



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP15623**

**Harju maakond  
Raasiku vald  
Aruküla alevik**

# **TALLINNA MNT 33 JA ORGEMETSA KATASTRIÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **AS OG Elektra**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu  
2023**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

|   |    |
|---|----|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....                             | 4  |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....                                     | 5  |
| 2.1. Planeeringuala asukoht ja üldiseloostus .....                            | 5  |
| 2.2. Seos kehtivate detailplaneeringutega .....                               | 5  |
| 2.3. Seos kehtivate detailplaneeringutega .....                               | 5  |
| 2.4. Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon .....            | 5  |
| 3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA.....                          | 7  |
| 4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....  | 8  |
| 5. PLANEERINGU LAHENDUS .....   | 10 |
| 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....                               | 10 |
| 5.2. Krundi ehitusõiguse määramine .....                                      | 10 |
| 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....                                   | 11 |
| 5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine .....                | 11 |
| 5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine .....                       | 13 |
| 5.5.1. Veevarustus.....   | 13 |
| 5.5.2. Tuletõrje veevarustus .....  | 14 |
| 5.5.3. Kanalisatsioon .....   | 14 |
| 5.5.4. Sademeveekanaliseerimine.....  | 14 |
| 5.5.5. Elektrivarustus .....  | 15 |
| 5.5.6. Soojavarustus .....  | 16 |
| 5.5.7. Sidevarustus .....   | 16 |
| 5.6. Ehitistevahelised kujad .....  | 17 |
| 5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine .....     | 17 |
| 5.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted .....                             | 18 |
| 5.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud .....                                      | 18 |
| 5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks..... | 19 |
| 5.10.1. Keskkonnatingimused.....  | 20 |
| 5.10.2. Radoonirisk.....  | 21 |
| 5.10.3. Maaparandussüsteemid .....  | 21 |
| 5.10.4. Jäätmekäitlus.....  | 22 |
| 5.11. Servituutide vajaduse määramine .....                                   | 23 |
| 5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....                 | 25 |
| 5.12.1. Strateegia kuritegevuse ja kuriteohirmu vähendamiseks.....            | 25 |

|  |    |
|--|----|
| 5.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal ..... | 25 |
| 5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....   | 25 |
| 5.15. Planeeringu rakendamise tingimused .....   | 26 |
| 6. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE .....   | 27 |

## GRAAFILINE OSA

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem                | joonis 1 |
| 2. Tugiplaan                        | joonis 2 |
| 3. Põhijoonis                       | joonis 3 |
| 4. Tehnovõrgud                      | joonis 4 |
| 5. Elektri- ja soojavarustuse skeem | joonis 5 |
| 6. Veejuhtimise skeem               | joonis 6 |
| 7. Illustratsioon                   | joonis 7 |

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Harju maakonnas Raasiku vallas Aruküla alevikus asuvate Tallinna mnt 33 ja Orgemetsa katastrüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on ca 1500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kaubandushoone rajamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tallinna mnt 33 katastrüksuse piiride laiendamiseks Orgemetsa katastrüksuse arvelt, et vajalikud hooned ja rajatised ära mahutada, muudetakse moodustatud katastrüksuse sihtotstarve ärimaaks, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud ja määratakse vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuspõhimõtted. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OG Elektra AS.

Algamise otsuse kohaselt oli planeeritava ala suurus on ca 1,6 ha. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud ettepanek planeeringuala vähendamiseks ca 0,8 ha-ni.

### Lähtematerjalid

- Raasiku Vallavolikogu 14.09.2021 otsus nr 34 „Aruküla alevikus, Tallinna mnt 33 ja Orgemetsa katastrüksustel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Lähteseisukohad Aruküla alevikus, Tallinna mnt 33 ja Orgemetsa katastrüksustel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks (Raasiku Vallavolikogu 14.09.2021 otsuse nr 34 lisa 1);
- Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 24);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Tallinna mnt 33, Orgemetsa geoalus (OÜ Gem-Geo, töö nr 13099, 19.01.2022);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tuleohutuse seadus;
- Maaparandusseadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Eesti Projekteerimismid.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala asukoht ja üldiseloormustus

Detailplaneeringuala asub Raasiku vallas, Aruküla aleviku keskosas. Planeeritava ala asukoht Aruküla alevikus on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringuala hõlmab järgmisi katastriüksuseid:

- Tallinna mnt 33 katastriüksust - katastritunnus 65101:003:2740, kinnistu registriosa 2894902, kinnistu pindala 1499 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa (eraomandis);
- Orgemetsa katastriüksuse lääneosa - katastritunnus 65101:001:0688, kinnistu registriosa 20603550, kinnistu pindala 92921 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa (eraomandis);
- 11304 Aruküla-Kostivere tee lõik 10 – katastritunnus 65101:001:0687, kinnistu registriosa 18156650, kinnistu pindala 123 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa (riigiomandis);
- osaliselt 11304 Aruküla-Kostivere tee katastriüksust - katastritunnus 65101:003:0351, kinnistu registriosa 5780150, kinnistu pindala 33833 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa (riigiomandis).

### 2.2. Seos kehtivate detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu maa-alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Aruküla-Kostivere teest lääne pool on 14.06.2005 kehtestatud Tallinna mnt 32a katastriüksuse detailplaneering (koostanud KAEM Projekt OÜ).

### 2.3. Seos kehtivate detailplaneeringutega

Vähendatud planeeringuala piirneb põhja poolt Tallinna mnt 31 (65101:003:2650, elamumaa 100%, pindala 7330 m<sup>2</sup>) katastriüksusega ning lääne poolt Tallinna mnt 32 (65101:003:2590, elamumaa 100%, pindala 6833 m<sup>2</sup>) ja Sügise põik 4 (65101:003:0493, elamumaa 100%, pindala 2444 m<sup>2</sup>) katastriüksustega. Orgemetsa katastriüksusest planeeringualasse hõlmatud läänepoolne osa jääb Aruküla aleviku ning idapoolne osa Kalesi küla territooriumile. Orgemetsa katastriüksusest põhja poole jäävad Kalesi külas asuvad Pargi (65101:003:0746, üldkasutatav maa 100%, pindala 54611 m<sup>2</sup>) ja Kuusearu (65101:001:0132, maatulundusmaa 100%, pindala 69590 m<sup>2</sup>) katastriüksused. Ida pool asuvad Tuti tee lõik 2 (65101:003:0682, transpordimaa 100%, pindala 7916 m<sup>2</sup>), Nurga (65101:003:0068, maatulundusmaa 100%, pindala 7.51 ha) ja Uus-Ata (65101:003:0393, maatulundusmaa 100%, pindala 7.89 ha) katastriüksused. Orgemetsa katastriüksus piirneb lõunast Hellema (65101:003:0667, maatulundusmaa 100%, pindala 115255 m<sup>2</sup>) katastriüksusega. Enamus Orgemetsa kinnistust jääb planeeringualast väljapoole ning selle ida- ja lõunapoolsed naaberkinnistud ei piirne vahetult planeeringualaga.

### 2.4. Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2022. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalil olevatest andmetest.

Planeeritav ala asub Aruküla aleviku keskosas, Tallinna mnt 33 katastriüksusel ja Orgemetsa katastriüksuse lääneosas. Planeeritavad kinnistud külgnevad läänest riigiteega 11304 Aruküla- Kostivere km 0,910-1,110, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1349 autot. Tegemist Aruküla aleviku peatänavaga Tallinna mnt-ga ja see jääb osaliselt planeeringualasse.

Tänav on asfaltkattega ja kahe-suunalise liiklusega. Katendi laius on ca 7 m. Riigitee ääres on ca 2,5 m laiune jalgtee. Planeeringualasse jäävas lõigus asub bussipeatus. Planeeringuala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Vastavalt EhS § 71 on planeeringualaga piirneva 11304 Aruküla - Kostivere tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Raasiku valla üldplaneeringuga (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020. a otsusega nr 24) on asulat läbiv riigitee kaitsevöönd vähendatud 10 meetrini.

Planeeringuala on hoonestamata ning valdavalt on tegemist haritava põllumaaga. Orgemetsa kinnistu idapoolne osa on metsamaa, millest enamusel osal on tehtud raie. Planeeritaval alal ei paikne kõrghaljastust.

Planeeringuala reljeef langeb lääne-ida suunal. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 42,20 m lääneosas kuni 39,81 m idaosas. Planeeringuala kõrgema reljeefiga osa asub Tallinna mnt 33 kinnistul ning põllumaa osa on tasane.

Planeeringuala asub osaliselt maaparandusehitise (maaparandussüsteemi kood 4108870020190/001) maa-alal, millel paikneb maaparandussüsteemi drenaaž. Planeeringuala põhjapoolisel piiril on kraav, mis suubub ida pool riiklikku kollektoreesvoolu (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4108870020000/001) ja Aruküla peakraavi.

Planeeringualal ei ole loodusvarasid. EELISE ja Maa-ameti geoportaali andmetel ei leidu planeeringu alal ega lähiümbruses kaitsealuseid taim- ega loomaliike. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

### 3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Detailplaneeringuala asub Raasiku vallas Aruküla aleviku keskel. Raasiku vald paikneb Harju maakonna keskosas. Suurima maanteena läbib valda Jüri–Aruküla–Raasiku–Jägala tee. Valla põhjaserva läbib Tallinna–Tapa raudteeliin. Valla suurimad asulad on Aruküla ja Raasiku alevikud.

Valla pindala on 158 km<sup>2</sup>. Asustus on ebaühtlane ja paikneb enamasti valla põhjaosas. Raasiku valla veebilehe andmetel elab 01.04.2022 seisuga Raasiku vallas 5270 elanikku, kellest Aruküla alevikus elab 2143.

Aruküla ja Raasiku alevikud on valla ühistranspordi sõlmpunktideks, mida läbib Tallinna-Tapa raudtee ning seetõttu on hea rongiliikluse ühendus Tallinna suunal. Aruküla alevikku läbib põhja-lõuna suunaliselt riigitee 11304 Aruküla-Kostivere (peatänav Tallinna mnt), mis läbib ka planeeringuala. Tegemist on olulise tuiksoonega ja seetõttu jääb kavandatav kaubandushoone hästi vaadeldavasse asukohta.

Planeeringuala piirneb vahetult elamualadega. Tallinna mnt-st lääne poole jääb kolmekorruseliste korterelamute piirkond ning planeeritavast hoonest põhjapoolsele jäävad üksikelamutega krundid. Planeeringualast kirde poole jääb munitsipaalomandis olev Pargi kinnistu, millel asuvad aiamaad. Planeeringuala piirneb ida ja lõuna poolt haritava põllumaaga (Orgemetsa ja Hellema kinnistud), mis on üldplaneeringu kohaselt määratud osaliselt elamumaaks ja osaliselt puhke ja looduslikuks maa-alaks.

Aruküla Konsum jääb planeeritavast kaubandushoonest ca 900 m põhja poole. Aleviku põhjapoolses osas asuvad ka teised teenusepakkujad – kohvikud, apteek ja tervisekeskus. Planeeringualast ca 400 kaugusel läänes asuvad põhikool, spordihoone ja staadion, ca 950 m kaugusel lauluväljak ja ca 300 kaugusel loodes Aruküla rahvamaja.

#### 4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Raasiku valla üldplaneeringu (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 24) kohaselt on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve elamumaa, kuid kõrvalotstarbena on, eelkõige põhitänavate äärde, lubatud ka äri- ja tootmismaad.

Raasiku valla ruumilise arengu eesmärkide kohaselt tuleb toetada ettevõtluse arengut ja töökohtade loomist kogu vallas ning pakkuda vajalikke esmaseid teenuseid alevikes ja külades, luua piisavalt paindlikud tingimused ettevõtluse arendamiseks, kuid säilitades olemasoleva elukeskkonna väärtused, eelistada ettevõtluspiirkondade kavandamist keskustesse või nende lähistele, et vähendada perspektiivset liikuvusvajadust ning ebamõistlikke kulutusi infrastruktuuridele.

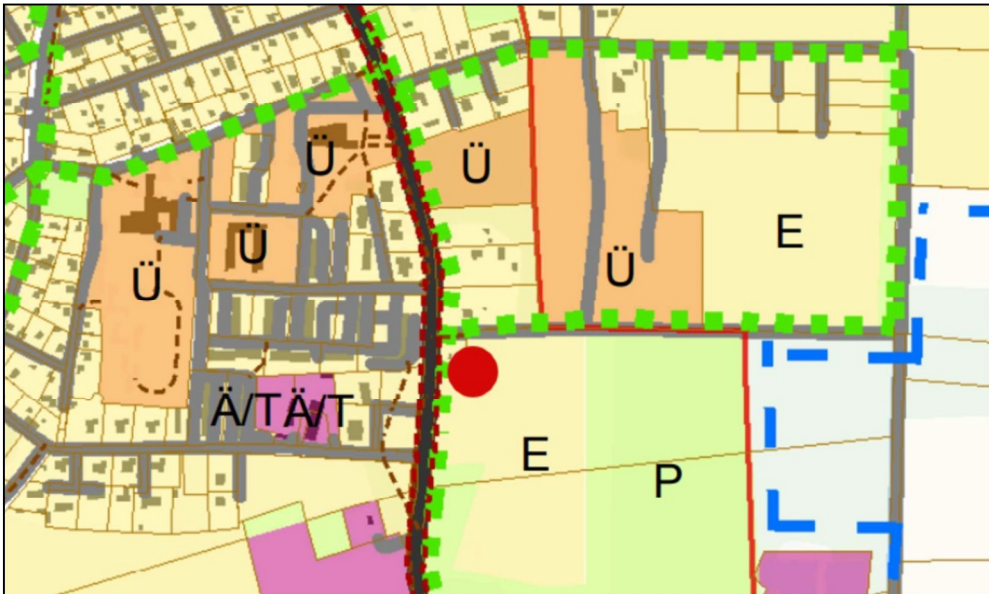
Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Detailplaneeringu ala asub ca 7 ha suurusel elamumaaks määratud alal. Vähendatud planeeringuala suurus on ca 0,8 ha, mis on ca 11% üldplaneeringuga määratud elamumaast ning see on kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutuse põhimõtetega.

Vastavalt üldplaneeringule võib elamumaa juhtotstarbega aladele kavandada äri- ja tootmise maa-ala (näiteks toitlustus, büroo, kaubandus, teenindus, meelelahutus), kui ei põhjustata negatiivseid häiringuid elamutele ja kavandatavad hooned sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda. Lubatud on piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarbega kaasnevad mõjud ei tohi häirida naabruskonda (välistatud on oluline mõju elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms) ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Parkimine peab olema lahendatud omal maaüksusel.

Alevikes on maantee, peatänav ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega (vm otstarvetega) sobivat äri- ja tootmisotstarbeid üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on äriööndi võimaldamise, tänavapildi elavdamise ja elamualade mitmekesistamisega, mis loob teenuste tarbimise- ning töökohti elanikele lähemale. Alevikud on olulised teenuskeskused, mille polüfunktsionaalsuse tugevdamiseks tuleb võimaldada eelkõige kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, büroopindu jm sarnaseid otstarbeid, millega ei kaasne häirivat mõju ümbritsevale tundlikule elukeskkonnale.

**Lähtuvalt eeltoodust on detailplaneeringu koostamise eesmärk kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga.**





**Skeem 1.** Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



**Skeem 2.** Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringu väärtuste ja piirangute kaardist.

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ca 1500 m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga kaubandushoone rajamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tallinna mnt 33 katastriüksuse piiride laiendamiseks Orgemetsa katastriüksuse arvelt, et vajalikud hooned ja rajatised ära mahutada, muudetakse moodustatud katastriüksuse sihtotstarve ärimaaks, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud ja määratakse vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuspõhimõtted.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga kavandatakse Tallinna mnt 33 katastriüksuse piiride laiendamist Orgemetsa katastriüksuse arvelt. Planeeringuala põhjaosasse on lääne-ida suunaliselt kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt uue üldplaneeringukohase tänava jaoks.

**Tabel 1. Maakasutuse koondtabel.**

| Olemasoleva katastriüksuse andmed   |                      |                          | Planeeritavate kruntide andmed                        |                     |                     |                     |  |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|--|
| Nimetus ja katastritunnus           | Pindala              | Maakasutuse sihtotstarve | Ajutised krundid                                      |                     | Planeeritud krundid |                     |  |
|                                     |                      |                          | Krundi nr   | Pindala             | Krundi nr           | Pindala             | Planeeritud sihtotstarve   |
| Tallinna mnt 33<br>(65101:003:2740) | 1499 m <sup>2</sup>  | tootmismaa               | POS 2a  | 586 m <sup>2</sup>  | POS 1               | 5053 m <sup>2</sup> | kaubandus-,<br>toitlustus- ja<br>teenindus-<br>hoone maa<br>(ÄK) |
|                                     |                      |                          | POS 1a  | 913 m <sup>2</sup>  |                     |                     |  |
| Orgemetsa<br>(65101:001:0688)       | 92921 m <sup>2</sup> | maatulundus-<br>maa      | POS 1b  | 4140 m <sup>2</sup> | POS 2               | 1511 m <sup>2</sup> | tee ja<br>tänavamaa<br>(LT)                                      |
|                                     |                      |                          | POS 2b  | 925 m <sup>2</sup>  |                     |                     |  |
|                                     |                      |                          | <i>Ei jää planeeringualasse - 87854 m<sup>2</sup></i> |                     |                     |                     |  |

### 5.2. Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

#### **Krundil POS 1:**

- 12310 – kaubandushooned
- 12331 – teenindushooned
- 12744 – abihoone
- 23029 – muu energiatööstuse rajatis (päikeseelektrijaam)

Kohalikul omavalitsusel on õigus projekteerimisel lubada täiendavaid otstarbeid, mis vastavad üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

### 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Tänavafondi loomiseks on planeeringuga on määratud krundile POS 1 kohustuslik ehitusjoon hoonestusala lääne küljele, krundipiirist 13-15 m kaugusele.

### 5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Detailplaneeringu liikluskorralduse ja juurdepääsude määramisel on lähtutud üldplaneeringust tulenevatest tingimustest ning valla ja Transpordiameti lähteseisukohtadest (02.09.2021 nr 7.1- 2/21/18866-2).

Planeeringuala külgneb läänest riigiteega 11304 Aruküla-Kostivere km 0,910-1,110, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1349 autot. Liiklussageduse järgi on selle teelõigu maantee klass IV. Tegemist on Aruküla aleviku peatänav Tallinna mnt-ga ja see jääb osaliselt planeeringualasse. Tänav on asfaltkattega ja kahesuunalise liiklusega. Katendi laius on ca 7 m. Planeeringualasse jäävas lõigus asub bussipeatus.

Planeeringuala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Vastavalt EhS § 71 on planeeringualaga piirneva 11304 Aruküla - Kostivere tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Raasiku valla üldplaneeringuga (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020. a otsusega nr 24) on asulat läbiv riigitee kaitsevöönd vähendatud 10 meetrini.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Põhijoonisel (joonis 3) on tähistatud ristmiku nähtavuskolmnurk ja riigitee 11304 Aruküla-Kostivere külgnähtavusala. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4 m ja puude võrad tuleb kärpida tüveni kuni 2,4 m kõrguseni.

Arvestades piirkonna perspektiivset elamuarendust on üldplaneeringuga kavandatud uue lääne- ida suunalise tänava rajamine. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud planeeringuala põhjaosasse transpordimaa sihtotstarbega krundi (POS 2) moodustamine. Vastavalt valla lähteseisukohtadele tuleb tänav välja ehitada selles ulatuses, mis on kavandatud kaubandushoone teenindamiseks vajalik. Tagatud on tänava pikendamise võimalus ning juurdepääs ka Orgemetsa kinnistu idapoolsele osale ning perspektiivsele arendusalale. Tee on määratud avalikuks kasutamiseks. Transpordimaa sihtotstarbega krundi laius on idapoolses osas ca 18 m, et oleks tagatud piisav varu jalgtee ja tehnovõrkude rajamiseks ning lumelükkamiseks.

Uuelt planeeritavalt tänavalt (POS 2) on ette nähtud kaks juurdepääsu planeeritud ärimaa krundile. Läänepoolne juurdepääs on planeeritud kaupluse küllastajate sõidukitele. Idapoolne juurdepääs on ette nähtud kauplust teenindavale transpordile (nt kauba- ja prügiveedu). Planeeritava hoone kirde osasse on kavandatud kauba- ja prügiautode manööverdusala.

Planeeritud juurdepääsutee laius peab olema kavandatud nii, et oleks tagatud teenindusautode ja päästemasinate juurdepääs krundile. Juurdepääsutee täpne laius ja katendi ulatus määratakse projekteerimisel, mille käigus tuleb garanteerida ligipääs, kandevõime ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele. Juurdepääsud on tähistatud põhijoonisel (joonis 3) orienteeruva täpsusega ja seda võib projekteerimise käigus muuta.

Riigitee ristmiku täpne lahendus selgub projekteerimisel.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, ehitise asukoht - Linnakeskuse ja keskuse klass II- IV parkimismnormatiivi.

**Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv.**

| <b>Krundi aadress</b> | <b>Hoone liik</b>      | <b>Hoone suletud brutopind</b> | <b>Parkimis-normatiiv</b> | <b>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</b> |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|--|
| POS 1                 | Supermarket, kauplused | 3600 m <sup>2</sup>            | 1/100                     | 36 / 41  |

**Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil.**

| <b>Krundi aadress</b> | <b>Hoone liik</b>      | <b>Hoone suletud brutopind</b> | <b>Parkimis-normatiiv</b> | <b>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</b> |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|--|
| POS 1                 | Supermarket, kauplused | 3600 m <sup>2</sup>            | 1/150                     | 24   |

Põhijoonisel (joonis 3) on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv. Parkla tuleb rajada asfaltkattega. Projekteerimise käigus on lubatud nii sõidukite- kui teenindava transpordi liikumine lahendada ka ringliiklusena läbi parkla. Täpne liikluskorralduse lahendus antakse projekteerimisel.

Vastavalt Ehitusseadustiku §65<sup>1</sup> lg 4 p 2 kohaselt tuleb hoone, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, püstitamisel paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. Projekteerimise staadiumis tuleb määrata juhtmatristu ning elektriauto laadimispunkti asukoht ja tagada nende varustamine elektrienergiaga.

Hoonete lähedusse on kavandatud jalgrattaparkla. Jalgrataste kohtade arvu planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 ja maksimaalsest võimalikust ehitusõigusest. Täpne jalgrattaparkla asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

Aruküla-Kostivere tee läänepoolses servas on ca 2,5 m laiune jalgtee ning tänava mõlemal suunal on bussipeatus. Planeeringualal on hea logistiline ühendus ühistranspordiga liiklejatele. Vastavalt valla lähteseisukohtadele on jalgteed kavandatud Aruküla-Kostivere tee idapoolsele küljele ning uue tänava äärde krundile POS 2, mis ühendavad planeeringuala bussipeatuste ja olemasolevate jalgteedega. Kavandavad jalgteed on 3 m. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalgtee eraldada sõiduteest vaheibaga. Tänaväärsed jalgteed rajatakse asfaltbetoonkattega.

Aruküla-Kostivere tee ja POS 2 krundile planeeritava tänava äärsed jalgteed mõeldud perspektiivse elamupiirkonna jaoks ja nende väljaehitamine ei ole kohustuslik krundile POS 1 rajatava kaupluse hoone ehitamise käigus. Planeeringuala sisese jalakäijate ala täpne lahendus tuleb anda ehitusprojektiga.

Planeeritud juurdepääsuteed ja parklad on ettenähtud rajada asfaltbetoonkattega. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimisel, millega tuleb lahendada ka sademevee kogumine ja krundisisene immutamine (liiva-õlipüüduuri vajadus). Sademevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle (vt p 5.5.4. Sademeveekanalisisatsioon).

## **5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine**

Planeeritavat ärimaa krundi POS 1 läbivad sidekaabel, ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustikud, madalpingekaablid. Planeeringualast idapoole jääb elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mille kaitsevöönd on 10 m liini teljest. Aruküla-Kostivere teest lääne pool on tänavavalgustus ja selle madalpingekaabel. Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva köite koosseisu.

Tehnovõrkude lahendust ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus täpsustada. Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada rajatavate puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on kajastatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

### **5.5.1. Veevarustus**

Veevarustuse planeerimisel on aluseks Raven OÜ poolt 04.10.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 512.

Detailplaneeringuala läbib Raven OÜ poolt hallatav ühisveevärgitorustik. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala veevarustus lahendatud väljavõttena olemasolevast torustikus, mille läbimõõt on De110 veetorustikust ja sügavus on 2,07-2,34m. Orienteeruv ühenduskoha (liitumispunkti) asukoht on tähistatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Ühenduskoha asukohta võib projekteerimise käigus muuta krundi ulatuses piki torustiku telge). Ühendustorustiku läbimõõt lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt krundi

perspektiivsele veevarustusele (minimaalne läbimõõt De25). Ühendustorustikule paigaldada maakraan koos spindli pikenduse ja kapega.

### 5.5.2. Tuletõrje veevarustus

Kavandatud kaubandushoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Vajalik minimaalne vooluhulk välikustutuseks 10 l/s. Nõutav vooluhulk peab olema kättesaadav ühest tuletõrjehüdrandist.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Olemasolevad hüdrandid asuvad Sügise tn ja Tallinna mnt (Aruküla-Kostivere tee) ääres (vt joonis 1 – situatsiooniskeem). Detailplaneeringuga on kavandatud vajadusel uue hüdrandi rajamine krundile POS 2, ristmiku lähedusse.

Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesise tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Hoonesse tuleb projekteerida ja paigaldada automaatsed tulekahjusignalisatsioonid.

### 5.5.3. Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni planeerimisel on aluseks Raven OÜ poolt 04.10.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 512.

Detailplaneeringuala läbib Raven OÜ poolt hallatav De200 kanalisatsioonitorustik ja kaevud K-202026 ja K-202025. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava hoone reoveed kavandatud juhtida planeeringuala lääneosas asuvasse kaevu K-202025, mis jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga (asukoht kajastatud joonisel 4). Ühendustorustiku läbimõõt lahendatakse projekteerimise käigus (minimaalne läbimõõt De160).

Sademevee, dreanaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

### 5.5.4. Sademeveekanalisatsioon

Sademevesi on planeeritud valdavalt immutada krundisiseselt ning osaliselt juhtida planeeringualast põhja pool asuvasse olemasolevasse kraavi, mis suubub Aruküla peakraavi. Sademevee lokaalseks kogumiseks ja immutamiseks on kavandatud parkla serva imbakraav, dren või -tunnel, mille ülevool juhitakse vajadusel Aruküla peakraavi läbi planeeringuala põhjapiiril asuva olemasoleva kraavi (vt joonis 6). Kuna valdavalt immutatakse sadevesi planeeringuala piires, siis Aruküla peakraavi suunatav veehulk on küllaltki väike ega avalda mõju peakraavi toimimisele.

Sademevee äravoolu parklas peab tagama katendile projekteeritav kalle. Projekteerimise käigus kaaluda ka alternatiivseid looduslähedasi sademeveesüsteeme sadevee kohapeal immutamiseks - vett läbilaskev kivisillutus, rohekatus, vett läbilaskva kattega parkla, kasvukastid, vihmapeenar, nõva vms.

Vältimaks põhjavee reostumist tuleb sademevesi vajadusel puhastada liiva-õlipüüduriga. Sademevee kogumine ja immutamine tuleb lahendada parkla projekteerimise käigus.

Kraavidesse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele“ (veeseadus (VeeS) § 129 lg 4 ja 5).

### 5.5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 19.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 421211.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava krundi POS 1 elektrivarustuse tagamiseks kavandatud ühendus olemasolevast Rahnü alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Alajaam asub planeeringualast ca 270 m kaugusel, Sügise tn 2b (65101:001:0828) kinnistul (vt joonis 5 – Elektri- ja soojavarustuse skeem).

Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piiri lähedale 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav („Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks“). Planeeritud elektrivõimsus on 3x160A. Elektritoide liitumiskilbist kavandatava hooneteni on ettenähtud maakaabliga, mille asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsesoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudialana (kaitsevööndi ulatuses) (vt p 5.11 Servituutide vajaduse määramine).

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.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele.

### Tänavalgustus

Aruküla-Kostivere tee (Tallinna mnt) ääres on olemasolev tänavavalgustus. Detailplaneeringuga ei ole kavandatud täiendava tänavavalgustuse rajamist olemasolevate tänavate äärde. Detailplaneeringuga kavandatakse tänavavalgustus planeeritud uue tänavaga (POS 2) äärde. Põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Täpne tänavavalgustuse lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritud on kavandatava jalakäijate ülekäigu valgustamine, kasutades päikeseenergiat töötavat valgustust või ühendades olemasoleva tänavavalgustuse võrguga.

Detailplaneeringuga on kavandatud valgustus parklasse ja hoone fassaadile. Tänavavalgustus projekteerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K ja päikeseenergiat töötavat valgustust. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid. Arvestada valguse negatiivsete mõjudega seoses liiklusega. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid.

Täpne parkla ja hoone valgustuslahendus antakse projekteerimise staadiumis.

### **5.5.6. Soojavarustus**

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonnas. Planeeringuga on antud soojavarustuse lahenduse variandid kaugkütte baasil vastavalt SW Energia OÜ poolt 19.04.2022 väljastatud tingimustele (variant 1 ja 2). Lisaks antakse planeeringuga variant lahendada soojavarustus lokaalselt.

Detailplaneeringus on soojavarustuse tagamiseks antud kolm varianti.

#### **Variant 1**

Ühenduskoht kaugküttevõrguga nähakse ette Sügise tn 2c (65101:001:0404) kinnistult – planeeritud torustiku pikkus ca 156 m.

#### **Variant 2**

Ühenduskoht kaugküttevõrguga nähakse ette Staadioni tn 1 (65101:003:2430) kinnistu juurest – planeeritud torustikku pikkus ca 240 m.

Alternatiivsed ühenduskohad kaugküttevõrguga ja orienteeruvad trassikoridorid on tähistatud tehnoorkude joonisel (joonis 4) ja elektri- ja soojavarustuse skeemil (joonis 5). Trassikoridori valik ja täpne torustiku asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis. Ühenduskohast kuni liitumispunktideni rajada kaugküttetorustik (võrk).

Projekteerimise käigus tuleb lahendada kruntide sisene soojavarustus, kui on teada kavandatavate hoonete soojussõlmede asukohad. Rajatavale torustikule tuleb seada 5 m laiune servituut SW Energia OÜ kasuks (vt p 5.11 Servituutide vajaduse määramine).

#### **Variant 3**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Tulenevalt jätkuvalt aina rohelisemaks muutuvatest nõudmistest kaubandushoonetele, on lubatud autonoomse rohelise kütteviisi väljaehitamine. Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule on kaugküttee piirkonnas lubatud küte lahendada lokaalselt juhul, kui ehitise soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, tuuleenergia, päikeseenergia, biogaas jms). Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi või õhk-õhk soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kiviüsi.

### **5.5.7. Sidevarustus**

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 17.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36285854.

Detailplaneeringu alal paiknevad Telia siderajatised, vasksidekaabel, sidekanalisatsioon ja sidekaev. Liinirajatisel kaitsevööndis on liinirajatisel omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatisel. Detailplaneeringuga on kavandatud olemasoleva sidekaabli ümbertõstmine. Vasksidekaabli ümbertõstmiseks tuleb küsida Teliast täiendavad tehnilised tingimused.



Tehniliste tingimuste kohaselt asub lähim sidevõrgu punkt planeeringualal, krundil POS 1 (sidekaev ARL-079). Optilise sidevõrguga liitumiseks projekteerida/ehitada sidekanalisatsioon sidekaevust ARL-079 (liitumispunktist) rajatava hooneni. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all. Sõltuvalt täpsest hoone asukohast tuleb kinnistusesise sidetrassi asukoht ning hoone sisevõrk lahendada projekteerimise käigus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Vastavalt tehnilistele tingimustele ei võta Telia Eesti AS sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Alternatiivina on lubatud elektrivõrguga ühiselt rajatava sidekaabli lahendus. Elektrivõrguga valguskaablil põhinev sidevõrk on operaatorineutraalne. Sidekaabel paigaldatakse elektrivõrguga samasse kaevikusse. Täpne lahendus tuleb anda hilisema projekteerimise staadiumis.

## 5.6. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud.

Planeeritud on rajada IV kasutusviisiga hoone (kaubandushoone), mille lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

## 5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Kauplusehoone tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et see peab olema ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoone arhitektuurne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Põhiliste fassaadi viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivi, betooni, puitu, fassaadiplaate, klaasi ning sandwich paneele. Naturaalseid materjale imiteerivad plastikust ja metallist viimistlusmaterjalid pole lubatud. Lubatud lamekatus (katusekalde vahemik 0-10 kraadi).

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Raasiku Vallavalitsusega.

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt õigusaktides, projekteerimisnormides ja standardites toodud nõuetele.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitistele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

## 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritava maa-ala näol on tegemist valdavalt haritava põllumaaga, millel kõrghaljastus puudub. Lähteülesande kohaselt peab minimaalselt 15% krundi pindalast (ca 758 m<sup>2</sup>) kavandama kõrghaljastusega.

Kõrghaljastus on kavandatud põllumaaga piirnevale alale, et kaitsta tehnoseadmeid põllult tuleva tuule eest ning luua eraldus kaubandushoone ja üldplaneeringus ette nähtud elamuarenduse vahel. Haljastuse paiknemist on võimalik hoone ehitusprojekti koostamisel täpsustada ning suurendada. Eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku - lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite ulatusega. Maa- aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Tallinna mnt 33 kinnistu osas olev kõrgem osa tuleb likvideerida, et mitte tõsta ülejäänud planeeringuala reljeefi ümbritsevast põllumaast oluliselt kõrgemaks. Projekteerimisel leida sujuv lahendus selliselt, et kaupluse maapind oleks ümbritsevast põllumaast (abs 40.00 m) veidi kõrgem ning riigiteest veidi madalam (abs 42.00 m). Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala läbivad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ei jääks külmumispiirist kõrgemale. Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega. Planeeritavad haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Raasiku valla heakorraeeskirjale (Raasiku Vallavolikogu 27.11.2012 määrus nr 19). Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

Piirdeid ärimaa krundile ette nähtud ei ole. Vajadusel võib rajada piirdeaia kaubahoovi piiramiseks. Lubatud on kuni 1,6 m kõrgune vähemalt 50% ulatuses läbipaistev tara. Lubatud on hekkide rajamine. Hekid ei tohi piirata ristmike nähtavust.

Piirdeaia asukoht, kõrgus ja arhitektuurne lahendus määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, millele tuleb esitada ehitusteatis. Piirete rajamine ei ole kohustuslik.

## 5.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute töökohtade loomise. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Positiivset mõju avaldab kogu piirkonna jaoks uue kaupluse avamine ka läbi olemasolevatele kauplustele konkurentsi tekkimise, mis avaldab elaniku jaoks positiivset

mõju soodsamate hindade näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

#### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

#### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda teenindava kaupluse rajamine ning muuhulgas ka uute töökohtade loomine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklusseduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

#### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### **5.10. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Detailplaneeringu koostamise algatamisel Raasiku Vallavolikogu 14.09.2021 otsusega nr 34 jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid objekte.

Tegemist ei ole Natura 2000 võrgustiku alaga. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonningimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavasti olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas olulisi

pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi AÕKS) § 58 kohaselt tuleb uute planeeringute koostamisel tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 kohaselt: Tehnoseadmete (nt kliimaseadmed, ventilatsiooniseadmed) ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Ehitustööde teostamisel võib esineda müra, mille mõju ei ole oluline, kuna töid teostatakse päevasel ajal, eeldatavalt 8 tundi päevas. Tegevus toimub Aruküla aleviku peatänava ääres, seega on piirkonnas liiklusmüra. Häiringute ilmnemisel tuleb kasutusele võtta müra vähendavad meetmed.

#### 5.10.1. Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (alates kella 21.00-st kuni 7.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Häiringute vähendamiseks on kavandatud tee ja planeeringuala vahelisele haljasribale kõrghaljastus. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- Ärihoonete projekteerimisel tuleb võtta arvesse, et seotud ehitusperioodiga ning alanud äritegevusega suurenenud liiklusmüratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71
- „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud mürataseme normatiive;
- Ehituse mõjualas asuvates elamutes ei tohi vibratsioon ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtusi.
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitse seadusest tulenevatest nõuetest.

### 5.10.2. Radoonirisk

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse. Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetele tuginedes on planeeringuala radoonisaldus 30-50 kBq/m<sup>3</sup>. Kõrgeks loetakse üle 50 kBq/m<sup>3</sup>. Enne hoonetele ehitusprojektide koostamist tuleb planeeringualal läbi viia radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning vajadusel näha ette vajalikud meetmed. Madala radoonitaseme tagamiseks hoonetes tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoonetes tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

### 5.10.3. Maaparandussüsteemid

Planeeringu koostamisel on arvestatud Põllumajandus- ja Toiduameti 05.08.2021 kirjaga nr 6.2- 2/34762.

Planeeringuala asub osaliselt (Orgemetsa kinnistu ulatuses) maaparandusehitise (maaparandussüsteemi kood 4108870020190/001) maa-alal. Orgemetsa kinnistult juhitakse liigvesi kollektoreesvoolu (vt skeem 3), mis suubub ida pool riigi poolt korrashoitavasse ühiseesvoolu (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4108870020000/001) nimetusega Aruküla peakraav. Planeeringuala põhjapoolsel piiril on kraav, mis suubub samuti Aruküla peakraavi.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi toimimist ning tuleb arvestada vajadusega tagada planeeringualast väljapool paikneva maaparandussüsteemi ja eesvoolu nõuetekohane toimimine (vastavalt maaparandusseaduse § 48 lõigetele 2 ja 11). Planeeringualale koostatud geodeetilisele alusplaanile (Gem-Geo OÜ 19.01.2022, töö nr 13099) tuginedes ei asu planeeringualal olemasolevaid drenaazorustikke, mistõttu planeeringulahenduse elluviimine ei kahjusta maaparandussüsteemi toimimist.

Maaeluministri 10.12.2018 määruse nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ kohaselt ulatub kollektoreesvoolu kaitsevöönd kollektori telgjoonest mõlemale poole 10 meetri kaugusele. Kaitsevööndis tegutsemisel tuleb arvestada maaparandusseaduse § 48 tulenevatest tingimustest. Kaitsevöönd ei ulatu planeeringualale (muudetud ettepanekule).

Planeeringuala põhjapiiril tuleb säilitada kraav, mis suubub Aruküla peakraavi.



**Skeem 3.** Väljavõte maaparandussüsteemide andmete kohta Maa-ameti geoportaalist.

#### 5.10.4. Jäätmekäitlus

Raasiku vallas kehtib Raasiku valla jäätmehoolduseeskiri (Raasiku Vallavolikogu 08.02.2022 määrus nr 3), mis reguleerib korraldatud jäätmevedu vallas, jäätmekäitluse nõudeid, jäätmeveo nõudeid, jäätmevaldajate kohustusi jäätmekäitlusel jne.

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja (tööde teostaja) peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast jäätmehoolduseeskirjast, mis on kohustuslik täitmiseks kõigile juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad alaliselt või ajutiselt Raasiku valla haldusterritooriumil. Korraldatud jäätmeveoga hõlmatud jäätmed tuleb üle anda veo ainuõigust omavale ettevõttele.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Jäätmete liigiti kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmete kogumine lahendada üldjuhul hoone siseselt või rajada eraldi jäätmemaja. Sorteeritud jäätmete kogumiskoha täpne asukoht lahendada projekteerimise käigus (soovitavalt kaubalaadimisala kõrval).

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

Raasiku valla jäätmejaam asub Aruküla alevikus Jäätmejaama kinnistul. Lähim ehitusjäätmeid vastuvõttev prügila asub Jõelähtme vallas, Rebala külas.

### 5.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele ja planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses, mis on kajastatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Lisaks on vajalik määrata servituudid veejuhtimiseks Aruküla peakraavi.

**Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.**

| <b>Teeniv kinnisasi</b>   | <b>Valitsev kinnisasi/isik</b>            | <b>Servituudi sisu</b>   |
|---|---|--|
| <b>Sügise tn 2b</b><br>(65101:001:0828)<br><b>Sügise tänav</b><br>(65101:003:0588)<br><b>11304 Aruküla-Kostivere tee lõik 2</b><br>(65101:001:0079)<br><b>11304 Aruküla-Kostivere tee</b><br>(65101:003:0351)<br><b>11304 Aruküla-Kostivere tee lõik 10</b><br>(65101:001:0687)<br><b>Orgemetsa</b><br>(65101:001:0688)<br><b>POS 1</b><br><b>POS 2</b> | Elektrivõrgu valdaja<br>(Elektrilevi OÜ)  | Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid elektrikaableid ja -rajatisi. |
| <b>VARIANT 1</b><br><b>Sügise tn 2c</b><br>(65101:001:0404)<br><b>Sügise põik 3</b><br>(65101:001:0527)<br><b>Sügise põik L1</b><br>(65101:001:0528)<br><b>Sügise põik 4</b><br>(65101:003:0493)<br><b>11304 Aruküla-Kostivere tee</b><br>(65101:003:0351)  | Kaugküttevõrgu valdaja<br>(SW Energia OÜ) | Kaugküttevõrgu valdajal on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid soojatorustikke.            |

| <b>Teeniv kinnisasi</b>   | <b>Valitsev kinnisasi/isik</b>                | <b>Servituudi sisu</b>  |
|---|---|---|
| <b>VARIANT 2</b><br><b>Staadioni tänav</b><br>(65101:003:0584)<br><b>Staadioni tn 1</b><br>(65101:003:2430)<br><b>Tallinna mnt 30</b><br>(65101:003:2540)<br><b>Tallinna mnt 32</b><br>(65101:003:2590)<br><b>11304 Aruküla-Kostivere tee</b><br>(65101:003:0351) | Kaugküttevõrgu<br>valdaja<br>(SW Energia OÜ)  | Kaugküttevõrgu valdajal on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasi kulgevaid soojatorustikke.            |
| <b>POS 1</b><br><b>Orgemetsa</b> (65101:001:0688)   | Sidevõrgu valdaja<br>(Telia Eesti AS)         | Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasi ümbertõstetavat sidekaablit.               |
| <b>POS 1</b><br><b>POS 2</b>  | Veevõrgu valdaja<br>(Raven OÜ)                | Veevõrgu valdajal on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasi kulgevat veetrassi.                         |
| <b>POS 1</b><br><b>POS 2</b>  | Kanalisatsioonivõrgu<br>valdaja<br>(Raven OÜ) | Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasi kulgevat kanalisatsioonitrassi. |
| <b>POS 2</b>  | POS 1<br>(sademevee torustik)                 | Krundi POS 1 sadevee ärajuhtimiseks on lubatud läbi teenindava kinnisasi rajada, hooldada ja kasutada sadevee torustikke.   |
| <b>Tallinna mnt 31</b><br>(65101:003:2650)<br><b>Orgemetsa</b><br>(65101:001:0688)<br><b>Pargi</b><br>(65101:003:0746)<br><b>Kuusearu</b><br>(65101:001:0132)   | POS 1   | Krundi igakordsel omanikul on õigus kasutada kinnisasi läbivat kraavi veejuhtimiseks  |
| <b>POS 2</b>  | Raasiku Vallavalitsus                         | Teeservituut valla kasuks tee avalikuks kasutamiseks määramiseks (alternatiiv on krundi POS 2 võõrandamine).                |



## **5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Planeeringus on toodud võimalikud probleemid ning antud soovitusel projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

### **5.12.1. Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks**

#### **Korrashoid**

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Piirkonna väärtust tõstavad atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed. Ehitamisel tuleb kasutada atraktiivseid, vastupidavaid ja kvaliteetseid värve ja materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

#### **Elavus**

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähenemine liikumine öisel ajal.

#### **Valgustus ja vargused**

Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Puudulikest valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

## **5.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal**

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude ning riigitee kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

## **5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### 5.15. Planeeringu rakendamise tingimused

Detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud kannab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik/arendaja, kes ehitab välja planeeritava maa-ala juurdepääsutee, parkla ja tehnovõrgud. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel ja vastavalt tehnovõrguvaldaja poolt esitatud tingimustele.

Planeeringu elluviimine koosneb kolmest etapist:

1. Maakorraldustoimingud – katastriüksuste moodustamine;
2. Planeeringuala taristu projekteerimine (tehnovõrgud ja teed sh riigitee ristmik) ja väljaehitamine;
3. Ehitusõiguse realiseerimine.

Krundile POS 2 kavandatud tänav tuleb välja ehitada nii pikalt, kui antud planeeringuga kavandatud äripinna teenindamiseks vajalik. Tänavavaaliku kasutuse tagamiseks tuleb anda krunt vallale üle või seada tähtajatu isiklik kasutusõigus valla kasuks. Riigitee ristmiku ja tänavaraajamine kaubandushoonele kasutusloa saamise eelduseks. Enne hoonetele kasutuslubade väljastamist peavad olema väljaehitatud ka krundi POS 1 juurdepääsud, parkla ning hoonete teenindavad tehnovõrgud kuni liitumispunktideni. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristmiku ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded projektile Transpordiametilt.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse tasuta peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist. Servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse on arendaja kohustus.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, esitada moodustatud krundi aadress, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

## 6. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

**Tabel 5.** Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

| <b>Jrk</b> | <b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b> | <b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b> | <b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b> | <b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b> | <b>Märkused</b>   |
|------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---|
| 1.         | Telia Eesti AS                               | Dmitri Kirsanov                   | 06.09.2023<br>nr 38225768          | lisades                               | Telia sideehitiste kaitsevõõndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevõõndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevõõndi ulatus, kaitsevõõndis tegutsemise kord ja kaitsevõõndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest:<br><a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid</a><br>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevõõndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevõõndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. |
| 2.         | Raven OÜ                                     | Indrek Laaneveer                  | 06.09.2023                         | lisades                               |   |
| 3.         | Elektrilevi OÜ                               | Yulia Kolnes                      | 08.09.2023<br>nr 8317430877        | lisades                               | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.  |
| 4.         | SW Energia OÜ                                | Marko Soomaa                      | 12.10.2023                         | lisades                               |   |