



NAFTA

ARUKÜLA ALEVIK VÕIDU TN 9 JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tellijaja:

Raasiku Vallavalitsus

Aadress:

HARJU maakond, RAASIKU vald,
ARUKÜLA alevik, VÕIDU tn 9

Planeerija:

Madis Karu

Projekti juht:

Madis Karu

Vastutav spetsialist:

Madis Karu

Huvitatud isik // koostamise korraldaja:

Raasiku Vallavalitsus

Töö nr.

RVV0125

Staadium

DP

17.07.2025

Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ

★ Tallinn, Nõmme, Sõbra tn 24B, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ reg.nr: 10222546 ★ MTR: EP10222546-0001 ★



Sisukord

1. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid	3
2.	Teostatud uuringud	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	3
4.	Praegune olukord	4
4.1.	Piirangud	4
5.	Kontaktvöönd	4
6.	Planeering ja ehitusõigus	5
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	5
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	6
6.2.	Planeerimispõhimõtted	6
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	6
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	6
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid	6
6.3.	Ehitusõigus	6
6.3.1.	Raietööd	7
7.	Liiklus ja parkimine	7
8.	Heakorrastus	8
9.	Vertikaalplaneerimine	8
10.	Planeeritava ala bilanss	8
11.	Keskkonnakaitse nõuded	8
11.1.	Mürakaitsemeetmed	9
11.2.	Radooniohjemeetmed	9
11.3.	Keskkonnamõju hindamisest	10
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	11
13.	Tuleohutusnõuded	11
14.	Elektrivarustus	11
14.1.	Tänavavalgustus, õuealade valgustus	11
15.	Sidevarustus	12
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	12
17.	Soojusvarustus	12
18.	Planeeringu elluviimine	12

2. Joonised

1.	Asukohaskeem	01	M 1:2000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:1100
4.	Põhijoonis	04	M 1:500
5.	Tehnovõrgud	05	M 1:500
6.	Illustratsioon	06	

3. Lisad ja tehnilised tingimused





1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Raasiku Vallavalitsusega sõlmitud töövõtuleping nr. 12-2/70-2024;
- 2) Aruküla alevikus, Võidu tn 9 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, Raasiku Vallavalitsuse 11.11.2024. korraldus nr 433;
- 3) Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusega nr 24);
- 4) Harju maakonnaplaneering 2030+;
- 5) Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid;

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Raasiku valla kehtiva üldplaneeringuga.

2. Teostatud uuringud

Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed: "Aruküla detailplaneeringute geodeetiline alusplaan, Harju maakond, Raasiku vald, Aruküla alevik, Võidu tn 9", töö nr. GA-324-2024, mõõdistatud 18.05.2021. Koostaja S&E Geodeesia OÜ, reg. nr. 14668687, Harju maakond, Anija vald, Ülejõe küla, Pokukanni, 74316, +37255626444, +3725017023, sander011@hot.ee, eimarvallner@hot.ee. MTR EEG000463, koostas Sander Sepmann. Koordinaadid L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Katastriüksused on plaanile kantud Maa-ameti andmete põhjal seisuga 14.11.2024. Geoloogilised uuringud teha vajadusel vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on üldkasutatav maa sihtotstarbega katastriüksus jagada vastavalt üldplaneeringule elamumaa katastriüksusteks, määrata ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus jagatakse viieks elamumaa krundiks ja üheks üldkasutatava maa krundiks, määratakse ehitusõigused ja hoonestustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamiseks, lahendatakse juurdepääsud ja määratakse vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastusnõuded. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks võib välja tuua planeeritavate kinnistute parema kasutamise, kasutuseta olevate maade kasutuselevõtu ja asula suurema korrastatuse jaoks võimaluste loomise.





4. Praegune olukord

Planeeritav ala asub Aruküla alevikus. Planeeritava ala moodustab Võidu tn 9 katastriüksus. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Võidu tn 9 kinnistu asub riigi kõrvalmaanteest nr 11300 "Lagedi - Aruküla - Peningi" kirdes, Võidu tänavast kagus. Kinnistu külgneb Võidu tn 7, Võidu tn 5 ja 5A, Männiku tee 30, 30A, 30B, 30C, Männiku tee 32 ja 32A kinnistutega.

Planeeritava ala suurus on 15901 m².

www.ehr.ee andmetel on Võidu tn 9 katastriüksusel järgmised hooned ja rajatised:

1. rajatis EHR koodiga 221471919 (kavandatav),
2. kanalisatsioonitoru EHR koodiga 221474283 (püstitamisel),
3. rajatis EHR koodiga 221471920 (kavandatav),
4. veetorustik EHR koodiga 221474297 (püstitamisel),

Planeeringualas on järgmised tehnovõrgud:

1. 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabel;
2. side maakaabel;

Naaberkinnistud on osaliselt piiratud aiaga, ent piirdeaiaid ei paikne enamasti piiridel, paljudel juhtudel juhuslikult.

Juurdepäas planeeritavatele kinnistutele on Võidu tänavalt (asfalteeritud tänav, laiusena ~3.6 m) ja Lagedi - Aruküla - Peningi kõrvalmaanteelt (asfaltkattega maantee, laiusena ~8 m). Reljeefilt on maa-ala tasane, lauge langusega põhja suunas.

4.1. Piirangud

Kinnistut läbivate tehovõrkude piirangud trassi teljest või äärmise toru/traadi teljest: madalpinge õhuliin 2+2 m. Maq-alustel kaabelliinidel on kaitsevööndid 1+1 m trassi teljest.

Kinnistut läbivate tehovõrkude puhul tehakse planeeringus ettepanek nendele kaitsevööndi laiuses servituut määrata, servituudiga koormatud ala pind on kokku 518 m².

Kinnistu paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Kaitsmata põhjaveega ala on karstiala, alvar ja ala, kus põhjaveekihil lasub kuni 2 meetri paksune moreenikiht või kuni 20 meetri paksune liiva- või kruusakiht. Kaitsmata põhjaveega alal paiknevate veehaarete puhul on alati risk nende reostumiseks tõvestavate mikroorganismidega. DP alale ei kavandata reovete ega heitvete immutamist pinnasesse.

5. Kontaktvöönd

Kontaktvööndi ulatus on planeeritav ala ja temast 200 m kaugusele jäävad alad. Planeeringuala on osa Aruküla männikust, piirkond on väljakujunenud elamuala.

Kontaktvööndi alal on teed transpordimaa sihtotstarbega, elamud paiknevad elumumaa sihtotstarbega kinnistutel, Pumbamaja kinnistu on tootmismaa sihtotstarbega, Kopliotsa kinnistu on maatulundusmaa sihtotstarbega, Linnaku kinnistu on riigikaitsemaa sihtotstarbega. Ülejäänud



kinnistud kontaktvööndi alal on üldkasutatava maa sihtotstarbega. Elamumaa sihtotstarbega kinnistud on valdavalt hoonestatud.

Planeeringud kontaktvööndi alal Maa-ameti planeeringute rakenduse andmetel: algatatud detailplaneeringud on Võidu tn 9 katastriüksuse ja lähiala DP, Männiku tee 27 katastriüksuse ja lähiala DP; vastuvõetud detailplaneeringud puuduvad, kehtestatud detailplaneeringud on Männiku tee 26 DP, Männiku tee 33 DP, Männiku tee 30a DP, Männiku tee 37 DP, Linnaku kinnistu ja lähiala DP, Võidu tn 11 DP, Gustavi kinnistu ja lähiala DP, Raasiku vallas Aruküla alevikus Võidu tn 17 katastriüksuse ja lähiala DP.

Umbes 41% kontaktvööndi alast on üldkasutatav maa. Elamumaid on umbes 29% kontaktvööndi alast, krundid jäävad suuruselt vahemikku 1200 - 6100 m², ribad on väiksemad (väikseim 200 m²). Eramute paiknemisel tänava ehitusjoont on võimalik tuvastada Võidu tn 1 ... 5 kinnistutel. Elamumaa kinnistud on valdavalt nelinurkse kujuga, üksikud on keerulisema kujuga. Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 15%. Elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistutel on tegemist eramutega, abihooned 0-3.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering oma lahenduselt sobitub kontaktvööndis oleva olukorraga, lähiala tänavaruum korrastub, planeeringuala liitub orgaaniliselt aleviku ruumiga.

6. Planeering ja ehitusõigus

Enne uute hoonete püstitamist tuleb lammutada olemasolevad ebaseaduslikud piirdeaiad ja planeeringuala peab ära koristama ning jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.

Kõikjal käesolevas planeeringus on kasutatud uute kinnistute nimetamisel aadresside ettepanekuid:

1. kinnistu pos 1, aadressi ettepanek Võidu tn 9a
2. kinnistu pos 2, aadressi ettepanek Võidu tn 9
3. kinnistu pos 3, aadressi ettepanek Võidu tn 5c
4. kinnistu pos 4, aadressi ettepanek Võidu tn 5b
5. kinnistu pos 5, aadressi ettepanek Männiku tee 32b
6. kinnistu pos 6, aadressi ettepanek Võidu tn 9b

6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine

Uus hoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna ei teki visuaalset reostust. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus rikastab lähiala hoonestustavasid. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.





6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Reoveed juhitakse asula reoveekanaliseerimisüsteemi ja olmevesi tuleb planeeritavatesse hoonetesse asula tarbeveesüsteemist.

Olmeprügi kogutakse kinnistutel erinevat tüüpi olmejäätmete konteinerites. Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Raasiku valla jäätmekäitluseeskirjadele.

6.2. Planeerimis põhimõtted

Planeeritaval alal olev kinnistu jaotatakse vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" toodule. Eesmärk on tagada kinnistute otstarbekad kujud ja suurused ning juurdepääsud tänavatelt. Üldkasutatava maa riba loomine Lagedi - Aruküla - Peningi tee serva võimaldab ohutumalt tagada liikumise Võidu tänava ja bussipeatuse vahel. Pos 5 elumumaa riba on võimalik hiljem liita Männiku tee 32 kinnistuga ja sellega tagada antud kinnistule parem ligipääs avalikult teelt.

6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad

Uute hoonestusalade paigutamisel on arvestatud Raasiku valla soovide ja olemasoleva olukorraga. Hoonestusalad jäävad krundi piiridest 8.0 m kaugusele, tagamaks suuremat haljaspuhvrit hoonestusalade vahel. Pääsud kinnistule, hoonete ja rajatiste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis". Kinnistu jagatakse kuueks: pos 1 – 2773 m², pos 2 – 2932 m², pos 3 – 3911 m², pos 4 – 3989 m², pos 5 – 671 m², pos 6 – 1625 m².

6.2.2. Vastavus kõrgematele planeeringutele

Detailplaneering ei sisalda kehtivate detailplaneeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kontaktvööndi alal koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering vastab kehtivale Raasiku valla üldplaneeringule.

6.2.3. Muud rajatised ja väikevormid

Hooneprojektide koosseisus on soovituslik koostada kruntidele heakorrastusprojektid, mille järgi rajada uus haljastus ning piirdeaiad. Piirdeaedade lubatud asukohad loodavate kinnistute piiridel, väravad ei tohi avaneda tänava poole. Krunte on lubatud piirata kuni 1.6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistutevahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga ja piisavalt suuremõõtmeline, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

6.3. Ehitusõigus

Kinnistute pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 lubatud hoonetealune pind on 240 m², maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind on 480 m², lubatud on ehitada üksik- või kaksikelamuid.



Kinnistutele pos 5 ja 6 hoonete ehitamise õigust ei määrata.

Hoonestusala piires võib igale krundile võib ehitada ühe eluhoone ehitusaluse pinnaga kuni 240 m², kuni 1 ehitusteatise kohustuslikku abihoonet (ehitusluse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega kuni 5.0 m), lubatud abihoonele lisaks väikeehitised ei ole lubatud.

Elamu hoonealusest pinnast 0...100% võib olla kahekorruseline. Lubatud katusekalded on vahemikus 0°...10° või 40°...45°, elamute kõrgus max 9.0 m, abihoonete kõrgus max 5.0 m, mõõdetuna maapinnast. Hoone sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projektiga, ent mitte kõrgem kui +50 cm Võidu tänava kõrgusest. DP põhijoonisel antud hoonete absoluutkõrgusi on lubatud vajadusel korrigeerida +50 cm ulatuses kui vertikaalplaneeringu lahendusega on see põhjendatud.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljööga piirkonda. Välisilmelt peavad olema hooned otstarbeka ja pigem tagasihoidliku looduslähedase vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate kaksikelamutele modernse vormikeele kasutamist.

Välisviimistluseks kasutada traditsioonilisi materjale - peamisena puitu (laudis), millega kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, savikivi või valtsplekki. Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis. Kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute. Välisviimistlusmaterjalide ja kaasaegse arhitektuuri nõuded kehtivad nii elamutele kui ka abihoonetele. Abihoone ja piire peavad sobituma elamu arhitektuuriga. Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt.

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 04 "Põhijoonis").

6.3.1. Raietööd

Kruntidel tuleb vajalikud alad võsast ja hooldamata viljapuudest puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud, neid on soovituslik vajadusel ümber istutada. Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada vajadusel hoonete kohta koostatvate projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele. Puude raie (ja muude mürarikaste tööde) puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.03 – 31.07.

7. Liiklus ja parkimine

Liikluskorraldus peab vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, projekteerimise lähtetase „Hea“. Kiiruspiirang Võidu tänaval on 50 km/h, Lagedi - Aruküla - Peningi teel 70 km/h. Põhijoonisel nähtavuskolmnurki ei ole näidatud, kuna olemasolev olukord ei muutu.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub Võidu tänavalt.

Sajuvete eemaldamine on lahendatud vertikaalplaneerimisega, sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul, sademevett ei juhita tänavate alusele maaüksusele.

Teedel-tänavatel puuduvad DP koostamise ajal kõnniteed.

Parkimine on lahendatud kinnistutel. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Projekteeritud elamute parkimisnormatiiv väikeelamute alal: 2 kohta / korter. Planeeringus 4x4 kohta krundil, kokku 16 kohta planeeritaval alal.

8. Heakorrastus

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Kruntidel säilitada Aruküla Männikule iseloomulik kõrghaljastus. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sisepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Piirded võib rajada ainult piki kruntide piire. Piirded piki tänavamaad on puidust lippaed ($H_{\max} = 1.6 \text{ m}$), mujal võrktara ($H_{\max} = 1.6 \text{ m}$) või tihe kaherealine hekk. Piirdeaia lahendus peab sobituma elamute arhitektuurilahendusega ja vastama piirkonna piirdeaiatavadele, väravad ei tohi avaneda tänava poole. Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile sissesõidutee lähedale rajatud alustele.

9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sademevete valgumist naaberkruntidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0.5 m hoonestusala piires.

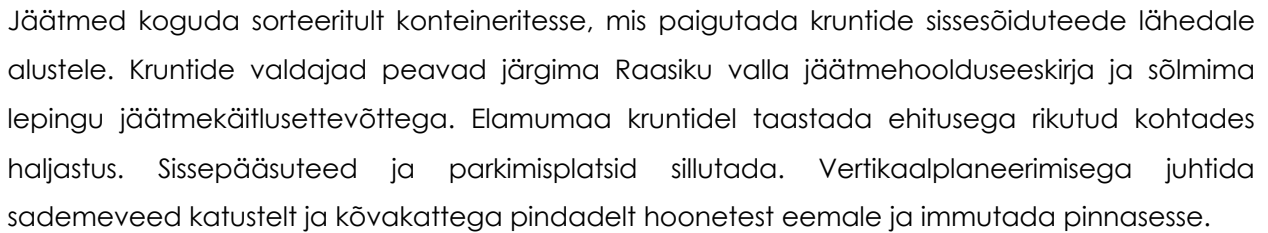
Vertikaalplaneeringud lahendada hoonete eelprojektide mahus selliselt, et on takistatud sademevete valgumine naaberkinnistutele ja avalikele aladele. Sademeveed immutada omal kinnistul. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse (alal kraavid puuduvad).

10. Planeeritava ala bilanss

1.	Planeeritav ala	1.6 ha
2.	Elamumaa	14276 m ²
3.	Max maapealne suletud brutopind	1625 m ²
4.	Elamute arv	4 kaksikelamut (lubatud on ka üksikelamud)
5.	Parkimiskohti	16

11. Keskkonnakaitse nõuded

Kinnistule kruntide planeerimisel ja neile hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat haljastust. Ehitatavate elamute vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus toimub lähialal olevate tehnovõrkude kaudu.



Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala paikneb riigitee läheduses, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringualal ei tohi müratasemed ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra piirväärtusi II-kategooria alal nii päeval kui ka öisel ajal. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Leevendusmeetmetena on otstarbekas tiheda kahekihilise igihalja heki rajamine tänavate poolsetesse krundi servadesse (täpne lahendus anda hoonete ehitusprojektides), hoone arhitektuuris arvestada, et hoones olevaid eluruumi planeerida tänavatest kaugemale külge, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus. Leevendusmeetmete koostamisel on müra normtasemed elamutes tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks (Aruküla alevikus ei ole varasemalt müratõkkeseinu paigaldatud, aleviku ilmega sobitumiseks tuleb eelistada nende mittekasutamist). Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt planeeritavatele elamutele kasutuslubade väljastamise ajaks.

Soovitatav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile ka tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tihendada ja hermetiseerida tuleb kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru või kaabli ning hülsi vahe.



Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

11.3. Keskkonnamõju hindamisest

Kavandatav tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus¹ (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Antud detailplaneeringu korral määratakse viiele krundile elumumaa sihtotstarve ja ühele üldkasutatava maa sihtotstarve, määratakse ehitusõigused ja piirangud. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. 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 olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik detailplaneeringuga koos läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist. Raasiku Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus. Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radoonihjemeetmed; nähti ette kaitstmata põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Aleviku majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanike alevikku kolimisega suureneb kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine toob kaasa aleviku sotsiaalse olukorra paranemise, kuna aleviku avalik ruum korrastub ja DP elluviimine annab tõenäoliselt tõuke lähialal teistegi kasutusega alade kasutuselevõtuks.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Aruküla alevikus paiknevate kultuuripärandiobjektide väärtust.

d) mõju looduskeskkonnale:





Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, aleviku servas olevate kinnistute kasutuselevõtt elamute rajamiseks ei halvenda lähiala looduskeskkonna olukorda, pigem aitab kaasa konkreetse piiri loomisele tihe- ja hajaasustuse vahele.

12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Kruuntidele rajada piirded.

13. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 15 \text{ L/s}$ 3 h jooksul saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest, vastavalt EVS 812-6.

14. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringu projektiga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: 4 tk $3 \times 25\text{A}$, kokku $3 \times 100\text{A}$. Kinnistute elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega toiteliinid alates krundipiirile paigaldatavatest liitumiskilpidest hoonetesse.

Hoonete projekteerimisel on vaja arvestada lähialal olevatest madalpinge õhuliinidest tulenevate ohtudega ning vajadusel hinnata elektromagnetvälja mõju vastavust sotsiaalministri 21.02.2002 nr 38 määruse "Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine" nõuetele.

14.1. Tänavavalgustus, õuealade valgustus

Võidu tänava äärne tänavavalgustus on olemasolev.

Õuealade valgustuse projekteerimisel võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Õuealade valgustus planeerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid.

Arvestada valguse negatiivsete mõjudega seoses liiklusega. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid.



Hoonete projekteerimisel arvestada valgusreostusega planeeritava alal ning vältida ülemäärast valgustamist planeeritavate hooneteni, vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid (haljastus, akende paigutus ja varjestus).

Hoonete projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

15. Sidevarustus

Alal puuduvad moodsad sidekaablid ja kaablikanaliseerimisitorustikud. Vastavalt Telia tehnilistele tingimustele nr 37427380 on alal Telial piirkonnas vasksidevõrk ja pakutavad internetikiirused on aeglased. Sidevarustus lahendatakse planeeritavatel hoonetel raadiolingi kaudu, täpne lahendus anda projekteeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, ühisveevärg ja -kanalisatsioon on Meierei tänaval olemasolev, Meierei põik tänavale rajatakse uued torustikud. Rajatakse vee- ja kanalisatsioonitorustikud vastavalt põhijoonisel näidatule, liitumispunktid Meierei tn ja Meierei põik nurgal.

Proгноositud vooluhulgad kinnistute kohta:

Vesivarustus:	$4 \times 0.7 = 2.8 \text{ m}^3/\text{ööp}$
Kanalisatsioon:	$4 \times 0.7 = 2.8 \text{ m}^3/\text{ööp}$
Välistulekustutus:	10.0 L/s

Välisvõrgud:

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike kohta koostatakse eraldi projekt peale DP kehtestamist. Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud, sademeveetorustikke ega drenaažitorustikke ei rajata.

17. Soojusvarustus

Lahendatakse lokaalsetena planeeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus. Kütteallikena mitte kasutada otseelektrikütet (lubatud on kasutada elektrikeriseid saunades), vedelikütust ega küttegaasi, tahketest kütteenetist vältida kivi- ja pruunsütt, põlevkivi jms saastavaid kütteenetist. Päikesepaneelid on sobilik ja soovituslik paigaldada tänavalt mittevaadeldavas kohas, et mitte rikkuda hoonete arhitektuuri. Päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust ega halvendada nende valgustingimusi

18. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tegevuste elluviimiseks teostab Raasiku vallavalitsus allpoolloetletud tegevused.





Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Raasiku vallale kohustust planeeritud tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnovõrkudega vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Planeeritud tehnovõrkudele, mis asuvad transpordimaal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanike (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS) ja transpordimaa omaniku vahel. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis;
- kinnistuväliste tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Raasiku Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Raasiku Vallavalitsuse poolt, vajadusel. Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema neid hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni vastavate kruntide piirideni välja ehitatud;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine,
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine.

