

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359
Reg. nr.EEP000979.

**VÄRVU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**
Harju maakond, Raasiku vald, Kalesi küla.

Töö nr: 01-23DP
Stadium: Detailplaneering

Planeeringu koostaja korraldaja: Raasiku Vallavalitsus

Huvitatud isik: Mihkel Pranstibel

Projekteerija: TS-Projektbüroo Osühing
Reg. nr. 11330449
MTR EEP 000979
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426
telefon: 5667 6359
e-mail: tonis.sirp@mail.ee

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 Tõnis Sirp
tel. 5667 6359

Tallinn 2024

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

- Raasiku Vallavolikogu 09.08.2022.a. protokoll nr 7, p.3 Värvi kü ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamise, planeeringuala ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise seletuskiri, planeeringuala joonis ning detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad – 5 lehte.
- Lisa 2. Detailplaneeringu koostamise seletuskiri ja lähteseisukohad – 5 lehte.

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED lk.4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK. lk.4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS lk.5
 - 3.1. Asukoht ja iseloomustus.
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
 - 3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus
 - 3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud
 - 3.5 Olemasolev tehnovarustus.
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.
 - 3.7 Kehtivad piirangud.
4. KONTAKTVÖÖNDI JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS lk.6
5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV lk.7
 - 5.1 Üldosa
 - 5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus
 - 5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid.
 - 5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.
 - 5.5 Haljastu ja heakord
 - 5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus
 - 5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele Keskkonnateguritele.
 - 5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine
 - 5.9 Tuleohutus
 - 5.10 Kuritegevuse ennetamine
 - 5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava
 - 5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
6. TEHNOVÕRGUD lk.15
 - 6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.
 - 6.2 Elektri- ja sidevarustus. Soojavarustus.

III. LISAD

- Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringust (LISA 1).
- Fotoleht (LISA 2).
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 447499, koostatud 18.05.2023.a.

IV. JOONISED

- | | | |
|--------------------------------|-------------|-------|
| - Asukoha skeem | M 1: 40 000 | DP-01 |
| - Kontaktvööndi analüüsi skeem | M 1: 5000 | DP-02 |
| - Tugiplaan | M 1: 500 | DP-03 |
| - Põhijoonis ja tehnovõrgud | M 1: 500 | DP-04 |

V. KOOSKÕLASTUSED

- Elektrilevi OÜ kooskõlastav kiri 12.09.2023.a. nr 1877820944

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Käesoleva tööga on koostatud Raasiku vallas, Kalesi külas asuva Värvu katastriüksuse (65101:003:0677) ja lähiala detailplaneering. Planeeritava ala pindala on 0.66 ha.

Planeeringu koostaja:

Planeeringu koostamise korraldaja: Raasiku Vallavalitsus
Planeeringu koostaja TS-Projektbüroo OÜ ning planeeringu koostamisest võttis osa: Tõnis Sirp Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 173574).
Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud 21. aprillil 2022.a. Raasiku Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Värvu katastriüksusel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Raasiku Vallavolikogu 09.08.2022.a. istungi päevakorrapunkti nr 3 protokollilise otsusega algatatud detailplaneering Kalesi külas Värvu katastriüksusel (kü) ja lähialal, kinnitati detailplaneeringu lähteülesanne ja jäeti algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Detailplaneeringust huvitatud isikuga on sõlmitud 05.august 2022.a. haldusleping nr 7-1/13-2 detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks ja detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Eesti Vabariigis kehtivad seadused, normid ja standardid.
- Planeerimisseadus
- Raasiku vallas kehtivad eeskirjad ja korrad.
- Harju maakonnaplaneering 2030+.
- Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud 26.05.2020.a.);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeesia24 OÜ poolt on koostatud maa-ala topo-geodeetiline uuring, töö nr 7070-22, koostatud: 02.12. 2022.a.

2 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta katastriüksuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused eramu

ehitamiseks. Lahendada juurdepääs, parkimise lahendus ja liikluskorraldus ning määrata vajalikud servituudid, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja rajatiste asukohad. Määratakse tuleohutusnõuded ning kinnisomandi kitsendused.

Kõrgema taseme planeeringud:

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule (Lisa 1) paikneb planeeritav maa-ala Kalesi küla elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusala piiril. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja iseloomustus.

Planeeritav maa-ala asub Raasiku vallas, Kalesi külas, hõlmates kolme kinnistut:

- Värvu kü – üksikelamu rajamiseks.
- Pähklisalu ja Kadarpiku tee kü-seid – ümberkeeramisplosi rajamiseks.

Värvu maaüksusele lahendatakse juurdepääs Kadarpiku teelt läbi planeeritava ümberkeeramisplosi transpordimaa. Vastavalt asukoha skeemile M 1: 40 000 (joonis DP-01) paikneb vaadeldav ala väikeelamutega hoonestatud alal. Kõlvikuliselt on tegemist metsamaaga.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

- Värvu kü katastritunnus: 65101:003:0677, pindala 5617 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa – üksikelamu rajamiseks.
- Kadarpiku tee kü katastritunnus: 65101:003:0777, Kadarpiku tupiktee lõigu (70 m) teepeenarde rekonstrueerimiseks alates Kastani kü piirilt ning ümberkeeramisplosi rajamiseks, pindala 700 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Pähklisalu kü katastritunnus: 65101:003:1860 ümberkeeramisplosi rajamiseks ning sealkaudu juurdepääsuks Värvu kü-sele on planeeringusse kaasatud 250 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Täpsustunud planeeringuala suurus: 0.66 ha.

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurused vastavalt moodustatavate kruntide tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeritav pikliku kujuga kinnistu piirneb kokku 4 elamumaa kinnistuga: ida-lõuna poolt piirneb planeeritav ala Siisikese elamukvartali elamumaa kinnistutega (Siisikese 1, 3, 5) ning lääne poolt piirneb ala Pähklisalu elamumaa katastriüksusega. Põhja poolt piirneb ala Kadarpiku maatulundusmaa kü-se ning nurkapidi Kadarpiku tee transpordimaaga.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil M 1: 1000 (joonis DP-03) ning „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile M 1:5000 (joonis DP-02). Maa-ala ümbritsevad elamumaa kinnistud on hoonestatud või ette nähtud hoonestada üksikelamutega.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeritavale alale saab toimuda mööda Kadarpiku teed, algusega 260 m kaugusel paiknevast Aruküla-Kalesi teelt, vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile M 1:5000 (joonis DP-02)

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Kinnistul tehnovõrgud puuduvad. Piki Kadarpiku teed kulgeb 0.4 kV kaabelliin.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.

Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast raiesmikku, üksikute allesjätud puudega.

Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Hoonestusala kõrgusmärgid on vahemikus +45.61 ala keskel ning +44.89 m Kadarpiku tee ääres.

3.7 Kehtivad piirangud.

Planeeringualal ei ole järgmisi kitsendusi põhjustavaid objekte ega nende kaitsevööndeid:

- muinsuskaitse objekte;
- looduskaitse objekte;
- kaitsealasid, hoiualasid (Natura 2000);
- Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku ega väärtusliku maastikku.

4. KONTAKTVÖÖNDI JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS.

Planeeritav Värvu kinnistu paikneb Kalesi küla elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Detailplaneeringuala kontaktvööndi ala on piiritletud, vastavalt väljatoodud alaga asukoha skeemil M 1: 40 000, joonis DP-01.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 6 detailplaneeringut, vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile M 1:5000, joonis DP-02:

- **Kaasiku mü** detailplaneering, kehtestatud 08.02.2005.a. Detailplaneeringus nähti ette kahe elamumaa (suurused 4000 m²) ja ühe maatulundusmaa krundi moodustamine.
- **Siisikese mü** detailplaneering, kehtestatud 08.08.2005.a. Detailplaneeringus nähti ette maa-ala jagamine neljaks elamumaa (suurused 4000 m²) krundiks ning üheks transpordimaa ning üheks tootmismaa krundiks.
- **Attu maatükk 1** detailplaneering, kehtestatud 03.03.2011.a. Eesmärgiks oli tootmis- ja ärimaa krundi moodustamine.
- **Lennunurga mü** detailplaneering, kehtestatud 08.03.2011. Detailplaneeringus nähti ette maa-ala jagamine viieks elamukrundiks (suurused 3000-3700 m²) ning

üheks transpordimaa- ja üheks tootmismaa krundiks.

- **Ülase kü** ja lähiala kinnistu detailplaneering, kehtestatud 09.08.2011. Detailplaneeringus nähti ette maa-ala jagamine kolmeks elamumaa (suurused 4000-8400 m²) krundiks.
- **Harukadaka, Hõbekuuse ja lähiala** detailplaneering, kehtestatud 02.07.2018. Detailplaneeringus nähti ette kahe maatulundusmaa muutmine kaheks elamumaa (suurused 2500 m²) krundiks.

Kontaktvööndi analüüsi skeemilt on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon. Planeeritavale maa-alale on kavandatud ühe elamukrundi ning ühe transpordimaa krundi moodustamine.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringu koosseisus olevale eluhoonete piirkondlikele ehitustingimustele on Kalesi küla tihedamas külakeskuses min. krundi suurus vahemikus 1200 – 3000 m² ning üksikelamu max. ehitisealune pind – 240 m².

Lähipiirkonnas – planeeringualast ida ja lääne suunas, piki Kadarpiku teed, paiknevad valdavalt elamumaa sihtotstarbega elamutega hoonestatud kinnistud, kus vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud puuduvad. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud kruntide suurust ja hoonestuslaadi.

Hooned paiknevad kinnistul lahtiselt - vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele. Lähipiirkonna krundid jäävad enamikus vahemikku 2500 – 8000 m².

Tööle on lisatud fotoleht.

Piirkonnas domineerivad erinevate katusekalletega ühe-ja kahekorruselised üksikelamud. Eluhoonete kõrgused on kuni 9.0 m. Lisaks paiknevad kinnistutel 2-3 abihoonet. Välisviimistluse osas on valdavalt kasutatud traditsioonilisi ehitusmaterjale: puitu, krohvi. Esipiirded: lattaed, võrkpiire+hekk. Antud keskkonnas on kõik hooned pisut eriilmelised ja raske on leida ühtset joont hoonete arhitektuuris. Miljööd tekitab väljaarenenud kõrghaljastus hoonete ümbruses.

Planeeritav hoonestusala kinnistul paikneb vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele, et säilitada maa-alal väärtuslikumat kõrghaljastust. Juurdepääsu kavandamisel on lähtutud olemasolevatest teedest. Tähtis on olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse võimalikult suures osas säilimine.

Kavandatud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ning ehitusmastaapi.

Asustuse areng maa-alal ei löhu keskkonda, kuna arvestab looduslike ja keskkondlike tingimusi, teede ja infrastruktuuri olemasolu.

Elektrivarustuse tagab kü-se lähipiirkonnas paiknevad elektrikaablid. Soodne asukoht tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri olemasolul loob eeldused asustuse tihendamiseks seal.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Tööga nähakse ette muuta maatulundusmaa sihtotstarbega kü-s elamumaa krundiks. Kinnistu ehitusõiguse kavandamisel peetakse silmas väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise vajadusega. Seetõttu on hoonestusala näidatud võimalikult suur, paiknedes võimalikult lähedal sissesõidutee piirkonnas, et planeeritav taristu ja hoonestu häiriks võimalikult vähe looduslikku keskkonda krundi kesk- ja tagaosas. Hoonestusalal on näidatud üks võimalikest hoonete paiknemise variantidest. Kruntide ehitisealuse pinna suurus on sõltuvuses kõrghaljastuse hulgast planeeritaval krundil. Ehitisealuse pinna suhe krundi pindalasse on 7.1 % . Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala ja planeeritava krundi ehitusõigus, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad, vastavalt tabelile ja infole DP joonisel, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Elamumaa krundi hoonestusalasse on lubatud 1 põhihoone ning kuni 2 abihoonet (1+2). Vajadusel üks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga vabaehitis (Hmaks.= 3.0 m), mis võib paikneda hoonestusalast väljaspool. Üldjuhul elamumaa krundile ei ehitata ehitisi piirile lähemale kui 4 m.

Naabrite nõusolekul võib vabaehitise ehitada krundi piirini (v.a. esipiire), arvestades kehtivate tuleohutusnormidega. Asukoht kooskõlastada naaberkinnisasja omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel, kus peab olema fikseeritud, et naaberkinnisasja omanik(ud) on teadlikud nende katastriüksusele seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendusest ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehitislike (tulemüür) või muude abinõudega.

Lisaks hooneile on krundile lubatud rajada kuni kaks 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatist (nt. varjualune, grillhoone), mille paiknemine vastab vabaehitistele seatud nõuetele asukoha osas ning vabaehitisele esitatud tingimustele. Vabaehitise ning rajatiste suurus peab jääma detailplaneeringus määratud ehitisealuse pinna arvestusse. Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga vabaehitis ja plan. rajatised ei ole seatud abihoonete arvuga krundil.

Hoonete maksimaalne korruselisus: 2 korrust, abihoonel 1 korrus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	400 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	520 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5 m

Pos 2

Tanspordimaa krundile ehitusõigust ei kavandata. Transpordimaa krunt moodustatakse päästetehnika ümberkeeramisplatsi rajamiseks ning juurdepääsuks planeeritavatele krundile. Planeeritav ajutine transpordimaa krunt kuulub edaspidi liitmisele avalikult kasutatavale Kadarpiku teega.

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid.

Maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega Värvu kü-se baasil moodustatakse üks elamumaa sihtotstarbega (E100%) krunt, kusjuures krundi suurus jääb samaks:

- krunt pos. nr 1 - suurus 5617 m² (E);

Elamumaa (E100%) sihtotstarbega Pähklisalu kü-se (pindala 12 010 m²) baasil moodustatakse üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ümberkeeramisplatsi rajamiseks, mis kuulub edaspidi liitmisele avalikult kasutatavale Kadarpiku teele.

Allesjääva elamumaa (EE) suurus: 11 876 m² :

- krunt pos. nr 2 suurusega 134 m² (L);

Territooriumi bilanss:

- 1 elamumaa krunt (E) – 5617 m² (97.7 %)
 - 1 transpordimaa krunt (L) – 134 m² (2.3 %)
- Kokku: 5751 m² (100 %)

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alad tähistatakse vajadusel detailplaneeringu joonisel ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist ning enne tehnovõrkude ja juurdepääsude ehitamist või vahetult pärast tehnovõrkude rajamist ja teostusjooniste koostamist.

Planeeritaval alal kitsendused puuduvad, v.a. planeeritava puurkaevu hooldusala R= 10 m (asukoht täpsustub hoonete projekteerimise etapis).

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga. Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi. Põhiline ehitustegevus planeeritaval kü-sel toimub ainult ettenähtud hoonestusalal, mujal säilib looduslik olukord.

Arhitektuursed tingimused:

Keskkondlikult on tegemist suhteliselt suure ning metsase krundiga, kus rajatav hoonestus ei ole teedelt nähtav. Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Elamutest ja abihoonetest on soovitatav luua stiililisi tervikuid. Katus: katusekalle vaba (0-45 kraadi).

Projekteeritava hoone sokli kõrgus tasasel krundiosal vahemikus 30-50 cm.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, mitte kasutada plastist laua- või kiviimitatsioone, ümarpalki. Soovituslikult kasutada puitu, krohvi, looduskivi (paekivi, raudkivi), mida võib kombineerida teiste ehitusmaterjalidega, sh. ka monoliitbetooniga. Värvilahendustes eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Kaldkatusega hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, (bituumen)-sindlit. Mitte kasutada trapetsprofiili.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Piirded

Piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda ja ehitustraditsioone. Piirded tuleb projekteerida kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirded ehitada võimalikult õhulised (läbipaistvus min. 20%), $H_{max} = 1.5$ m. Teepoolne piire: puitpiire või võrkpiire + hekk või kiviaed ($H_{max}=1.0$ m). Kruntide vahel: puitpiire, võrkpiire. Tähelepanu pöörata väravate lahendusele, need peavad moodustama ühtse terviku piirdeaiaga. Piirete väravad ei tohi avaneda tee poole. Vajadusel piirid markeerida hekiga või looduslikest materjalidest väikevormidega.

5.5 Haljastus ja heakord.

Planeeringualal ei ole kaitsealad ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Kaitsealuste liikide elukohti (nt. kuklased) krundil ei leidu. Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast raiesmikki, üksikute allesjätud puudega. Detailplaneering sellel kinnistul on kestnud tänaseks üle kahe aasta ning kõrghaljastuse olukord on selle aja jooksul muutunud.

Olemasoleva haljastuse olukord ja kõrghaljastuse taastamise kava.

Metsabüroo OÜ poolt väljastatud takseerikirjelduse (10.05.2022, ID: 14940-15241) põhjal ilmnes, et puistul esineb suures ulatuses haigestumist – juurepess, saaresurm ja tüvemädanik erinevatel puuliikidel. Sellest tulenevalt otsustati ulatuslikum raie keskkonnaameti raieloa alusel. Säilitati üksikud puud krundi piiril ning valikuliselt hoonestusalast välja jääval alal – säilitati väärtuslikumad ning haigusetevabad puud. Krundisisene haljastus ja heakord lahendatakse hoonete projekteerimise käigus, mis arvestab konkreetse tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet. Edasine kava - hoonestusalast väljajäävale alale rajatakse parkmets. Säilitatud puudele istutatakse lisaks eriliigilisi ja kõrgekasvulisi puid, mis ei ole piirkonnas esinevatele haigustele vastuvõtlikud.

Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja hoolduseks:

Planeeritavad hooned ja rajatised sobitada looduskeskkonda. Haljastuse planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud. Soojavarustuse maaküttekontuuri krundile ei planeerita. Puutüve min. nõutav kaugus tehnovõrkudest – 2 m. Trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada:

- ehituse ajal tuleb säilivate puude ümber kaitsta puude juuri, paigaldades võra projektsiooni ulatuses kaitseaiad. Kui kaitseaeu ei saa paigaldada, tuleb kaevetööde ajal tüvede vigastamise vältimiseks tüved katta 2 m kõrguste kaitselaudadega. Kaitselaudade ülaosa ja tüve vahele panna pehme materjal. Ehitustöödel tuleb arvestada sellega, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini, selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida;
- kui on hädavajalik sõidukitega sõita säilivate puude võrade alal, tuleb juurestiku kaitsmiseks kasutada kaitsekilpe võra-aluse pinna ulatuses või rajada ajutised killustikteed;
- kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada käsitsi labidaga, et säilitada puude jämedamad kui 4 cm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurde läbikaevamisel tekib oht puude tormidele ebapüsivaks muutumiseks. Tuleb arvestada,

et kõige tihedamalt on puude juuri 30 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurte kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused;
- säilitatavate puude all ei tohi ladustada materjale.

Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi.
Kasvumuld ehituspplatsilt tuleb koorida ja kasutada hiljem omal krundil.

5.6 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealsetest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt. Kõik reoveed kuuluvad lekkekindlast kogumismahutist väljavedamisele. Puurkaevu R=10 m hooldusalas ei tohi paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti).

Olme- ja ehitusjätmed

Olmejätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jätmete vedu korraldab firma peab omama jätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivad jätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjätmete ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jätmeluba omavale jätmekäitlusettevõttele. Ehitusjätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jätmete käitlemine korraldada vastavalt Raasiku valla jätmehoolduseeskirja tingimustele.

Radoon

Arvestades Harjumaa pinnase radooniriski kaarti (Eesti Geoloogiakeskus) paikneb planeeritav ala Arukülas normaalse radooniriskiga ala vahemikus 30-50 kBq/m³.

Ehitamisel hoolikalt jälgida radooniohutu hoone projekteerimise EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid, et ruumiõhu radoonisaldus ei ületaks piirnõrmi.

Soovitused: on soovitatav kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides, et ruumiõhu radooni vähendada.

5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele.

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Käesoleva tööga piirkonna tänavavõrku ning Kadarpiku tee liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs planeeritavale alale toimub mööda avalikult kasutatavat Kadarpiku tupikteed, algusega 260 m kaugusel paiknevast Aruküla-Kalesi teelt, vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile M 1: 5000, joonis DP-02. Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 3 on avalikult kasutataval tänaval kaitsevööndi laius kuni 10 m.

Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele tuleb avalikult kasutatava Kadarpiku tee lõppu planeerida ning välja ehitada päästetehnika ümberkeeramiskoht, mis on ühtlasi eelduseks arendustegevuseks ka teistel ümberkaudsetel kinnistutel. Lisaks on vallal plaan osaliselt laiendada Kadarpiku tee 75 m pikkune lõik alates Kastani kinnistu nurgast kuni ümberkeeramiskohani. 260 m pikkuse Kadarpiku tee puhul on tegemist hiljuti kogupikkuses rekonstrueeritud tolmuvaagakattega teega. Sõidutee on maantee tüüpi, ilma äärekivideta, vastavalt lõikele 1-1 põhijoonisel. Käesoleval momendil on tolmuvaaba katte laius 2.8 m ning teepervede laiused kõiguvad vahemikus 0.3-0.4 m. Tee kogulaius seega kuni 3.6 m. Kuna teeperved on suhteliselt kitsad, siis tuleks teeperved laiendada vähemalt 0.7 m laiusteks, et vaadeldava 75 m teosa kogulaiuseks kujuneks 4.2 m (toob kaasa kaitsemeetmete rakendamise olemasolevatele 0.4 kV maakaablitele).

Avalikult kasutatava tee otsa planeeritakse päästetehnika ümberpööramiseks, laiusega 4 m, pikkusega 12 m ning pöörderaadiusega $R=9.25$ m.

Ümberpööramiskoha planeerimisse on lisaks Kadarpiku tee transpordimaa kinnistule kaasatud Pähklisalu kinnistu. Pähklisalu kinnistu baasil moodustataks eraldi 134 m² suurune ajutine transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (krunt pos. nr 2), mis kuulub järgmises etapis liitmisele Kadarpiku tee transpordimaa kinnistuga. Samas on ühtlasi lahendatud juurdepääs ka planeeritavale Värvu elamumaa kinnistule.

Huvitatud isikul koostada avalikult kasutatava tee projekt 75 m pikkusele teelõigule alates Kastani kinnistu nurgast kuni uue ümbepööramiskohani (k.a.). Tee laienduse osa ei pea välja ehitama aga lahendada koos ümbepööramiskohaga sama projektiga. Ümberpööramiskoht tuleb huvitatud isikul välja ehitada – katteks kavandada tolmuvaaba kate.

Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tööprojekti käigus.

Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2. Parkimisnormatiivi kohaselt nähakse igale planeeritud elamumaa krundile ette 3 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse betoon- või murukiviga.

Müra

Planeeritav ala asub rahulikus piirkonnas kuhu ei ulatu liiklusrast tulenevat negatiivset mõju. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded (siseruum) ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Ventilatsiooni valikul arvestada madalat mürataset.

Vertikaalplaneerimine

Kinnistusesse teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Sõltuvalt maapinna reljeefist tuleb kruntide ehitisealust maapinda tõsta. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 15-20 cm võrra. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Krundisisesse teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Planeeritavad kinnistusesed teed ja platsid rajatakse äärekivita. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale. Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

5.9 Tuleohutus

Planeeritavale krundile nähakse ette ühe üksikelamu rajamine.

Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded” ning 18.02.2021.a. määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Teede min. laiused (3.5 m) on tagatud. Avalikult kasutatava Kadarpiku tee otsa planeeritakse päästetehnika ümberkeeramiskoht (T-ristmik), laiusega 4 m, pikkusega 12 m ning pöörderaadiusega $R=9.25$ m.

Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile, joonis DP-02 M 1: 5000 paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht – Siisikese elamukvartali puurkaevu juures paiknev tuletõrjehüdrant, mis paikneb vahetult antud alast sirgjooneliselt 120 m kagu suunas. Antud alast piki teid 700 m loode suunas paikneb Lennunurga tee tuletõrje veevõtukoht ($V=54$ m³ veereservuaar). Värvu kinnistule nähakse ette rajada $V=10$ m³ tuletõrjeveemahuti koos kuivhüdrandiga. Üldjuhul peab veevõtukohta kuivhüdrant paiknema ehitistest 30 m kaugusel (võimalusel), et tagada päästetehnika ohutus.

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 (jõustamine 01.01.2023) määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoone väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

5.10 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud “ EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohtu vähendavad rajatavad piirDED. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri ning Kadarpiku tee ümberkeeramisplatsi väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Koostada ühtlasi avalikult kasutatava tee laienduse tööprojekt 75 m pikkusele teelõigule alates Kastani kinnistu nurgast kuni uue ümberpöörämiskohani (k.a.).
- Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- Liitumislepingute sõlmimine.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel kü-sel:

- ehitusprojekti koostamine
- ehitusloa taotlemine
- hoone ehitamine ja vastuvõtmine
- elektrivarustuse kohta projekti koostamine

Ühendused tehnovõrkudega (elektrivarustus, side) rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtete-ga. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.

Planeeringualal ega vahetus läheduses ei ole ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikke. Käesolevaga lahendatakse veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt.

Veevarustus

Planeeritavate elamukruntide veevarustus lahendatakse individuaalse puurkaevu baasil. Elamukrundi veevajadus kuni 1.0 m³/ö-p. Puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³/ d ühe kinnisasja vajaduseks. Puurkaevu R=10 m hooldusalas ei tohi paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti) vastavalt Veeseadusele §154 (5). Planeeritav hoonestusala kitsendab planeeritavat hoonestusala
Puurkaevu asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Kanalisatsioon

Värvu kü paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Vastavalt sellele tuleb kinnistute reovee kohtkäitlus lahendada lokaalselt - Vmin.=10 m³ klaasplastist kogumismahuti baasil, mis kuulub perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingutele. Planeeritava kogumismahuti asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ning asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis. Mahuti tühjendamine toimub paakautoga ning veetakse ettenähtud pargimiskohta.

Sadeveed, дренаaz

Sademevetel eelvool puudub.

Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil pinnasesse, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

6.2 Soojavarustus.

Elamu soojavarustus lahendatakse lokaalküttena või kohtküttena – näiteks soojuspumbad (ilma maaküttekontuurita), päikesepatareid, küttekolded. Kõrghaljastuse säilitamise nõude tõttu võib maakütte rajada ainult puurkaevuna.

6.3 Elektri – ja sidevarustus

Elektrivarustus.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 447499, 18.05.2023.a. lahendatakse planeeritava krundi elektrivarustus Priiduküla AJ fiider F5 toite baasil.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Värvu maatulundusmaa kinnistu baasil ühe elamumaakrundi (krunt pos. nr 1) krundi moodustamine. Piki Kadarpiku teed kulgevad 0.4 kV maakaablid. Krundi elektrivarustuseks planeerida 0.4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi (piirdeaia) piirile nii, et liitumiskilp oleks vabalt teenindatav.

Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel ning kooskõlastatakse täiendavalt (liitumislepingu sõlmimise ajaks). Võrguühenduse lubatud läbilaskevõime 3x20A. Liitumiskilbist edasi peab Tarbija ise ehitama nõuetele vastava toitekaabli. Ristudes teega tuleb kaabelliin paigaldada kaitsetorusse.

Peale planeeringu kehtestamist tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus. Peale liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Sidevarustus – lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

Koostas:

Arhitekt Tõnis Sirp