Lisa 1
Kinnitatud
Raasiku Vallavalitsuse
0. kuu 2024. a.
korraldusega nr

**LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

**Kulli külas, Pistriku vkt 19 kinnistul ja lähialal**

1. **Planeeritava ala ulatus ja asukoht**

Planeeritav ala suurus on ca 1,1 ha ja see asub Raasiku vallas, Kulli küla tiheasustuspiirkonna lõunaosas. Planeeringuala hõlmab Pistriku vkt 19 kinnistut (registriosa 11703202; katastritunnus 65101:002:0496; pindala 10089 m2; sihtotstarve 100% elamumaa)

koos lähialaga.

Planeeringuala piirneb edelast Pistriku vkt 18 kinnistuga, loodest külgneb Pistriku vkt 17 kinnistuga, kirdest Pistriku vkt 20 ja Pistriku vkt 21 kinnistutega ning kagust Pukso kinnistuga.

Juurdepääs kinnistule on mööda munitsipaalteed - Pistriku tänava lõik 4. Kinnistu on hoonestamata, selleni ulatuvad elektriõhuliinid ja maa-alused vee ja kanalisatsiooni torustikud.

**Asukoha skeem Maa-ameti kaardist väljavõte 2023 Pistriku vkt 19**



1. **Planeeringu koostamise vajadus ja eesmärk**

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga jagada planeeringuala Pistriku vkt 19 kinnistu elamumaa kruntideks, mille suurused ja ehitusõiguse ulatused vastavad Raasiku valla üldplaneeringu tingimustele. Taotlusele lisatud skeemil on maa-ala jagatud 3. üksikelamu krundiks, igale neist kavandatakse püstitada 1-2 korruseline üksikelamu ehitusaluse pindalaga kuni 240 m2, maksimaalse kõrgusega 10 ja kuni 2 abihoonet (ühe korruselist kõrgusega kuni 5 m).

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu Raasiku valla üldplaneeringuga, mis on kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 24.

Detailplaneeringuga tuleb kujundada antud maa-alal arhitektuurselt ja funktsionaalselt terviklik kvartal, määrates tingimused, mis koosmõjul olemasoleva olukorraga sobituvad keskkonda ja loovad hästi toimiva ruumilahenduse.

1. **Planeeringu koostamise ülesanne**

Detailplaneeringu koostamise üleaanne on planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, nendele hoonestusala ja ehitusõiguse ulatuse ning ehituslike ja arhitektuur – kujunduslike tingimuste määramine, planeeritud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste sh tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee asukoha ja loogiliselt seotud liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete kavandamine, kujade ja servituudivajaduste määramine, kuriteoriske vähendavate tingimuste kujundamine jms ning eespool loetletud ülesannete elluviimiseks vajadusel sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse näitamine ja muud planeerimisedause § 126 lõikes 1 seonduvad ülesanded.

1. **Vastavus üldplaneeringule**

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda Raasiku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala Kulli külas elamumaa juhtotstarbelisel tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on reeglina kehtiv detailplaneering.

Kavandatava detailplaneeringu eesmärk arvestab valla arengueesmärke ja detailplaneeringuga saab hakata ellu viima üldplaneeringut, mille tulemusel moodustub koos olemasoleva hoonestusega loogiline elamupiirkond, seetõttu tuleb kavandada juurdepääsudeks teemaa krunt kuni naaberkinnistuni, et hiljem saab moodustada sidus teedevõrk, mis ühendaks loogiliselt piirkonda sh ka perspektiivset hoonestust.

1. **Nõuded detailplaneeringu koostamiseks**

5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500, mitte vanemal kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele (koos maapealsete ja maa-aluste võrkudega) alusplaanile. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 m väljaspoole planeeritava ala piiri.

5.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Raasiku valla üldplaneeringuga, mis on kättesaadav valla kodulehel <https://raasiku.ee/uldplaneering>

 ja varem kehtestatud Pärtli kinnistu detailplaneeringuga, mis on märgitud Maa-ameti kaardirakendusele ja kättesaadav <https://atp.amphora.ee/raasikuvv/index.aspx?itm=102744>

5.3. Detailplaneeringu eskiis esitada läbivaatamiseks Raasiku vallavalitsuse spetsialistidele.

5.4. Hoonestusalade määramisel arvestada tuleohutuskujadega, põhihoone kaugus teeäärsest krundi piirist peab olema vähemalt 7 m ja abihooned peavad asuma kas põhihoonega samal kaugusel või hoovis.

5.5. Määrata nõuded piirete ehitamiseks ja piirdehekkide rajamiseks.

5.6. Määrata haljastuse põhimõtte lähtuvalt loodusliku elurikkuse toetamise põhimõttest.

5.7. Parkimine lahendada oma krundil, teemaale ei ole parkimiskohtade kavandamine lubatud.

5.8. Detailplaneeringuga lahendada vertikaalplaneerimine sademete- ja pinnavete juhtimine hoonetest ja teedelt eemale, immutamine oma krundil või vajadusel liigvete ärajuhtimine kuni eelvooluni. Liigvee suunamine naaberkruntidele ei ole lubatud.

5.9. Tehnovõrkude lahendamiseks tellida võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

5.10. Raasiku valla maa-ala kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale, selgitada välja olukord antud piirkonnas ja vajadusel määrata vastavad meetmed hoonete projektide koostamiseks.

5.11. Detailplaneeringu seletuskirjas ja graafilises osas anda asukohaskeem, kontaktvööndi analüüs M1:1000, tugiplaan, põhijoonis, mis võib olla koos või eraldi tehnovõrkude, hajastuse ja vertikaalplaneerimisega, liikluskorralduse skeem jmv. Esitada vähemalt üks 3D illustratiivne joonis ala ruumilisest lahendusest.

5.12 Detailplaneering esitad vastuvõtmiseks ja kooskõlastamiseks vähemalt ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt nõutav on \*dwg ja avaldamiseks \*pdf formaadis ning kehtestamiseks lõplik lahendus 1. eksemplar paberkandjal ja digitaalselt pdf formaadis valla dokumendiregistris säilitamiseks, lisaks ka PLANKi esitamiseks digikonteiner, mis peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele 50 ,,Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (ning eelnevalt kontrollitud esitamiseks PLANK registrisse).

6. **Vajalikud uuringud**

6.1. Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud kooskõlastused

7.1. Päästeamet

7.2. Tehnovõrkude valdajad (Elektrilevi OÜ; Raven OÜ)

8. Kirjalikud seisukohad ja kaasatavad isikud

8.1. Planeeritava kinnisasja omanikud

8.2. Naaberkinnisasjade omanikud vm puudutatud isikud.

1. **LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS**

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.