

Hea Arhitektuuribüroo OÜ
Avila, Aruaru küla, Jõelähtme vald
Reg. nr. 11538856

Kumma-Kaasiku detailplaneering

Objekt: Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ
Kalesi küla, Raasiku vald, Harju maakond

DP koostamise korraldaja: Raasiku Vallavalitsus

Huvinatav isik: eraisik

Arhitekt: Priit Avila
(+372) 5559 7037
priit@avila.ee

2025 a

PLANEERINGU KOOSSEIS:

SISUKORD

A. SELETUSKIRI	2	
1. ÜLDOSA.	2	
2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.	2	
OLEMASOLEV OLUKORD	3	
3.1 Maakasutus	3	
3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs	3	
3.3 Juurdepääs	4	
3.4 Tehnovõrgud	4	
3.5 Piirangud.	4	
4. PLANEERIMISLAHENDUS	4	
4.1 Kinnistute moodustamine	4	
4.2 Ehituslikud nõuded ehitistele	4	
4.3 Kruntide ehitusõigus	5	
4.4 Kavandatud kruntide kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.	5	
4.5 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitselised abinõud	6	
4.6 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.	7	
4.7 Liikluskorraldus ja teed	7	
5. TEHNOVÕRGUD	7	
5.1 Veevarustus	7	
5.2 Kanalisatsioon	7	
5.3 Elektrivarustus	7	
5.4 Sidevarustus	7	
5.5 Vertikaalplaneerimine	8	
5.6 Küte	8	
B. JOONISED	9	
GP-00 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	M 1:2000	9
GP-01 TUGIPLAAN	M 1:500	9
GP-02 PÕHIJONIS	M 1:500	9

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud:

1. Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ topo-geodeetiline alusplaan töö nr. 03-11-22 firmast OÜ Geokulgur mõõtkavas M 1:500 (08.11. 2022)
2. Raasiku vallavolikogu 26.05 2020 otsusega nr 24 kehtestatud üldplaneering
3. Raasiku valla ehitusmäärus, vastu võetud 08.03.2005 nr 7
4. Raasiku vallavolikogu 11.09.2018 otsus nr 49 Kalesi külas Kaasiku ja Kumma katastriüksustel ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

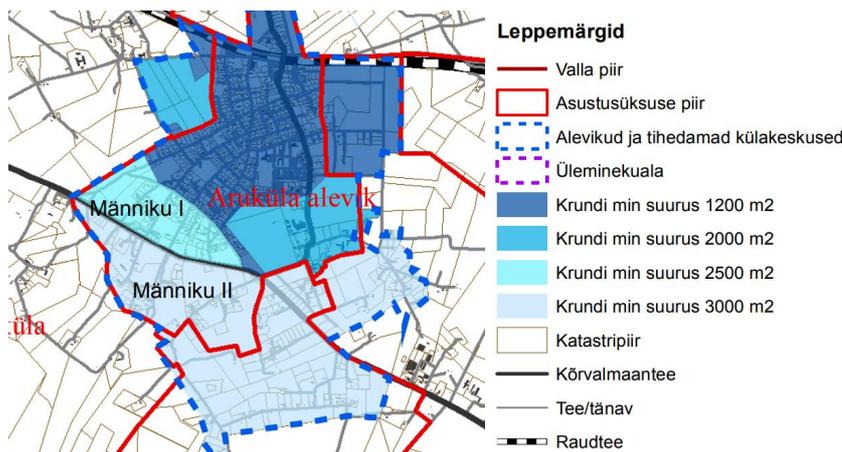
Planeeritav ala asub Raasiku vallas, Kalesi külas, Kumma 65101:003:0553 (pindalaga 2.00, ha 100% elamumaa) ja Kaasiku 65101:003:0552 (pindalaga 6.43 ha, 100% maatulundusmaa) maaüksustel. Planeeringuala suurus lähialaga on ca 3,0 ha (lühialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede-ja tehnovõrkude planeerimiseks).

Kalesi külas on vajadus tehnovõrkude ja juurdepääsuteedega varustatud kvaliteetsete elamukruntide järele, kuhu saaks rajada elamuid ja seeläbi aidata kaasa elanike arvu kasvule. Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- planeeritava maa-ala jagamine kruntideks (3 elamukrunti)
- kolmele üksikelamule ja kuuele abihoonele hoonestusala määramine ja ehitusõiguse piiritlemine
- juurdepääsu ja tehnovõrkude määratlemine
- keskkonnakaitseliste abinõude määramine

Üldplaneeringu vastavus

Planeeringuala asub vastavalt Raasiku valla (kehtestatud Raasiku vallavolikogu 26.05 2020 otsusega nr 24) üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega asustusala. Planeeringu ala on osaliselt hoonestatud. Vastavalt üldplaneeringule on tegemist elamumaa alaga (E). Üldplaneeringu ehitustingimused elamumaale on järgmised:



Krundi min. suurus antud piirkonnas on 3000 m².

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringu kehtivat sihtotstarvet ja detailplaneering vastab üldplaneeringule.

OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Maakasutus

Planeeringuala suurus on ca 2,4 ha. Kinnistute planeeritav sihtotstarve on elamumaa, ning elamumaad teenindav transpordimaa. Üldplaneeringujärgne maakasutus on elamumaa. Planeeringuala jääb Raasiku valla üldplaneeringuga (kehtestatud Raasiku vallavolikogu 26.05 2020 otsusega nr 24) määratud elamu maa-ala tiheasustusega alale.

3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala on kerge langusega ida suunas kõikudes ca 4.5 m ida lääne suunalisel 230m pikkusel lõigul. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 41.98-46.45 m., maapinna tõus on suunatud läände. Krunt on hoonestuseta ja osaliselt ka võsastunud. Tehnovõrkude kitsendused planeeritavatel kruntidel planeeringu koostamise hetkel puuduvad. Piirkonda iseloomustavad valdavalt ühepereelamud, mis on ehitatud kelp ja viilkatusega. Viimistlus materjalidena kasutada valdavalt laudist, krohvi ja muid naturaalseid materjale. Krundil on olemasolev hoonestus, nagu on näha fotolt 1.

3.3 Juurdepääs

Planeeritavale alale toimub ligipääs olemasolevalt kruusakattega Vanalehise tänava teelt.

3.4 Tehnovõrgud

Kinnistul asub olemasolev elektrimaakaabelliin.

3.5 Piirangud.

Antud piirkonnas on piiranguks järgmised kitsendused:

- Elektrimaakaabelliin tunnusega MKL221254560, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1m
- Looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd, Aruküla lehisepuiestee, tunnus KLO40001139, piiranguvöönd ulatub planeeringuala loodenuurka

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Kinnistute moodustamine

Planeeritud krundijaotus, kruntide orienteeruv pindala:

Krundi nr	Ol.oleva maaüksuse lähiaadress	Planeeritud krundi nimetuse ettepanek	Krundi suurus (m ²)	Hoonete suurim lubatud eh. alune pind		Hoonete suurim lubatud arv krundil (elamu/abihoone)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus krundil (elamu/abihoone)
				maa-pealne (elamu)	maa-alune			
Pos 1	Kumma	Kumma	11146	-	-	-	M100%	-
Pos 2	Kaasiku	Kaasiku	51070	-	-	-	M100%	-
Pos 3	Kumma	Kumma tee 6	7984	500 (240)	-	1/2	EE100%	8/5m
Pos 4	Kaasiku	Kumma tee 4	7067	500 (240)	-	1/2	EE100%	8/5m
Pos 5	Kaasiku	Kumma tee 2	5065	500 (240)	-	1/2	EE100%	8/5m
Pos 6	Kumma, Kaasiku	Kase tee	1668	-	-	-	L100%	-

4.2 Ehituslikud nõuded ehitistele

Hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasolevate teedega ning tuletõrjenormidega. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest ca 5-10 m. Arvestades tulevat hoonestust (tulepüsivusaste TP3) minimaalne kuja (hoonete vahekaugus) on suurem kui 10 m.

4.3 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigused planeeritud kruntidele pos 3, pos 4 ja pos 5 (kokku 3 krundile). Märkus: Lubatud hoonete arv 1+2 tähendab ühte elamut ja kahte abihoonet.

4.4 Kavandatud kruntide kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.

Elamumaa ehitusalune pindala on kuni 700m² ja maksimaalne täisehituse protsent on 15%. Käesolevas detailplaneeringus käsitletakse planeeringu järgset ehitusalust pindala, ehitiste aluste pindalade summana ehitustiku mõistes.

Hoonestusala on määratud vastavalt sellele olemasolevale kõrghaljastusele, maapinna reljeefile ja piirkonnale sobiliku tänavalaiuse tagamiseks.

Projekteeritavad hooned peavad paiknema hoonestusallas.

Hoonestusviis on lahtine paralleelne teega või krundi piiridega.

Hoonete maksimaalne kõrgus elamule 8.5 m, abihoonetele 5m.

Elamumaa krundile võib ehitada 1 üksikelamu ja kaks abihoonet.

Katusekalle 15-45 kraadi.

Min. tulepüsivus TP3

Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale, keelatud on kasutada plastikust imitatsioone.

Materjalidest eelistada puitvoodrit, mida kombineerida loodusliku kiviga, nagu on piirkonnale iseloomulik. Toonidest kasutada pastelseid ja sooje värve.

Abihoone ja piire peavad olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.

Parkimine on lahendatud omal krundil.

Kooskõlastada hoonete ehitusprojekt Päästeametiga.

Ehitusprojekti koosseisus esitada joonised kavandatavast piirdeaiast.

Ehitusjätmete käitlemisel lähtuda Raasiku valla heakorra eeskirjadest, jätmete täpsem käitlemine anda ehitusprojekti seletuskirjaga.

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja lisaks:

- ❖ Nõuded ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97)
- ❖ EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- ❖ EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”
- ❖ Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- ❖ Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”
- ❖ kultuuriministri 09.05.2019 määrusega nr 22 „Mälestiste ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilitamise toetamise tingimused ja kord
- ❖ Keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisa 1 müra normtasemed

4.5 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitselised abinõud

4.5.1 Haljastus

Planeeringuga kavandatud trasside ja teede rajamiseks suuri puid likvideerida ei ole ette nähtud. Hoonete rajamiseks likvideeritavad puud näidata ehitusprojektides. Kinnistu iga 300 m kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m puud. Puude täpne valik ja liik täpsustatakse haljastuslahendusega. Puude raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise kord reguleerib Raasiku valla tiheasustusosalal kasvavate puude raieks loa andmist, asendusistutuse määramist ja kehtestab puu hoolduslõikuse kooskõlastamise nõuded. Jäätmekäitlus. Sadeveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Vältida vee valgumine naaberkinnistule. Maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Kumma-Kaasiku detailplaneering 25.07.2024 Hea Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 01-2023

4.5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmed tuleb käidelda vastavalt Raasiku vallavolikogu poolt 08.02.2022 vastu võetud jäätmehoolduseeskirjale nr 3. Jäätmekäitlusega ei tohi kaasneda tervise- ega keskkonnanormatiive ületavat mõju. Moodustatava kinnistu valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse liigiti ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Jäätmekogumise koht on tähistatud põhijoonisel kuid selle asukohta võib täpsustada ehitusprojektiga.

4.5.3 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonnamõju hindamise algatamine ei ole kohustuslik kuna planeeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanormatiivide seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. KeHJS § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul või koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus) nimetatud tegevust.

4.5.4 Müra ja loomulik valgus

Planeeritav ala ei jää mürarikaste hoonete, alade või rajatiste lähedusse. Hoonete projekteerimisel arvestada Sotsiaalministri määrust nr. 42, vastu võetud 11.02.2017 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, ja selles sätestatud müra nõudeid välismürale ja hoone välispiirete heliisolatsioonile. Planeeritav hoonestus saab kätte normikohase loomuliku valguse ja ei too kaasa naaberhoonestuse loomuliku valguse vähenemist, sest paikneb nende suhtes ilmakaarte poolest soodsas asukohas. Hoone projekteerimisel jälgida Eesti standardit EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

4.6 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.

Kuritegevuse riskide vähendamise aluseks on EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteo ohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- ❖ hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteo hirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- ❖ kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtades minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada lipp või võrkaedasid);
- ❖ varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.7 Liikluskorraldus ja teed

Detailplaneeringuga ei muudeta varem kehtestatud liikluskorraldust ja juurdepääsu asukoht krundile ei muutu. Uus kinnistule juurdepääs on näidatud põhijoonisel.

Maaüksustele pääseb Vanalehise tänavalt ja moodustavalt Kaasiku tänavalt. Krundi sisene tee on planeeritud laiusga 3m. Huumuse kiht kooritakse, täiteks kasutatakse jämedat kruusa fraktsiooniga 16-32mm, kihi paksus 20cm. Selle peale rajatakse purustatud kruusast/killustikust 10 cm pealne kiht, mis kaetakse freesasfaltiga. Mahasõidud rajada tänavaga risti. Ümberpööramine pääste ja prügiautole on tagatud alltoodud asukohas planeeritud Kaasiku tänav lõpus:



5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Veevarustus

Kinnistute veevarustuse tagamiseks, liitutakse Raasiku valla ühisveevõrguga. Liitumiseks võtta ehitusprojekti käigus kohalikust vee-ettevõttest tehnilised tingimused. Liitumispunktid on on planeeritud Lehise ja Vanalehise ÜVK tänava vee torustikest.

5.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni tagamiseks, liitutakse Raasiku valla kanalisatsioonivõrguga. Liitumiseks kanalisatsioonivõrguga võtta ehitusprojekti käigus kohaliku võrguvaldaja käest tehnilised tingimused. Liitumispunktid on on planeeritud Lehise ja Vanalehise ÜVK tänava kanalisatsiooni torustikest.

5.3 Elektrivarustus

Hooned varustatakse elektriga 0,4kV maakaabli abil. Põhi joonisel on näidatud orienteeruv kilbi asukoht. Elektriprojekti koostamise aluseks on tehnilised tingimused. Peakaitsme suuruseks ette näha alates 3x16A kuni 3x25A. Planeeringualale rajatakse tänavavalgustus.

5.4 Sidevarustus

Kinnistul puudub sidekaabli ühendus, kui soovitakse võrguga liituda, tuleb võtta tehnilised tingimused, teine variant on tänapäeval läbi õhu levivad lahendused. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga.

5.5 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevad keskmised maapinna kõrgused on ca 42.5/44.9 kõikudes 0,5m ringis. Planeeritavate hoonete abs. $+0.00=43,00$ kuni $+0.00=45,50$. Sademeveed immutatakse krundi piirides. Vältida kinniseid torude süsteeme ja eelistada looduslähedasi sademeveelahendusi, nt lahtised kraavid, krundil immutamine, sadevee kogumine kastmiseks jmt jätkusuutlikku arengut ja kliima muutumist arvestavad põhimõtted.

5.6 Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel lokaalse küttega, mis antakse täpsemalt ehitusprojektiga.

6. TULEKAITSE ABINÕUD

Planeeritud kinnistu asub väljakujunenud elamute piirkonnas.

Tulepüsivusklassid hoonetele TP3 Hoonete arv krundil: elamu ja kuni kaks abihoonet.

Elamu max. kõrgus 8.5 m.

Naaberhoonete tuleohutuse kaugus min.8m

Tuletõrjevee vajadus 10 L/s, kestvusega 3h.

Lähimad olmasolevad tuletõrje veevõtu hüdrandid asuvad Vana Kuuse tänaval ca 200 m kaugel.

Nõutud hüdrandi kaugus 200 m on tagatud kõikidele planeeritud elamu kruntidele olemasolevate ja planeeritava hüdrandi kaudu.

Ehitusprojektid kooskõlastada Päästeametiga.

Hoonete ehitusprojektide tuleohutuseosa koostamiseks tuleb lähtuda:

Projekti tuleohutusosa koostamiseks vajalikud õigusaktid ja standardid:

Tuleohutuse seadus 05.05.2010

30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

EVS 812-2:2014+AC:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

EVS 812-3:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid

Seletuskirja koostas: Priit Avila 01.04.2025

B. JOONISED

GP-00 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	M 1:2000
GP-01 TUGIPLAAN	M 1:500
GP-02 PÕHIJONIS	M 1:500