ta seda soovib.

8. Jätkutegevused

Järgnevalt on loetletud võimalikud jätkutegevused, mille vajadus on esile kerkinud üldplaneeringu käigus, kuid mis on mõistlik lahendada üldplaneeringust sõltumaltult:

- Kohaliku tasandi kaitstavate loodusobjektide kaitse alla võtmise tegevused: koostada looduskaitseseaduse kohased analüüsid jm vajalikud toimingud objektide kaitse alla võtmiseks.
- Pärandkultuuriobjektide lisandunud objektide viimine vastavasse registrisse.
- Arengualade struktuurplaanide ja ruumiliste visioonide koostamine.
- Jääkreostuse alade ohutustamine ja likvideerimine.
- Maastikuhoolduskavade koostamine väärtuslikele maastikele.
- Hooldus- ja kasutuskava koostamine Aruküla männikule.
- Pärandkultuuriobjektide asukohtade ja tingimuste teavitustöö.
- Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele väärrika sisu ja funktsiooni leidmine, et nende taastamine ja edasine säilimine oleks jätkusuutlik. Vajalik on tagada nende objektide korrashoidmiseks vajalikud ressursid, mis võib eeldada riikliku, maakondliku ja kohaliku tasandi kokkuleppeid.
- Soovitav on seirata kohapealsete teenuste kvaliteeti ja vajadusel teha koostööd naaberomavalitsustega. Kuna suuremates naabervaldades võib olla parem võimekus ja ressursid kvaliteetsete teenuste pakkumiseks, võib see pikemas perspektiivis suunata Raasiku valla elanikud tarbima teenuseid ümberkaudsetesse valdadesse ja ka Tallinna linna ning vähendada nõudlust valla poolt elanikkonnale osutatavate teenuste järele. Piiratud ressursi tingimustes ei ole mõistlik teenuseid dubleerida ning jõuga inimesi soovitud asukohta teenuseid tarbima suunata, vaid teha pigem koostööd.
- Olemasolevate valla ühisveevarustuse puurkaevude nõutele vastavaks viimine. Valla ühisveevärgi süsteemis on puurkaeve, mille sanitaarkaitseala ei ole tagatud (vt KSH aruanne) ning see suurendab riske joogivee kvaliteedile. Nende puurkaevude puhul on ÜVK arendamise kava ülevaatamise käigus vaja põhjalikult analüüsida, kas on võimalik sanitaarkaitseala vähendada või on otstarbekas olemasolev puurkaev-pumpla likvideerida ja rajada uus veehaare kohta, kus puurkaevule oleks tagatud nõuetekohane sanitaarkaitseala.
- Olemasolevate reoveekogumissüsteemide ajakohastamine ja vajadusel laiendamine, tagades nendele nõuetekohane kuja. Reoveekogumisasid teenindavate reoveepuhastite vastavust tuleb mh analüüsida ÜVK arendamise kava koostamise ja ülevaatamise käigus ning vajadusel näha ette ressursid puhastite rekonstrueerimiseks või laiendamiseks.
- Teede ehitamise ja rekonstrueerimise kavandamisel, sh valla teehoiukava ülevaatamisel või uue kava koostamisel, tuleb analüüsida toimunud ja üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest tulenevaid prognoositavaid muutusi riigi ja kohalike teede liiklustiheduses. Seejuures on oluline anda hinnang teede seisukorrale ja vajadusel rakendada täiendavaid meetmeid olukorra parandamiseks.
Valla teehoiukava ülevaatamise käigus ning teede ehitus- ja rekonstrueerimistöödeks vajalike ressursside planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata liiklusest tingitud keskkonnamüra ja tekkiva tolmu vähendamisele.

Valla teehoiukava ülevaatamise käigus tuleb tähelepanu pöörata ka liiklusohutusele. Raasiku vallas vajavad liiklusohutuse seisukohast suuremat tähelepanu Aruküla alevikku ja Kalesi küla läbiv maanteelõik ning raudteeületuskohad Aruküla ja Raasiku alevikes ja Kulli külas.



- Selgitada välja raudteemaal paiknevad avalikult kasutatavad teed (sh tänavad, kergliiklusteed, parklad ja platsid) ning teha ettepanekud nende omandiõiguse reguleerimiseks.
- Puude asendusistutuse tingimuste ja aiamaade kasutuse põhimõtete koostamine.

9. Olulise keskkonnamõju seire

Seiremeetmete eesmärk on teha varakult kindlaks, kas strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneb oluline keskkonnamõju, ning rakendada ebasoodsat keskkonnamõju vältivaid ja leevendavaid meetmeid. Seiremeetmed on kohalikule omavalitsusele järgimiseks kohustuslikud.

Arvestades planeeringutega kavandatava tegevuse suurt mõju Raasiku valla alevike ja külade keskkonna kujundamisel, vajadusega tagada tervislik ja elanike ootustele vastav ümbritseva ja sotsiaalse keskkonna seisund ning omavalitsuse töö paremaks korraldamiseks, on keskkonnaseire programmi lülitatud ka ruumilise planeerimise seire indikaatorid ja nende analüüsi.

Raasiku valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks rakendatakse järgmisi indikaatoreid:

- Naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv detailplaneeringute menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal.
- Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal.
- Rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta.
- Ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal.
- Keskmine elamukruntide suurus piirkonnas.
- Kortermajades elavate elanike osakaal.
- Valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe.
- Kergliiklusteedega varustatus (meetrit elaniku kohta).
- Ühistranspordi kasutajate osakaal.
- Laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal.
- Eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus kohaliku omavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt planeerimisseadusele.

Kehtestatud planeeringute ülevaatamine on võimalus analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnenu ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV-i valimisperiood 4 aastat.

Vallavalitsusel tuleb kehtestada kord, millega ÜP-d muutva DP menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada ÜP-ga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus. Kui vastavaid mõjusid meetmeid pole osapooli rahuldavalt võimalik rakendada, tuleb käsitletava piirkonna kohta koostada ja kehtestada osaüldplaneering enne vastuolusid põhjustava DP menetlemist.

Lisaks sellele on Raasiku valla ÜP realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

- Ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel.
- Jõelähtme jõe ja teiste veekogude valgalade kaitseks.
- Kaitsealade kaitsekorralduskavadega.
- Teiste, ÜP lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.



Raasiku valla territooriumil on rida seirepunkte, kus teostatakse riiklikku seiret (taimestiku, loomastiku, põhjavee, pinnavee (jõgede) raskmetallide seire) vastavalt kindlaksmääratud programmidele.¹⁶

Kõikide ülalnimetatud seireliikide tulemusi tuleb keskkonnakaitselise olukorra parandamise eesmärgil tegevuste edasisel kavandamisel arvesse võtta. Raasiku valla ÜP elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleks võimalusel ühitada naabervaldades rakendatava analoogse regionaalse seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Oluline on ka Raasiku valla erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla.

¹⁶ Vt keskkonnaregister



10. Taustainfo

10.1. Mõisted

Abihoone on krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms), mis on põhihoonega võrreldes mahuliselt oluliselt väiksem.

Asustusstruktuur on piirkonnale iseloomulik väljakujunenud asustuse paiknemine. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

Avalik ruum on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimestevahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms.

Avaliku ruumi kvaliteet väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks.

Ehitisealune pind näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maapealse ja maa-aluse osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruses, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte. Maksimaalne ehitisealune pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku.

Hoone kõrgus on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.

Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

Inimmõõde planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvid ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Keskkonnarisk on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

Kompaktse asustusega ala on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam.

Kompaktse hoonestusega ala on hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel.

Krundi täisehitusprotsent näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandatavate hoonete ehitisealuste pindade summa suhe krundi pindalasse (protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva pinna suhet krundi suurusesse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100%, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50%, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suuruselt.

Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.



Pendelliiklus – regulaarsed või sagedased korduvad liikumised teatud asukoha punktide vahel kindla ajavahemiku jooksul.

Planeeringulahendus on planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel.

Põhihoone on hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud kehtestatud planeeringus vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele.

Tundlikud alad – alad, kus on ette nähtud tegevused, mis eeldavad oluliste häiringute mitte esinemist. Nt elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad jms.

Õueala – elamust ja kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õueala on määratud vastava kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õueala on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad.

10.2. Planeeringu lähtematerjalid

- Raasiku valla üldplaneeringu ning planeeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, Raasiku vallavolikogu 7.03.2017 otsus nr 9.
- Raasiku valla üldplaneeringu lähteülesanne, Raasiku vallavolikogu 7.03.2017 otsus nr 9 lisa.
- „Raasiku valla üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine“ hankedokumentide Lisa I tehniline kirjeldus.
- Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud 2005).
- Raasiku valla erinevad valdkondlikud arengukavad.
- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368).
- Harju maakonna arengukavad.
- Harju maakonnaplaneering Eesti 2030+ ning maakonnaplaneeringute (sh teemaplaneeringute) varasemad versioonid.

10.3. Teostatud analüüsid

Planeeringu raames koostatud uuringud ja analüüsid, mis asuvad planeeringu lisades:

- Raasiku valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne, Skepast&Puhkim OÜ, 2019.
- Üldplaneeringu koostamise alusanalüüs, Skepast&Puhkim OÜ, 2018.