

HARJU MAAKOND
RAASIKU VALD
RAASIKU ALEVIK

Pae tn 2a katastriüksuse ja lähiala detailplaneering



DETAILPLANEERINGU
KOOSTAMISE KORRALDAJA:

RAASIKU VALLAVALITSUS

Reg 75010708
Tallinna mnt 24
Aruküla Harjumaa 75201
Tel: 60 70 348
raasiku.vald@raasiku.ee

DETAILPLANEERINGU
TEHNILINE KOOSTAJA:

Casa Planeeringud OÜ
REG. NR. 11647744
Liivalaia 29-57, 10118 TALLINN
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee
ARHITEKT: Gert Sarv, volitatud arhitekt tase 7
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusdokumendid.

B. Seletuskiri.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNA-TINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK
3. LÄHTEOLUKORD
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
 - 3.5. Olemasolev tehovarustus
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond
 - 3.7. Kehtivad kitsendused
4. PLANEERINGULAHENDUS
 - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimiseks
 - 4.2. Krundijaotuskava
 - 4.3. Krundi pos nr 1 ehitusõigus
 - 4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
 - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded
 - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded
 - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.6. Tee maa-ala ja liiklus- ning parkimiskorraldus
 - 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - 4.8. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
 - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 5.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine
 - 5.3. Elektrivarustus
 - 5.4. Tänavavalgustus
 - 5.5. Telekommunikatsioonivarustus
 - 5.6. Soojavarustus
6. KESKKONNATINGIMUSED
7. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA.

C. Joonised

Joonis 1	Asukohaskeem
Joonis 2	Kontaktala skeem
Joonis 3	Tugiplaan
Joonis 4	Põhijoonis tehnovõrkudega

D. Kooskõlastused

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Pae tn 2a kinnistu omaniku livi Tähe 31.08.2022 taotlus Pae tn 2a katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- 10.10.2022 sõlmitud haldusleping nr 7-1/19-12 detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks ja detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks
- Raasiku Vallavolikogu 11.10.2022 istungi protokoll nr 9 (päevakorrapunkt nr 3)
- Raasiku Vallavolikogu 11.10.2022 protokoll nr 9 päevakorrapunkt nr 3 Lisa nr 1 „Raasiku alevikus Pae tn 2a katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise seletuskiri, planeeringuala ja lähteseisukohad“

Arvestatud on järgmiste detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud õigusaktide ja normidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Veeseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Asjaõiguseadus

- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Standardisari EVS 812, sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 38 kehtestatud Raasiku valla üldplaneering
- Raasiku Vallavolikogu 10.03.2020 määrus nr 6 „Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2031“
- Raasiku Vallavolikogu 13.08.2019 määrus nr 14 „Raasiku valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“
- Raasiku Vallavolikogu 08.02.2022 määrus nr 3 „Raasiku valla jäätmehoolduseeskiri“
- Raasiku Vallavolikogu 27.11.2012 määrus nr 19 „Raasiku valla heakorraeeskiri“

- Raasiku Vallavolikogu 10.08.2004 otsusega nr 65 kehtestatud „Raasiku alevik, Pae tn 2 detailplaneering“
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- Raasiku Vallavalitsuse 02.12.2024 korraldus nr 462 „Projekteerimistingimuste andmine vee- ja kanalisatsioonit-rasside rajamiseks Raasikualevik kirdeosa ÜVK-le, riigihanke viitenumber: 284348“, EHR Projekteerimistingimused nr 2411802/03640.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

Harjumaa Raasiku vald Raasiku alevik Pae tn 2a (65101:008:0065) maa-ala plaan tehnoorkudega (Woge OÜ töö nr 337, 09.05.2022)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Pae tn 2a katastriüksus paikneb Raasiku vallas Raasiku alevikus, aleviku keskusest kirdesuunas, 11310 Aruvalla - Jägala tee ja 11315 Raasiku - Anija tee vahelisel alal, väikeelamute piirkonnas.

Pae tn 2a katastriüksuse lähipiirkond on täieneva hoonestusega väikeelamuala, kus paiknevad põhiliselt üksikelamud ja nende abihooned.

Pae tn 2a katastriüksusest kirde-ida- ja kagusuunda jääb rohumaa ja puistuala, 11310 Aruvalla - Jägala teest läänesuunas paikneb Raasiku Vana kalmistu, lõuna- ja edelasuunda tootmishoonete ala, lääne-loodenaabruses paiknevad hoonestatud väikeelamukrundid.

Juurdepääs Pae tn 2a katastriüksusele on 11310 Aruvalla - Jägala teelt maha pöörava 6510258 Vabriku tänava, 6510257 Depoo tänava või 6510255 Liivaku täna kaudu ning 11315 Raasiku - Anija teelt maha pöörava 6510258 Vabriku tänava kaudu 6510201 Pae tänavalt.

Planeeringualale lähim ühistranspordipeatused „Villavabrik“ paikneb 11310 Aruvalla - Jägala tee ääres, Pae tn 2a katastriüksusest ca 200m kaugusel edelas ja loodes (alus: Maa-ameti kaardiserveri Teeregistri (Transpordiamet) kaardirakendus mai 2022). Rongipeatus jääb Raasiku aleviku keskosas, Pae tn 2a katastriüksusest ca 2km kaugusel edelasse.

Pae tn 2a kinnistu detailplaneeringuala kontaktvööndis on **kehtestatud**:

- Raasiku alevikus Jägala mnt 6a, Pae tn 5 ja Pae tn 5a kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavalitsuse 19.02.2018 korraldusega nr 37), mille eesmärk on olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste jagamine ja liitmine, kahe uue elamukrundi moodustamine, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine;
- Raasiku aleviku Pae tn 6 maa-ala detailplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 41), mille eesmärk on kahe elamukrundi moodustamine;
- Raasiku alevik, Pae tn 7 mü detailplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 84), mille eesmärk on kahe elamukrundi moodustamine;
- Raasiku alevikus Harju-Jaani maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 12.08.2008 otsusega nr 54)

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad põhiliselt üksikelamute ja nende abihoonetega hoonestatud krundid, vaid Pae tn 2a katastriüksuse edelanaabruses, Pae tn 1 (65101:008:0003) katastriüksusel paikneb neljakorruseline 9 korteriga elamu. Piirkonna olemasolev hoonestus ning asustustihedus on kahte tüüpi: vanema, traditsioonilise arhitektuuriga hoonestus ja tüüpiline paarkümmend aastat tagasi tekkinud uusasumite hoonestus.

Elamumaa kruntide suurus on vahemikus ca 1200 m² ... 3600 m², elamute ehitisealused pinnad jäävad ca 100m² - 200m² piiresse. Lisaks elamutele paikneb kruntidel erinevate suurustega abihooned.

Pae tänava äärset kindlat hoonestusjoont välja kujunenud ei ole. Pae tn 2a katastriüksusel on olemasolev hoonestus.

Pae tn 2a katastriüksuse lähipiirkonnas on elamute katused põhiliselt kahepoolse kaldega viilkatused. Katuskorruse otsustamiseks kavandamiseks ja ruumide valgustamiseks on kasutatud paljudel juhtudel vintskappe. Visuaalsel hinnangul on katusekalde vahemikus 30° - 50°. Mõned eraldiseisvad abihooned või elamuga plokistatud abihooned on madalamate katusekaldega (0° - 20°).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Vastavalt Raasiku Vallavolikogu 11.10.2022 protokoll nr 9 päevakorrapunkt nr 3 Lisa nr 1 „Raasiku alevikus Pae tn 2a katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise seletuskiri, planeeringuala ja lähteseisukohad“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu ülesanneteks on määrata Pae tn 2a krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus, määrata vajalikud servituudid ning korrigeerida tänavaäärset krundipiiri. Planeeringualasse kaasatakse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus detailplaneeringu algatamisel koos lähialaga on ligikaudu 5400 m².

Pae tn 2a 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse (65101:008:0065) piiri ja pindala ning Pae tänava 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuse (65101:008:0024) piiri ja pindala muutmist kavandatakse põhjusel, et Pae tn 2a kinnistu omanik soovib Pae tn 2a katastriüksusele püstitatud abihoonet, mis paikneb osaliselt munitsipaalomandis oleval transpordimaal, seadustada.

Käesolevas detailplaneeringus määratakse hoonestatud krundi ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks ning lahendatakse juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine, keskkonnakaitse abinõud. Tulenevalt planeeritava alal hoonestuse paiknemisest on Pae tänava katastriüksuse osa haaratud planeeringusse maakorralduslikul põhjusel.

Pae tn 2a katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuala suurus (ca 5400 m²) on planeeringu koostamise käigus täpsustatud (vähendatud) kuna Pae tn 2a katastriüksusest põhjasuunas paiknevat Pae tn 2b katastriüksuse osa planeeringus käsitleta pole põhjust. Planeeringuala muudetud suurus on ca 0,3 ha.

Pae tn 2a katastriüksuse lõunaosal kehtib Raasiku Vallavolikogu 10.08.2004 otsusega nr 65 kehtestatud „Raasiku alevik, Pae tn 2 detailplaneering“, mis muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel kehtetuks Pae tn 2a kinnistu osas.

Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 38 kehtestatud Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Pae tn 2a katastriüksus elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Käesolev detailplaneering ei sisalda kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. LÄHTEOLUKORD

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneerinsu käsitletav ala paikneb Raasiku vallas Raasiku alevikus, aleviku keskusest kirdesuunas, 11310 Aruvalla - Jägala mnt ja 11315 Raasiku - Anija mnt vahelisele alale jääval elamualal. Pae tn 2a katastriüksuse lähipiirkond on kujunemisjärgus väikeelamuala, mis on hoonestatud põhiliselt üksikelamute ja nende abihoonetega. Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Pae tn 2a katastriüksus paikneb täieneva hoonestusega aedlinna-tüüpi välisruumi miljöös.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
Pae tn 2a	65101:008:0065	100% elamumaa	2922 m ²
Pae tänav*	65101:008:0024	100% transpordimaa	3853 m ²

*Pae tänava katastriüksuse osa on detailplaneeringusse kaasatud maakorralduslikul eesmärgil.

Vastavalt riikliku ehitisregistri andmetele on Pae tn 2a krundile

- 1) 11.10.2004 väljastatud ehitisluba üksikelamu (ehr kood 120271658, ehitiselaune pind 133,6 m², kõrgus 8,5 m, 2 korrust) püstitamiseks;
- 2) 20.06.2013 väljastatud ehitisluba abihooone-garaaž (ehr kood 120680520, ehitisealune pind 140 m² (topo-plaanilt mõõdetuna 251,8m²), kõrgus 5,0 m, 1 korrus) püstitamiseks.

Kokku on Pae tn 2a katastriüksusel paiknevate ehitislubade kohane hoonete ehitiselaune pind on 273,6 m².

Mõõdetuna topo-geodeetiliselt alusplaanilt on hoonete ehitisealune pind kokku 385,4m² (arvestatud ei ole grillpaviljoni - rajatis).

3.3. Planeeringuala külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Pae tn 2a katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Pae tn 2b hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:008:0066),
- idasuunast Pae 100% üldkasutatav maa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:008:0059),
- lõunasuunast Pae tn 2 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:008:0014),
- läänesuunast Pae tänav 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:008:0024).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Pae tn 2a katastriüksustele on 6510201 Pae tänavalt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal on Pae tn 2a katastriüksuse veevarustus omal krundil paikneva kaevu nr PRK0021048 baasil. Terviseameti keemialabori 16.04.2020 Joogivee keemiline analüüsi protokoll nr KL2020/V90754 põhjal on nimetatud puurkaevu vesi tarbijale vastuvõetav, ebaloomulike muutusteta.

Reovesi on juhtud omal krundil paiknevasse septikuga imbsüsteemi.

Pae tn 2a kinnistu elektrivarustuse olemaasolev liitumiskilp paikneb Pae tn 2a katastriüksusest teisel pool Pae tänava sõiduteed.

Pae tn 2a elamu küte on maakütte kollektori baasil, millest osa paikneb samale omanikule kuuluval Pae tn 2b katastriüksusel (65101:008:0066).

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Pae tn 2a katastriüksus on ebakorrapärase ristküliku kujuline maatükk. Ala maapind on suhteliselt tasase reljeefiga abs 44.89 ... 46.70 väikese langusega idasuunas.

Planeeringula ei ole liigniiske, liigvee kogunemist ei ole täheldatud.

Maa-ameti kaardiserveri geoloogilise baaskaardi andmetel on piirkonnas põhjavesi nõrgalt kaitstud, st põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Eesti pinnase raadooniriski kaardi (seisuga 2020) kohaselt paikneb Pae tn 2a katastriüksus keskmise või madala radaoonisisaldusega alal.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste rakendusele paikneb käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala Raasiku vana kalmistu sanitaarkaitsealal.

Pae tn 2a katastriüksusel paikneb puurkaev nr PRK0021048 sanitaarkaitsealaga 10m.

Avalikult kasutataval Pae tänava katastriüksusel paiknevad kõrgepingemaakaabel ja madalpingeõhuliin.

Pae tn 2a katastriüksuse lõunakaare alal **kehtib** Raasiku Vallavolikogu 10.08.2004 otsusega nr 65 kehtestatud „Harjumaa Raasiku vald Raasiku alevik Pae tn 2 detailplaneering“. Pae tn 2a krundi piir ja pindala ei vasta nimetatud detailplaneeringus määratud.

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 38 kehtestatud **Raasiku valla üldplaneeringu** kohaselt paikneb Pae tn 2a katastriüksus Raasiku alevikus, tiheasustusalal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Raasiku valla üldplaneeringu seletuskirja p 3.4. *Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused* kohaselt on Raasiku alevikus

- elamukrundi min suurus 1200 m²
- krundi täisehituse % kuni 20
- eluhoone max ehitusealnu pind kuni 240 m²
- üksikelamu kõrgus kuni 10 m
- krundile on lubatud 1 eluhoone ja kuni 2 abihoonet

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Pae tn 2a 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse piiride ja pindala ning Pae tänava 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuse piiride ja pindala muutmine järgmiselt:

- **Krunt pos nr 1:**
krundi pindala 2894 m²
maa sihtotstarve 100% elamumaa (E)
krundi kasutamise sihtotstarve EP
- **Krunt pos nr 2:**
krundi pindala 3881 m²
maa sihtotstarve 100% transpordimaa (L)
krundi kasutamise sihtotstarve LT

DP alqatamiseelne maa-kasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%	DP kohane maakasutuse sihtotstarve	tähis kü liigi järgi	tähis dp liigi alusel	pindala m ²	%
elamumaa	2922	43,1	elamumaa	E	EP	2894	43,7
transpordimaa	3853	56,9	transpordimaa	L	LT	3881	56,3
KOKKU	6775	100	KOKKU			6775	100

Pae tn 2a (65101:008:0065) ja Pae tänav (65101:008:0024) ümberkruntimise tagajärjel suureneb elamumaa krunt pos nr 1 44 m² ja transpordimaa krunt pos nr 2 suureneb 72 m² võrra, st munitsipaalomandis olevale transpordimaa krundile lisandub 28 m².

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **elamumaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E*) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiama ja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;
- **transpordimaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L*) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.

Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ seletused:

EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava katastriüksuse koosseisu kuuluva parkla, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad;

4.3. Krundi pos nr 1 ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on elamumaa sihtotstarbega krundile pos nr 1 määratud ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Pae tn 2a

- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 578 m², sh elamu max ehitisealune pind kuni 240 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu kuni 2 maapealset korrust
abihooned 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 10,0 m
abihooned kuni 6,0 m

Krundile pos nr 1 kavandatavate hoonete **kasutamise otstarbed** vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelamu (11101)
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihooned, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Krundile pos nr 2 (aadressi ettepanek Pae tänav) hoonete ehitusõigust ei ole ette nähtud.

4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Krundile pos nr 1 on hoonestusala määratud üldjuhul 5 m kaugusele krundi piirist vastavalt Raasiku Vallavolikogu 10.08.2004 otsusele nr 65 „Harjumaa Raasiku vald Raasiku alevik Pae tn 2 detailplaneering“. Pae tänava poolsele alale loodeosas hoonestusala määratud olemasoleva abihooned välisseina gabariidile, edelaosas 7m kaugusele planeeritud krundi pos nr 1 Pae tänava poolsest piirist.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned ja väikehõlpsed (nt lehtla, kasvuhoone jms) peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusala, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.**4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.**

Pae tn 2a katastriüksuse lähialal paiknev hoonestus on püstitatud hilisminevikus. Hooned on küll eriilmelised ja arhitektuuriliselt erineva väärtusega, kuid moodustavad siiski suhteliselt tervikliku ilmeka aedlinnakvartali.

Pae tn 2a katastriüksuse lähipiirkonnas on hoonete katused põhiliselt erinevate kalletega viilkatused.

Arvestades piirkonnas olevat hoonestust ja väljakujunenud miljööd on eluhoonel lubatud viilkatus, katusekalle elamul vahemikus 30° - 50°, abihoonetel katusekalle 20 - 45°. Ühel hoonele ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katusekallet. Krundile kavandatavad abihooned ja piirded peavad sobituma elamuga.

Välisviimistluses kasutada nt tellis- või silikaatkivi, paekivi, betooni, krohvi, puitu jms või nende sobivaid kombinatsioone.

Välisviimistluses on keelatud kasutada profiilplekki, plastikut ning puitu imiteerivaid materjale. Lubatud ei ole ümarpalk viimistlusega fassaadid.

Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida intensiivseid, kirkaid värvi-toone.

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast.

Väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Pae tn 2a krundil paiknevad olemasolevad hooned ja rajatised sobivad piirkonna üldise ilmega.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Krundi pos nr 1 piiridele on lubatud osaliselt läbipaistev piirdeaed kõrgusega 1,6 m või läbipaistmatu piirdeaed kõrgusega kuni 1,4 m.

Piirded lahendada sobivas koosluses krundi hoonestusega. Lubatud on lähipiirkonnas välja kujunenud puitpiirded või metall-võrk/paneelpiirded. Võrkpiire on soovituslik „peita“ vabakujulisse dekoratiivhekki.

Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides, eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.6. Tänavaa ala ja liikluskorralduse määramine.

Juurdepääs planeeritud elamukrundile (pos nr 1) on ette nähtud kahesuunalise liiklusega Pae tänavalt. Pae tänaval on autode liiklemiskiirus väike, käsitletav teelõik teenindab väikest arvu elamukrunte, tagatud on liiklemise ohutus ning käesoleval ajal tee hooldamiseks suuremat maa-ala ei ole vaja. Kuid tulenevalt suhteliselt kitsast transpordimaast (välja kujunenud olukord) on liiklemine Pae tänaval **jagatud liiklemise põhimõttel**.

Käesolevas detailplaneeringus Pae tänavaa katastriüksusel paikneva sõidutee tehnilise osa muudatusi ei kavandata. Avalikult kasutatava Pae tänavaa perspektiivse liikluskorralduse, sõidutee katendi, võimaliku jalgtee ja tehnovõrkude kavandamine detailplaneeringuala väiksuse tõttu on käesolevas detailplaneeringus ebaproportsionaalsuse tõttu (Pae tänavaa sõidutee pikkus on ca 340m, planeeringuala ulatuses teelõigu pikkus ca 50m) ebamõistlik.

Krundil pos nr 1 tagada 3 parkimiskohta (alus: „Linnatänavad“ EVS 843:2016, tabel 9.2 - elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter), väike-elamute ala) selleks krundile rajataval parkimisplatsil ja/või garaažis.

Avaliku tee ääres parkimine ei ole lubatud.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Pae tn 2a katastriüksus on heakorrastatud, arvestatav kõrghaljastus kõrghaljastus puudub.

Kuna Pae tn 2a krundil on välja kujuneud olukord, ala on heakorrastatud, siis maapinna kõrguse muutmist ei ole kaandatud.

Kõrghaljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Istutatavad puud peavad olema sobilikud aedlinnamiljõesse, nt erinevad viljapuude liigid. Elamukrundi piirile võib rajada leht- või okaspuuheki kaitseks tuulte eest.

Elamukrundi sisesed teed ja platsid rajada miljõesse sobiva kattega, nt tänavakivi, murukivi, graniitkillustik jms.

Elamukrundi haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojektis, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Raasiku Vallavolikogu 08.02.2022 määruse nr 3 „Raasiku valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest, sh

-kogumismahutid peavad paiknema naaberkinnistul asuvat eluhoonest vähemalt 2 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

-kinnistul tekkivad jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb paigutada selle jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud kogumismahutisse.

-kogumismahutid võib paigutada vastavatesse jäätmemajadesse, katusealusesse või aedikutesse.

-jäätmete kogumismahuti tuleb paigutada suletuna ja kokkulepitud ajaks jäätmevedajale kättesaadavasse kohta tasasele horisontaalsele kõva kattega (betoon, asfalt, kivi-parkett jms) alusele sõidu- või juurdepääsutee lähedale. Juurdepääsutee kogumismahutini peab olema kõva kattega ja peab olema ehitatud selliselt, et see võimaldaks raskeveoki pealesõitu.

-liigiti kogutud biolagunevad jäätmed tuleb üle anda korraldatud jäätmeveo raames või anda üle nõuetekohasesse jäätme-käitluskohta või kompostida vastavalt eeskirja nõuetele oma kinnistul kohapeal.

4.8. Tuleohutusabinõud.

Hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standardisarjaga EVS 812, sh

- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“,
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Detailplaneeringus on hoonete lubatud min tulepüsivusklassi TP3.

Määratud hoonestusala ja naaberkinnistutel paiknevate hoonestusala vahelised kujud vastavad min kujale 8m. Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

Kavandatud hoonete kubatuurid on sellised, millele piisab nõutavast normvooluhulgast 10 l/s 3 tunni vältel. Tulekustutusvesi saadakse piirkonna olemasolevatest tulekustutusvee mahutitest või ühisveevarustuse hüdrantidest. Käesoleval ajal paiknevad lähimad tulekustutusvee hüdrandid planeeringalast ca 620 m edelasuunas Nurme tänava maa-alal. Omavalitsusel on lähitulevikus kavas piirkonda (sh Pae tänavale) rajada ühisveevarustuse torustik, mille baasil on võimalik saada ka normidekohane tulekustutusvesi.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Juurdepääs hoonete juurde tagada min 3,5m laiuse sissepääsuteega.

Hoonete ehitusprojektid (sh hoone seadustamiseks koostatav mõõdistusprojekt) kooskõlastada Päästeameti Põhja päästekeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Pae tn 2a katastriüksuse lähipiirkonnas ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud puuduvad.

Raasiku Vallavolikogu 10.03.2020 määrusega nr 6 kinnitatud „Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020 - 2031“ kohaselt paikneb käsitletav ala reovee kogumisalas kuid konkreetset lahendust ei ole kavandatud.

Raasiku Vallavalitsuse 02.12.2024 korraldus nr 462 „Projekteerimistingimuste andmine vee- ja kanalisatsioonitras-side rajamiseks Raasiku alevik kirdeosa ÜVK-le, riigihanke viitenumber 284348“ ja riiklikus ehitisregistris registreeritud Projekteerimistingimused nr 2411802/03640 on aluseks lähitulevikus piirkonda kavandatavate ühisveevõrgu ja -kanalisatsioonitorustike rajamiseks. **Pae tänava maa-alale ühisveevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamise järgselt on hoonestatud krundi pos nr 1 liitumine ühisveevarustuse- ja kanalisatsiooniga kohustuslik.**

Tulekustutusvesi saadakse piirkonna ühisveevarustuse süsteemist (lähiaastatel rajamisel).

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud olemasolev septikuga reovee imbsüsteem likvideerida peale ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni torustikuga liitumist.

Olemasolev puurkaev PRK0021048 on lubatud säilitada kastmisvee saamise eesmärgil.

5.2. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne.

Raasiku valla üldplaneeringu seletuskirja p 5.2.3. *Sademevee kanalisatsioon* kohaselt tuleb luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletav alal ja selle lähiümbruses. Lokaalselt, eriti asulates ja elamukruntidel, on soovitatav kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jälgendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades. Soovitatav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamise kastmisveena.

Pinnasesse juhitud sademevesi ei tohi ületada reostusnäitajate kehtivaid piirväärtusi.

Täpsem Pae tn 2a katastriüksuse vertikaalplaneerimise ja sademe- ning liigvee ärajuhtimise (sh drenaažitorustiku) lahendus näha ette hoonestuse ehitusprojektis.

5.3. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse liitumiskilp paikneb Pae tn 2a katastriüksusest teisel pool Pae tänava sõiduteed, Pae tänava katastriüksusel.

Käesolevas detailplaneeringus elektrivarustuse liitumiskilbi ja kaabli asukoha muutmist ei ole ette nähtud.

5.4. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus Pae tänava maa-ala tänavavalgustust ei käsitleta, kuna ühe krundi detailplaneeringus ei ole terve tänavalõigu valgustamise tehnilise lahenduse kavandamine proportsionaalne.

5.5. Telekommunikatsioonivarustus.

Vastavalt detailplaneeringust huvitatud isiku soovile on Pae tn 2a sidevarustus kavandatud raadioside baasil.

5.6. Soojavarustus.

Käesoleval ajal on Pae tn 2a elamu küte maaküttekollektori baasil, mis osaliselt paikneb naabruses oleval Pae tn 2b katastriüksusel.

Hoonete küte on erinevate lokaalsete kütmissüsteemidega, nt maakütte (horisontaalkollektoriga), õhksoojuspumpade, puuküttega ahjude ja/või kaminade baasil või erinevate küttesüsteemide kombinatsiooniga. Kütte lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

5.7. Servituudivajadused.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud **servituudi** (isikliku kasutusõiguse) seadmine

- 1) **Pae tn 2b** kinnistule (kü 65101:008:0066, 100% elumumaa, eraomand)
 - olemasolevale maaküttekollektorile kaitsevööndi (koriori laius 2+2m) ulatuses Pae tn 2a kinnistu kasuks.
- 2) **Pae tänav** kinnistule (kü 65101:008:0024, 100% transpordimaa, munitsipaalomand)
 - olemasolevale madalpingekaablile kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses Pae tn 2a kinnistu kasuks;

6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED.

Raasiku Vallavolikogu 11.10.2022 protokoll nr 9 päevakorrapunkt nr 3 Lisa nr 1 RAASIKU ALEVIKUS PAE TN 2A KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE SELETUSKIRI, PLANEERINGUALA JA LÄHTESEISUKOHAD punkti Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise On märgitud, et tegemist ei ole Natura 2000 võrgustiku alaga ning detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõju tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses. Arvestades planeeritava tegevuse mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Pae tänava maa-alale ühisveevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamise järgselt on hoonestatud krundi pos nr 1 liitumine ühisveevarustuse- ja kanalisatsiooniga kohustuslik.

Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (nt maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küttesüsteemid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Kuna Raasiku aleviku piirkonnas võib olla nii kõrge (üle 50 kBq/m³) kui ka normaalse (30-50 kBq/m³) radoonisaldusega pinnas, on soovitatav kontrollida radoonitaset Pae tn 2a paiknevates olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada asjakohaste seaduste ja normidega, sh:

- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused
- Uue hoonestuse puhul **eskiislahendus** kooskõlastada Raasiku Vallavalitsusega (**ESKIISLAHENDUS on ehitise esialgsete kavandite ja neid selgitavate dokumentide kogum, millega antakse arhitektuurne ja asendiplaaniline (plaaniline ja mahuline) ideelahendus. Ehitise eskiis peab võimaldama hinnata kavandatava ehitise visuaalset sobivust keskkonda ning võimaldama kontrollida hoone lahenduse vastavust detailplaneeringule või projekteerimistingimustele. Tellija ja kohaliku omavalitsuse poolt heakskiidetud**

eskiislahendus on aluseks edasisel projekteerimisel. Eskiislahenduse eesmärk on võimaldada projekteerimise käigus poolte koostöö lihtsustamist lõpliku ehitusprojekti väljatöötamisel.

- Uue hoone püstitamisel selgitada enne ehitusprojekti koostamist välja ehitusgeoloogilised tingimused.
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Standardisari EVS 812, sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Hoone tulepüsisivusklass täpsustada ehitusprojekti.
- **Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Raasiku valla üldplaneeringu seletuskirja p 5.2.8. *Päikeseeenergeetika* kohaselt on oma majapidamise tarbeks lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal (paneelid paigutatakse õuealale või hoonetele). Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele. Tihedama asustusega aladel või maastikulise mõju vähendamiseks on soovitatav päikeseelektrijaamad rajada hoonete katustele. Päikesepaneelide paigaldamiseks koostada vastav ehitusprojekt, mis eelnevalt kooskõlastada Raasiku Vallavalitsuse arhitektiga.
- Hoonestuse ehitusprojekti näha ette krundi vertikaalplaneerimine ja sademe- ning liigvee ärajuhtimise (sh drenaažitorustiku) lahendus, millega **vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele.**
- Hoonestuse ehitusprojekti esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Ehitusprojekti määrata jäätmekonteinerite paiknemine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA.

Kehtestatud detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslikeks toiminguteks ja edaspidi teostavatele ehitusprojektidele.

DP kehtestamisele järgnevatel toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Katastriüksuste moodustamine ja maa sihtotstarvete määramine ning servituutide/isiklike kasutusõiguste sedamine vastavalt detailplaneeringus määratule.
2. Krundi pos nr 2B tasuta võõrandamine munitsipaalomandisse.
3. Vajalike ehitusprojektide koostamine.
4. Ehitusprojektide alusel ehitiste rajamine
5. Kasutuslubade/kautusteateid taotlemine.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Rajatavad ehitised ei tohi kahjustaks naaberkinnistute kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.