

| | |
|-----------------------|--|
| Töö number | 2021-0017 |
| Korraldaja | Raasiku Vallavalitsus, Tallinna mnt 24 75201 Aruküla e-post: raasiku.vald@raasiku.ee |
| Konsultant | Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795 |
| Huvitatud isik | Vertex Investment OÜ |
| Seisund | DP |
| Kuupäev | 10.10.2023 |

Raasiku vald Igavere küla Sinilille katastriüksuse ja lähiala detailplaneering



Väljavõte GoogleMap

I SELETUSKIRI

SISUKORD

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | PLANEERINGU LÄHTEINFO | 4 |
| 2. | OLEMASOLEV OLUKORD | 5 |
| 2.1. | Kontaktvöönd | 6 |
| 2.2. | Olemasolevad kitsendused | 7 |
| 3. | PLANEERINGULAHENDUS | 9 |
| 3.1. | Üldlahendus | 9 |
| 3.2. | Vastavus üldplaneeringule | 9 |
| 3.3. | Ehitusõigus ja kruntimine | 9 |
| 3.4. | Kuni 20m ² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m kõrgete väikeehitiste püstitamine | 10 |
| 3.5. | Hoonele ja rajatistele esitatavad nõuded | 11 |
| 3.6. | Piirdeaiad | 11 |
| 3.7. | Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted | 11 |
| 3.8. | Haljastus ja heakord | 12 |
| 3.8.1. | Vertikaalplaneerimise põhimõtted | 12 |
| 3.8.2. | Jäätmekäitlus | 12 |
| 3.9. | Tuleohutusnõuded | 13 |
| 3.10. | Keskkonnakaitse abinõud | 13 |
| 3.11. | Kuritegevuse riske vähendavad meetmed | 14 |
| 4. | TEHNOVÕRGUD | 16 |
| 4.1. | Üldinfo | 16 |
| 4.2. | Veevarustus | 16 |
| 4.3. | Tuletõrje veevarustus | 16 |
| 4.4. | Reovee kanalisatsioon | 16 |
| 4.5. | Sademevee käitlemine | 17 |
| 4.6. | Elektrivarustus | 17 |
| 4.7. | Sidevarustus | 17 |
| 4.8. | Tänavavalgustus | 17 |
| 4.9. | Soojavarustus | 17 |
| 4.10. | Päikesepaneelide ja -kollektorite kasutamine | 18 |
| 5. | PLANEERINGU ELLUVIIMINE | 19 |
| 5.1. | Avalikult kasutatava taristu väljaehitamine | 19 |
| 5.2. | Kitsendused ja servituudid | 19 |

II JOONISED

| | |
|-------|--------------------------|
| DP-01 | Situatsiooniskeem |
| DP-02 | Kontaktvöönd |
| DP-03 | Tugiplaani |
| DP-04 | Põhijoonis |
| DP-05 | Tehnovõrkude koondplaani |

III LISAD

1. Tehnilised tingimused
2. Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne

3. Liikluse müra ja vibratsiooni hinnang

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse koostöös Raasiku Vallavalitsuse haldus- ja arendusosakonna ja Skepast&Puhkim OÜ konsultantidega:

Skepast&Puhkim OÜ

Piret Kirs

Ainar Härm

Projektijuht ja planeerija

Planeerija

Korraldaja esindaja:

Krista Erg-Scacchetti

Raasiku Vallavalitsuse haldus- ja arendusosakonna planeeringute spetsialist

Huvitatud isik:

Vertex Investment OÜ

esindaja Andro Kullerkupp

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Planeeringu eesmärk on Igavere külas, Sinilille katastriüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning neile ehitusõiguse määramine ja tehnovõrkudega varustuse planeerimine. Detailplaneeringuga määratakse ka arhitektuursed tingimused, juurdepääsud, tehnovõrkudega liitumised jm detailplaneeringu ülesanded.

Ülesanded

Planeeringu ülesanded vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele on järgmised:

- Vajalike alusuuringute läbiviimine
- Sinilille kinnistu kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine
- Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine
- Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu järgi on tegemist elamumaa juhtotstarbega alaga.

Planeeringu koostamise alused

- Raasiku Vallavolikogu 09.02.2021 otsus nr 10 Raasiku vallas, Igavere külas, Sinilille katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- Planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lg 10; § 126; § 127; § 128;
- Raasiku valla üldplaneering¹;
- Harju maakonnaplaneering 2030+²;
- Planeeringu alusinfona on kasutatud Hades geodeesia poolt koostatud topo-geodeetilist mõõdistust, töö nr 3176, välitööd teostatud veebruar 2021a.

¹ Raasiku valla üldplaneering, kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.mai 2020 otsusega nr 24

² Harju maakonnaplaneering 2030+ , kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Raasiku vallas Igavere külas Sinilille katastriüksusel. Lisaks Sinilille katastriüksusele on planeeringu lähialana kaasatud planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeritav ala külgneb põhjast Männiku katastriüksusega ning ulatub nurgaga 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teeni. Idast piirneb ala Männimäe teega, millest üle tee asuvad katastriüksused Männimäe tee 1, 5 ja 7. Lõuna suunas jäävad üle Männimäe tee Velle ja Männimäe katastriüksused ning läänest on piirinaabriteks Pihlaka tee 2, Metsanuka ja Metsatuka katastriüksused.

Tabel 1. Planeeringuala kinnistud.

| Katastriüksus | Katastri tunnus | Pindala | Sihtotstarve |
|---------------|-----------------|---------|---------------------|
| Sinilille | 65101:001:0173 | 2,98 ha | Maatulundusmaa 100% |

Planeeringuala suurus kokku on ca 3,3ha.

Planeeritav ala on hoonestamata. Tegemist on põllumaaga, kus puudub kõrghaljastus. Juurdepääsuvõimalused planeeritavale maa-alale on head.

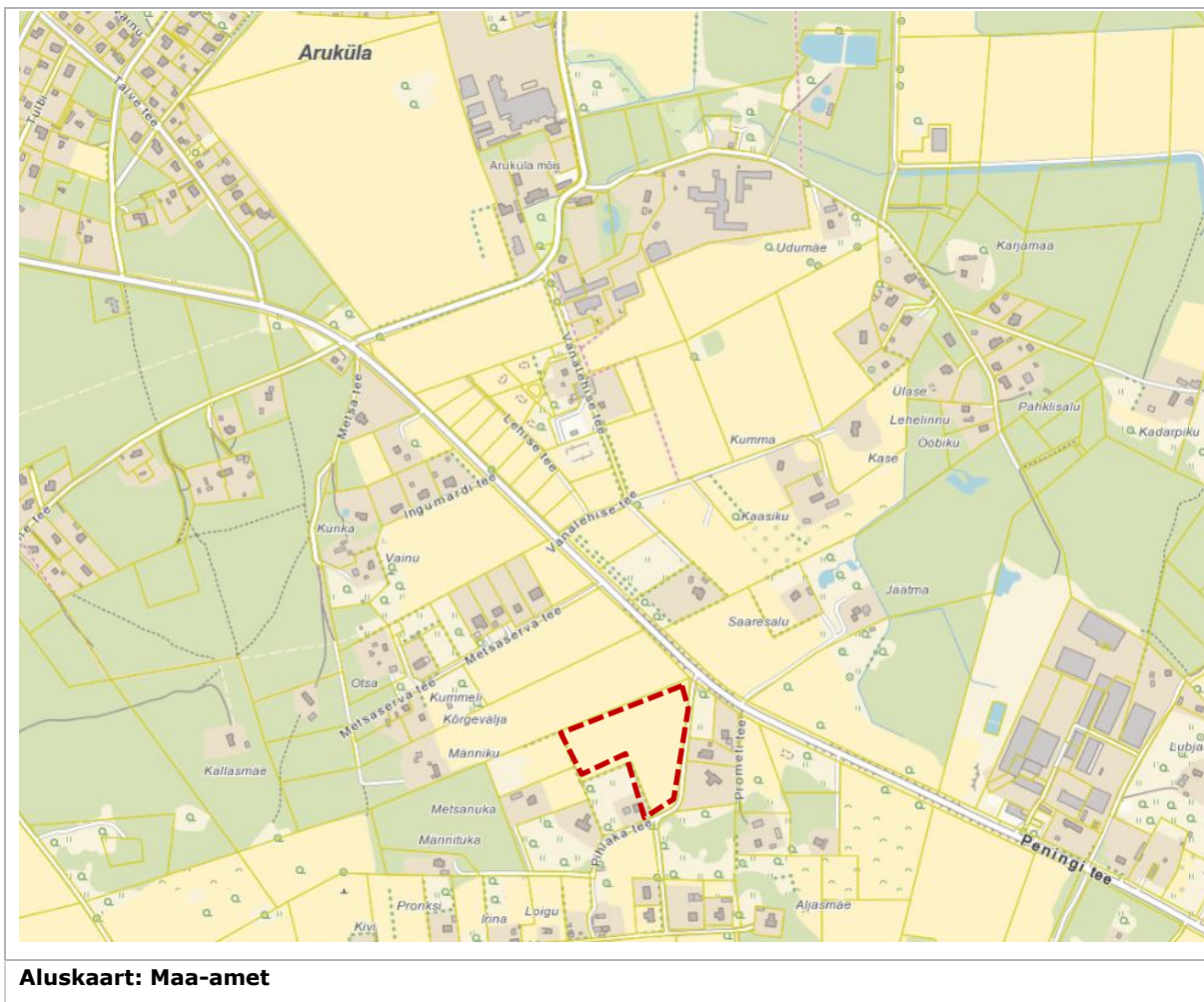
Ala tehnovõrkude varustus on puudulik ja kuulub lahendamisele planeeringu käigus. Planeeringuala lõunanurka ulatub Elektrilevi OÜ elektriõhuliin. Muid tehnovõrke alale ei jää.



Olemasolev olukord Sinilille katastriüksusel (planeeringuala märgitud punase joonega). Foto: Maa-amet fotoladu mai 2021

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala asub Igavere külas, jäädes Aruküla alevikust ca 900m kaugusele lõuna poole.



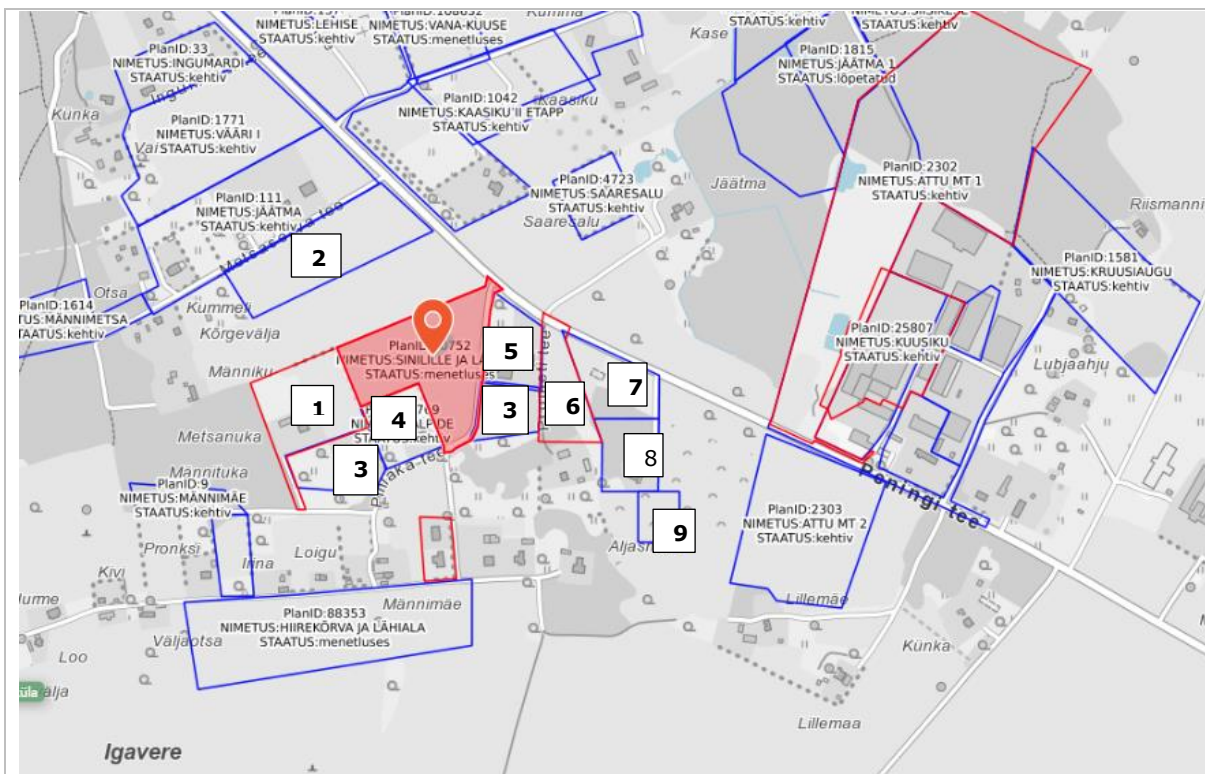
Aluskaart: Maa-amet

Planeeringuala kontaktvööndi jääb nii suuremaid põllumassiive ja metsamaid, kuid ka arenevaid üksikelamu piirkondi, mis paiknevad peamiselt maanteega piirneval alal. Üksikelamute piirkondades on keskmine kinnistu suurus ca 2000...4000m².

Kontaktvööndi ala on üldiselt homogeneenne ja valdavas osas monofunktsionaalne, suhteliselt väikese hoonestustiheduse ja suure roheluse osakaaluga. Elamud piirkonnas on valdavalt kalkkatusega, hoonetel puudub ühtne ehitusjoon.

Alal või kontaktvööndil puuduvad ohtlikud ettevõtted. Lähimad kauplused, kool, lasteaed asuvad Aruküla alevikus.

Käsiteltavas kontaktvööndis on algatatud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud:



Väljavõtte maa-ameti planeeringute kaardist

1. Igavere külas, Metsatuka ja Metsanuka kinnistute ja lähiala detailplaneering, **kehtestatud** 12.08.2014
2. Igavere külas Põlluvälja katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, **algatud** 12.04.2022
3. Igavere küla Kadaka ja Raudkivi kinnistute ja lähiala detailplaneering, **kehtestatud** 14.01.2014
4. Alpide detailplaneering, **kehtestatud** 13.03.2007
5. Männimäe I detailplaneering, **kehtestatud** 12.02.2007
6. Raasiku vallas Igavere külas Männi katastriüksuse detailplaneering, **kehtestatud** 31.01.2022
7. Igavere külas Põldvuti katastriüksuse detailplaneering, **vastuvõetud** 10.09.2019
8. Männipõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, **vastuvõetud** 13.08.2019
9. Igavere külas Männisalalu katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, **algatud** 12.04.2022

2.2. Olemasolevad kitsendused

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee 10 m kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Männimäe tee 10m tee äärest;
- OÜ ELEKTRILEVI ettevõttele kuuluv alla 1kV elektriõhuliin ning selle kaitsevöönd 2m õhuliini teljest mõlemas suunas;



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt. Planeeritav ala märgitud tumesinise punktiirjoonega.

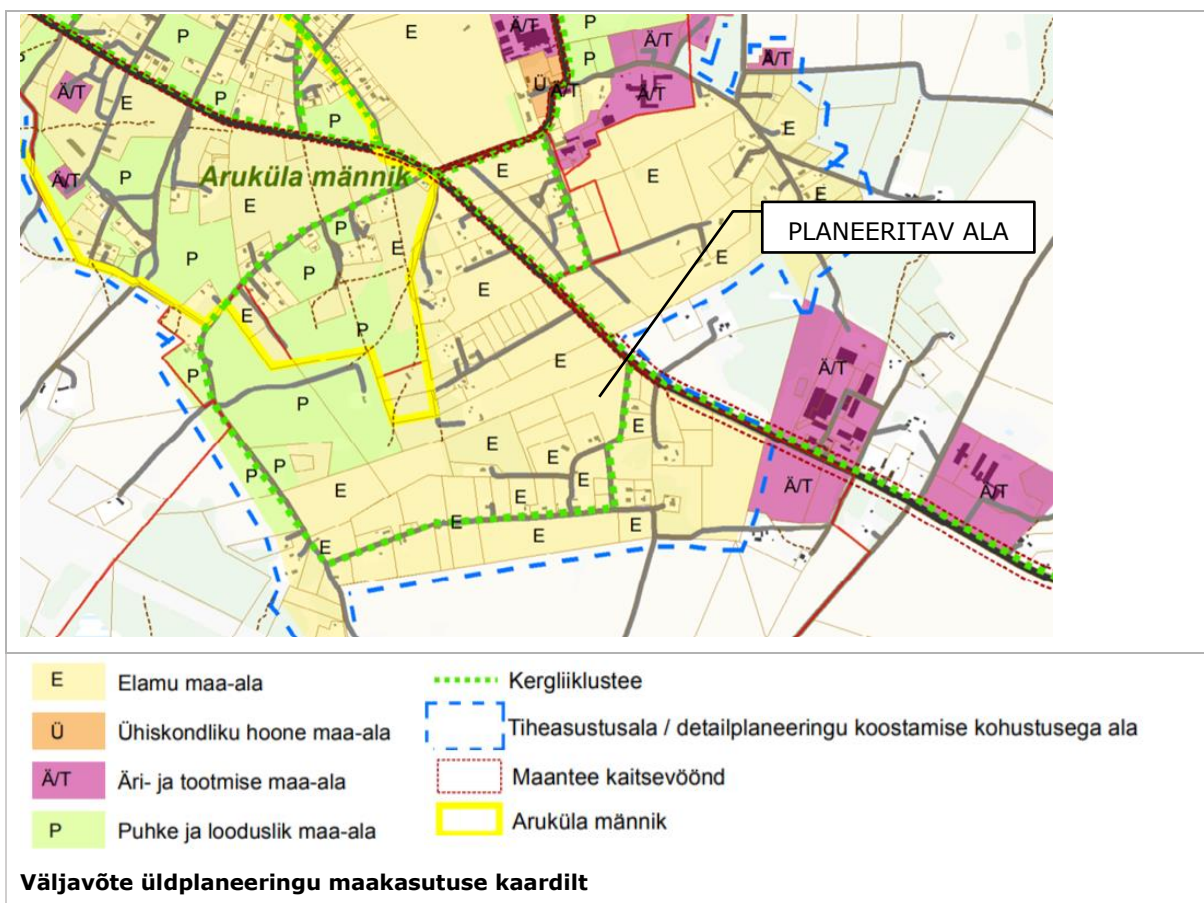
3. Planeeringulahendus

3.1. Üldlahendus

Planeeringu üldlahendus näeb ette ala läbivat tänavat, mis tagab maa-ala logistilise siduse ümbritseva piirkonnaga. Tegemist on tiheasustus alasse jääva alaga, mis paikneb Aruküla aleviku vahetus läheduses. Kavandatavate elamumaa kruntide minimaalne suurus on ette nähtud 3000 m².

3.2. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas 24.05.2020 Raasiku valla volikogu otsusega nr 24 kehtestatud Raasiku valla üldplaneeringuga ning ei sisalda olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses. Vastavalt üldplaneeringule jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega maa-alale, kus krundi minimaalne suurus on 3000m². Elamu maa-alal on lubatud erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud.



3.3. Ehitusõigus ja kruntimine

Ehitusõigus antakse kokku 8 kavandatavale krundile üksikelamu ehitamiseks ning 1 transpordimaa krunt tänavamaa tarbeks. Lisaks moodustatakse alast kaks ajutist krunti (10a, 10b), mida on hiljem võimalik liita Saunaküla tee lõik 3 maaüksusega (Männimäe tee). Transpordimaa krundile

ehitusõigust ei määrata. Kõik kavandatavad krundid moodustatakse olemasolevast Sinilille maaüksusest lahutamiseega.

Kavandatavate elumumaa kruntide minimaalne suurus on ette nähtud 3000 m², kus eluhoonete piirkondlike ehitustingimuste järgi on üksikelamute maksimaalne kõrgus 10 m, lubatud hoonete arvuks on üks eluhoone ja kuni kaks abihoonet. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind elamul 240 m², millele lisanduvad võimalikud abihooned. Abihoone maksimaalselt 50 m² +50 m².

Ehitusõiguse näitajad: vt Põhijoonis.

Kruntide moodustamise ettepanek on toodud Tabel 2 "Kruntide moodustamise ettepanek".

Tabel 2. Kruntide moodustamise ettepanek

| Pos nr | Krundi plan suurus, m ² | Maa sihtotstarve vast. detailplaneeringu liigile: | Maa sihtotstarve vast. katastriüksuse liigile: |
|--------|------------------------------------|---|--|
| 1 | 3000 | EP 100 | E 100 |
| 2 | 3000 | EP 100 | E 100 |
| 3 | 3000 | EP 100 | E 100 |
| 4 | 3005 | EP 100 | E 100 |
| 5 | 3006 | EP 100 | E 100 |
| 6 | 3001 | EP 100 | E 100 |
| 7 | 3215 | EP 100 | E 100 |
| 8 | 4471 | EP 100 | E 100 |
| 9 | 3726 | LT 100 | L 100 |
| 10a | 238 | LT | L 100 |
| 10b | 87 | LT | L 100 |

Kavandatavad hooned tuleb paigutada planeeringus määratud hoonestusalade piiridesse. Määratud hoonestusala kaugus krundipiirist on min 4 m tagamaks kruntide vahel 8 m laiusega tuleohutuskuja.

Sama tüpoloogiaga hoonete kavandamisel tuleb järgida, et hooned oleksid oma põhiparameetrite osas võimalikult sarnased - hoone kõrgus (korruselisus, sokli korruse kõrgus, räästa ja katuseharja kõrgus), katusekalle ja piirdeaia kõrgus.

Joonisel kajastatud planeeritavate hoonete illustratiivsed asukohad on näidatud indikatiivsetena ning need täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus. POS 4 ja 8 jäävad alad (põhijoonisel märgitud sinise viirutusega), kus hoonestuse rajamisel on vajalik arvestada kõrgema müratasemega.

3.4. Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m kõrgete väikeehitiste püstitamine

Ehitusseadustikus ettenähtud korras on lisaks põhihoonetele lubatud krundile püstitada kuni 1 ehitisehitisealuse pinnaga 0...20m² ja kõrgusega kuni 5m ka väljapoole hoonestusala. Sellised ehitised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt pergola, katusealune jalgrattaparkla vms. Nimetatud ehitised tuleb kavandada arhitektuurselt ja mahuliselt sidusatena põhihoonega ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

3.5. Hoonele ja rajatistele esitatavad nõuded

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevat nõudeid ja põhimõtteid:

- Katusekalle: 0...45 kraadi;
- Korruste arv: kuni kaks maapealset täiskorrust;
- Hoonete kõrgus: kuni 10 m katuseharjani, lamekatuse puhul kuni 8 m parapeti kõrgeima punktini;
- Välisviimistluses kasutada väärtuslikke ehitusmaterjale, näiteks tellist, betooni, termotöödeldud puitu, vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid, mis sobivad piirkonda. Välistatud on imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis;
- Välisviimistluses tuleb eelistada piirkonnale omaseid looduslähedasi materjale ja värvitoone;
- Sama tüpoloogiaga hooned peavad olema sarnased nende põhiparameetrite osas, nt sokli kõrgus, korruselisus, räästa kõrgus, katusekalle, katuseharja kõrgus;
- Hoone eskiis kooskõlastada Raasiku vallavalitsusega.

3.6. Piirdeaiad

Piirded kõrgusega kuni 1,6m peavad olema vähemalt 50% ulatuses läbipaistvad. Kuni 1,4 m kõrgune aed võib olla ka läbipaistmatu. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistutevahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Hekkide ja aedadega ei tohi piirata liikluse nähtavust.

Piirdeaiade lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti vastavalt sobivusele keskkonda ja projekteeritud hoonega.

3.7. Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted

Juurdepäas planeeritavale alale on kavandatud Männimäe teelt, millel kehtib vastavalt üldplaneeringule 10m kaitsevöönd arvestatuna tee äärest. Detailplaneeringuga on kavandatud uus mahasõit Männimäe teelt. Männimäe tee kõrvale on ette nähtud 2,5m laiune kergliiklustee, mis on kajastatud ka kehtivas Raasiku valla üldplaneeringus.

Planeeritava ala põhjapoolne nurk ulatub 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi riigiteeni, mille kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja servast. 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi kõrvalmaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2455 a/ööp. 90 km/h kiirusrežiimi piirkonnas on külgnähtavusala 16 m teekatte servast mõõdetuna. Nähtavuskolmnurk riigiteega ristumiskohas peab vastama maanteede projekteerimismäärustes toodud nõuetele, juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“. Nähtavusalasse ei tohi jääda nähtavust piiravaid takistusi

Harju maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „Harjumaa kergliiklusteed“ on riigiteega 11300 külgnevalt ette nähtud II prioriteetsusega kergliiklustee. Samuti on kergliiklustee kavandatud Raasiku valla üldplaneeringus. Raasiku vallavalitsus algatas kergliiklustee projekteerimistingimuste avatud menetluse, millega kavandatakse kergliiklustee maanteest lõuna poole ehk planeeritava maalaga piirnevalt. Kergliiklustee alla jäävate maade omanikega sõlmitakse servituudi lepingud või tehakse projektiga vastavad äralõiked. Käesoleva detailplaneeringuga arvestatakse projekteerimistingimustega antud kergliiklustee ehitamiseks võimaliku vajamineva maa-alaga. Joonisel on kajastatud Hepta Group Energy OÜ töö nr 22375 „Lagedi-Aruküla-Peningi maantee äärse kergliiklustee esimese etapi projekteerimine“.

Planeeritava ala sees on kavandatud rajada üks ala läbiv tänav, millelt on lisaks ette nähtud üks tupiktee, millelt on võimaldatud juurdepäas pos 2. Tupikteelt on näidatud ka võimalik juurdepäas pos 1 ja 3. Täpsed sissesõidu asukohad elamukruntidele määratakse koos elamu ehitusprojektiga.

Tupiktee lõppu on ette nähtud standardikohane tagasipöördekoht, võimaldades nõuetekohase juurdepääsu tulekustutus- ja päästemeeskonnale, lisaks prügiveoautole ja muudele sõidukitele.

Planeeritav tänav on kavandatud avaliku kasutusega ning kuulub hiljem üleandmiseks munitsipaalomandisse, seega tuleb ehitusprojektis ette näha avalike tänavate vastavus standardile EVS 843:2016.

Joonisel on kajastatud nähtavukolmnurgad. Sisetänav nähtavuskolmnurgad on moodustatud vastavalt EVS 843:2016 tänavaprojektkiirusega 30 km/h, nähtavuskaugus peateele rahuldav, nähtavuskaugus kõrvalteele hea, ristmiku liikluskorraldus – "peatu ja anna teed". Nähtavuskolmanurkadesse ei jää takistusi.

Planeeritud tänav on ette nähtud asfaltkattega.

Kuna tegemist on kompaktsel tiheasustusalal planeeritava elamurajooniga, on olulisel kohal ka kergliiklusteed. Kavandatav tänav on ette nähtud varustada eraldi kõnniteega v.a. tupiklõik, mille liikluskoormuse juures kergliiklustee rajamine pole põhjendatud. Tänavamaa laius on 15 m, mis võimaldab tänavat varustada eraldatud kõnniteega. Kõnnitee laius on 2,5...3 m. Sõidutee laius läbivalt 6,0 m. Tupiktee lõigus arvestatud teemaa laius 8,5m, millest sõidutee 5,5m.

Parkimine planeeritaval alal on lahendatud krundisiselt. Detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutus tehtud lähtuvalt DP lähteseisukohtades sätestatud normist planeerida 2 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Vastavalt vajadustele võib parkimiskohtade arvu krundil suurendada.

3.8. Haljastus ja heakord

Kavandatavale krundile pos 8 on ette nähtud kaitsehaljastus riigiteelt 11300 Lagedi-Aruküla -Peningi teel tuleva negatiivse müra ja valgushäiringute leevendamiseks. Ülejäänul osal kavandatavatel krundidel kohustuslikku kõrghaljastust detailplaneeringuga ei määrata ning haljastuse lahendus koostatakse koos ehitusprojektiga. Kinnistutevahelistel piiridel on lubatud hekkide istutamine. Hekkidega ei tohi piirata liikluse nähtavust.

3.8.1. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneeringu koostamine igale elamukrundile kuulub ehitusprojekti mahtu. Hoonete 0.00 tasapind valida lähtuvalt olemasoleva maapinna kõrgusest ja projekteeritud tänavate, tehovõrkude ja sissesõiduteede kõrgusmärkidest. Olemasoleva maapinna tõstmise ei ole lubatud rohkem kui 0,5 m. Vertikaalplaneerimisega tuleb välistada sadevee valgumist naaberkrundidele, sh tänavamaale. Vertikaalplaneering peab olema sujuv, välistatud on järsud kallakud ja tugimüürid krundi piirile lähemal kui 4 m.

3.8.2. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

Planeeritud pereelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Eelistatud on jäätmekonteinerite aedik, mida lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonega.

3.9. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.[RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

Planeeritud üksikelamud ja majapidamis abihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 10 m maapinnast; kõrvalhooned on kõrgusega kuni 5 m maapinnast. Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Planeeringuga on alale ette nähtud veemahuti ning päästeauto pumbaga survestatav tuletõrjehüdrantidega torustik. Kustutusvee normvooluhulk peab olema tagatud vastavalt normile - arvestada normvooluhulgaga 10l/s, arvestusliku tulekahju kestvusega 3t. Tuletõrjeevarustus, mahuti vajadus ja hüdrantide asukohad täpsustatakse ja määratakse lõplikult kindlaks veevarustuse projekti koosseisus.

Hoonete sisemine tuletõrjeevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

3.10. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval ei ole keskkonnaohtlikke objekte, samuti ei planeerita neid. Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- haljastuse rajamine; - tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

Müra ja vibratsioon

Liiklusmüra ja vibratsiooni hindamiseks on planeeritaval alal läbi viidud vastav uuring.

Liiklusmüra arvutused autoliiklusele teostati olemasolevale liiklusolukorrale 2020. aasta liikluskoormuste põhjal ning perspektiivsele olukorrale 2040. aasta liikluskoormuste põhjal. Müraarvutustes kasutati müraindikaatoritena siseriiklikke müraindikaatoreid Ld ja Ln, mis iseloomustavad vastavalt päevase (kl 07-23) ja öise (kl 23-07) ajavahemiku keskmisi ekvivalentseid müratasemeid. Ld päevane ajavahemik sisaldab ka öhtust ajavahemikku (kl 19-23), millele lisandub öhtuse aja parand +5 dB.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria

(haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuse ning elamu maa-alad, rohealad) sihtväärtus on enamasti planeeringualal täidetud. Ainsaks erinevuseks on maanteele lähedal asuvad kinnistud, mille puhul oleks vaja sihtväärtuse tagamiseks rajada müratõkked, kas muldvalli või ekraanide kujul.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30-35$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusratasemest.

Planeeritavad lähimad eluhooned paiknevad maanteest ≥ 45 m kaugusel, mis on piisav vahemaa võimaliku autoliiklusest põhjustatud maapinna vibratsiooni sumbumiseks. Lähim raudtee on ca 2,4km kaugusel planeeringualast ning ei ole selliselt käsitletav vibratsiooniallikana.

Radoon

Radooniohu hindamiseks on alal läbi viidud vastav mõõtmine 10.02.2021, kus kolmes uuringupunktis mõõdetud tulemuse võib liigitada kõrge R_n -sisaldusega pinnaste kategooriasse. Vastavalt uuringu tulemustele (vt radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne) on vajalik arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 8 juhiseid. Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks on hea ehituskvaliteet ja nõuetekohane ventilatsioon ning tarindite radoonikindlad lahendused pinnasega kokkupuutes olevatele ehitise osadele (näiteks radoonitorustik). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele, tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasnedavad võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Selle ulatus piirneb planeeritava ala ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolm. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolm, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele, avalikele aladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;

- piirdeaia püstitamine kruntide perimeetril;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- planeeritava ala korrashoid;
- aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga ja piisavalt suuremõõtmeline, et tagada operatiivteenistuste töötajate kiire orienteerumine.

4. Tehnovõrgud

4.1. Üldinfo

Planeeringus kajastatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele hoone projekteerimise käigus vastavalt hoone suurusele paiknemisele ja sihtotstarbele. Käesoleva planeeringu lisadeks olevad tehnilised võrguoperaatorite tingimused ei ole aluseks detailplaneeringule järgnevatel projekteerimisstaadiumite koostamisel.

4.2. Veevarustus

Raven OÜ on 14.06.2023 kirjaga nr 538 väljastanud tehnilised tingimused Sinilille katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritavad elamumaa krundid on ette nähtud ühendada ühisveevärki. Ühisveevärgi liitumispunkt asub Põlluvälja katastriüksusel asuva ühisveevärgi torustiku DE 160 PE. Lubatud summaarne veevõtu kogus ühenduspunkti kaudu kuni 5 m³/d. Vee rõhk ühenduspunktis on 3,5 – 4,0 bar. Veemõõdusõlmed tuleb planeerida hoonetesse.

4.3. Tuletõrje veevarustus

Planeeringu tuletõrjeveevarustus on lahendatud vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 EHITISTE TULEOHUTUS Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuala hoonete väliskustutusvee vajadus on arvutuslikult 10 l/s 3 tunni jooksul. Planeeringuala välise tulekustutusvee tagamiseks on veemahuti, mis saab toite ühisveevärgi torustikust. Mahuti juurde päästeauto pumbaga survestatav tuletõrjehüdrantidega torustik. Kavandatavate hüdrantidevaheline kaugus max 100 m. Hoone kaugus hüdrantist min 30 m.

Tuletõrjeveevarustus ja hüdrantide asukohad täpsustatakse ja määratakse lõplikult kindlaks veevarustuse projekti koosseisus.

4.4. Reovee kanalisatsioon

Planeeringualal puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Planeeritud kanalisatsioonivõrgu täpne lahendus töötatakse välja tööprojekti staadiumis tagades tänapäevasel tasemel reovee kogumine ja puhastamine.

Raven OÜ on väljastanud tehnilised tingimused 14. 06.2023 kirjaga nr 538.

Planeeritava ala reoveekäitlemine lahendatakse Põlluvälja katastriüksusel asuva ühiskanalisatsiooni survetorustikul DE 110 PE, kus lubatud summaarne ärajuhitava reovee kogus liitumispunktide kaudu on kuni 5 m³/d.

Reovesi on planeeritud koguda isevoolselt kokku ja juhitakse pos 9 kavandatud kanalisatsioonipumpla abil Põlluvälja katastriüksusel asuva ühenduspunktini. Planeeritud kanalisatsiooni survetorude läbimõõt on De110. Kruntidele on planeeritud ühiskanalisatsiooni liitumispunktid kuni üks (1) meeter kinnistu piirist. Planeeringus ei käsitleta naaberlade liitumisi ühiskanalisatsioonivõrguga

Ühiskanalisatsiooni on lubatud juhtida olmereovett mille reostusnäitajad ei ületa, Raasiku Vallavolikogu 8. juuni 2021 määruse nr 7 lisa „Reostusnäitajad, saastegrupid ja ülenormatiivse reostuse tasu määrad,“ kehtestatud piirväärtusi.

4.5. Sademevee käitlemine

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon ja sademevee tsentraalne kogumine planeeringualal ei ole kavandatud. Sademeveed katustelt ja katendatud pindadelt juhitakse kallete abil haljasaladele kruntide piires ja immutatakse pinnasesse. Ala ei ole liigniiske ja immutamine on eeldatavasti võimalik. Sademeveed ei vaja erikäitlust. Vältimaks riigitee muldkeha üleniiskumist ja katendi kandevõime tagamist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele (EhS § 72 lg 1 p.5 ja § 70 lg 2 p.1).

Täpne sademeveelahendus ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneerimisega.

4.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ 04.02.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 369085.

Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritava alajaama Sandri:(Aruküla) baasil.

Planeeritavate kruntide tarbeks kavandatav elektrivarustus 8x(3x25A), nähakse ette projekteeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest ja jaotuskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV maakaablilt. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid jäävad tarbijate kruntide piiridele teelasse. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Kavandatava komplektalajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga Aruküla alajaama Pikavere fiidri mastist nr 31. Rekonstrueeritavast Sandri:(Aruküla) alajaamast on ette nähtud uute objektide toiteks 0,4 kV maakaabelliinid. Kavandatava alajaama asukoht on planeeritud planeeritava tänava äärde, kus on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaamal kehtib kaitsevöönd 2m seinast või piirdeaiast.

Planeeritava tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

4.7. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks on küsitud tehnilised tingimused AS Telia Eesti. Väljastatud tehniliste tingimuste nr 34873476 järgi puudub planeeritava ala läheduses võimalus liituda kaasaegse kaablivõrguga. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga.

4.8. Tänavavalgustus

Männimäe tee ääres on tänavavalgustus välja ehitatud.

Tänavavalgustus on kavandatud ka planeeringuala läbiva tee äärde.

4.9. Soojavarustus

Soojavarustuse lahendus täpsustatakse elamu krundi ehitusprojekti staadiumis, kasutades keskkonnasäästlikke lahendusi. nt õhksoojuspumbad, energiakaevud vms. Eelistust tuleb anda kõrge

kasuteguriga ja taastuenergiaallikatel töötavatele süsteemidele, nt osalise päikesepaneelide toitega ja kõrge COP arvuga soojuspumbad. Eriti saastavad küteliigid, nagu kivisüsi, masuut jne, on välistatud. Elamute energiatõhusus tagada vastavalt ehitusloa taotlemise hetkel kehtivatele energiatõhususe miinimumnõuetele.

4.10. Päikesepaneelide ja -kollektorite kasutamine

Planeeringuala hoonestusel võib päikesepaneelide ja -kollektoreid paigaldada kogu katuse ulatuses olenemata installeeritud võimsusest juhul, kui ehitusprojektis esitatakse visuaalse mõju analüüs. Vastasel juhul on installeeritud võimsus krundi kohta piiratud 15 kW.

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused.

Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Vajalikud servituudilepingud sõlmitakse vastavalt asjaosaliste kokkulepetele.

Kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- katastriüksuse jagamine ja sihtotstarvete määramine;
- rajatakse juurdepääsutee ja vajalikud tehnorajatised ehituslubade alusel: elekter, vesi, kanalisatsioon, tuletõrjeevarustus ja kasutuslubade väljastamine;
- vajalike servituutide seadmine ;
- ehitusload hoonetele ja rajatistele;
- kasutusload hoonetele ja rajatistele;

5.1. Avalikult kasutatava taristu väljaehitamine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Raasiku vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, kui ei lepita kokku teisiti. Tee ja tehnovõrkude rajamine on arendaja (huvitatud isik) kohustus. Planeeringuala sisesed avalikud tänavad, ja tehnovõrgud kuuluvad väljaehitamisele arendaja poolt ja seejärel antakse tasuta üle munitsipaalomandisse või vastava tehnovõrgu valdajale.

5.2. Kitsendused ja servituudid

Alale seab kitsendusi külgnevad riigitee 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi ning Männimäe tee, millede teekaitsevööndid on 10m välimise sõiduraja servast. Kaitsevöönd ulatub planeeritud kruntidele pos 8, 6 ja 7.

Planeeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks pos 8 ja pos 4 läbiva veetorustiku ja survekanalisatsiooni torustiku (kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustiku telge) ja isikliku kasutusõiguse seadmiseks 0,4kV maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge) rajamiseks.

Servituudivajadus on ette nähtud veel Põlluvälja ja ja Männiku katastriüksustel vee- ja survekanalisatsiooni torustikule Sinilille planeeringuga moodustavate kruntide kasuks.