

KÖITE SISUKORD.....	2
I SELETUSKIRI.....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
2. Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalid	3
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
4. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
4.1 Asukoht.....	3
4.2 Hoonestus	3, 4
4.3 Tehnovõrgud	4
4.4 Piirangud.....	4
5. Planeeringu lahenduse valik	4
5.1 Vastavus üldplaneeringule	4, 5
5.2 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud.....	5
5.2.1 Majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud	5
5.2.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	5
5.2.3 Keskkonnamõjud.....	5
5.3 Mõjuala	6
5.3.1 Planeeringuala funktsionaalsed seosed_joonis DP-1	6
5.3.2 Kontaktala analüüs_joonis DP-2	6
6. Planeeringu lahendus_joonis DP-4	6
6.1 Maa sihtotstarve ja krundi suurus	6
6.2 Hoonestus ja ehitusõigus	6
6.3 Juurdepääs ja parkimine	7
6.3.1 Müraleevendusmeetmed	7
6.4 Haljastus ja heakord	7, 8
6.5 Jäätmete prognoos ja käitlemine	8
6.6 Radoon	8, 9
7. Tuleohutus	9, 10
8. Tehnovarustus	10
8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	10
8.1.1 Veevarustus.....	10
8.1.2 Kanalisatsioon.....	10, 11
8.1.3 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine	11
8.1.4 Soojavarustus	11
8.1.5 Elektrivarustus	11
8.1.6 Sidevarustus	12
9. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine.....	12
10. Detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava	12
II MENETLUSDOKUMENDID	13
III JOONISED	14
IV LISAD	15
V KOOSKÕLASTUSED.....	16

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Raasiku Vallavolikogu 14.01.2020 otsus nr.6 „Järsi külas, Riisi katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” kohta koos otsuse lisadega 1 ja 2.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSMATERJALID

- Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr.24); (<https://raasiku.ee/kehtiv-uldplaneering>)
- Geodeetiline alusplaan: Koostaja: 1000 Aakrit OÜ (Registrikood 14198017) 15.01.2020 töö nr.TJ-6_20.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe kinnistu muutmise elamumaaks ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule tuleb uute hoonete püstitamisel rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi ning sobitada uus (-ed) hoone (-d) kinnistule olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus (-ed) hoone (-d) ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule paikneb planeeringuga käsitletav planeeringu ala Järsi külas hajaasustusalal.

Detailplaneering ei sisalda Raasiku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

4.1 ASUKOHT

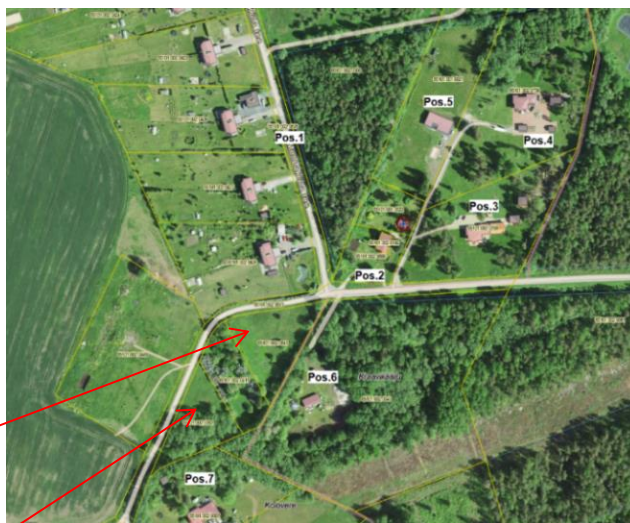
Planeeritav ala asub Järsi külas, Riisi katastriüksusel jäädes Koluvere teest kagusse.

Planeeritava ala moodustab Riisi katastriüksus (katastritunnus 65101:002:0782_pindala 3292m²_sihtotstarbe 100% maatulundusmaa) ja sellega külgnev lähiala. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4600 m².

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs Koluvere teelt, mis saab alguse 11304 Aruküla-Kostivere maanteelt. Krundini on maanteelt u 1,5 km.

4.2 HOONESTUS

Planeeritaval Riisi kinnistul hoonestus puudub.



Kolmnurga kinnistu

Planeeritav Riisi kinnistu

Lähiala hoonestus

Pos 1.

Viimase 15 aasta jooksul on ehitatud kuus kahepereelamut Metsaküla teel ehitisealuse pinnaga ~228 m² ja kõrgusega 7,8 m. Krundid on suurustega üle 8000 m².

Pos 2.

Punase kinnistu kahekorruseline korterelamu on ehitisealuse pinnaga 166 m², esmane kasutus 1939.a. Kinnistu suurus on 166m². Seda ümbritseva Öue kinnistu (üldkasutatav maa, munitsipaalomand) suurus on 2357 m².

Pos 3.

Männilaane kinnistu üksikelamu ehitisealuse pinnaga u 236 m², kõrgusega 7,6 m, esmane kasutus 1939.a.

Pos 4.

Metsalaane kinnistule on rajatud üksikelamu ehitisealuse pinnaga 179 m², kõrgusega 7,8 m. Kinnistu suurus 1,7 ha.

Pos 5.

Ehitamisel on Rohelaane kinnistu elamu ehitisealuse pinnaga u 234 m², kõrgusega 4,7 m. Kinnistu suurus 1,5 ha.

Pos 6.

Kraavikäärü kinnistu elamu ehitisealuse pinnaga 104 m², ühe elukorruse ja pööninguga, esmane kasutus 1939.a. Kinnistu suurus 3 ha.

Pos 7.

Kolovere kinnistu kahekorruseline elamu ehitisealuse pinnaga 257 m², esmane kasutus 1899.a. Kinnistu suurus 1,1 ha.

Rajatavate hoonete sobivad katusetüübid on nii kelp-, kui ka viilkatused katusekaldega 15÷45° ja see oleneb kavandatava (-te) hoone (-te) arhitektuurist.

Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind kokku on 330 m²(sh ka abihooned pindalaga kuni 60 m²).



Lähiumbruse hoonestus_väljavõte maa-ameti 3D kaardirakendusest
(<https://3d.maaamet.ee/kaart/>)

4.3 TEHNOVÕRGUD

Planeeritava Riisi kinnistul lähedal asuvad elektri õhu- ja maakaabelliin (maantee-alas) ning puurkaev (Liivaku kinnistul).

4.4 PIIRANGUD

- Kraavi veekaitsevöönd laiusel 1 m kraavi pervest;
- Naaberkiinnistul asuva puurkaevu (tunnus PRK0022767) sanitaarkaitseala raadiusel 50 m;
- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 12 m;
- Tee kaitsevöönd 10m tee servast;
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd (tunnus 49901) raadiusel 3 m märgist.

5. PLANEERINGU LAHENDUSE VALIK

5.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr.24 kehtestatud Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala hajaasustusalal. Hajaasustuses ei ole elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, elamute kavandamine toimub valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad etteantud ehitustingimusi.

Hajaasustusalal, kus ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis lubatud kõik katastri sihtotstarbed kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest. Seega ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.



Planeeritav Riisi kinnistu

Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringust

Vastavalt Raasiku valla kehtivale üldplaneeringule peab maalises piirkonnas naaberkruntide hoonetevahelise kauguse kavandama üldjuhul vähemalt 100 m, kuid vajadusel saab lähtuda piirkondlikust olukorrast. Kuna Koluvere ja Metsaküla teede äärsed elamud on üksteisest 40+65 m kaugusel (hoonestusalad on 8m kaugusel Kressi/Lavendli detailplaneeringus) ning Riisimäe kinnistul kehtib vastavalt üldplaneeringule äri- ja tootmise juhtotstarve (kus hoonete ja rajatiste suurim ehitistealune pind võib olla 70% ning naaberkruntide hoonete vaheline kaugus on 8 m või enam), siis on kinnistu suurust arvestades Riisi kinnistu hoonestusala kavandatud 12 m kaugusele kinnistu kagu-poolsel piiril paikneva kraavi perva, 10 m kaugusele Koluvere teest (vt.kinnistu kirde-edela piir) ja 4 m kaugusele Riisimäe kinnistu edela-poolsel piiril.

Rajatava üksikelamu paiknemine Koluvere teest jääb u 25 m kaugusele ja see suhestub olemasolevasse keskkonda.

5.2 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MÕJUD

5.2.1 MAJANDUSLIKUD JA SOTSIAALSED MÕJUD

Kruusakattega Koluvere tee on välja ehitatud, suhteliselt heas korras ja sõidetav. Uute teede rajamist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Pere lisandumine suurendab minimaalselt valla elanike arvu ning vajadust teenuste järele. Tallinna lähedus ja Arukülaga hea rongiühendus võimaldavad kodu rajada ka Tallinnas töötaval või õppival inimesel.

5.2.2 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kavandatud uue elamu lisandumine tekitab ümbruses turvatunnet ja väärtustab keskkonda. Hoonete valgustatud sissekäigud tagavad parema nähtavuse möödakäijatele ja viitab inimeste kohaolekule. Hoone projekteerimisel tuleks arvestada vaatega hoovialale, juurdepääsule, jälgitavusele (video- ja naabrivalve) ning hoone rajamisel kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamisega (aknad, ukSED, lukud).

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeringulahenduses on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks.

Elamumaa krundil lahendatakse ehitusprojekti staadiumis välise valgustuse paiknemine. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringsest. Lukustatavad väravad ja tõkkepuud teedel ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Parema tulemuse tagamiseks korraldada alal pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldada turvauksed ja -aknad. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

5.2.3 KESKKONNAMÕJUD

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Põhjendused on välja toodud detailplaneeringu algatamise otsuses, milles muu hulgas on kirjas, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese (-te) tervist, heaolu ega vara. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

5.3 MÕJUJALA

5.3.1 PLANEERINGUALA FUNKTSIONAALSED SEOSED (Joonis DP-1)

Planeeritava ala kaugus Tallinnast on u 26 km, teekond rongijaama u 2,5km. Lähim keskus on u 3 km kaugusel asuv Aruküla alevik, kus asuvad erinevaid teenuseid pakkuvad asutused ja ettevõtted, sh kool, lasteaed, perearstikeskus, pood, bussi- ja raudteejaam, vallavalitsus, rahvamaja jms.

5.3.2 KONTAKTALA ANALÜÜS (Joonis DP-2)

Planeeritud elamumaa maakasutuse sihtotstarve haakub piirkonnas teede äärde moodustatud elamumaadega. Elamud on peamiselt kahekorruselised erinevate viilkatustega (puit, krohv) hooned. Planeeritava ala naabruses on hoonete elamukruntide iseloomulikuks elemendiks suuremad kõrghaljastusega alad.

Elamute vahelised kaugused Metsaküla tee ääres on u 30÷50 m. Hoonete kaugus teest u 10÷30 m.

Piireteks on kasutatud puittlipp või võrkaeda kombineerituna kõrgema hekiga. Analoogselt on võimalik planeerida elamu asukoht teest eemale ning säilitada krundil kõrghaljastusega ala. Ühe üksikelamu planeerimine Riisi kinnistule haakub olemasoleva hoonestustriga.

Planeeritava ala põhja-poolne piirinaaber ja ületee naaber on tootmismaa sihtotstarbega maaüksused:

- Riisimäe kinnistu, katastritunnus 65101:002:0416, millel asus 1901.a. ehitatud laut (ehitusregistri kood 120272068);
- Liivaku kinnistu, katastritunnus 65101:002:0449, millel asunud laut (ehitusregistri kood 1160170092) on lammutatud.

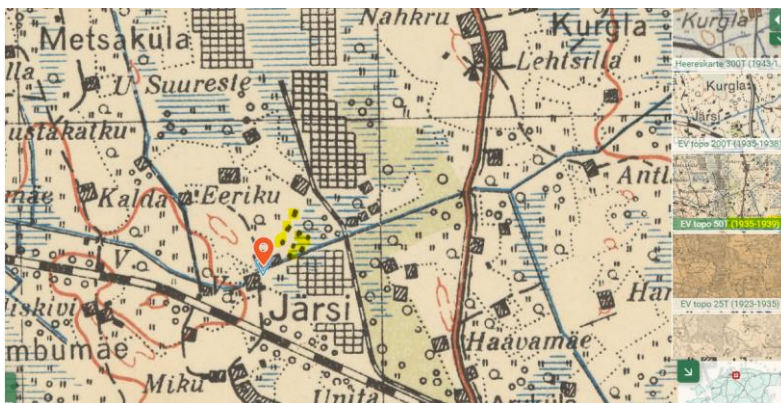
6. PLANEERINGU LAHENDUS (Joonis DP-4)

6.1 MAA SIHTOTSTARVE JA KRUNDI SUURUS

Planeeringuga käsitletava kinnistu 100% maatulundusmaa sihtotstarve on ette nähtud muuta 100% elamumaaks. Krundi suurust ja piire seejuures ei muudeta. Kinnistu hoonestusala on määratud arvestades krundil lasuvaid piiranguid ning olemasolevat kõrghaljastust. Elamu asukoht krundi ida-poolses, osaliselt kõrghaljastatud osas jätab õueala krundi lõuna ja läänepoolsesse ossa.

6.2 HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS

Riisi kinnistu on piirkonna elamukruntide seas keskmise suurusega. Hoonestusõiguse määramisel on lähtutud ajaloolise tihedama hoonestusega koha olemasolust lähikonnas.



Väljavõtte Maa-amet geoportaali kaardirakenduse alajaotusele Ajaloolised kaardid_kart aastast 1935÷1939 (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/ajalooline>)

Krundi suurim lubatud ehitusalune pind on 330 m². Elamu juurde võib rajada kuni 3 abihoonet. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 8 m, abihoonete kõrgus 5 m. Viikatusena hoone katusekalle projekteerida vastavalt piirkonna tavadele. Maapinna kõrguste vahe Riisi kinnistul on vahemikus 39,69÷41,60 m.

Arvestades sadevete voolamist, tuleb hoone (-te) rajamiskõrguse valikul aluseks võtta hoonestusala kõrgeim osa. Hoone(te) põhikorruse põranda absoluutseks kõrgusmärgiks on u ±0.00=+41,50 ja see täpsustatakse järgnevates projekteerimise etappides. Neist tingimustest lähtuvalt on maapinna vähese ümberplaneerimisega võimalik projekteerida hoone(-d) sokkel kõrgusega 20÷40 cm.

Üksikelamul võib olla kuni kaks maapealset korrust. Maksimaalne üksikelamu kõrgus on u 48,90 (abs).

Abihoone(-ed) võib projekteerida ühekorruselisena maksimaalse kõrgusega 5,0 m maapinna madalaimast punktist võetuna. Hoone (-te) lubatud tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev hoone)

Krundi ehitusõigus, piirangud ja arhitektuurinõuded on esitatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnovrkudega.

6.3. JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE

Juurdepääs Riisi kinnistule on kavandatud Koluvere teelt. Koluvere tee lõik 3-I on kavandatud 2023-ndal aastal kahekordne eelpuistega pindamine (2xE pindamine).

Kolm parkimiskohta on planeeritud krundi loode-poolsesse ossa säilitades võimalusel maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Parkimiskohtade planeerimisel on soovitatav loomuliku looduliku lahenduse kasutamist, st mitte kahjustada pinnast ja taimi ning kasutada parkimisala loomisel näiteks murusõrestikku (ökoparkla).

Hoovi sissesõidul ja prügikonteinerite alal võib kasutada betoonkive.

Vältimaks tee ääre rikkumist on avalikult teelt mahasõidu rajamiseks vaja Raasiku Vallavalitsusest (KOV) taodelda ehitusluba ja mahasõit peab olema valmis enne muud ehitustegevust. Mahasõidu projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Parkimine tee äärde ei ole lubatud.

Kinnistule on tagatud pääste- ja prügiveo autode juurdepääs. Alale planeeritud teede lahendus täpsustatakse hoone (-te) eelprojekti mahus. Planeeritud parkimiskohtade arv Riisi kinnistul on kolm (3) sõiduautot.

Parkimiskohtade arvutustabel vastavalt EVS 843:2016.

EHITISE OTSTARVE	NORMATIIVNE ARVUTUS	NORMI JÄRGSEID PARKIMISKOHTI	PLANEERINGUGA KAVANDATUD PARKIMISKOHTADE ARV
PLANEERITUD ELAMISPIND - ERAMU	3x1	3	3

Kavandatud juurdepääsutee ja parklate katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuvabadena.

Teelt lähtuvast liiklusest tulenev vibratsioon, saaste ja müra avaldavad mõningast mõju planeeritavale kinnistule. Parkla projekteerida ehitusprojekti krundi loode-poolsesse ossa, kus on liiklusest tulenev kahjulik mõju kõige suurem. Samuti on seal parim nähtavus liiklejate jaoks.

6.3.1 MÜRALLEEVENDUSMEETMED

Müra intensiivsus on eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust ja liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist tee suhtes.

Kuna planeeringuala piirneb Raasiku valla teega, siis planeeringu koostamisel olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringud nagu müra, vibratsioon ja õhusaaste on alale minimaalsed.

Edasise projekteerimise käigus arvestada järgnevaga:

Liikluse müra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr.71 §6 lg3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85dB(A) ja öösel 75dB(A). Impulssmüra põhjustavaid töid nt lõhkamine, rammimine jne võib teostada tööpäeval ajavahemikus 07.00+19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr.71 lisa1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr.71 (vastu võetud 16.12.2016) „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Liikluse müra piirväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval ajal 60dB(A), öösel 55dB(A). Liikluse müra piirväärtus II kategooria ala müratundliku hoone teepoolsel küljel on päeval 65dB(A), öösel 60dB(A).

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr.71 lisa1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitatav on vajadusel rakendada vastavaid leevendusmeetmeid.

Parklate edasisel projekteerimisel elamute lähedale juhendada EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetest.

Hoonestuse rajamisel tagatav müratase siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid. Vajadusel rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”).

Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks $R'w+C_{tr} \geq 35-45dB$. Selline lahendus arvestab ka võimaliku liiklussageduse tõusuga. Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Akende pind peab olema $\leq 50\%$ välisseina pinnast.

6.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev kõrghaljastus kinnistul säilitatakse maksimaalselt. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek kinnistule haljastuse rajamiseks (sh ka viljapuude) ja ilupuude ja põõsaste (sh ka viljapuude) istutamiseks kinnistu Edela-loode piiri lähedusse (vt.joonis DP-4_Põhijoonis tehnovõrkudega). Haljastuse täpsem lahendus lahendatakse hoone (-te) ehitusprojekti mahus. Juhul, kui õueala kavandatakse täiendavalt haljastada võib alale istutada okas- ja lehtpuid aga ka hekke (nt kontpuu või mägimänd), mille istikute hulga ja nõuded sätestab standard EVS 939:2020_Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded.

Hoone ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ja ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele. Istutamisel kasutada ainult Eesti päritolu istutusmaterjali.

Kinnistule kavandatud põhihoone on oma iseloomult üksikelamu, milles toimuv tegevus ei kahjusta olemasolevat looduskeskkonda.

Platside ja hoone sadeveed juhitakse hoonetest eemale ja immutatakse omal krundil.

Peale kavandatava ehitustegevuse lõppemist so hoonete püstitamist nähakse ette piki kinnistu piiri n-ö õhulise piirdeaia (h=1,6m) rajamine. Prügikonteineri (-te) asukoht on kavandatud õueala põhja-poolsesse ossa betoonplaatidega kaetud platsil.

Prügiveo masinatele on tagatud juurdepääs Riisi kinnistule kinnistu ida-poolses küljes paiknevalt killustikkattega Koluvere teelt. Jäätmete (sh ehitusjäätmete) käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduskorrale (vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/420092014002>). Planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise rajatised rajatakse vastavalt jäätmeseaduses sätestatule ja Raasiku valla jäätmehoolduskorrale. Ehitusprojekti mahus lahendatakse aadressisiltide ja muude viitade süsteem, need peavad olema piisavalt suuremõõtmelised, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumise. Hooneid projekteerides tuleb võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi.

Hoone 1.korrus ja kinnistusisesed liikumisteed lahendada ehitusprojekti takistusteta liikumise põhimõtetel. Välisvalgustust käesoleva detailplaneeringu mahus ei kavandata.

Planeeringuga käsitletav ala on osaliselt kõrghaljastatud. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieloa.

Kinnistu Koluvere tee poolsele piiril on lubatud rajada kõrgem hekk. Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnoõrkudega_nähtavuskolmnurgad). Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr.71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid. Siseruumide mürataseme teemat vt p.4.4.

6.5 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Ehitustööde käigus tekkida võivate ehitusjäätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma Jäätmeseadusega sätestatust. Keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevatel aladel vastutab ehituse *Töövõtja* vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale seadustele ja nõuetele ning *Tellijal* poolt esitatud juhistele. Ohtlike jäätmete konteiner peab olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Raasiku valla jäätmehoolduseeskiri käsitleb ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemist (vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/420092014002>).

Eeskirja kohaselt kuuluvad ehitusjäätmete hulka puidu, metalli, plastikute, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide ning -toodete jäätmed. Krundile on planeeritud paigaldada tühjendatav (-vad) konteiner (-id) jäätmete kogumiseks. Jäätmete mahuteid tuleb tüjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult/liigiti, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Jäätmete mahutite vahetus läheduses tagada võimalus lühiajaliseks parkimiseks sh ka konteinerite tühjendamiseks.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele ja/või äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks.

6.6 RADOON

Raasiku vallas, Järsi külas paikneva Riisi kinnistu kohta radoonitaseme määramise raportit koostatud ei ole. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” tuleb tagada siseruumides radooniohutu keskkond. Uutes ja olemasolevates hoonetes on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300Bq/m³.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile paikneb Riisi kinnistu normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (10-50kBq/m³).

(vt. <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>)

Pinnase radooniohtlikkuse liigitus vastavalt EVS 840:2017

PINNASE RADOONISISALDUSE TASE	PINNASE RADOONISISALDUSE TASE (kBq/m ³)
Madal	alla 10
Normaalne	10 + 50
Kõrge	50 + 250
Ülikõrgel	üle 250

Normidele vastav radoonitase kavandatavas eluhoones on tagatud ja eraldi radooni tõkestamise kaitsemeetmed rakendama ei pea. Samas Eestis on pinnaseõhus suur radooni aktiivsuskontsentratsioon, mis tähendab, et juba poolemillimeetrine pragu võib põhjustada ruumi õhus probleemset kõrge radoonisalduse.

Seepärast tasub hoone (-te) rajamisel kaaluda järgmiste meetmete tarvitusele võtmist:

Hoone (-te) projekteerimisel arvestada radooni kaitsega so kasutada nt. radoonitõkkekilet, mille margi valiku ja paigalduse osas konsulteerida eelnevalt vastava ala spetsialistidega või tellida radoonitõkkekile paigaldus nimetatud tööde teostamiseks litsentsi omavalt ettevõttelt. Seejuures kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida).

Nimetatud meetmete kasutusele võtu korral on tagatud normidele vastav radoonitase hoonetes.

Hoone projekteerimisel arvestada nimetatud meetmete//soovitustega vundamenti konstruktsioonis so ette näha radoonitõkke kile paigaldamine tagamaks normidele vastav radoonitase hoonetes (-tes).

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

(vt. <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/ise34R2r>)

7. TULEOHUTUS

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind planeeringualal on 500m². Hoonete kasutusviis: I. Planeeritava hoonestus koosneb ühest (1) kuni kahekorruselisest elamust ja maksimaalselt kolmest (3) abihoonest. Detailplaneerimise projektis on krundile märgitud hoonete võimalik ehitusala (vt.joonis DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega). Planeeritavate hoonete tuleohutusklass on TP3 (minimaalne lubatav).

Tuletõrje- ja päästetöid teostab ja korraldab antud piirkonnas Päästameti Põhja-Eesti päästekeskus. Lähimad tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide asukohad vt. joonis DP-1_Situatsiooniskeem.

Planeeritud hoonestus paikneb krundil lahtise hoonestusviisiga ja projekteerimisel tuleb tagada hoonetele vaba juurdepääs. Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017 määrusest nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tegemist on hajaasustusega EVS 812-6 mõistes. Käesolev planeering arvestab aga ka tiheasustusunõuetega, siis on planeeringus näidatud ka võimaliku (-ud) veemahuti (-te) asukoht (-ad).

Tuletõrjeveevõtu mahuti lõplik asukoht lahendatakse üksikelamu projekteerimise käigus ja selleks võib olla:

- Tuletõrjevee mahuti (min 30m³);
- Lihtsustatud sprinklersüsteem e. kodusprinkler.

Tuletõrjeveevõtu mahuti paiknemise esimene valik oleks Riisi kinnistu edela-poolses nurgas ja teise võimaliku asukohana mahuti paiknemine Õue kinnistul (vt. joonis DP-4_Põhijoonis koos tehnoorkudega ja Lisa 2).

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta piisavaks veekoguseks vähemalt 30m³. Plastist tuletõrjeveevõtu mahuti paigaldus, soojustamine ja mullavalliga katmine teostada vastavalt tootja paigaldusjuhendile.

Vastavalt Siseministri määrusele nr.10 (vastu võetud 18.02.2021) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”, §3 (6), ei pea veevõtukohta rajama üksikelamule, juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoonest olijaid. Veevõtukohta rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis ehitusseadustiku §35 lg3 kohaselt. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutu juurdepääs. Kui veevõtukoht rajatakse tee äärde, peab veevõtukoht olema päästetehnikaga ligipääsetavast teest kuni 2,5 m kaugusel. Olemasoleva maaparanduse eesvoolu kaitsevööndisse tohib paigaldada mahuti üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatises esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud.

Vastavalt Maa-amet geoportaali kaardirakendusele „Ohtlikud käitised, veevarustus ja veeohutus” asub lähim hüdrant nr.42 (VID17260, DN110) 1,9km kaugusel Aruküla alevikus, Sarapiku tee 2 kinnistu juures.

(vt. <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>)

Tulekustutusvee hulga määramisel on lähtutud Siseministri 18.02.2021 määrusest nr.10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord”.

(vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021020>)

Planeeritud on I kasutusviisiga hooned, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m² ja pindala alla 800m².

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästemeeskonnale on tagatud vajalikud juurdepääsud, mille täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti mahus. Hooned ei või paikneda naaberkinnistute hoonestusele lähemal kui 8 meetrit.

Vastavalt Maa-amet geoportaali kaardirakendusele on planeeritud hoonestusala lähim kaugus naaberhoonetest: (vt. <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>)

- Üksiklamu Kraavikääru kinnistul – u 70 m
(katastritunnus 65101:002:0040)
Ehitisregistri kood 1160117495

- Üksikelamu Kolovere kinnistul – u 60 m
(katastritunnus 65101:002:0397)
Ehitisregistri kood 11605966

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala on esitatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega.

8. TEHNOVARUSTUS

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Järsi külas puuduvad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud. Samuti ei kirjelda planeeringuala vahetu läheduse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahendust dokument „Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029”.

(vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/420032020006>)

8.1.1 VEEVARUSTUS

Riisi kinnistul käesoleval hetkel veevarustus puudub. Kinnistu veevarustusega varustamiseks on kinnistu ehitusala lõuna-poolsesse ossa planeeritud rajada puurkaev (PK) sanitaarkaitsealaga R=10 m (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega).

Veeseaduse¹ (VeeS) §283 (vastu võetud 30.01.2019) kohaselt ei moodustata puurkaevu sanitaarkaitseala juhul, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Hooldusala ulatus on 10m.

(vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001>)

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele kehtivad veevõtu hooldusnõuded:

- Kaevu askoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjavee voolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10m).

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr.43 (vastu võetud 09.07.2015) „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid” tuleb rajatud puurkaev kanda keskkonnaregistrisse.

(vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/114072015001>)

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi//korrasoleku eest vastutab kaevu Omanik (Valdaja). Kaevu hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused, mis võivad ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sh väetiste ja taimekaitsevahendite hoiustamine ja kasutamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, maaparandussüsteemide rajamine, reoveesette kasutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine.

8.1.2 KANALISATSIOON

Kanalisatsiooni lahendus näeb ette paigaldada krundile oma reoveekogumismahuti, mille orienteeruv asukoht on näidatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega). Reoveekogumismahuti suurus peab olema vähemalt 10m³. Alternatiivse lahendusega, konsulteerides vastava ala spetsialistiga, võib kaaluda biopuhasti rajamist, kus mikroorganismidele luuakse sobivad elutingimused reovee õhustamise teel. Selle tagajärjel lagundatakse väga suur osa orgaanilisest aineist veeks ja süsihappegaasiks (CO₂).

Välhistama peab ravimite, eriti antibiootikumide sattumise kanalisatsiooni.

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr.61 (vastu võetud 08.11.2019) „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” võib kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10m³ ööpäevas.

(vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/112112019006>)

Heitvee pinnasesse immutamiseks kasutatav süsteem peab võimaldama võtta vee erikasutamisosas kehtestatud nõuete kontrolliks heitvee kontrollproovi.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Ühepereelamu ööpäevane heitvee arvestuslik kogus neljaliikmelise pere puhul on 0,57 m³.

Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringust (vt. <https://raasiku.ee/uldplaneering>):

- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi.

Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav nõuda ekspertarvamust keskkonnaningimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast.

Biopuhasti ja kavandatava elamu vahele paigaldatakse maa-alune kanalisatsioonitorustik, mille täpsemad parameetrid määratakse tehnovõrkude projekteerimise staadiumis. Biopuhasti täpne asukoht lahendatakse üksikelamu ehitusprojekti mahus.

Biopuhasti asukoha valikul peab arvestama suurkaevu asukohaga.

8.1.3 SADEMEVESI JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Maapind langeb krundi lääne piiril asuva kraavi suunas u 37 cm. Olemasolevat maapinda võib hoone rajamisel tõsta maksimaalselt kuni 0,5m. Hoonete katustelt kogunev sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil.

Kuna kinnistul asub suurkaev, tuleb hoonete katustelt koguneva vee immutamisel pinnasesse arvestada Vabariigi Valitsuse määrusega nr.99 (vastu võetud 09.12.2016 nr.142) „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” muutmine §7 lg1: Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal.

(vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122016002>)

Sademevee vooluhulk planeeritavate ehitusalalt on 21 l/s ja parkimisalalt on 13 l/s. Hoonet teenindav kanalisatsioonitaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamise alustamist.

Planeeringualal paiknev kraav tuleb säilitada ning puhastada tagamaks naaberlade liigvete äravool. Ehitusprojekti koostamise mahus tuleb kraav rekonstrueerida so puhastada ja tagada liigvete äravool.

Alal paikneva kraavi osas on kinnistu igakordsel omanikul kohustus tagada kraavis vee tõrgeteta äravool, selleks puhastada kraavi põhi ja nõlvad rohust, võsast, puudest, jäätmetest ning muudest vee äravoolu takistavatest asjadest. Vajadusel, kui piirkonnas on maapind niiskusrežiimiga probleeme, tuleb planeerida täiendavaid kraave või drenaaže juurde. Ilmastikust tingitud sadeveed tuleb juhtida hoonetest eemale ja immutada kinnistu piires pinnasesse. Naaberkruntidele vihmavett juhtida ei ole lubatud, selle vältimiseks võib kaaluda ümber elamu drenaaži paigaldamist.

8.1.4 SOOJAVARUSTUS

Hoone (-te) küttesüsteemide rajamisel eelistada keskkonda säästvamaid küttelehendusi ja -liike so kasutama keskkonnasõbralikke ja //või taastuvenergiaallikaid. Välistama peab enim keskkond saastavad kütelliigid nt. kivisüsi. Soovitatavad kütelliigid on maasoojuspump (soodsaim juhul, kui kinnistu pind seda võimaldab), õhk-vesi soojuspump, pelletikatel, õhk-õhk soojuspump, küttepuid jm tänapäevased kütelliigid. Soovi korral on hoonetele lubatud paigaldada ka päikesepaneelid.

Mugavusküttena võib nt. san- ja saunaruumides kasutada elektripõrandakütet.

8.1.5 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ poolt 10.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr.444724. Kinnistu/hoone (-te) elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 0,4kV õhuliini baasil, mastist nr.2 (asukoht: Riisimäe kinnistul). Liitumiskilp on planeeritud kinnistu Koluvere tee poolsele piirile. Elektritoide hooneni on ette nähtud maakaabelliiniga (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnovõrkudega).

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid.

Maakaabelliini kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia (-toite) saamiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kinnistu aadress. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab piirkonda teenindav ettevõtte elektrivõrgu.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Täna-//öueala valgustuse projekteerimisel tuleb ehitusprojekti võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Ehitusprojekti täna-//öueala valgustus projekteerida võimalikult madalatel postidel, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000K. Vältida tuleb sinist tooni valgusallikaid. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks nt. liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Elektrivarustus peab tagama ka maakütte-, õhk-vesi ja õhk-õhk soojuspumpade töö.

Planeeringu koostamisel on arvestatud on ka päikesepaneelide paigaldamise võimalusega.

8.1.6 SIDEVARUSTUS

Riisi kinnistu sidevarustus lahendatakse traadita side (nt. mobiilside) vahenditega.

9. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE

Detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks koostatakse Raasiku Vallavalitsuse ja kinnistu *Omaniku* vahel eraldi leping. Detailplaneeringu realiseerimisel tekkinud kahju hüvitamise kohustus, nt. ehitustegevuse käigus tekkinud kahjud, lasub kavandatud elamumaa krundi igakordsel omanikul. Detailplaneeringu realiseerimisel (ehitusperioodil) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ette nähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kinnistute igakordsed omanikud.

10. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE EHK ELLUVIIMISE KAVA

Riisi katastriüksuse ja lähiümbruse detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Lisaks peab arvestama kohaliku omavalitsuse (KOV) poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega (nende olemasolu korral).

Peale detailplaneeringu (DP) kehtestamist on kohustuslik järgida DP realiseerimise ehk elluviimise kava:

- Katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- Planeeringujärgse servituudi seadmine (madalpinge kaabel);
- Vältimaks tee ääre rikkumist on avalikult teelt mahasõidu rajamiseks vaja Raasiku Vallavalitsusest (KOV) taodelda ehitusluba ja mahasõit peab olema valmis enne muud ehitustegevust;
- Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload;
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- Tuletõrjervee mahuti (min 30m³) rajamine kas omal kinnistul või lähiümbruse planeeringu koostajatega (Huvitatud isikutega) ühiselt KOV poolt ette antud asukohas ja tingimustel. Lisaks kaaluda antud mahutiga ühenduses oleva teeäärse hüdrandi rajamist;
- Teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ning ehitamisel arvestada olemasoleva kraavidesüsteemiga ning tagada liigvete tõrgeteta äravool;
- Peale tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik ja vastavate kasutuslubade väljastamist Raasiku Vallavalitsuse poolt, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;
- Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload;
- Lihtsustatud sprinklersüsteemi elik kodusprinkleri paigaldamine (esimene valik) rajatavasse üksikelamusse (peale ehitusloa väljastamist ja enne kasutusloa taotlemist Raasiku Vallavalitsuses).

Planeeringust huvitatud isikute, planeeringu koostaja ja Raasiku valla vahel sõlmiti 13.03.2020 Järsi külas, Riisi katastriüksuse detailplaneeringu finantseerimise ja koostamise kolmepoolne leping detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

Seletuskirja koostas: arhitekt Heiki Taras
/Allkirjastatud digitaalselt/

II MENETLUSDOKUMENDID

1. Raasiku Vallavolikogu 14.jaanuar 2020.a. otsus nr.6 Järsi külas, Riisi katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.
2. Raasiku Vallavalitsuse 02.jaanuar 2020.a. e-istungi nr.1 protokoll Detailplaneeringu algatamine, Järsi külas, Riisi katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise (vt. päevakorra p.1).
3. Järsi külas, Riisi katastriüksuse detailplaneeringu finantseerimise ja koostamise leping (13.03.2020.a.).

III JOONISED

- | | |
|------------------------|--------|
| 1. Situatsiooniskeem | DP – 1 |
| 2. Kontaktala analüüs | DP – 2 |
| 3. Tugiplaan | DP – 3 |
| 4. Põhijoonis | DP – 4 |
| 5. 3D illustratsioonid | DP – 5 |

IV LISAD

1. Elektrilevi OÜ_10.04.2023 Tehnilised tingimused nr.444724_Riisi kinnistu detailplaneeringuks.
2. Väljavõte Riisi detailplaneeringust_oonis DP-4_Põhijoonis koostehnovõrkudega.
Koostaja: Arhitektibüroo Heiki Taras OÜ_Töö nr.T-20-1022.

V KOOSKÕLASTUSED