Lisa 1  
Kinnitatud  
Raasiku Vallavalitsuse

0. kuu 2024. a.  
korraldusega nr

**LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

**Raasiku alevikus, Tehase tee 28b katastriüksustel ning lähialal**

1. **Planeeritava ala ulatus ja asukoht**

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 m2; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) koos lähialaga.

Planeeringuala suurust täpsustatakse (vähendatakse) vajadusel planeeringu koostamise käigus. Planeeringualasse kaasatakse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringualal on hetkel üksikute puudega valdavalt looduslik rohumaa, mis jätkub loodes asuval Raasiku kinnistul (24504:009:0202). Kinnistu põhja-kirdepoolses servas lookleb Jõelähtme jõgi. Kinnistust kagus on elamud. Edela suunas on hoonestamata elamumaad, millel kehtivad detailplaneeringud: Tehase põik 7 kinnistu DP, planeeringu ID 54587 ning Tehase tee 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, planeeringu ID 80374. Edelasse jäävad ka Tehase tee 28 ja Tehase tee 30 kinnistud, millel asuvad tootmishooned.

Tehase tee 28b kinnistu sees paiknevad omakorda veel Tehase tee 28a kinnistu (65101:007:0131), millel paikneb OÜ Raven pumbajaam ning Tehase tee puhastusseadmed kinnistu (65101:007:0115), millel asub Raasiku aleviku reoveepuhasti.

Juurdepääs kinnistule on tagatud Tehase põik tänavalt.

**Tehase tee 28b, Raasiku detailplaneeringu eskiislahendus**, seisuga veebruar 2024.

Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, Atlas

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

1. **Planeeringu koostamise vajadus ja eesmärk**

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga jagada planeeringuala Tehase tee 28b kinnistu elamumaa ja eakate kodu–kogukonnakeskuse kruntideks, mille suurused ja ehitusõigused on vastavuses Raasiku valla üldplaneeringuga. Taotlusele lisatud skeemil on maa-ala jagatud 9-ks kaksikelamu krundiks, 3-ks ridaelamu krundiks, eakate kodu – kogukonnakeskuse krundiks, lisaks transpordimaa kinnistutele juurdepääsude tagamiseks ning haljasalamaa haljasalade rajamiseks.

Kaksikelamute ehitisealune pind oleks kuni 240 m², kõrgus kuni 10 m, ridaelamute ehitisealune pind oleks kuni 500 m², kõrgus kuni 12 m, eakate kodu – kogukonnakeskuse kõrgus ja ehitisealune pind täpsustub.

Planeeringu alale kavandatakse avalikuks kasutamiseks jalgteede võrgustikku, mis osaliselt kulgeb Jõelähtme jõe ääres.

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

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

1. **Planeeringu koostamise ülesanne**

Detailplaneeringu koostamise üleaanne on planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, nendele hoonestusala ja ehitusõiguse ulatuse ning ehituslike ja arhitektuur – kujunduslike tingimuste määramine, planeeritud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste sh tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee asukoha ja loogiliselt seotud liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete kavandamine, kujade ja servituudivajaduste määramine, kuriteoriske vähendavate tingimuste kujundamine jms.

1. **Vastavus üldplaneeringule**

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda Raasiku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

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

1. **Nõuded detailplaneeringu koostamiseks**

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

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

ja varem kehtestatud Tehase tee 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga ning Tehase põik 7 kinnistu detailplaneeringuga, mis on märgitud Maa-ameti planeeringute kaardirakendusest

5.3. Detailplaneeringu eskiis esitada läbivaatamiseks Raasiku vallavalitsuse spetsialistidele.

5.4. Hoonestusalade määramisel arvestada tuleohutuskujadega. Abihooned peavad asuma hoovis.

5.5. Määrata nõuded piirete ehitamiseks ja piirdehekkide rajamiseks.

5.6. Määrata haljastuse põhimõtte lähtuvalt loodusliku elurikkuse toetamise põhimõttest.

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

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

5.9. Tehnovõrkude lahendamiseks tellida võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

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

5.11. Detailplaneeringu seletuskirjas ja graafilises osas anda asukohaskeem, kontaktvööndi analüüs M1:1000, tugiplaan, põhijoonis (võib olla koos tehnovõrkude, hajastuse ja vertikaalplaneeimisega, liikluskorralduse skeem jmv. Esitada vähemalt kolm illustratiivset 3D- visuaali ala ruumilisest lahendusest.

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

6. **Vajalikud uuringud**

6.1. Topo-geodeetiline uuring

7. **Vajalikud kooskõlastused**

Detailplaneering kooskõlastatakse vastavalt planeerimisseaduse §133-le ja Vabariigi Valitsuse määrusele „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ (Vastu võetud 17.12.2015 nr 133).

1. **LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS**

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.