

OÜ Buune Projekt

Aadress: Saariku, Hageri, Kohila vald, Raplamaa 79706

tel: +372 52 04 371 email: [juhan.pold@gmail.com](mailto:juhan.pold@gmail.com)

reg nr: 11128163

mtr nr: EP0001771

Muinsuskaitse tegevusloa reg nr: E 566/2011

Töö nr 2020121182

Objekti asukoht: Harjumaa, Raasiku vald, Igavere küla, Hiirekõrva

# **RAASIKU VALLAS, IGAVERE KÜLAS, HIIREKÕRVA KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Volitatud arhitekt VII

Juhan Pöld */allkirjastatud digitaalselt/*

Hageri

2022

## Sisukord

<b>1.</b>	<b>Seletuskiri .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise alused .....</b>	<b>4</b>
1.1.1.	Alusmaterjalid .....	4
1.1.2.	Lähtedokumendid .....	4
1.1.2.1	Üldplaneeringud: .....	4
1.1.2.2	Määrused: .....	4
1.1.2.3	Seadused: .....	5
1.1.2.4	Eesti Standardid: .....	5
1.1.2.5	Arengukavad ja muu.....	5
1.1.2.6	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	5
1.1.2.7	Vormistamise nõuded.....	6
<b>1.2.</b>	<b>Detailplaneeringu eesmärk.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.</b>	<b>Olemasolev olukord .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4.</b>	<b>Looduskaitse .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5.</b>	<b>Muinsuskaitse ja miljöö väärtus .....</b>	<b>8</b>
<b>1.6.</b>	<b>Vastavus üldplaneeringule .....</b>	<b>8</b>
<b>1.7.</b>	<b>Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed.....</b>	<b>9</b>
<b>1.8.</b>	<b>Planeerimislahendus .....</b>	<b>9</b>
1.8.1.	Kontseptsioon .....	9
1.8.2.	Planeeritud kruntimine .....	9
1.8.3.	Planeeritud ehitusõigus.....	10
1.8.4.	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
1.8.5.	Juurdepääs, parkimine ja liikluskorraldus .....	11
1.8.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	13
1.8.7.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus .....	14
1.8.8.	Veevarustus, tuletõrje veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, elektrivarustus, side. ....	15
1.8.8.1	Veevarustus ja tuletõrje veevarustus.....	15
1.8.8.2	Kanaliseerimine .....	16
1.8.8.3	Elektrivarustus.....	17
1.8.8.4	Telekommunikatsiooni varustus .....	19
1.8.8.5	Tänavavalgustus .....	19
1.8.8.6	Keskkonnatingimused ehitusõiguste realiseerimiseks.....	19
1.8.9.	Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus .....	21

1.8.10.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	21
1.8.11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....	22
1.8.12.	Planeeringu rakendamise võimalused .....	22
<b>2.</b>	<b>Joonised .....</b>	<b>23</b>
2.1.	<b>DP-01 Asukohaskeem.....</b>	<b>23</b>
2.2.	<b>DP-02 Kontaktvööndi analüüs .....</b>	<b>23</b>
2.3.	<b>DP-03 Tugiplaan .....</b>	<b>23</b>
2.4.	<b>DP-04 Olemasolevad ja rajatavad kinnistud .....</b>	<b>23</b>
2.5.	<b>DP-05 Põhijoonis.....</b>	<b>23</b>
2.6.	<b>DP-06 Tehnovõrgud .....</b>	<b>23</b>
2.7.	<b>DP-07 Illustratsioonid .....</b>	<b>23</b>
2.8.	<b>DP-08 Tänavate ristlõiked.....</b>	<b>23</b>
<b>3.</b>	<b>Lisad.....</b>	<b>24</b>
3.1.	<b>Kinnistusraamatute väljavõtted planeeringuala kinnistute kohta....</b>	<b>24</b>
3.2.	<b>Detailplaneeringu algatamise otsus .....</b>	<b>24</b>
3.3.	<b>Raasiku vallas, Igavere külas, Hiirekõrva katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Raasiku Vallavalitus.....</b>	<b>24</b>
3.4.	<b>LÄHTESEISUKOHAD Igavere külas, Hiirekõrva katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks. Raasiku Vallavalitsus .....</b>	<b>24</b>
3.5.	<b>Võrguvaldajate tehnilised tingimused.....</b>	<b>24</b>
3.5.1.	Elektrilevi tehnilised tingimused .....	24
3.5.2.	Telia telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36138734.....	24
3.5.3.	Raven OÜ vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkude tehnilised tingimused .....	24
3.6.	<b>Uuringud .....</b>	<b>24</b>
3.6.1.	Geodeetiline uuring.....	24
3.6.2.	Radooniuuring .....	24

## 1. Seletuskiri

### 1.1. *Detailplaneeringu koostamise alused*

#### 1.1.1. Alusmaterjalid

- Raasiku Valla volikogu otsus nr 30, 11.08.2020, detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Raasiku Valla volikogu otsus nr 30, 11.08.2020. Lisa 1,
- lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Raasiku Valla volikogu otsus nr 30, 11.08.2020. Lisa 2,
- keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Radooni uuring

#### 1.1.2. Lähtedokumendid

##### 1.1.2.1 *Üldplaneeringud:*

- Raasiku valla üldplaneering.

##### 1.1.2.2 *Määrused:*

- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014?leiaKehtiv>)
- Riigikogu 06.06.2018 seadusega Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018001?leiaKehtiv> .

- Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/128062015004?leiaKehtiv>).

#### **1.1.2.3 Seadused:**

- Ehitusseadustik;
- Planeerimisseadus;
- Veeseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Looduskaitse seadus.
- Päästeseadus

#### **1.1.2.4 Eesti Standardid:**

- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 812-6:2012 + A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

#### **1.1.2.5 Arengukavad ja muu**

- Hea ehitustava.

#### **1.1.2.6 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Topo-Geodeetiline mõõdistus teostatud FIE Raul Rökk poolt 04.10.2020, töö nr GEO-045-20 täpsusastmega M 1:500.

### **1.1.2.7 Vormistamise nõuded**

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. aastal välja antud „Planeeringute leppemärgid“ esitatud leppemärke ja lähtunud Keskkonnaministeeriumi poolt 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.

## **1.2. Detailplaneeringu eesmärk**

Planeeringu eesmärk on üksikelamute, ja transpordimaade ning üldkasutatava maa katastriüksuste moodustamine olemasoleval Hiirekõrva katastriüksusel.

## **1.3. Olemasolev olukord**

- Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 5.5 ha;
- Planeeritav ala asub Igavere küla põhja osas, Saunaküla tee lõunapoolsel küljel  
(vt joonis DP-01);
- Planeeritava ala Hiirekõrva kinnistu kat. 65010:003:0307 kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa;
- Planeeritava ala kinnistu Saunaküla tee lõik 2 kat 65101:003:0769 kinnistu sihtotstarve on transpordimaa;
- Planeeritava maa-ala juhtotstarve üldplaneeringu järgi on elamumaa; Planeeritava maa- alast põhja ja lääne poole on üldplaneeringu järgi ette nähtud elamumaa (vt kontaktvööndi analüüs DP-02);
- Planeeritav ala asub ülplaneeringu järgi tiheasustusalal;
- Planeeritavast alast lõunas on hajaasustusala
- Juurdepääs planeeritavale alale on põhja poolt Saunaküla teelt.

Planeeringuala on hetkel põllumajandusliku kasutusega.

Planeeringuala olemasolevad kitsendused. Saunaküla tee ääres oleva alla 1 kV Raku elektriõhuliini kaitsevöönd mõlemale poole liini telge 2m, millega planeeringus ei ole arvestatud, kuna Saunaküla teel olev madalpinge õhuliin asendatakse madalpinge maakaabliga. Tuule kinnistu Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50m. Täpsemalt vaata olemasolevaid kehtivaid kitsendusi tugiplaanilt DP-03.



Skeem 1. Kehtivad servituudid ja muud kitsendused <http://xgis.maaamet.ee> (kitsendused) 22.07.2021 seisuga.

Planeeringuga nähakse ette elamukruntide moodustamine ning Saunaküla tee lõik 2 laiendamine.

Andmed planeeringuala olemasolevate ja loodavate kinnistute kohta on toodud joonisel DP-04 ja DP-05.



Foto olemasolevast, lõuna poolt

#### **1.4. Looduskaitse**

Planeeringualal looduskaitselisi piiranguid ei ole.

#### **1.5. Muinsuskaitse ja miljöö väärtus**

Planeerigualal mälestisi, mälestiste kaitsevööndeid ja muid muinsuskaitselisi piiranguid ei ole.

#### **1.6. Vastavus üldplaneeringule**

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Raasiku valla üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala Hiirekõrva kinnistule ette nähtud elamumaa elamukrundid pindalaga vähemalt 3000m<sup>2</sup>. Üldplaneeringuga lubatud üksik- ja kaksikelamud hoonealuse pinnaga kuni 240m<sup>2</sup> pinnaga. Käesoleva detailplaneeringuga on krundile lubatud ehitada üksikelamud hoonealuse pinnaga kuni 230m<sup>2</sup> ning abihoone. Hoonete/ehitiste alune pind elamukrundil kokku 300m<sup>2</sup>. Valla teekaitsevöönd sõidutee servast vastavalt üldplaneeringule 10m, mis näidatud ka põhijoonisel.



### **1.7. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed**

Planeeringuga kavandatud ala on üldplaneeringu järgi tiheasustusala serval elamumaal saunaküla tee lõunaküljel piklik ida-lääne suunaline ristküliku kujuline ala. Lähim asustatud ala on Saunaküla tee põhjaküljel olev üksikelamute ala, kus on hooneid alates 19. sajandist kuni tänapäevani. Elamuid on erisuguse arhitektuuriga vastavalt erinevale ajastule iseloomulikule ehitustiilile. Planeeringuala vahetus läheduses, Saunaküla tee põhjaküljel on kruntide jaotus suhteliselt tihe, kuid ebakorrapärane erinevatel ajastutel rajamise tõttu. Nendest ja ümberkaudsete uuemate üksikelamute ala suhteliselt ühtlase hoonestuse paigutusest on võimalik ning sobiv juhinduda planeeringuala kinnistupiiride ning hoonestuse planeerimisel.

### **1.8. Planeerimislahendus**

#### **1.8.1. Kontseptsioon**

Detailplaneeringuga on määratud uusehitistele soovitatavad asukohad, krundi ehitusõigus, ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, tehnovõrgud, tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted, parkimise põhimõtted ning haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Lähtudes Raasiku valla üldplaneeringu kohasest maakasutusest on planeeritava maa-ala juhtotstarve elamumaa.

Planeeringuala kavandamisel on arvestatud lähipiirkonna üksikelamute alaga, millest on juhindutud planeeringualal hoonete paigutustiheduse ning arhitektuuri nõuete ette kirjutamisel. Planeering korrastab piirkonna hoonestuse paigutust, jätkates väljakujunenud tiheasustuse struktuuri.

#### **1.8.2. Planeeritud kruntimine**

Kokku on planeeritud 16 krunti – 13 üksikelamu krunti pindalaga alates 3000m<sup>2</sup>, 2 tänavamaa krunti, 1 ühiskondliku kasutusega maa krunt, kuhu rajatakse puurkaev. Puurkaevuga üldkasutatav kinnistu jääb karendaja haldusesse. Veevarustusega seotud rajatised antakse üle veeettevõttele.

### **1.8.3. Planeeritud ehitusõigus**

Ehitusõiguse kavandamisel on lähtunud seisukohast, et uus hoonete rühm oleks suhteliselt süstemaatilise paigutusega hoonestus, kus arvestatud ilmakaari ja juurdepääsuteid. Hoonete soovitusliku asukoha näitamisel arvestatud, et krundi õueala oleks võimalikult palju päikese käes. Tänava serva suhtes on hoonete kaugus vaba, soovitavalt igal krundil erinev, mis kohati jätkab olemasoleva hoonestuse natuke kaootilist paiknemist. Lähtunud on planeeritavast alast põhja pool oleva asustuse paigutusest, et hoone rütm ja suurus ei erineks palju olemasolevatest.

Planeeringuga nähakse ette igale kinnistule ühe ühepereelamu ja abihoone rajamine.

Suurim lubatud ehitistealune pind kinnistul 300m<sup>2</sup>.

Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind 230m<sup>2</sup>.

Üksikelamu korruselisus maksimaalselt 2 ja suurim kõrgus 10m maapinnast.

Abihoone suurim kõrgus 6m maapinnast.

Lisaks on kuni 20 m<sup>2</sup> hoonealuse pinnaga abihooneid lubatud rajada krundile kuni 3, aga ei tohi koos teiste hoonetega kokku ületada ette nähtud 300m<sup>2</sup> kinnistu kohta.

Planeeritud kinnistutel lubatud hoonealust maapinda vertikaalplaneerimisega tõsta maksimaalselt 0,5m tänavaprojektkõrgusest kuid, tagada sadevete immutamise oma kinnistul. Tänavaprojektkõrgusest tagada sadevete immutamise tänavavõi üldkasutataval kinnistul, lahendatakse looduslähedaste sademeveelahendusega.

### **1.8.4. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Nõuded krundil planeeritavatele hoonetele:

- viilkatus, kaldkatus või kelpkatus kaldega 0 – 45 kraadi tingimusel, et kõigil planeeritud hoonetel ja prügimajadel/muudel abihoonetel on ühesugune katusetüüp ja katuse kalde erinevus võib olla kuni 20 kraadi.

- välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid ja antud keskkonda mitesobivaid materjale fassaadil: plastikvooder, plekk, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis. Katusel mitte kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki
- Välisviimistlusena võib fassaadidel kasutada puitu, kivi, krohvi, tehiskivi, tsementkiudplaati, klaasi, valtsplekki. Katusekattena kasutada vastavalt katusekujule ja -kaldele kohaseid materjale: katusekivi, valtsplekk, profiilplekk (classic, trapets), tsementkiudplaat. Rullmaterjalina PVC või SBS kate.
- Elamu ehitusprojektiga koos esitatakse ehitusloa taotlemiseks ka abihoone projekt. Abihoone arhitektuur peab järgima põhihoone arhitektuuri.
- Kinnistupiirete kõrgus olla läbipaistmatu aia puhul kuni 1,4m, läbipaistva aia (läbipaistvus min 30%) puhul kuni 1,6m maapinnast. Kasutada piirkonnale iseloomulikke piirdeaia tüüpe: hekk, puitlippidest piire, varbaed jne. Tänavatel ohutu liiklemise tagamiseks peavad aiaväravad avanema sissepoole.
- Projekteerimisstaadiumis tuleb planeeritud hoonete ja piirete eskiisprojektid eelnevalt kooskõlastada Raasiku Vallavalitsusega. Piirete projekteerimisel järgida planeeringu põhijoonisel nr DP-05 näidatud asukohti, mis arvestavad nähtavuskolmnurki tänavate ristmikel.

Edasisel projekteerimisel tuleb planeeringuala hoonete ja välisruumi projekteerimisse kaasata kutsetunnistusega volitatud arhitekt ning soovituslik kaasata maastikuarhitekt.

### **1.8.5. Juurdepääs, parkimine ja liikluskorraldus**

Planeeringualale pääseb Saunaküla teelt, mis on valla maa-alal, olemasolev tänavamaa laius ca 5-8m. Planeeringuga on ette nähtud Saunaküla teeala laiendamine 12 meetrini planeeritava ala ulatuses, kuhu on ette nähtud vastavalt üldplaneeringule ka kergliiklustee. Kõikidele elamukruntidele on juurdepääsud ette nähtud uult planeeritavalt Hiirekõrva tänavalt, viimasele on samuti ette

nähtud kõnnitee. Kõik planeeritud tänavad kahesuunalise liiklusega ja läbisõidetavad. Autode parkimine on lahendatud elamukrundil. Rajatav Hiirekõrva tänav ja Saunaküla tee laienemiseks eraldatud lõik antakse pärast väljaehitamist üle Raasiku vallale.

Teede laiused, pöörde raadiused, parkimiskoha mõõtmed ja manööverdusala mõõtmed on planeeritud vastavalt standardile „EVS 843:2016 Linnatänavad”.

Tänavate maa-alal erinevate teede laiuste ja ohutusribade määramisel arvestatud projekteerimisstandardi „Linnatänavad“ tabelite 6.7; 6.8; 8.1; 8.2 alusel võimalikult sobivad suurused arvestades olemasolevat olukorda, vt plaan ja tänavate lõiked põhijoonis DP-05.

Saunaküla tee planeeritava sõidutee laius 5m, mis esindab kõrvaltänavat heat taset. Sõidutee ja kinnistupiiri vaheline vahe küll erandlikult väike, kuid tingitud saunaküla tee olemasolevast asukohast ning üleminek olemasoleva teena oleks võimalikult sujuv. Planeeritava kergliiklustee laius prognoositava liiklussageduse <100 liiklejat tipptunnil on 2,5m, mis on rahuldava tasemega, millel on arvestatud ühe jalgratturi ja kahe jalakäija laiussega.

Rajatav uus tänav on arvestatud põhimõtteliselt kvartalisese tänavat nõuetele vastavaks. Sõidutee on isegi laiem nõutust – 5m, mis tagab autodega parema manööverdamise elamukrundidele pääsuks. Rajatava tänavat kõnnitee on arvestatud 2m laiusena sõidutee kõrvale ning eraldatud äärekiviga. Planeeringuala läbiva uue tänavat planeerimisel on võetud arvesse asustuse laienemise perspektiivi võimaldades ligipääsu planeeringuala lõunapoolsele kinnistule. Rajatav tänav ja taristud antakse üle vallale pärast arendaja poolt taotletud kasutuslubade saamist. Tänavat vallale üleandmisel tagab see ka perspektiivse võimaliku ligipääsu naaberkinnistule.

Elamukrundidele pääsud on Saunaküla teelt ja uuelt planeeritavalt tänavalt, ületades kergliiklustee maa-ala, põhjuseks krundile pääs tagada võimalikult mugav, ka vähemalt sõiduautole pööramiseks nõutav raadius. Kõik elamukrundide piirdeaia väravad peavad avanema sissepoole tagamaks kergliiklusteele ohutu liiklemise.

Saunaküla teele, planeeringuala ulatuses näha ette autoliikluse kiiruse piirang 30 km/h. Rajatava tänavat autoliikluse kiirus maksimaalselt lubatud 20km/h.

Liikluse rahustamiseks on sõiduteedele ette nähtud 1m pikkuste pandustega 10m kogupikkusega tõstetud pinnad 10cm.

Ristmikel on arvestatud ka nähtavuskolmnurkadega linnatänavate standardi tabeli 7.2 alusel „anna teed“ nõudega nähtavus rahuldaval tasemel.

Elamukruntidele on tagatud normikohane parkimine, vähemalt 3 autot kinnistul vt põhijoonis DP-05.

Teekatendite konstruktsiooni projekteerimisel arvestatakse Saunaküla tee ja uue „Hiirekõrva tänav“ puhul sõidutee konstruktsioon vastavalt kõrvaltänavasõidukoormusele. Teekattena ühekihiline asfaltkate minimaalse paksusega 5cm ning arvestatakse minimaalselt veoauto koormusega.

Kergliiklustee konstruteerimisel arvestatakse minimaalselt puhastusauto vms koormusega min. 8t. Kergliiklustee kate samuti min 5cm paksune ühekihiline asfalt.

Sõidutee katendi eristamiseks kergliiklusteega paigaldatakse r/b äärekivi kõrgusega 8 cm. Madaldataud äärekivi paigaldatakse elamukrundile juurdepääsuteel kõrgusega 5cm ja ülekäigurajal kõrgusega 1-2cm. Teekatete ja aluskihtide konstruktsioon lahendatakse eraldi teehitusprojektiga.

Sõiduteede ja kõnniteede vertikaalplaneerimisega juhitakse sadeveed teede ja elamukinnistute vahelisele haljasalale.

#### **1.8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Olemasolevat kõrghaljastust ei esine.

Piirkonna miljöö tugevdamiseks on soovitatav ka planeeritud üksikelamute juurde rajada juurvilja aiad, marja põõsad ja viljapuuaiad jne.

Kuna planeeringuala asub põllul, on ette nähtud igal krundil istutada vähemalt 1 puu 300m<sup>2</sup> kohta, mille kõrgus on täiskasvanuna vähemalt 6m. Kõne all olevad

puud istutab tulevane krundiomanik ning puude asukohad lahendatakse hoone ehitusloa taotlemiseks koostatavas eelprojektis.

Planeeritud hoonete aluse pinnase väljakaevamisel on soovitatav seda kasutada Pos 14 üldkasutatava maa maapinna planeerimisel, et rajada sinna lastele kelgumägesid jne.

Projekteerimisstaadiumis kaasata lastemänguväljakute, haljastuse, katendite ja välisruumi projekteerimisse kutsetunnistusega volitatud maastikuarhitekt, tase VII.

Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.

Hekid ja muu haljastus ei tohi piirata liikluseks vajalikku nähtavust. Tänavamaalal turvalisema liikluse tagamiseks ja tänavaparema hoolduse huvides on planeeritava Hiirekõrva tänaväärsed aiad ette nähtud ehitada krundipiirist 1.0-1.2m elamu krundi piirist sissepoole vastavalt põhijoonisel näidatule.

Olmejäätmete liigiti kogumne toimugb igal kinnistul eraldi. Ning jäätmete äravedu vastavalt Raasiku vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduskorrale. Biolagunevate jäätmete jaoks ette nähtud igal kinnistul komposter.

Lisaks on ühiskondlikule alale ette nähtud konteineritega liigiti jäätmete kogumine, näiteks paber/kartong/papp, segapakend, tekstiil, klaas jne.

### **1.8.7. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus**

Hoonestusalad ja tehnovõrkude paiknemised on määratud arvestusega, et on tagatud seadustega määratud kujad ja kaitsetsoonid.

Planeeritud hoonete tulepüsivus TP3. Hoonestusalade kavandamisel on arvestatud, et hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m.

Alla 20 m<sup>2</sup> hoonealuse pinnaga abihooneid võib krundile püstitada lisaks elamule ja abihoonele lisaks kuni 3. Hooneid võib rajada väljaspool hoonestusala eeldusel, et krundile rajatud hoonete alune pind koos abihoonetega ei ületa

detailplaneeringus lubatud hoonealust pinda. Hoonestusalast väljapoole ehitamine lubatud naaberkinnistu omaniku nõusolekul ning naaberhoonele lähemale kui 8m kooskõlas tuleohutuse nõuetega järgides tuleohutuse meetmeid.

Väline tulekustutusvesi saadakse rajatavast tuletõrjeveemahutist. Planeeringualale ehitatakse välja hüdrantidega tuletõrjeveevõrk, kus on tagatud vooluhulk vähemalt 10l/s 3h jooksul.

#### **1.8.8. Veevarustus, tuletõrje veevarustus, reoveekanalisatsioon, sademeveekanalisatsioon, elektrivarustus, side.**

Veevarustus lahendatud detailplaneeringu ala piires ühe puurkaevuga, mis tagab veevarustuse kõigile 13-le üksikelamule.

Vastavalt projekteerimisstandardile EVS 835:2014 „Hoone veevõrk“ on arvestuslik vee tarbimine ja reovee kanalisatsiooni maht on 0.3m<sup>3</sup> ööpäevas üksikelamu kohta, mis teeb kõikide planeeritavate kinnistute peale kokku 13x0,3=3,9m<sup>3</sup> ööpäevas. Rajatav puurkaev võib olla tootlikkusega kuni 10m<sup>3</sup> ööpäevas. Eeltoodud veetarbimise mahuga puurkaevu hooldusala vastavalt veeseadusele on 10m raadiusega puurkaevust. Hooldusala arvestatud alal raadiusega 10m puurkaevust on keelatud põhjavett kahjustavad tegevused vastavalt Veeseaduse paragrahvile 154.

Puurkaevu ja torustike väljaehitamisel arvestada kohaliku ühisveevõrgi ja -kanalisatsioonivõrgu haldusettevõtte Raven OÜ tehniliste üldtingimustega, kuna antakse väljaehitamisel üle Raven OÜ-le.

Puurkaevule tuleb lisada veetöötlus automaatika, mis võimaldab automaatikat ühendada Raven OÜ automaatjärelvalve süsteemiga Scada.

Elamukruntidele sissesõiduteede alla jäävad kommunikatsioonid kaitstakse täiendatavate kaitsehülssidega.

##### **1.8.8.1 Veevarustus ja tuletõrje veevarustus**

- Ühisveevõrgi torustik näha ette PE või PP plasttorudest, nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga.
- Moodustatavate kinnistu piiridele rajada vahetult kinnistupiirile

veevarustuse liitumispunkt kuni 1m väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks projekteerida võimalusel avalikult kasutatavale maale. Maakraan DN25. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud.

- Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.
- Kõik DP planeeritavad torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub arendaja.
- tuletõrjeveevõrk ehitatakse planeeringualal välja hüdrantidega, millede kaugus üksteisest on maksimaalselt 100m eesmärgiga tagada hüdrandi suurim kaugus planeeritavast hoonest või rajatisest 50m.
- Väline tulekustutusvesi saadakse rajatavast, puurkaevu baasil nõuetekohasest tuletõrjevee mahutist, kust tagatakse vooluhulk vähemalt 10l/s 3 tunni jooksul päästeauto pumbaga. Tuletõrjeveevõrgu torustiku siseläbimõõt vähemalt 100mm.
- Puurkaevu ja ühisveevärgi haldaja peab olema vastava tegevusloaga ettevõtte.
- Üldkasutatavale kinnistule rajatavad veerajatised (puurkaev ja tuletõrjeveemahuti) antakse üle vastava tegevusloaga veeetevõttele seades servituudid.

#### **1.8.8.2 Kanalisatsioon**

Reovee kanalisatsiooni võimalikud lahendused elamukrundil:

- lokaalse mehhaanilis-bioloogilise minikomaktpuhastiga , mille tulem immutatakse imbväljakuga maapinda. Kanalisatsioonisüsteemi ehitamiseks koostatakse iga kinnistu jaoks eriprojekt.
- kogumismahuti

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Bioloogilise minikomaktpuhasti ja imbväljaku projekteerimisel tellida hüdrogeoloogi tegevusloaga spetsialistilt vastav geoloogiline uuring.

Maapinda planeeritud kinnistul on lubatud ehitisega tõsta olemasolevast max 0.5m, millega saab vajadusel arvestada imbväljaku rajamisel juhul, kui pinnavee



tase ei luba sügavamale rajada. Kui imbväljakut ei ole võimalik rajada, tuleb paigaldada olmereovee kogumismahuti.

Vastavalt Veeseaduse §127, heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Kompaktpuhasti ja imbväljaku või -tunneli asukoha valikul järgida Veeseaduses §134 toodud nõudeid, sh puhasti ja immutuskaugust (kuja) hoonetest ja veehaardest.

Lokaalse kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamisel arvestada tulevikus võimaliku ühisvõrguga liitumise võimalust. Tehnovõrkude plaanil näidatud võimalik kanalisatsioonimagistraali asukoht.

### **Sademevee kanalisatsioon**

- *Sademevee kogumine lahendatakse igal kinnistul immutades pinnasesse. Soovituslik rajada igalde krundile drenaaž, immutamisega samas rajatavasse drenivast materjalist imbalale.*
- *Tänaval ehitatakse teed kaldega süvendiga teepeenra suunas ning sademevee immutamine lahendatakse looduslähedase sademeveelahendusega pinnasesse, kuhu rajatakse nõva ehk viibekraav: madal, laugete nõlvadega taimestikuga kaetud nõgu sademevee kogumiseks, juhtimiseks, immutamiseks ja puhastamiseks. Nõva koosneb erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest (taimedega orgaaniline kiht, kasvupinnas, liiv, killustik).*

#### **1.8.8.3 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektilevi OÜ tehnilistele tingimustele (nr 364617).

- Uue komplektalajaama asukoht on ette nähtud planeeringuala idanurgas, võimalikult koormuskeskme lähedusse, Saunaküla tee ääres. Selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeeritud 10 kV maakaabelliiniga, mis kulgeb teega paralleelselt

Pikavere:ARU fiidriit olemasolevate alajaamade Saunaküla ning Sandri vahele.

- Planeeritav alajaam on planeeringuala kirde nurgas oleval kinnistul positsiooninumbriga 1.
- Madalpinge maakaabel planeeritavast alajaamast paigaldatakse ringtoitena.
- Saunaküla tee ääres olevad madalpingeõhuliinid paigaldatakse planeeritava madalpingekaabliga samasse kaablikoridori. Lahendatakse eraldi projektiga, mille käigus lahendatakse ka maa sisse paigaldatava kaabelliini hargnemised.
- Uuest planeeritud alajaamast ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tarbijate kruntide piiridele vähemalt kahele kinnistule üks, planeeritud kruntide ühenduskohta, teealasse. Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad. Olemasoleva alajaama Saunaküla madalpingekliendid võetakse samuti uue planeeritava alajaama toitele ning alajaam Saunaküla demonteeritakse.
- Elektritoide liitumiskilbist objektideni ette nähtud maakaabliga.
- Vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ põhja piirkonna võrguplaneerija poole (Rasmus Aavik, tel. 56692741 Rasmus.Aavik@elektrilevi.ee).
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- 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.

- Lisaks käesoleva planeeringuga lahendatud kinnistutele tagatakse madalpinge toide ka Lepatriinu kinnistule.
- Tänavaaalale ette nähtud kaablite paigutus vt tehnoorkude plaan nr DP-06.

#### **1.8.8.4 Telekommunikatsiooni varustus**

Sidevarustuse tagamiseks vastavalt Telia tehnilistele tingimustele nr 18040 on detailplaneeringus järgitud soovitus kasutada planeeringualal mobiilset võrguteenust, kuna kaabelvõrguga antud piirkonnas liitumise võimalus puudub. Planeeringuga siiski ette nähtud võimalus sidekanalisatsioonile, et tulevikus oleks mugavam tagada näiteks valguskaabliühendus igale kinnistule.

#### **1.8.8.5 Tänavavalgustus**

Tänavavalgustus on planeeritud planeeringuala tänava maa-alale. Tänavavalgustuse kaablile on tagatud vajalik ruumivajadus selle kaitsevööndi ulatuses. Tänavavalgustuse kaabel on planeeritud tänava maa-alale, haljasalale või jalakäijate teede alla. Tänavavalgustus on soovitatav ehitada maakaabelliinidega ja kuumtsingitud teraspostidega, mille kõrgus maksimaalselt 8meetrit ja samm 30m, kasutada LED valgusteid valguse temperatuuriga kuni 3000K. Planeeritud tänavavalgustuse ühendused on näidatud planeeritud alajaamani. Valgustus lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis.

#### **1.8.8.6 Keskkonnatingimused ehitusõiguste realiseerimiseks**

Planeeringuga hõlmatud alal ei ole looduskaitsealuseid objekte ja ei elutse kaitsealuseid linde ega loomi. Samuti ei ole planeeringualal jääkreostust.

Planeeringualale on tehtud radooniuring vastavalt vastavalt Keskkonnaameti juhendmaterjali RAM2016 tingimustele, vt lisa. Mõõdeti 6 punktist, millest 2 punktis mõõdetud õhu radoonisisaldus oli normaalse ja kõrge taseme piiril.

Eluhoonete ehitamisel soovitatav näha ette ehituslikud meetmed radooni kaitseks: nõuetekohane ventilatsioon, maapinnale toetuval põrandal hermeetiliselt

OÜ Buune Projekt, Saariku, Hageri, Kohila vald, Raplamaa 79706, 5204371, Juhan.pold@gmail.com

tihendatud torude ja kaablite läbiviigud, radoonikindlad tarindid (näiteks radoonitorustik).

Pideva vibratsiooni- ja müra ohtu läheduses pole, ümbruses elamud ja maatulundusmaa, võimalikud ajutised hooajaline põllutöomasinatest tingitud müra ning vibratsioon. Samuti ei ole näha ka saasteriski.

Insolatsioon planeeritavatel elamutel on tagatud, kuna hoonete planeeritud paigutus on piisava hajutusega ning on madalad, samuti ei ole läheduses olemasolevat lõuna ja lääne pool kõrghaljastust, ega ka planeeritavat. Vajadus insolatsioonikestvuse arvutamiseks puudub.

Ehitiste projekteerimisel tuleb lahendada jäätmekäitlus, projekteerida meetmed vee- ja õhu kaitseks ning energia säästlik kasutus.

Ehitiste kasutamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest, veeseadusest ja kohalikest vastava valdkonna eeskirjadest.

Üksikelamute küttesüsteemid projekteeritakse vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusele nr 63, 11.12.2019 „Hoonete energiatõhususe miinimumnõuded“. Küttesüsteemide valikul soovituslik järgida keskkonnasõbralikud ja võimalikult taastuvenergiat kasutatavad lahendused nagu maaküte, õhk-vesi soojuspump, puidu- või pelletiküte. Erinevaid kütteleahendusi võib ka kombineerida lisades päikesejaama elemente hoonete katustele või alternatiivsena soojuspumbale lisaks tahkeküttele tulekoldega kütteseadmeid. Tahkekütuse valikul arvestada selleks ettenähtud kütet: puit, pellet või muu selleks ettenähtud toode. Kütus ei tohi tekitada näiteks paksu suitsu. Õhk-vesi või õhk-õhk soojuspumpade kasutamisel valida naabreid ja tänavavaadet võimalikult vähe segav asukoht järgides keskkonnaministri 16.12.2016 a määrust nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1.

### **1.8.9. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus**

Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmisel tuleb lähtuda Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28.06.2006.a määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ nõuetest (RT I, 28.06.2015, 4);

Kanaliseerimis-, vee- ja drenaažitorustike kaitsevööndis tuleb täita keskkonnaministri 16.12.2005.a määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanaliseerimis- kaitsevööndi ulatus“ nõudeid;

Tänavate teekaitsevöönd on reguleeritud Ehitusseadustikus, pkt 8, mille kohaselt on valla teekaitsevöönd planeeringualal 10m tee servast.

Käesolevas planeeringus on ette nähtud servituutalana planeeritud krunt nr 1 alalt isiklikuks kasutusõiguseks Elektrilevi OÜ kasuks, et rajada planeeritavate kinnistute jaoks alajaam.

### **1.8.10. Kuritegevusrisike vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu koostamisel lähtutud järgnevatest aspektidest:

- Nähtavuse tagamine ühiskasutatavatel aladel ja kinnistutel nii päeval kui öisel ajal;
- Selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, jalg- ja jalgrattateede eristamine mootorsõidukite liikumisest;
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Ehitusõiguse realiseerimisel tuleb arvestada:

- Kinnistutele sissepääsude piiramisega;
- Videovalve rakendamisega;
- Esteetiliste ehitiste kavandamisega;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide ja tarindite kasutamisega;

- Selge ja atraktiivse maastikukujundusega;
- Üldise heakorraga ja ehitiste pideva hooldusega.
- Alal on soovitatav asutada naabrivalvepiirkond

#### **1.8.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringu realiseerimisel ei ole lubatud kahjude tekitamine teistele osapooltele. Tuleb tagada planeeringu lahendusest ja õigusaktidega määratud toimingutest kinnipidamine. Ehitusõiguse realiseerimisel või valminud ehitiste kasutamisel tekkivad kahjud tuleb hüvitada kahju tekitajal seadusega määratud korras.

#### **1.8.12. Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeeringu elluviimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi seadustest ja muudest õigusaktidest.

Planeeringu rakendumisel tekib 13 elamukrunti, uus tänav, üks ühiskasutusega krunt mänguväljaku, lõkkeplatsi ja puurkaevu jaoks.

Tehnovõrkude rajamisel tuleb seada vajalikud servituudid ja isikliku kasutusõiguse vajadused.

Kõik teed transpordi maa-alal, puurkaev, tuletõrjevõrk ja ühised tehnovõrgud ning tänavavalgustus tuleb rajada arendaja poolt enne elamutele ehituslubade väljastamist.

Alustada tuleks näiteks sõidutee konstruktsioonide aluskatete rajamisest, mida saaks juba kasutada maaaluste kommunikatsioonide rajamisel järjekorras: veekaev+veevõrk, tuletõrjevõrk+tuletõrjevemahuti, tänavavalgustuse kaabel ja valgustipostid, keskpingekaabel, madalpingekaabel liitumiskilpidega, sidekanalisatsioon. Sõiduteede katted ning kõnniteed rajatakse viimaseses järjekorras.

Teede ja taristute vallale üleandmise eelduseks on arendaja poolt taotletud kasutuslubade saamine üleantavatele objektidele.

## **2. Joonised**

**2.1. DP-01 Asukohaskeem**

**2.2. DP-02 Kontaktvööndi analüüs**

**2.3. DP-03 Tugiplaan**

**2.4. DP-04 Olemasolevad ja rajatavad kinnistud**

**2.5. DP-05 Põhijoonis**

**2.6. DP-06 Tehnovõrgud**

**2.7. DP-07 Illustratsioonid**

**2.8. DP-08 Tänavate ristlõiked**

### **3. Lisad**

**3.1. Kinnistusraamatute väljavõtted planeeringuala kinnistute kohta**

**3.2. Detailplaneeringu algatamise otsus**

**3.3. Raasiku vallas, Igavere külas, Hiirekõrva katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Raasiku Vallavalitus**

**3.4. LÄHTESEISUKOHAD Igavere külas, Hiirekõrva katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks. Raasiku Vallavalitsus**

**3.5. Võrguvaldajate tehnilised tingimused**

**3.5.1. Elektrilevi tehnilised tingimused**

**3.5.2. Telia telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36138734**

**3.5.3. Raven OÜ vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkude tehnilised tingimused**

**3.6. Uuringud**

**3.6.1. Geodeetiline uuring**

**3.6.2. Radooniuuring**



