

# Raasiku alevikus Tehase tee 28b maaüksuse ja lähiala detailplaneering

**Töö nr: 24103001**

**Address: Tehase tee 28b, Raasiku alevik, Raasiku vald, Harjumaa**

**Huvitatud isik:** Alana Capital OÜ

**Korraldaja:** Raasiku Vallavalitsus

**Koostaja:** Arhitektuuribüroo Panda OÜ  
Reg. nr. 16078263  
Maakri 30, Kesklinn, Tallinna linn, Harjumaa  
Tel. +372 5556 1028  
e-post: [info@abpanda.ee](mailto:info@abpanda.ee)  
[www.abpanda.ee](http://www.abpanda.ee)

Vastutav arhitekt: Andrei Paladjuk  
Kutsetunnistus nr. 173589

## **I. Menetlusedokumentid**

- I.1 2024.09.30 Raasiku Vallavalitsuse korraldus nr 380 DP algatamiseks
- I.2 Algamise korralduse Lisa 1: lähteseisukohad DP koostamiseks

<b>II.</b>	<b>Seletuskiri</b>	
<b>1</b>	<b>PLANEERINGU LÄHTEINFO .....</b>	<b>6</b>
1.1	EESMÄRK JA ÜLESANDED .....	6
1.2	KOOSTAMISE ALUSED .....	6
1.3	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	6
<b>2</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>7</b>
2.1	ASUKOHT JA KIRJELDUS .....	7
2.2	KONTAKTVÕÖND .....	8
<b>3</b>	<b>PLANEERINGULAHENDUS .....</b>	<b>10</b>
3.1	ÜLDLAHENDUS .....	10
3.2	KUNI 20 M <sup>2</sup> EHITISEALUSE PINNAGA JA KUNI 5 M KÕRGETE VÄIKEEHITISTE PÜSTITAMINE ....	11
3.3	HOONETELE JA RAJATISTELE ESITATAVAD NÕUDED .....	11
3.4	EAKATE KODU HOONE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED .....	11
3.5	TEED, LIIKLUS, PARKIMINE .....	12
3.5.1	Üldosa .....	12
3.5.2	Sõiduteed .....	13
3.5.3	Parkimine ärimaal .....	13
3.4.4	Parkimine elamumaa kruntidel .....	14
3.6	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	15
3.7	LIGIPÄÄSETAVUS .....	15
3.8	HALJASTUS JA HEAKORD .....	16
3.8.1	Uushaljastuse rajamise juhtpõhimõtted .....	16
3.9	JÄÄTMEKÄITLUS .....	17
3.10	SERVITUUDID .....	17
3.11	TULEOHUTUSNÕUDED .....	17
3.12	KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE ABINÕUD .....	18
3.12.1	Üldosa .....	18
3.12.2	Radoon .....	19
3.12.3	Üleujutusosalad .....	19
3.12.4	Õhusaaste .....	20
3.12.5	Müra ja vibratsioon .....	20
3.13	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED .....	20
3.14	PIIRDEAIAD .....	20
<b>4</b>	<b>TEHNOVÕRGUD .....</b>	<b>22</b>
4.1	ÜLDINFO .....	22
4.2	VEEVARUSTUS .....	22

4.3	TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	22
4.4	REOVEE KANALISATSIOON .....	22
4.5	SADEMEVEE KÄITLEMINE.....	22
4.6	ELEKTRIVARUSTUS.....	23
4.7	VÄLISVALGUSTUS.....	23
<b>5</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>25</b>
5.1	ELLUVIIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED .....	25
5.2	VASTUTUS KAHJUDE EEST .....	25
5.3	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	25
<b>6</b>	<b>MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE .....</b>	<b>26</b>
6.1	MAJANDUSLIKUD MÕJUD .....	26
6.2	SOTSIAALSED MÕJUD .....	27
6.3	KULTUURILISED MÕJUD.....	27
6.4	MÕJU LOODUSKESKKONNALE .....	27

### III. Lisad

Lisa 1: Elektrilevi tehnilised tingimused

Lisa 2: OÜ Raven tehnilised tingimused

### IV. Joonised

DP-01 Asukohaskeem

DP-02 Kontaktvööndi plaan

DP-03 Tugiplaan

DP-04 Põhijoonis

### V. Kooskõlastused ja arvamused

- OÜ Raven kooskõlastus ÜVK osas
- OÜ Elektrilevi kooskõlastus elektrivarustuse lahendusele

**Algatamine**

30.09.2024

**Vastuvõtmine**

**Avalik väljapanek**

**Avalik arutelu**

**Kehtestamine**

# 1 PLANEERINGU LÄHTEINFO

## 1.1 EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga jagada planeeringuala Tehase tee 28b kinnistu elamumaa ja eakate kodu kruntideks, mille suurused ja ehitusõigused on vastavuses Raasiku valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringuga lahendatakse ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktidele 1–9, 11, 12 ja 17.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne 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, kuriteooriske vähendavate tingimuste kujundamine jms.

## 1.2 KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse järgmistest andmetest ja dokumentidest:

- Raasiku valla üldplaneering
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)
- Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 01.11.2023)
- Raasiku vallavalitsuse 30.09.2024 korraldus nr 380 DP algatamiseks koos lähteseisukohtadega DP koostamiseks
- Maa-ameti kaardiserver
- Muud asjakohased õigusaktid

## 1.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 24 kehtestatud Raasiku valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on elamumaa ning puhke ja looduslikmaa. Üldplaneeringu kohasel peab detailplaneeringus maakasutus vähemalt 70% maa-alast vastama üldplaneeringu juhtotstarbele.

Raasiku valla üldplaneeringu p3.6 tabeli 3 kohaselt on võimalik puhke- ja looduslikule maa-alale ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamine juhul, kui see toetab puhkeotstarvet. Seega on üldplaneeringuga kooskõlas kasumi teenimise eesmärgil erahooldekodu rajamine puhkealale.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga ning koostatav detailplaneering ei ole kehtivat üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid.

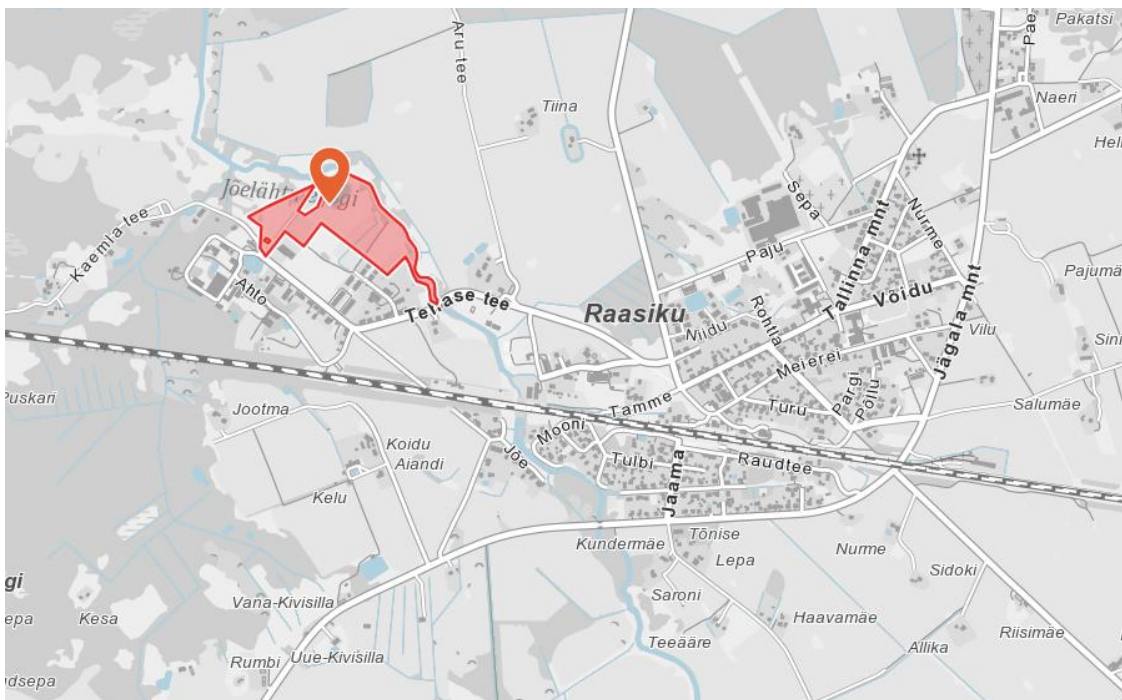
## 2 OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 ASUKOHT JA KIRJELDUS

Planeeritav ala suurus on ca 10 ha ja see asub Raasiku vallas, Raasiku alevikus. Planeeringuala hõlmab Tehase tee 28b katastriüksust (registriosa 10194202; katastritunnus 65101:001:0376; pindala 103 128 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) koos lähialaga. Planeeringualasse kaasatakse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringualal on hetkel üksikute puudega valdavalt looduslik rohumaad, mis jätkub loodes asuval Raasiku kinnistul (24504:009:0202). Maa-ala on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Domineerivad lehtpuud ja põõsad. Maatükk koosneb katastriüksuse kõlvikukaardi info kohaselt looduslikust rohumaast (6,32 ha), haritavast maast (1,90 ha), metsamaast (1,36 ha), õuemaast ja muust maast. Planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Puuduvad ulukite jaoks olulised elupaigad või toitumisalad.

Tehase tee 28b katastriüksuse sees paiknevad omakorda veel Tehase tee 28a katastriüksus (65101:007:0131), millel paikneb OÜ Raven pumbajaam ning Tehase tee puhastusseadmed katastriüksus (65101:007:0115), millel asub Raasiku aleviku reoveepuhasti. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Tehase põigult.



Planeeringuala asukoht Raasiku alevikus



*Olemasolev olukord Tehase tee 28b maaüksusel ja vahetus lähiümbruses*

## 2.2 KONTAKTVÖÖND

Detailplaneeringu kontaktvööndi illustreerib joonis DP-02 Kontaktvööndi plaan.

Lähiümbruse liiklusskeemi ei muudeta. Juurdepääsuteedeks jäävad Tehase tee 24 DP alale planeeritud teed alates Tehase teelt ja otse juurdepääs Tehase teelt DP ala lääneosas.

Katastriüksuse põhja-kirdepoolses servas lookleb Jõelähtme jõgi. Katastriüksusest kagus on elamud. Edela suunas on hoonestamata elumaa, millel kehtivad detailplaneeringud: Tehase põik 7 kinnistu DP, planeeringu ID 54587 ning Tehase tee 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, planeeringu ID 80374 (realiseerimine alustatud). Edelasse jäävad ka Tehase tee 28 ja Tehase tee 30 katastriüksused, millel asuvad tootmishooned.



*Tehase tee ja Tehase põigu äärne olemasolev hoonestus Raasiku alevikus. Näha on ka Jõelähtme jõgi ja OÜ-le Raven kuuluv puhastusseadmete kompleks koos settebasseiniga. Allikas: Maa-ameti fotoladu*

## 3 PLANEERINGULAHENDUS

### 3.1 ÜLDLAHENDUS

Moodustatakse 12 elamumaa krunti, 1 ärimaa krunt, 2 üldkasutatava maa krunti ja 6 transpordimaa krunti.

Elamumaa kruntide suurused on vahemikus ca 1200...3000 m<sup>2</sup>. Kolmele elamumaa krundile on planeeritud ridaelamud ja üheksale elamumaa krundile üksik- või kaksikelamud. Ärimaa krundile on planeeritud eakate kodu hoone. Üldkasutatava maa kruntidele on planeeritud kompaktne pargiala, kogukonnaaed ja mängu-/spordiväljakud. Transpordimaa kruntidele on planeeritud sõidu- ja kergliiklusteed ja parklad. Lisaks sellele on kogu alale läbivalt planeeritud kergliikluse tervisevõrk multšist või kruusasõelmetest kattega (joonisel „planeeritav poolpehme kattega jalgrada“), mille lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti.

Krundid on jagatud selliselt, et kõigil ehitusõigusega kruntidel oleksid hoonestusalad väljaspool Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndit ja ülevutuse ohuga alast väljas ning et transpordimaa kruntide moodustamise vajadus oleks minimaalne.

Ärimaa krundile (POS 2) on lubatud püstitada üks põhihoone (eakate kodu) ja kuni 3 abihoonet summaarse hoonealuse pinnaga kuni 4000 m<sup>2</sup> kõikide hoonete ja rajatiste kohta krundil.

Igale ridaelamukrundile (DP sihtotstarbe liik ER, POS 3-5) on lubatud püstitada üks põhihoone (ridaelamu) hoonealuse pinnaga kuni 500 m<sup>2</sup>. Abihoonete püstitamine ei ole lubatud.

Igale üksik- või kaksikelamukrundile (DP sihtotstarbe liik EP, POS 6-14) on lubatud püstitada üks põhihoone (üksik- või paariselamu) ja kuni 2 abihoonet summaarse hoonealuse pinnaga kuni 240 m<sup>2</sup> kõikide hoonete ja rajatiste kohta igal krundil.

Kõik hooned, sh abihooned, peavad paiknema määratud hoonestusalade piires.

Teemaa kruntidel POS 16-21 tohib rajada ainult teed, kommunikatsioonitrassid ja muu teenindav taristu – nt alajaamad, jäätmejaamad, väikevormid (pingid, prügikastid) jne.

Üldkasutataval maal käesolev detailplaneering ehitustegevust ette ei näe, v.a ühiskondlikes huvides rajatavad väikeehitised, mis toetavad puhkefunktsiooni – selleks võivad olla nt kogukonnaaia kasvuhooned, mängu- ja spordiväljakud, tasakaalurajad jne – nende rajamine on võimalik Ehitusseadustikuga ettenähtud korras kohaliku omavalitsuse nõusolekul.

Elamukrundid on lubatud ümbritseda kuni 1,6 m piirdeaiaga - täpsemalt vt p 3.13 Piirdeaiad.

Kruntidel kehtiv ehitusõigus on tabeli kujul esitatud põhijoonisel.

### **3.2 KUNI 20 M<sup>2</sup> EHITISEALUSE PINNAGA JA KUNI 5 M KÕRGETE VÄIKEEHITISTE PÜSTITAMINE**

Lisaks eelmises peatükis lubatud hoonetele on paariselamukruntidel ja ärimaal lubatud püstitada kuni 1 ehitis ehitisealuse pinnaga 0...20m<sup>2</sup> ja kuni 5m kõrge Ehitusseadustikus ettenähtud korras ka väljapoole hoonestusalast (v.a. ehituskeeluvööndis ja tehnorajatiste kijas), kuid sellised hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt pergola, katusealune jalgrattaparkla vms. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada arhitektuurselt ja mahuliselt sidusatena põhihoonega ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Ridaelamute kruntidel ei ole väikeehitiste püstitamine lubatud.

### **3.3 HOONETE JA RAJATISTELE ESITATAVAD NÕUDED**

NB: eakate kodu hoonele kehtivad eraldi tingimused – vt p3.4.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Katusekalle: 0...20 kraadi;
- Korruste arv: kuni kaks maapealset täiskorrust
- Hoonete kõrgus: kuni 9 m katuseharjani, lamekatuse puhul kuni 9 m parapeti kõrgeima punktini
- Välisviimistluses kasutada väärtuslikke ehitusmaterjale: näiteks tellis, dekoratiivkivi, puit, krohv vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid (nt tsementkuidplaat, HPL), mis sobivad piirkonda. Välistatud on plastik ja ümarpalk
- Välisviimistluses tuleb eelistada piirkonnale omaseid looduslähedasi värvitoone
- Sama tüpoloogiaga hooned peavad olema sarnased nende põhiparameetrite osas, nt sokli kõrgus, korruselisus, räästa kõrgus, katusekalle, katuseharja kõrgus
- Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult
- Piirdeaiad vt 3.14

### **3.4 EAKATE KODU HOONE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED**

POS 2 hoone ja parkla on Põhijoonisel näidatud üksnes illustratiivsel eesmärgil ja selle projekteerimisel võtta arvesse järgmist:

- Hoonest kujuneb piirkonna maamärk ja mahuline dominant. Hoone arhitektuur peab olema lahendatud kõrgel tasemel ja tagama sobivust nii kohaliku keskkonna kui ka ülejäänud hoonete mastaabiga
- Hoonet on soovitatav paigutada vähemalt ühe fassaadiga paralleelselt vähemalt ühe tänavaga
- Elamukvartali poole suunatud hoone plokk peab olema kuni 2-korruseline, hoovipoolsed plokid võivad olla kuni 3-korruselised
- Elamukvartali poole suunatud hoone plokk peab olema arhitektuuriliselt liigendatud selliselt, et ei jäta katkematu seina muljet – selleks kasutada

viimistlusmaterjalide kombinatsioone, tagasi- ja etteastuvaid osi, akende rütmi, soovitatavalt ka vertikaalseid ja horisontaalseid liigendavaid fassaadielemente nagu varikatused, dekoratiivsed ribielemendid, päikesevarjestus jne

- Hoone ja tänava vahele on soovitatav rajada kõrghaljastusest "kardin"
- Hoone orientatsioon krundil peab võimaldama lõunasse avanevat esihoovi ja loodesse avanevat privaatset hoovi, kust tuleb rajada ühendus jõeäärse ala ja POS1-le rajatava kompaktse pargialaga
- Hoone ehitusprojektis peab sisalduma vähemalt POS2 krundi käsitlev terviklik maastikuarhitektuuri osa, millega lahendatakse eakate kodu territooriumi haljastus, valgustus ja väikevormid ning ühendused pargi ja jõega
- POS2 liikluspinnad (parkla ja teenindushoov) peavad olema paigutatud maksimaalselt krundi läänepoolse piiri ääres. Parkla tuleb liigendada kuni 10-kohaliste gruppide kaupa haljastuse saartega. POS2 autoga juurdepääs tohib rajada ainult lõuna-edelapoolset tänavalt. Eakate kodu teenindav transport peab olema võimalikult palju suunatud läänepoolse juurdepääsu kaudu Tehase teele
- Katusekalle: 0...20 kraadi;
- Korruste arv: kuni kolm maapealset täiskorrust
- Hoonete kõrgus: kuni 12 m katuseharjani või parapeti kõrgeima punktini
- Välisviimistluses kasutada väärtuslikke ehitusmaterjale: näiteks tellis, dekoratiivkivi, puit, krohv vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid (nt tsementkuidplaat, HPL), mis sobivad piirkonda. Välistatud on plastik ja ümarpalk
- Välisviimistluses tuleb eelistada piirkonnale omaseid looduslähedasi värvitoone
- Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult
- Piirdeaiad vt 3.14. Eakate kodu krundi ümbritsemine piirdeaiaga toimub vastavalt hoolekandeadutuse normidele ja hoone kasutusprofiilile ning võib erineda üldistest piirdeaianõuetest.

NB: eakate kodu projekteerimisel tuleb lähtuda hoolekandeadutuse projekteerimist ja opereerimist reguleeritavatest normidest. Kui mõni käesoleva punkti tingimus on vastuolus nimetatud normidega, tuleb lähtuda normist ning ehitus- ja kasutusloa taotlemisel põhjendada võimalikud kõrvalekalded planeeringust konkreetse normi nõuetega.

### **3.5 TEED, LIIKLUS, PARKIMINE**

#### **3.5.1 Üldosa**

Sõidukite juurdepääsud planeeritavale alale on planeeritud Tehase teelt ja kõrvaloleva Tehase tee 24 planeeringuga tänavavõrku sidudes. Planeeringuala piiridesse on kavandatud ringtänav, mis teenindab ridaelamukrunte, ärimaad ja avalikult kasutatavat pargiala. Selle tänava kaks lõunapoolset otsa on planeeritud ühendada edasi edelasse Tehase teega „Tehase põigu lõik 3“ ja „Tehase põigu lõik 5“ transpordimaa katastriüksuste kaudu.

Juurdepääs paariselamutele on planeeritud põiktänavaga, mida ühendatakse eelmainitud ringtänavaga. Põiktänav lõpeb tupikuga ja on varustatud ümberpööramisplatsiga 12x12 m.

### 3.5.2 Sõiduteed

Kõik planeeritavad tänavad on kavandatud avaliku kasutusega ja kuuluvad üleandmiseks munitsipaalomandisse, seega tuleb ehitusprojekti ette näha avalike tänavate vastavus standardile EVS 843:2016.

Kõik planeeritud tänavad on asfaltkattega. Teede ja parklate projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Kuna tegemist on kompaktsel aleviku tiheasustusalal planeeritava arendusega, siis on kvaliteetsed kergliiklejatele mõeldud ühendused kriitilise tähtsusega. Eraldi kõnniteega tuleb varustada kõik planeeringuga kavandatud tänavad vastavalt Põhijoonisele. Kõnnitee laius on mini 2 m. Sõidutee laius läbivalt min 6 m. Nende asukohad on illustratiivsed ja neid tuleb täpsustada ehitusprojektiga. Lisaks sellele on Jõelähtme jõe äärde ja avalikule pargialale planeeritud kergliikluse tervisevõrk multšist või kruusasõelmetest kattega (joonisel „planeeritav poolpehme kattega jalgrada“), mille lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti ette.

Eakatekodu hoone ees tuleb tänavat ehitusprojekti ette näha täiendavad meetmed liikluse rahustamiseks.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerimise etapis näha ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hooneid, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv.

### 3.5.3 Parkimine ärimaal

Detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutus tehtud lähtuvalt väikeelamu alal paikneva hooldekodu parkimisnormatiivist vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kui kinnistule projekteeritakse muu funktsiooniga hoone, tuleb sellele tagada normatiivne arv parkimiskohti nii sõiduautodele kui jalgratastele või vähendada hoone kavandatud suletud brutopind.

Ärimaal oleval parklas mitte kasutada murukivi, kuna see põhjustab liikumiskahjustusi abivahenditega liiklejatele.

Pos nr	Sihtotstarve	Hoone tüüp (EVS)	Parkimisnormatiivi arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
--------	--------------	------------------	----------------------------	---------------------------------	---------------------------------

02	Ärimaa 100%	Hoolde- kodu	Sõiduauto 5000 (m2sb) x 1/170 = 29.4	30	30
			<b>KOKKU:</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

Tabel 01: parkimise kontrollarvutus Ärimaa krundil

Jalgrattaparkimiskohtade osas näeb hooldekodu normatiiv ette 1 parkimiskoha iga neljakümne voodikoha kohta, kuid mitte vähem kui 6 kohta. Eakatekodu tuleb rajada parkimisvõimalus min 6 jalgrattale, ja seda arvu tuleb suurendada lähtudes ehitusprojektiis projekteeritud tubade arvust. Kuna piirkond üldiselt soosib jalgrattaga liiklemist, tuleb pöörata tähelepanu projekteeritava eakate kodu ligipääsetavusele jalgrattaga ja selle parkimisvõimalustele.

Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult. Kui jalgrataste parkimine õuealal ei ole lahendatav, tuleb see lahendada hoone mahus tänavatasapinnas. Vastav hoiuruum peab olema ligipääsetav ilma treppideta.

Pidades silmas võimaliku hoolekande funktsiooni tuleb tagada väga hea ligipääs ärimaa krundile ja hoonele ning krundisisesed liikumisvõimalused puuetega inimestele, st juurdepääsud ja krundisisesed liiklusteed peavad olema projekteeritud ilma astmeteta ja järsude pandusteta. Kui hoone sissepääs projekteeritakse maapinnast kõrgemale, tuleb see varustada nõuetekohase kaldteega. Samuti tuleb tagada ratastoolide, lastekärude jm liikumisvahendite hoiuvõimalused siseruumides.

#### 3.4.4 Parkimine elamumaa kruntidel

Ehitusprojektiis tuleb parkimise korraldamisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Planeeringus on arvestatud, et krundisiseselt rajatakse 2 parkimiskohta iga elamuühiku kohta.

Pos nr	Kasutus <sup>1</sup>	Normatiivne parkimiskohtade arv (min)	Planeeritud parkimiskohtade arv
3	ER 100%	12	12
4	ER 100%	12	12
5	ER 100%	12	12
6	EP 100%	4	4
7	EP 100%	4	4

<sup>1</sup> ER – ridaelamumaa, EP – pereelamumaa (üksik- või paariselamu)

8	EP 100%	4	4
9	EP 100%	4	4
10	EP 100%	4	4
11	EP 100%	4	4
12	EP 100%	4	4
13	EP 100%	4	4
14	EP 100%	4	4
	<b>KOKKU:</b>	<b>72</b>	<b>72</b>

Tabel 02: parkimise kontrollarvutus Elamumaa kruntidel

### 3.6 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Hoonete perimeetri ümber maapinda tõstes tuleb ette näha sujuv üleminek olemasoleva maapinna kõrgusega. Planeeringuala krundid on piisava suurusega, et võimaldada sademevee immutamine krundisiselt. Ehitusprojektiga anda vertikaalplaneeringu lahendus sademevee ärajuhtimiseks hoonete katustelt ja katendatud pindadelt haljasaladele immutamiseks. Hoovihmade sademevee keskmistamiseks võib kasutada viibetiike ja muid pool-looduslikke lahendusi.

Vertikaalplaneeringuga peab olema välistatud sademevee valgumine naaberkruntidele ja/või teemaale.

### 3.7 LIGIPÄÄSETAVUS

Tulenevalt ärimaale planeeritava hoone perspektiivsest kasutusprofiilist (eakate kodu) tuleb maksimaalselt arvestada ligipääsetavuse tagamise põhimõtetega. Vastavalt Sotsiaalministri 03.04.2002 määrusele nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeametuse tervisekaitsenõuded“ § 5 p1 tuleb hoolekandeametus varustada liftiga alates kolmanda korruse olemasolust, kuid seda on soovitatav ette näha ka kahekorruselises hoones. Ühekuni kahekorruselise avaliku hoone puhul lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määruses nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ sätestatud ligipääsetavuse nõuetest. Soovitatav on lähtuda ka asjakohasest heast tavast, milleks on eelkõige järgmine:

- „Ehitatud keskkonna ligipääsetavus nägemispuudega inimestele. Projekteerimisjuhend“<sup>2</sup>
- „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“<sup>3</sup>

<sup>2</sup> <https://pimedateliit.ee/projekteerimisjuhend/>

<sup>3</sup>

[https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki\\_kasava\\_elukeskkonna\\_kavandamine\\_loomine.pdf](https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf)

- „Ligipääsetav hoone ja keskkond. Projekteerimisjuhhis“
- ISO standardid (nt ISO 21542:2011 „Building construction – Accessibility and usability of the built environment“).

### 3.8 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritaval maaüksusel esineb olemasolevat kõrghaljastust, mis jääb suures osas planeeritavale pargialale ja jõe äärde ning on võimalik säilitada. Haljastuse väärtusklasse ei ole hinnatud. Hoonestuse planeerimisel tuleb võimalusel lähtuda kõrghaljastuse säilitamisest. Ehitusprojekti koostamisel tuleb hinnata likvideerimisele kuuluvate puude väärtusklassid ja võimalusel paigutada hoone selliselt, et oleks tagatud vähemalt I. ja II väärtusklassi puude säilimine. Raie planeerimisel tuleb pidada kinni pesitsusrahust.

Pargi- ja puhkealade, kogukonnaaia, virgestusrajatiste ja kallasraja planeerimiseks tuleb teha maastikuarhitektuuri ja/või haljastusprojekt. Haljastusprojektis tuleb ette näha kaitsehaljastus põhijoonisel näidatud asukohtades (puhastusseadmete ääres ning hooldekodu krundi ja lõunapoolse elamurajooni vahel). Mujal jääb haljastuse lahenduse valik haljastusprojekti mahtu.

Puhastusseadmete ja POS2 krundi vahele on planeeritud kompaktne pargiala, mida on soovitatav lahendada maastikuarhitektuurse projektiga koos eakate kodu hoonega. Pargialal peab olema istutatud minimaalselt 45 keskkonda sobivat puud, mis saavutavad täiskavanuna kõrgust vähemalt 6 m. Pargialal peavad olema loodud võimalused kogukonnaaia pidamiseks, vaba aja veetmiseks ja sportimiseks erinevatele vanuserühmadele.

#### 3.8.1 Uushaljastuse rajamise juhtpõhimõtted

Ärimaa ja pargiala kruntidel haljastuse planeerimisel on eesmärk soodustada kohaliku loodusliku elurikkuse säilimist ja arengut. Haljastus tuleb ehitusprojektis projekteerida lähtuvalt looduslike koosluste omadustest, et pakkuda elupaiku kohalikele liikidele ning vähendada inimtegevuse mõju keskkonnale. Järgnevalt on kirjeldatud peamisi põhimõtteid ja meetmeid, mis toetavad looduslikku mitmekesisust ning tagavad jätkusuutliku ja ökoloogiliselt tasakaalustatud haljastuse:

- Eelistada kohalikke puuliike, nagu tamm, vaher, kask, kuusk
- Põõsasliikidest eelistada harilikku sarapuud, lodjapuud, paakspuud
- Soovitatav on näha ette õistaimede ja niidutaimede alad nagu nurmenukk, kellukas ja metspipar, mis pakuvad toidubaasi tolmeldajatele ja meelitavad ligi mitmekesise putukafauna

Ehitusprojekti haljastuslahenduses arvestada elupaikade ja toiduahelate säilitamise vajadusega, selleks võimalusel luua lilledest ja põõsastest koosnevad õitsvad alad.

Bioloogilise mitmekesisuse toetamiseks on soovitatav luua haljastusse tsoonid, kuhu inimestel on piiratud ligipääs, mis võimaldavad liikidel end vabamalt tunda ning vähendada häirimist – selleks kasutada nt tihedamaid haljasalasid ja hekke, mis tekitavad loomulikke barjääre, mis kaitsevad alasid liigse inimtegevuse eest, pakudes samas ökosüsteemile olulisi puhkepaiku ja pesitsusvõimalusi.

Eakate kodu ja pargiala territooriumil on soovitatav kasutada kompostimist ja multšimist, milleks võib ehitusprojektis ette näha eraldi alad. Langenud lehti ja oksapuru on soovitatav kasutada mulla katmiseks või kompostimiseks, vähendades vajadust taimsete jäätmete väljaveo järele ja luues mulda taastootvaid toitaineid.

Valitavad taimeliigid peavad olema minimaalse kastmisvajadusega. Valikud teha vastavalt nende kohanemisvõimele kohalike tingimustega, mis vähendab vajadust regulaarse kastmise järele. Samuti on soovitatav hoiduda keemiliste väetiste ja pestitsiidide kasutamisest ehk tuleb vältida selliste taimeliikide istutamist, mille ellujäämine sõltub nimetatud ainete kasutamisest.

Täpsemalt lahendada läbi maastikuarhitektuuri ja/või haljastusprojektis.

### 3.9 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. Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet. Eelistatud on jäätmekonteinerite aedik, mida lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonetega.

### 3.10 SERVITUUDID

Servituutide seadmise vajadus on:

- vallale üleantaval teemaa krundil (POS 16) Elektrilevi OÜ poolt rajatava planeeritud uue alajaama jaoks joonisel DP-04 näidatud ulatuses ja elektri maakaablite opereerimiseks joonisel DP-04 näidatud ulatuses: reeglina 1 m või kuni elumumaa krundi piirini kaabli teljest mõlemas suunas (kokku POS 16 teemaal ca 1003 m<sup>2</sup>)
- üldkasutatava haljasala krundil (POS 1) elektri maakaablite opereerimiseks joonisel DP-04 näidatud ulatuses: reeglina 1 m kaabli teljest mõlemas suunas (kokku POS 1 krundil ca 415 m<sup>2</sup>)
- väljaspoolt planeeringuala kulgevate planeeritud keskpingeakaablite trassidele OÜ Elektrilevi kasuks tehnovõrkude opereerimiseks joonisel DP-04 näidatud ulatuses (kokku väljaspool planeeringuala ca 995 m<sup>2</sup>)

Täpsemalt vt joonis DP-04.

### 3.11 TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Planeeritud hoonestus kuulub I. kasutusviisi (elamud) ja III. kasutusviisi (eakate kodu). Elamute minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 ja seda täpsustatakse ehitusprojektiga. Eakate kodu minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 ühekorruselise hoone puhul ja TP2 kui seda projekteeritakse kahekorruselisena. Eakate kodu tuletõkkesektsioonide pindalad tuleb projektis piirata 800 m<sup>2</sup> või projekteerida suurema vooluhulgaga tuletõrjeveevarustus.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Minimaalseks tuleohutusklassiks on planeeritud TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud elamute arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s. Planeeritud eakate kodu arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi (tuletõkkesektsioon kuni 800 m<sup>2</sup>) ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Olemasolev ühisveevärk rahuldab 3 tundi 10 l/s tuletõrjevee vajaduse. Magistraaltorule DN110 nähakse planeeringus ette uute tuletõrjehüdrantide paigaldamine. Hüdrantide täpsed asukohad määrata taristu ehitusprojektis.

Tule leviku piiramiseks on kõikide hoonestusalade määramisel arvestatud min 8 m tuleohutuskujaga.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord.“ Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

### **3.12 KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE ABINÕUD**

#### **3.12.1 Üldosa**

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneda võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeritava maaüksuse 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 tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärginagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus-ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnaspõõrdumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega detailplaneeringu koostamisel ei viidud läbi keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8, 9 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus. Täiendavate uuringute vajadus planeeringu koostamise kontekstis puudub.

### **3.12.2 Radoon**

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub suurem osa DP alast keskmise või madala Rn-riskiga alal. Radooniuuring on kohustuslik teostada planeeritava eakate kodu krundil. Vajadusel rakendada kaitsemeetmeid vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

### **3.12.3 Üleujutusala**

Maa-ameti üleujutusalaade kaardirakenduse andmeid (18.01.2024) jääb planeeringu ala läänepoolne osa riskipiirkonda, kus üleujutusohu esineb tõenäosusega 1x10 aasta jooksul, mil veetase võib tõusta 1,62 m. See on tingitud sellest, et planeeringu ala jääb Jõelähtme jõe lähedusse. Planeeringu ala puhul on tegemist on liigniiske alaga.

Põhjapoolsel üleujutusalal on jõgi suhteliselt laia lammiga, reljeef tasane ning jõgi ise väga väikese languga. Isegi vähese veetaseme tõusuga ujutatakse üle arvestatav ala. Asulast edasi, jõe suudme suunas liikudes, muutub maapind veel laugemaks ja üleujutusala veel ulatuslikumaks, kuid ka seal on tegemist valdavalt põllumaaga või metsamaaga. Nagu jooniselt näha, siis on siinne 1x1000 aasta jooksul üleujutus suhteliselt ulatuslik, mistõttu on kogu see ala jäetud poollooduslikuks puhveralaks.

Kõikidel ehitusõigusega kruntidel on hoonestusala planeeritud väljapoole üleujutusala piire. Selliselt maandatakse nii majandusliku kahju riske kui riski looduskeskkonnale üleujutuse korral.

Liikudes piki jõge lähte (lõuna) suunas, Tehase teest kuni raudteetammini ja sealt ka veidi maad edasi asub jõgi suhteliselt sügavas orus ja jõgi on võrdlemisi suure languga. Kõige kõrgemad üleujutuse tasemed jäävad siin nõ jõe oru piiresse ja avaldavad ümbritsevatele

aladele minimaalset mõju. Asula põhjapoolses osas, alates Tehase teest kuni asula põhjapiirini on vajalik arvestada veetaseme tõusust tingitud üleujutusohuga<sup>4</sup>.

#### **3.12.4 Õhusaaste**

Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) kohaselt ei asu planeeritava ala läheduses õhusaasteluba omavaid objekte.

Tehase tee 28b kinnistu ümbritseb Tehase tee puhastusseadmete kinnistut (katastritunnus 65101:007:0115), mis asub planeeringu ala kõrval ning kus asub Raasiku aleviku reoveepuhasti, mis kuulub Raven OÜ-le. Ettevõtte hinnangul otsest igapäevast lõhnahäiringut reoveepuhasti tööga ei kaasne, välja arvatud erijuhtudel. Erijuhtudeks on setiti tühjendus (u 1 kord kuus), väga palavad ilmad või avariiolekord. Õhuheite piirväärtusi ei ületata.

#### **3.12.5 Müra ja vibratsioon**

Ehitusprojektides tuleb sätestada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

### **3.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED**

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele ja krundisisele teele soovitav rajada välisvalgustus;
- piirdeaia püstitamine elamumaa kruntide perimeetril;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hästi vaadeldav ja ilma „pimenurkadeta“ tänavaruum;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine
- aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga ja piisavalt suuremõõtmeline, et tagada operatiivteenistuste töötajate kiire orienteerumine

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

#### **3.14 PIIRDEAIAD**

Rida- ja paariselamu krundi piirdeaia kõrgus kuni 1,6m. Piirdeks on lubatud keevispaneel- või keevisvõrkaed või läbipaistev puitlippaed (mitte kasutada teravate otstega piirdeid). Piirdeaia tuleb ühtlustada vähemalt ühe tänava sama külje lõikes. Piirdeaia lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti vastavalt sobivusele kesskonda ja projekteeritud hoonega.

---

<sup>4</sup> Raasiku alevikus Jõelähtme jõe üleujutuste tõenäosusstsenaariumide arvutamine ja kaardistamine (Tõnisson, Muru, Vainu, Ravis, Kapanen, 2018)

Piiridel naaberkinnistutega on keelatud topeltpiire. Teravate otstega tarad (sh allpool, sh keevispaneelidel) on keelatud.

Kuni 1,4 m kõrgune aed võib olla ka läbipaistmatu ja kui aia juurde on rajatud ka hekk, siis seda käsitletakse läbipaistmatuna ja selle kõrgus ei tohi ületada 1,4 m.

Hekkide ja aedadega ei tohi piirata liikluse nähtavust. Hekke ei tohi istutada krundipiirist väljapoole.

Ärimaa krundil tuleb piirdeaia rajamise vajadus täpsustada ehitusprojektis vastavalt eakate kodu ohutusnõuetele.

Täiendavalt on piirdeaed lubatud ka nt väikelaste mänguväljaku ümber üldkasutataval maal.

## 4 TEHNOVÕRGUD

### 4.1 ÜLDINFO

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Liitumine elektrivõrgu, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike ja sademeveekanalisatsiooniga toimub tehnovõrkude operaatoritega sõlmitava liitumislepingu tingimuste ja/või tehniliste tingimuste kohaselt.

### 4.2 VEEVARUSTUS

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud 29.11.2024 Raven OÜ tehnilised tingimused Tehase tee 28 b, Raasiku elamurajoonile ja hooldekodule.

Planeeringuala majandus-joogivee arvutusvooluhulk on 2,5 l/s, 25 m³/ööp ning seda tuleb täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kasutusest väljajäävad veeühendused tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

### 4.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala sisetuletõrjevee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis. Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest hüdrantidest.

### 4.4 REOVEE KANALISATSIOON

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud 29.11.2024 Raven OÜ tehnilised tingimused Tehase tee 28 b, Raasiku elamurajoonile ja hooldekodule.

Planeeringuala reovee ja sademevee kanaliseerimine on ette nähtud lahkvoolsena. Elamurajooni kanalisatsiooni eelvooluks on Tehase tee olemasolev De160 kanalisatsioonitorutik. Piirkonna kogutud reoveed on ette nähtud pumbata olemaosleva Tehase tee ühiskanalisatsiooni võrku.

Igale kinnistule on planeeritud üks kanalisatsiooniveeühendus koos liitumispunktiga (kontrolltoru või -kaev) kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, tänavamaale.

Planeeringuala reovee arvutusaravool on 10,0 l/s, 25 m³/ööp ning seda tuleb täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kinnistuisene reoveekanalisatsiooni välisvõrk projekteeritakse hoone ehitusprojekti mahus. Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsiooniühendused tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest ja torude otsad sulgeda kaevudes.

### 4.5 SADEMEVEE KÄITLEMINE

Planeeringuala sademeveed on ette nähtud suunata Jõelähtme jõkke.

Igale kinnistule on planeeritud üks sademeveeühendus koos liitumispunktiga (kontrolltoru või -kaev) kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, tänavamaale. Sademeveesüsteemi suunatavate drenaaži- ja sademevee vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel arvestada OÜ Raven tehniliste nõuetega. Kinnistu liitumiskaevu ühendatava kinnistuisese isevoolse sademeveetoru läbimõõt tuleb valida maksimaalselt De110mm ja läbilaskevõime peab toru täite h/d=0,95 korral olema maksimaalselt 10 l/s.

Ehitusprojekti on võimalik sademevee ärajuhtimise võimalusi täpsustada – kui DP ala läbiv kraav võimaldab täiendava vee vastuvõtmist, saab elamumaakruntide sadevesi sinna juhtida.

Projekteeritud tänavate sademevesi juhitakse haljasalale ja/või kraavi ning immutatakse või juhitakse Jõelähtme jõkke.

Naaberkatastriüksusel Tehase põigu lõik 5 asuva kraavi väljavool võib toimuda olemasoleva kraavi kaudu kuni käesoleva detailplaneeringu kohase sademeveetaristu rajamiseni krundil POS 16. Pärast seda tuleb väljavool sulgeda ja kraav likvideerida. Uus kraav on planeeritud paralleelselt tänavaga kuni Jõelähtme jõeni.

#### **4.6 ELEKTRIVARUSTUS**

Detailplaneeringu elektrivarustus on planeeritud vastavlt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 485907.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on valitud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde (teemaale plan. hooldekodu ette), selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeerida on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega Nurga:(Aruküla) ja AJ13512: (Aruküla) alajaamadest, mis asuvad vastavalt Nurga alajaam ja Ahtopõllu kinnistutel. Nimetatud uuest planeeritud alajaamast on planeeritud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ehitusprojekti ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarvutiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata. Elektriakaabeid ei ole planeeritud piki sõiduteed ja/või teiste kommunikatsioonide kaitsetsoonidesse või vastupidi. See peab olema välistatud ka taristu ehitusprojekti, kui pole eelnevalt teisiti kokku lepitud elektrivõrgu operaatoriga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringus on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi seadmise vajadusega alad.

Planeeringu realiseerimiseks olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### **4.7 VÄLISVALGUSTUS**

Välisvalgustuse toide planeeritavatel tänavatel on planeeritud samast uuest alajaamast (vt p4.6).

Planeeritava teemaa äärde kavandatakse tänavavalgustus. Tänavavalgustus planeerida võimalikult madalate postidega ja kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Valgusallikana kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemeperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kaaluda ehitusprojekti võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustegevuse andureid.

Täiendavalt võib taristu ehitusprojektis ette näha haljasalade käiguteede äärde välisvalgustust. Üldkasutatava haljasala kõnniteede valgustamiseks võib kaaluda madalate pollarvalgustite kasutamist.

Mastide täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektiga. Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütmi, eraldi on vajalik mast kindlasti paigaldada ümberpöörämiskohtade vahetusse lähedusse.

Tänavavalgustusmastide vahe on ligikaudu 30...35 m. Toide tänavavalgustusele lahendatakse maakaablitega, mis paigaldatakse samasse kaevisesse magistraalkaablite ja elamute toitekaablitega.

## 5 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

### 5.1 ELLUVIIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

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

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Avalike rajatiste ja taristu väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel ja antakse tasuta üle munitsipaalomandisse. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt asjaosaliste kokkulepetele.

### 5.2 VASTUTUS KAHJUDE EEST

Detailplaneeringu realiseerimise jooksul kõikide võimalike tekkivate kahjude eest vastutab kahjude tekitaja.

### 5.3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Planeeringu elluviimise kava:

- maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- detailplaneeringus kavandatud avalike rajatiste ja taristu väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse vastavalt p4 kirjeldatule lokaalselt või olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine sellel maaüksusel: hoonete ehituslubade taotlemine paralleelselt infrastruktuuri ehituslubade taotlemisega

## 6 MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Elamurajooni ja hooldekodu arendusel Raasiku alevikus on positiivne mõju kohalikule majandusele, sotsiaalsele elule ja kultuurilisele järjepidevusele. Projekti eesmärk on luua tugev ja elujõuline kogukond, mis toetab piirkonna kestlikku arengut ning pakub kvaliteetset elukeskkonda kõikidele vanusegruppidele. Planeeringuga kavandatud tegevus ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kavandatud lahenduse majanduslikku, sotsiaalset ja kultuurilist mõju ja/või mõju looduskeskonnale uuriti järgmiste teemade põhjal:

- Majanduslik mõju: neutraalne või positiivne – kavandatakse uusi elamuühikuid valla elanikele, luuakse töökohti ja soodustatakse investeeringuid
- Sotsiaalsed mõjud: positiivsed – kogukonna sidususe tugevdamine, sotsiaalsete teenuste pakkumine
- Kultuurilised mõjud: lahendusel ei ole mõju piirkonna kultuuriväärtustele ja pärandile
- Miljöölalad: puuduvad
- Väärtuslikud maastikud: puuduvad. Maastiku üle domineerivaid objekte ei ole kavandatud
- Vaated: lahendus ei piira ega mõjuta olulisel määral olemasolevaid vaateid
- Kultuuriväärtuslikud objektid: puuduvad
- Piirkonna tavad ja traditsioonid: lahendus ei piira ega mõjuta piirkonna tavade ja traditsioonide säilimist
- Mõju looduskeskonnale: on kavandatud keskkonnaohutu tegevus. KOV kaalutusotsuse alusel ei ole ette näha vajadust keskkonnamõjusid täiendavalt hinnata. Arvestatav mõju looduskeskonnale puudub

### 6.1 MAJANDUSLIKUD MÕJUD

Elamurajooni ja hooldekodu rajamine loob otseseid ja kaudseid majanduslikke võimalusi, mis toetavad piirkonna jätkusuutlikku arengut.

- Uued töökohad: ehitusperioodil tekib mitmeid ajutisi töökohti nii ehitus-, logistika- kui ka teenindussektoris. Pärast rajooni ja hooldekodu valmimist on piirkonnas võimalik pakkuda püsivaid töökohti hooldustöötajatele, meditsiinitöötajatele, haljastusspetsialistidele ja administratiivtöötajatele
- Piirkonna elavdamine ja investeeringud: elamurajooni ja hooldekodu arendus suurendab kohaliku piirkonna atraktiivsust, mis võib omakorda soodustada kinnisvaraarendust ja uusi investeeringuid. Arendus meelitab piirkonda elama uusi inimesi, mis kasvatab kohalikke maksumakse ja tugevdab kohaliku omavalitsuse eelarvet
- Kohalike teenuste kasutamine: arendus toob kaasa ka kohalike teenuste ja toodete nõudluse kasvu, pakudes lisandväärtust kohalikele ettevõtjatele (nt toidukauplused, meditsiini- ja hooldusteenused, remondi- ja hooldustööd).

## 6.2 SOTSIAALSED MÕJUD

Sotsiaalselt toob elamurajooni ja hooldekodu arendus kaasa kogukonna sidususe tugevnemise ja elanike heaolu paranemise. Erinevate vanusegruppide kooselu samas piirkonnas aitab luua tugevat kogukonnatunnet ja sotsiaalset sidusust.

- Kogukonna kasv ja mitmekesistumine: elamurajooni kolivad uued pered ja hooldekodu elanikud toovad piirkonda erinevaid vanusegruppe. Kooselamine aitab tugevdada põlvkondadevahelist sidet ja edendada sotsiaalset ühtekuuluvust. Kogukonnal on võimalus kasvada ja mitmekesistuda, suurendades erinevate gruppide vahelist koostööd ja mõistmist
- Kohalikud sotsiaalteenused: hooldekodu olemasolu parandab kohalikke sotsiaalteenuseid, võimaldades vanematele ja hooldust vajavatele inimestele kvaliteetset hoolekannet oma kogukonnas. See on eelis eriti neile peredele, kellel on lähedasi, kes vajavad pidevat hooldust
- Kogukonna ruumid ja vaba aja veetmise võimalused: Planeeringus nähakse ette ka üldkasutatavaid alasid, sealhulgas haljasalasid, mänguväljakuid ja rekreatsioonivõimalusi, mis võimaldavad kogukonnal kokku tulla ja ühiselt aega veeta. Sellised alad aitavad suurendada elanike heaolu ja sotsiaalset sidusust

## 6.3 KULTUURIKESKSED MÕJUD

Planeeringu juures arvestatakse kohaliku kultuuripärandi ja traditsioonide säilitamisega, et arendus saaks sujuvalt integreeritud piirkonna identiteeti.

- Kogukonna traditsioonide jätkamine ja toetamine: uued elanikud saavad võimaluse osa saada kohaliku kogukonna traditsioonidest ja üritustest, näiteks rahvakalendri tähtpäevadest, laadadest ning muudest ühisüritustest. Sellised tegevused tugevdavad kogukonna identiteeti ja loovad kuuluvustunnet nii uute kui ka kohalike elanike seas
- Kultuurilise mitmekesisuse väärtustamine: erinevatest piirkondadest ja vanuserühmadest pärit elanike koondumine Raasikule aitab rikastada kohalikku kultuurielu. See loob võimalusi uute traditsioonide kujunemiseks ja kultuurilise mitmekesisuse väärtustamiseks, tuues kokku erinevate taustadega inimesi
- Pärandkultuuriobjekte planeeritaval alal ei asu ja nendele mõju puudub

## 6.4 MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid mõjusid looduskeskonnale. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta looduskeskkonnas pöördumatuid muudatusi. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.