

Lisa 1  
Kinnitatud  
Raasiku Vallavolikogu  
12. aprilli 2022. a.  
otsusega nr 15

## LÄHTESEISUKOHAD

Igavere külas Põlluvälja katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

### ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Põlluvälja katastriüksus elamukruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel tuleb Aruküla-Peningi tee äärde reserveerida maa kergliiklustee rajamiseks (vastavalt üldplaneeringule ja Raasiku Vallavalitsuse 14.06.2021 istungil määratud teepoolele).



Joonis 1. Planeeringuala ca 3,1 ha. Aluskaart: Maa-ameti geoportaali maainfo rakendus.

## 1. OLEMASOLEV OLUKORD

### 1.1. ASUKOHT

1.1.1. Planeeritav ala asub Raasiku vallas, Igavere külas Põlluvälja katastriüksusel (edaspidi nimetatud ka kinnistu) ja osaliselt Metsaserva tee katastriüksusel.

Kinnistu külgneb 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ja Metsaserva teega ning on ümbritsetud veel Männiku ja Kõrgevälja kinnistutega.

## 1.2. KATASTRÜKSUS

1.2.1. Põlluvälja katastriüksus (registriosa 13606802; katastritunnus 65101:003:0792; pindala 2,76 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

1.2.2. Metsaserva tee katastriüksus (registriosa 13384502; katastritunnus 65101:003:0745; pindala 7519 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% transpordimaa).

## 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. Planeeringuala moodustab Põlluvälja ja osaliselt Metsaserva tee katastriüksus ning lähiala.

1.4.2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,1 ha.

## 1.5. HOONESTUS

1.5.1. Planeeringualal ei ole hoonestust.

## 1.6. TEHNOVÕRGUD

1.6.1. ELEKTER – Metsaserva tee katastriüksusel on elektrimaakaabel.

1.6.2. VESI – Metsaserva tee katastriüksusel on veetorustik, mis saab toite Metsaserva tee 18a kinnistul asuvast puurkaevust.

1.6.3. KANALISATSIOON – kinnistul ja lähialas ei ole reoveekanaliseerimise süsteeme.

1.6.4. SIDE – 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee katastriüksusel on Telia siderajatised.

## 1.7. PIIRANGUD

Piirangu alus	Kood riiklikust registrist	Piirangu ulatus
Elektrilevi elektrimaakaabel	OÜ MKL73140183	Kaitsevöönd 1 m kaablist
Lagedi-Aruküla-Peningi maantee	11300	Kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule)

## 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

2.1.1. Igavere küla Jäätma detailplaneering (kehtestatud 09.06.2009, planeeriti Metsaserva tee, 8 elamukrunti, üldkasutatava maa krunt ja puurkaevu krunt).

2.1.2. Käesoleva detailplaneeringu keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse eelhinnang

2.1.3. Lagedi-Aruküla-Peningi äärde kergliiklustee ESIMESE ETAPI rajamise ehitusprojekt (projekteerimistingimused on menetlemisel).

2.1.4. Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusega nr 24)

2.1.5. Harju maakonnaplaneering 2030+

2.1.6. Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid

### 2.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

- 2.2.1. Geodeetiline mõõdistus tehnovõrkude 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. Uuringu võib jätta tegemata, kui hooned rajatakse kindlalt radoonitõkkemeetmeid kasutades.
  - 2.2.3. Maanteelt lähtuva müra uuring kaitsemeetmete kavandamiseks.
  - 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 ja 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. Kruntide omanikud, kelle kinnistutele kavandatakse tehnovõrke või muid kitsendusi.
  - 2.3.3. Päästeamet
  - 2.3.4. Transpordiamet
  - 2.3.5. Terviseamet
  - 2.3.6. Elektrilevi OÜ
  - 2.3.7. Vajadusel Telia Eesti AS
  - 2.3.8. Vajadusel Raven 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 nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".
- 3.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta, samuti planeeringulahendust mõjutanud teede-, tehnorohevõrgu vmt kohta, joonisel ja seletuskirjas.
- 3.1.3. Krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist. Planeeringus peab olema selge ja üheselt mõistetav elluviimise kava, milles on järjestatud planeeringu elluviimise etapid, konkreetset kohustused, vastutajad ning rahastajad. Tegevuskava peab kindlustama selle, et rahalised kohustused seoses planeeringu elluviimisega ei langeks kohalikule omavalitsusele ega ebaoproportsionaalselt 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. Määrata elamumaa sihtotstarbega krundid, ja vajalikud transpordimaa sihtotstarbega krundid (sh projekteeritava kergliiklustee lõigule).
- 3.2.2. Elamumaa kruntide minimaalne suurus on 3000 m<sup>2</sup>.
- 3.2.3. Kruntide suurim täisehitusprotsent – lähtuda piirkondlikust tavast.

3.2.4. 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 hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada sealjuures kehivate piirangutega, olemasoleva kõrghaljastusega, krundile juurdepääsudega, mürauuringu tulemustega ja ilmakaartega.

3.3.2. Kavandatavad hoonetüübid: peamiselt ühepereelamud ja põhjendatud juhul mõned paarismajad.

3.3.2.1. Ühepereelamu: 2-korruseline (soovitavalt 1 + katusekorrus), hoone kõrgus maksimaalselt 9 m.

3.3.2.2. Paarismaja: 2-korruseline (soovitavalt 1 + katusekorrus), hoone kõrgus maksimaalselt 9 m.

3.3.3. Igale krundile võib ehitada ühe eluhoone suurima ehitisealuse pinnaga 240 m<sup>2</sup> ja kuni kaks abihoonet.

3.3.4. Lubatud katusekalded: hoonete põhimahtudel 20-45°. Detailplaneeringuga täpsustada ja põhjendada lubatavaid katusekaldeid tuginedes kontaktvööndi analüüsile ning planeeringulahenduse ruumilisele illustratsioonile.

3.3.5. Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis.

3.3.6. Kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute.

3.3.7. 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 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, või kuni 1.4 m kõrguse läbipaistmatu taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Tara ja heki kombinatsioon on läbipaistmatu. Kinnistutevahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.

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.

3.4.7. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.

### 3.5. TURVALISUS

3.5.1. Vältida pimedate nurgataguste loomist.

3.5.2. Soovitav on luua naabrivalve piirkond, kuid et seda teha, on vaja soodustada avaliku ruumi planeerimisel naabritevahelist suhtlust.

3.5.3. 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 kinnistusisesed liikumisteed lahendatakse ehitusprojektis takistusteta liikumise põhimõtetel.

### 3.7. TEED, LIIKLUS

3.7.1. Juurdepääsud kruntidele on otstarbekas planeerida Metsaserva teelt ja vajadusel ka planeeritavalt, punktis 3.7.4. kirjeldatud, tupiktänavalt. Metsaserva tee on

eratee, mille kasutamiseks Põlluvälja kinnistu arenduse tarbeks tuleb seada servituut planeeringu koostamise käigus.

- 3.7.2. Planeeringuala kõik tänavad ja liikluskorraldus peab vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, projekteerimise lähtetase „Hea“
- 3.7.3. Transpordimaa laius planeerida vastavalt kehtivatele normidele. Põlluvälja kinnistu arendusega seoses tuleb laiendada Metsaserva tee maa-ala laiust.
- 3.7.4. Planeerida perspektiivne Metsaserva tee ja Männimäe teede ühendamise võimalus Põlluvälja planeeringuala, Männiku kinnistu ja Sinilille planeeringuala (Esialgu tupikteed kahelt poolt Männiku kinnistu piirideni).
- 3.7.5. Maantee äärde planeerida kergliiklustee vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 50 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maantee projekteerimisnormid“.
- 3.7.6. Planeeringuala tänavatel tuleb vähemalt ühele poole sõiduteed kavandada min 2 m laiune kõnnitee.
- 3.7.7. Sõidutee teekatteks kavandada kõvakate.
- 3.7.8. Kõnnitee katend – asfalt.
- 3.7.9. Garanteerida ligipääs, kandevõime ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele, näidata prügiveoki pöörderaadiused.
- 3.7.10. Kui kavandatakse tupiktänav, siis selle lõpus peab olema standardile vastav ümberpööramisplats.
- 3.7.11. Määrata ligipääsude jaoks vajalikud kitsendused ja servituudid. Olemasolevate ja vajalike servituutide seadmise kohta esitada tabel.
- 3.7.12. Avaliku tee kaitsevööndiks määrata 10m sõidutee välimisest äärest.
- 3.7.13. Detailplaneeringu joonistele tuleb kanda nähtavuskolmnurgad.
- 3.7.14. Parkimiskohtade arvutamisel lähtuda Linnatänavate standardist. Näiteks iga üksikelamu kohta planeerida kinnistu siseselt min 3 parkimiskohta ning vajalik ruum manööverdamiseks.
- 3.7.15. Parkimine lahendada kinnistute siseselt, kuid tänavale võib lisaks kavandada näiteks murukiviga parkimiskohti külalistele.

### 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. KÜTE

- 3.8.5.1. Eelistada keskkonda säästvamaid kütteliike ja välistada levinumad kõige rohkem keskkonda saastavad kütteliigid, näiteks kivisüsi, otsene elektriküte.
- 3.8.5.2. Kui on lubatud maaküte, siis näidata selle tarbeks ligikaudne ruumivajadus.

### 3.8.6. ELEKTER

- 3.8.6.1. Olemasolev ja planeeritav elektriühendus selgitada välja koostöös võrguvaldajaga.
- 3.8.6.2. Analüüsida ja välja tuua päikeseenergia või muu alternatiivenergia kasutamise võimalused. Päikesepaneelide kavandamisel on detailplaneeringus eelkõige vajalik ruumianalüüs (võimsust ei pea piirama, et oleks võimalik kasutada parimaid võimalikke tehnoloogiaid).

### 3.8.7. VALGUSTUS

- 3.8.7.1. Planeerida tänavavalgustus.
- 3.8.7.2. Tänavavalgustus planeerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud.
- 3.8.7.3. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid.
- 3.8.7.4. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- 3.8.7.5. Arvestada valguse negatiivsete mõjudega seoses liiklusega. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid. Kui uus elamu asetseb tänava lõpus või väliskurvis, siis kajastada leevendusmeetmeid autotulede osas.

### 3.8.8. VESI

- 3.8.8.1. Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal ning seega tuleb eriti hoolikalt järgida põhjavee kaitse meetmeid.
- 3.8.8.2. Veeühendus lahendada eelistatavalt ühisveevärgi baasil (Lehise ja Kaasiku planeeringualade kaudu), kui see pole võimalik, siis olemasoleva (Metsaserva tee 18a, vastavalt võrguvaldaja ja Veeseaduse tingimustele) või planeeritava (maksimaalselt ühe) puurkaevuga.
- 3.8.8.3. Lahendada tuletõrje veevarustus vastavalt siseministri määrusele „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (vastu võetud 18.02.2021 nr 10).

### 3.8.9. KANALISATSIOON

- 3.8.9.1. Kanalisatsioon lahendada eelistatavalt ühiskanalisatsiooni baasil (Lehise ja Kaasiku planeeringualade kaudu), kui see pole võimalik, siis lekkekindlate kogumismahutitega.
- 3.8.9.2. Sademeveekanalisatsioon lahendada krundisisesele. Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.

### 3.8.10. SIDE

- 3.8.10.1. 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 kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.
- 4.3. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.4. Esitada kitsenduste ja servituutide seadmise vajadused tabelina.
- 4.5. Joonistest esitada:
  - 4.5.1. situatsiooniskeem,
  - 4.5.2. tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaani koos naaberkiinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10 m planeeringualast väljaspool
  - 4.5.3. fotod olemasolevast situatsioonist,
  - 4.5.4. põhijoonis 1:500,
  - 4.5.5. tehnovõrkude plaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni,

- 4.5.6. 3D illustratsioon maksimaalsete ehitusmahtudega.
- 4.6. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada digitaalselt PDF ja DWG -formaatides vallavalitsusele kooskõlastamiseks.
- 4.7. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning avalikustamise läbiviimiseks esitada lisaks digitaalsetele failidele, mis on vastutava spetsialisti poolt allkirjastatud ka paber kandjal ühes eksemplaris värviline köide koos joonistega.
- 4.8. Kehtestamisel esitada detailplaneering Raasiku Vallavalitsusele järgnevalt:
  - 4.8.1. Detailplaneeringu kehtestatavate kihtide failid peavad olema läbinud tehnilise automaatkontrolli Maa-ameti validaatoris, mille tulemusel saab jääda ainukeseks veateateks kehtestamise andmete puudumine.  
<https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Planeeringute-andmed/Planeeringute-validaator-p846.html>
  - 4.8.2. Detailplaneeringu köide paber kandjal kolmes eksemplaris.
  - 4.8.3. Digitaalselt allkirjastatult ning failid kokkupakkimata:
    - 4.8.3.1. seletuskiri DOC ja PDF formaadis,
    - 4.8.3.2. joonised DWG ja PDF formaadis.

## **5. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS**

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.