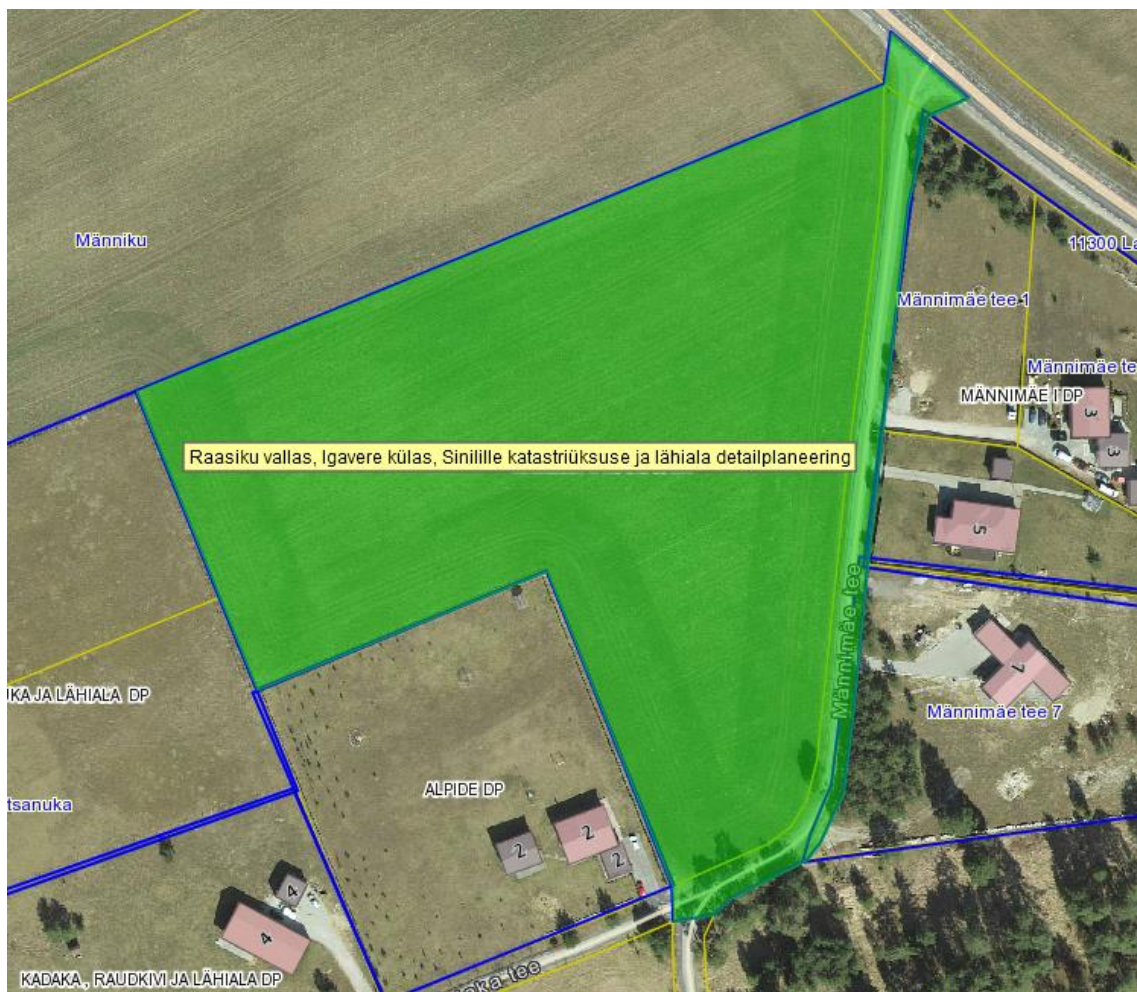


LÄHTESEISUKOHAD

Raasiku vallas, Igavere külas, Sinilille katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks

ÜLDOSA

Kavandatakse elamurajooni. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada praegu maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus kuni üheksaks elamumaa ja üheks transpordimaa katastriüksuseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 3.3 ha. Maaüksuse osas ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga.



Joonis 1 Planeeringuala; Maa-ameti X-GIS

1. OLEMASOLEV OLUKORD

1.1. ASUKOHT

1.1.1. Planeeritav ala asub Raasiku vallas, Igavere külas, Sinilille katastriüksusel, kinnistu külgneb põhja suunast Männiku katastriüksusega ja nurgaga ulatub 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teeni, idast piirneb Männimäe teega, millest üle tee asuvad Männimäe tee 1, 5 ja 7. Lõuna suunas on üle Männimäe tee Velle ja Männimäe katastriüksused. Läänest on piirinaabriteks Pihlaka tee 2, Metsanuka ja Metsatuka katastriüksused.

1.2. KATASTRIÜKSUS

1.2.1. Sinilille katastriüksus (registriosa 3746250; katastritunnus 65101:001:0173; pindala 2.98 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

1.3. LÄHIALA

1.3.1. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

1.4. PLANEERINGU ALA

1.4.1. Planeeringu ala moodustab Sinilille katastriüksus ja lähiala.

1.4.2. Planeeringu ala suurus on ligikaudu 3.3 ha.

1.5. HOONESTUS

1.5.1. puudub

1.6. TEHNOVÕRGUD

1.6.1. ELEKTER – planeeringuala lõunanurga juurde ulatub Elektrilevi OÜ elektriõhuliin

1.6.2. VESI – puudub

1.6.3. KANALISATSIOON – puudub

1.6.4. SIDE – puudub

1.7. PIIRANGUD

Piirangu alus	Kood riiklikust registrist	Piirangu ulatus
Elektriõhuliin alla 1 kV; Alpide eramu, Elektrilevi OÜ	M152399809	2 m
Veehaarde sanitaarkaitseala, Pihlaka tee 2 krundil asuv puurkaev	PRK0022806	R = 50 m (omaniku taotlusel on teatud tingimustel võimalik vähendada 10 m peale)
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee	11300	30 m tee äärest
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Männimäe tee	-	10 m tee äärest, vastavalt üldplaneeringule
Tuleohutuskuja naaberkiinnistute hoonete vahel	-	8 m

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

2.1.1. Raasiku valla üldplaneering

- 2.1.2. Harju maakonnaplaneering 2030+
- 2.1.3. Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid
- 2.1.4. Raasiku vallas, Igavere külas, Sinilille katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang
- 2.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD
 - 2.2.1. Geodeetiline mõõdistus tehnoorkude ja kinnistute piiridega mõõtkavas M 1:500 kogu planeeringuala ulatuses.
 - 2.2.2. Radooniriski uuring radoonikaitse meetmete väljaselgitamiseks. Uuringu tulemused ja kaitsemeetmed peavad kajastuma detailplaneeringus.
 - 2.2.3. Vajalik on läbi viia mürauuring ning selgitada välja müra ja vibratsiooni kaitseks vajalikud meetmed.
 - 2.2.4. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute täpne nimekiri ja ulatus selguvad detailplaneeringu koostamise käigus, koostöös pädevate asutustega.
 - 2.2.5. Uuringute tulemused tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel arvesse võtta ning seletuskirjas välja tuua.
- 2.3. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED
 - 2.3.1. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
 - 2.3.2. Saunaküla tee lõik 3 (KÜ 65101:001:0175) omanik
 - 2.3.3. Päästeamet
 - 2.3.4. Maanteeamet
 - 2.3.5. Terviseamet
 - 2.3.6. Elektrilevi OÜ

3. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

3.1. ÜLDNÕUDED

- 3.1.1. Koostada detailplaneering mõõtkavas M 1:500. Planeeringus määrata moodustavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs, tänavavalgustus. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Detailplaneering vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusele "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".
- 3.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.
- 3.1.3. Krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud, kasutusload saanud ja vajadusel vallale üle antud enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Planeeringus peab olema selge ja üheselt mõistetav elluviimise kava, milles on järjestatud planeeringu elluviimise etapid, konkreetsed kohustused, vastutajad ning rahastajad. Tegevuskava peab kindlustama selle, et rahalised kohustused seoses planeeringu elluviimisega ei langeks kohalikule omavalitsusele ega ebaproportsionaalselt suurelt moodustatavate elamukruntide järgmistele omanikele. Moodustavate elamukruntide järgmistele omanikele peab garanteerima toimiva ühiskasutatava infrastruktuuri ning teed kuni kruntide piirideni ning välistama võimaluse, et nad jäävad oma ehitusõiguse realiseerimises kellestki teisest sõltuma.

3.2. KRUNDIJAOTUS

- 3.2.1. Moodustada elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid.
- 3.2.2. Elamumaa kruntide minimaalne suurus on 3000 m².
- 3.2.3. Kruntidel lubatud täisehitusprotsent lähtuvalt piirkondlikust tavast.

- 3.2.4. Kvartalisese tee krundi laius on min 15 m.
- 3.2.5. Männimäe tee äärde planeerida ruum jalakäijate tee rajamiseks.
- 3.2.6. Kui krundile kavandatakse paarismaja, siis planeerida krundi kuju selliselt, et kui see mõtteliselt pooleks jagada, tekiks kaks mõistliku kujuga osa.

3.3. HOONESTUS

- 3.3.1. Määrata ehitiste absoluutsed kõrgused.
- 3.3.2. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada sealjuures kehivate piirangutega, olemasoleva kõrghaljastusega, krundile juurdepääsudega ja ilmakaartega.
- 3.3.3. Antud detailplaneeringu alal on lubatud üksik- ja kaksikelamud, eluhoone max kõrgus 10 m, max korruselisus 2, eluhoone max ehitusalune pind nii üksik- kui ka kaksikelamu puhul 240 m².
- 3.3.4. Igale krundile võib ehitada ühe eluhoone ja kuni kaks abihoonet.
- 3.3.5. Katusekalde lubatud vahemiku määramisel lähtuda piirkondlikust tavast.
- 3.3.6. Iga elamuüksuse juurde planeerida vähemalt kaks parkimiskohta.
- 3.3.7. Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis.
- 3.3.8. Kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute.
- 3.3.9. Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

3.4. HALJASTUS JA HEAKORD

- 3.4.1. Planeeringuala peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.4.2. Välja ehitada planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise rajatised vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.4.3. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.
- 3.4.4. Krunte on lubatud piirata kuni 1,6m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, või kuni 1,4m kõrguse läbipaistmatu taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku.
- 3.4.5. Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri.
- 3.4.6. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistutevahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.
- 3.4.7. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.
- 3.4.8. Planeerida kaitsehaljastus maanteelt tulevate negatiivsete müra ja valgusehääringute leevendamiseks.

3.5. TURVALISUS

- 3.5.1. Vältida pimedate nurgataguste loomist.
- 3.5.2. Aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga ja piisavalt suuremõõtmeline, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

3.6. JÄTKUSUUTLIK ARENG JA HEAOLUÜHISKOND

- 3.6.1. Hooneid planeerides võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi.
- 3.6.2. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumisteed lahendatakse ehitusprojektis eelistatavalt takistusteta liikumise põhimõtetel.

3.7. TEED

- 3.7.1. Juurdepääs planeerida Männimäe teelt.
- 3.7.2. Loodav uus tänav tuleb projekteerida, välja ehitada asfaltbetoonkattega ning pärast kasutusloa saamist anda tasuta üle munitsipaalomandisse.
- 3.7.3. Planeerida ja välja ehitada asfaltbetoonkattega kõnnitee loodavale kvartalisesele tänavale ning Männimäe tee äärde Sinilille kinnistu piirile.

- 3.7.4. Uued tänavad peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- 3.7.5. Määrata ligipääsude jaoks vajalikud kitsendused ja servituudid.
- 3.7.6. Garanteerida ligipääs ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele.
- 3.7.7. Tupiktee lõpus peab olema vähemalt 12m laiune ümberpööramisplats.
- 3.7.8. Detailplaneeringu joonistele tuleb kanda nähtavuskolmnurgad. Piirdeaedade asukohad nihutada vajadusel nii, et ka pärast hekkide rajamist oleks garanteeritud piisav nähtavus.
- 3.7.9. Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema planeeringujärgsed teed välja ehitatud, kasutusload saanud ning vallale üle antud.

3.8. TEHNOVÕRGUD

- 3.8.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist.
- 3.8.2. Määrata tehnovõrkude jaoks vajalikud servituudid ja kitsendused. Olemasolevate ja vajalike servituutide seadmise kohta esitada tabel.
- 3.8.3. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajalt.
- 3.8.4. Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema neid hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni vastavate kruntide piirideni välja ehitatud.

3.8.5. ELEKTER

- 3.8.5.1. Olemasolev ja planeeritav elektriühendus selgitada välja koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

3.8.6. VALGUSTUS

- 3.8.6.1. Planeerida ja välja ehitada tänavavalgustus kvartalisisesele tee ja Männimäe tee äärde rajatavale jalakäijate tee.
- 3.8.6.2. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks.
- 3.8.6.3. Maantee suunal on vaja rajada kaitsehaljastuse riba autode tulede ja müra häiringute leevendamiseks.
- 3.8.6.4. Tänavavalgustus planeerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud.
- 3.8.6.5. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid.
- 3.8.6.6. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

3.8.7. VESI

- 3.8.7.1. Veevarustus lahendada võimalikult väikese hulga uute puurkaevude baasil. Ühisveevärgiga liitumise võimalust lähiaastatel tõenäoliselt ei ole.
- 3.8.7.2. Lahendada tuletõrje veevarustus vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2.
- 3.8.7.3. Kõikide tegevuste puhul tuleb erilise hoolega rakendada põhjavee kaitse meetmeid.

3.8.8. KANALISATSIOON

- 3.8.8.1. Kanalisatsioon lahendada lekkekindlate kogumismahutitega või biopuhasti baasil. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalust tõenäoliselt lähiaastatel ei teki aga kui tekib võimalus liituda, siis on see kohustuslik.
- 3.8.8.2. Sademeveekanalisatsioon lahendada krundisisiselt. Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.

3.8.9. SIDE

3.8.9.1. Võimalusel planeerida liitumine kaabliga. Kui kaabliga ühendus pole võimalik, siis lahendada mobiilside baasil.

4. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

- 4.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.
- 4.2. Detailplaneeringu seletuskirjas anda planeeringu vajaduse põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduseskeskkonnale.
- 4.3. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.4. Joonistest esitada:
 - 4.4.1. situatsiooniskeem,
 - 4.4.2. tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanal koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10 m planeeringualast väljaspool
 - 4.4.3. fotod olemasolevast situatsioonist,
 - 4.4.4. põhijoonis 1:500,
 - 4.4.5. tehnovõrkude plaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni,
 - 4.4.6. kavandatavat keskkonda illustreeriv materjal.
- 4.5. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada digitaalselt .pdf-formaadis vallavalitsusele kooskõlastamiseks.
- 4.6. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning avalikustamise läbiviimiseks esitada paberkandjal ühes eksemplaris värviline köide ja kokku murdmata detailplaneeringu põhijoonis.
- 4.7. Kehtestamisel esitada detailplaneering Raasiku Vallavalitsusele järgnevalt:
 - 4.7.1. Detailplaneeringu köide paberkandjal kolmes eksemplaris.
 - 4.7.2. Digitaalselt allkirjastatult ning failid kokkupakkimata:
 - 4.7.2.1. seletuskiri .doc- ja .pdf formaadis,
 - 4.7.2.2. joonised .dwg- ja .pdf formaadis.

5. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.