

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

KÖITE SISUKORD

I. MENETLUSDOKUMENDID

M1. Leping nr 7-1/20-1 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

M2. Raasiku Vallavolikogu otsus nr 47, 08.12.2020 Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

M3. Lähteseisukohad Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks (Kinnitatud Raasiku Vallavolikogu 8. detsembri 2020. a. otsusega nr 47).

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1. TEOSTATUD UURINGUTE KOKKUVÕTTE	6
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	8
5. PLANEERINGUS KAVANDATU	9
5.1. ÜLDOSA	9
5.2. LIIKLUSKORRALDUS	14
5.3. KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	15
5.4. TULEOHUTUSNÕUDED	17
6. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	18
6.1. Arendaja kohustused	18
6.2. Detailplaneeringu elluviinise tegevuskava	18
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	19
8. TEHNOVÕRGUD	19
8.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	19
8.2. ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	20
8.3. SIDEVARUSTUS	21
8.4. SOOJAVARUSTUS	21

III. LISAD

L1. Visualiseering.

L2. Geodeetiline alusplaan (koostatud OÜ Amaate AKM, töö nr. T-63-21-2021, 22.10.2020).

L3. Elektrilevi Tehnilised tingimused nr 401468.

L4. Raven OÜ Tehnilised tingimused nr 6-2/505.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

L5. Liiklusmüra ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang (koostatud Terviseameti Terviseohutuslabori Tallinna Labor, töö nr. 6/4-6-2/1992, 2022).

L6. Liiklusmüra hinnang (koostas Kajaja Acoustics OÜ, töö nr. 22330, 07.10.2022).

L7. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang. (Koostaja Raasiku vallavalitsus, november 2020).

L8. Pinnase reostusuuringu aruanne (koostas OÜ REI Geotehnika, töö nr. 4981-21, detsember 2021).

L9. Eksperthinnang sademetevee ärajuhtimisest (koostas Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, 30.05.2023).

L10. Seisukoht detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta (koostas Keskkonnaamet, nr 6-5/20/19308-2, 08.12.2020).

L11. Kooskõlastuste koondtabel.

IV. JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Kontaktvööndi skeem
4. Kontaktvööndi detailplaneeringud
5. Põhijoonis
6. Tehnovõrkude koondplaan
7. Lõiked
8. Sademetevee ärajuhtimise skeem kuni Leivajõeni

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus
- Raasiku valla ehitismäärus
- Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid
- Muud kehtivad õigusaktid

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Raasiku valla üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering 2030+.
- Harjumaal, Raasiku vald, Kulli küla, Pärtlimetsa, Pärtlipõllu topo-geodeetiline alusplaan. Koostaja OÜ Amaate AKM (töö nr. T-63-21-2021, 22.10.2020).
- Liiklusmüra ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang Harjumaal Raasiku vallas Kulli küla planeeringualal. Koostaja TerviseametI Terviseohutuslabori Tallinna Labor (töö nr. 6/4-6-2/1992, 2022).
- Liiklusmüra hinnang. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ (töö nr. 22330, 07.10.2022).
- Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang. Koostaja Raasiku vallavalitsus (november 2020).
- Harjumaal, Raasiku vald, Kulli küla, Pärtlimetsa pinnase reostusuuringu aruanne. Koostaja OÜ REI Geotehnika (töö nr. 4981-21, detsember 2021).
- Eksperthinnang Raasiku valla Kulli küla Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringualalt sademetevee ärajuhtimisest Koostaja Kalev Raadla, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, volitatud hüdrotehnikainsener tase 8, kutsetunnistus 154804 (30.05.2023)
- Seisukoht Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Koostaja Keskkonnaamet (nr 6-5/20/19308-2, 08.12.2020).
- Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise. Koostaja Raasiku Vallavolikogu (nr 47, 08.12.2020).
- Lähteseisukohad Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. (Kinnitatud Raasiku Vallavolikogu 8. detsembri 2020. a. otsusega nr 47).

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan. Koostatud OÜ Amaate AKM (töö nr. T-63-21-2021, 22.10.2020).

- Liiklusrünnak ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang Harjumaal Raasiku vallas Kulli küla planeeringualal.

Koostaja TerviseametI Terviseohutuslabori Tallinna Labor (töö nr. 6/4-6-2/1992, 2022).

- Liiklusrünnak hinnang. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ (töö nr. 22330, 07.10.2022).

- Eksperthinnang Raasiku valla Kulli küla Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringualalt sademetevee ärajuhtimisest.

Koostaja Kalev Raadla, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, volitatud hüdrotehnikainsener tase 8, kutsetunnistus 154804 (30.05.2023).

- Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.

Koostaja Raasiku vallavalitsus (november 2020).

- Harjumaal, Raasiku vald, Kulli küla, Pärtlimetsa pinnase reostusuuringu aruanne.

Koostaja OÜ REI Geotehnika (töö nr. 4981-21, detsember 2021).

- Seisukoht Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.

Koostaja Keskkonnaamet (nr 6-5/20/19308-2, 08.12.2020).

Planeeritava ala suuruseks koos lähialaga on ligikaudu 7.8 ha.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Jagada praegu maatulundusmaa sihtotstarbega Harju maakonnas Raasiku vallas Kulli külas asuvad Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksused elamumaa kruntideks (lisaks elamute teenindamiseks vajalikud transpordi, äri- ja teeninduse, tootmis- ja ühiskondliku kasutusega katastriüksused).

- Määrata moodustatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse üksik- ja kaksikelamute ehitamiseks.

- Määrata moodustatud elamu/ äri- ja teeninduse maa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse elamu või äri- ja teeninduse hoone ehitamiseks.

- Määrata hoonestustingimused.

- Määrata juurdepääsuteed, vajalikud servituudid, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

KATASTRIÜKSUSED

- Pärtlimetsa (registriosa 3306250; katastritunnus 65101:001:0115; pindala 34130 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

- Pärtlipõllu (registriosa 5628402; katastritunnus 65101:001:0116; pindala 38866 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksustel. Planeeringuala piirneb põhja suunast munitsipaalomandis oleva Väikekoha tee katastriüksusega, millel asub Väikekoha tee (tee nr 6510001) ning üle selle tee on Lasse katastriüksus. Planeeringuala vahetus läheduses põhja/kirde suunal asub Tallinn-Tapa raudtee (Heinapõllu tee 11 // Tallinn-Tapa 122,9-128,1 km), raudtee ristumine maanteega ning Kulli raudteejaam. Planeeringuala piirneb kirde/ida suunas riigi omandis maanteega (11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee), millest üle tee on Vana-Tõniste katastriüksus. Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres on bussipeatus ning sealt kuni raudteejaamani välja ehitatud kõnnitee. Kagu suunas on piirinaabriteks Põllu tee 10, 12 ja 14. Lõuna suunas piirneb planeeringuala munitsipaalomandis oleva Pärtli teega, millest üle tee on Pistriku vkt 2, 1 ja 28 ning Heina katastriüksus. Lääne suunas piirneb planeeringuala Majasoku katastriüksusega.

Maapind on tõusuga lääne-ida suunas (absoluutkõrguste vahemik 39.5...44,5 m). Pärtlimetsa kinnistut on kasutatud pinnase ladustamiseks. Kõrghaljastus on vaid osaliselt säilinud kinnistu piiride lähedal (eriliigiline võsa, haab, lepp, sarapuu) kuid suurem osa krundist on haljastuseta. Ka olemasolevatest puudest on paljud kahjustatud. Pärtlimetsa kinnistult on varasemalt leitud karuputke, kuid seda on sealt hävitatud.

Pärtlipõllu katastriüksus on olnud kasutusel põlluna ning sellel on vaid üksikud puud ühes krundi servas. Põllul kasvab valdavalt ristik.

Lõunapoolne juurdepääs planeeritavale maa-alale on üldkasutatavalt killustikust kattega Pärtli teelt. Põhjapoolne juurdepääs planeeritavale maa-alale on üldkasutatavalt asfaltkattega Väikekoha teelt.

Maaüksuse osas ei ole varem detailplaneeringuid kehtestatud.

Kavandatav tegevus on vastavuses Harju maakonnaplaneeringuga. Kavandatakse kompakset elamuala, arvestades olemasolevat infrastruktuuri ning väljakujunenud asulat.

Kavandatav tegevus on vastavuses Raasiku valla üldplaneeringuga, mis näeb kõnealustel kruntidel ette elamurajooni rajamist. Tegemist on tiheasustusalaga, millel on tänu raudteele hea ühendus valla ja maakonna keskustega ning igapäevaeluks vajalike teenustega.

TEHNOVÕRGUD

ELEKTER – Kinnistuid läbib elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) Kulli II:ARU (väline tunnus: K215824345).

VESI – Pärtlipõllu katastriüksuse lõunapoolse piiri juurde ulatub Pistriku vkt-d teenindav Raven OÜ valduses veevõrk, mis on ühendatud puurkaevu PRK0022553.

KANALISATSIOON – puudub.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Piirkond on üldplaneeringu järgi hõlmatud kavandatavasse reoveekogumisalasse, aga lähiaastatel tõenäoliselt liitumise võimalust ei teki. Kulli külas Tjorveni kinnistule on algatatud detailplaneering piirkonda teenindava kanalisatsiooni puhastusjaama rajamiseks.

SIDE – puudub

PIIRANGUD

Piirangu alus	Kood riiklikust registrist	Piirangu ulatus
Elektripaigaldise kaitsevöönd: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) Kulli II:ARU	K215824345	10 m mõlemal pool liini
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: Lagedi-Aruküla-Peningi tee. (Raasiku valda jääva riigitee kaitsevöönd on 30 m lai. Juhul kui maantee läbib asulat, siis loetakse asula piires tee kaitsevööndi laiuks 10 m.)	11300	30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: Kulli suvila tee		10 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast

3.1. TEOSTATUD UURINGUTE KOKKUVÖTTE

Põhjavee tase ja liikumise suund

Samakõrgusjooned näitavad edelasuunalist kallakut. Üldjuhul eeldatakse, et põhjavesi liigub samas suunas maapinna loomuliku kaldega ning antud juhul toetab seda ka põhjavee tasemete erinevus planeeringuala lähipiirkonnas.

Põhjavee kaitstus

Vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Ehitusgeoloogilised uuringud

Kavandataval elamualal ei ole ehitusgeoloogilisi uuringuid läbi viidud. Planeeringuala idapiiril kulgeval teel on läbi viidud trassi uuring nr 32486 „Lagedi-Aruküla-Peningi mnt (T-11300) km 0,0-8,1 ja Lagedi-Kostivere mnt (11302) km 0,01,6). Planeeringualast lõuna pool on läbi viidud trassi uuring nr 30769 „Trassid Pärtli Mü Kulli küla Raasiku vald Harjumaa“ .

Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi (<https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6d>)

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

cd) kohaselt asub planeeringuala kõrge radooniriskiga pinnasel (50-100 kBq/m³). Eesti Geoloogiakeskuse 2008. a. koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi (https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf) kohaselt asub planeeringuala normaalse kuni kõrge radoonisisaldusega pinnasel (30-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada radoonikaitsemeetmetega vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Jääkreostus

Kulli külas ei ole registreeritud ühtegi keskkonnaohtlikku objekti.

Sademetevee ärajuhtimine

Praegune sademetevee äravool on häiritud, kuna varemtoiminud kuivenduskraavid on osaliselt likvideeritud ja liigvesi voolab piirkonnast ära maapinna reljeefi madalama osa kaudu.

Väikekoha tee ääres on mõlemal pool kraavid, mis on ühendatud truubiga, truupe on praktiliselt laeni vett täis kuna allavoolu kraavid on setet täis või neid ei ole olemas.

Kraavide suund on loodest kagusse ja edasi kirre-edela suunas Leivajökke. Tänapäevaks Pärtli tee piirkonnas kraavi ei ole ja liigvesi voolab reljeefi madalama osa kaudu olemasolevatesse kraavidesse ja sealt Leivajökke.

Pinnase reostus

Analüüside tulemusena tehti kindlaks, et täitepinnases esineb naftasaadusi, kuid nende sisaldus jääb alla piirarvu elumaal. Raskmetallide ja PAH osas on täitepinnas puhas. Seega pole pinnas Pärtlimetsa kinnistul saastunud ja pinnase saneerimismeetmeid pole vaja rakendada.

Kui hoonete rajamisele eelnevate ehitusgeoloogiliste uuringute käigus sattutakse ilmselt saastunud (õlisele) pinnasele, tuleks nende uuringute käigus võtta ja analüüsida täiendavaid pinnaseproove ja vajadusel kavandada vastavaid saneerimismeetmeid.

Müra

Vastavalt TerviseametI Terviseohutuslabori Tallinna Labori hinnangule teostatud liiklusrüüra mõõtmiste ja hinnatud müratasemete arvutuste alusel võib järeldada, et Kulli küla planeeringualal müra tasemed ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra piirväärtusi II-kategooria alal nii päevasel kui ka öisel ajal.

Vastavalt Kajaja Acoustics OÜ hinnangule:

- ilma müratõketeta ulatub 2021 aasta liiklussageduse olukorras Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres planeeringuala piirile päevasel ajal samatugevustsoon $L_d \leq 60$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 54$ dB;
- ilma müratõketeta mõjuvad 2021 aasta liiklusolukorras Lagedi-Aruküla-Peningi teele lähimate (POS 15-19) planeeritavate hoonete teepoolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 57$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 49$ dB;
- ilma müratõketeta ulatub 2040 aasta liiklussageduse olukorras Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres planeeringuala piirile päevasel ajal samatugevustsoon $L_d \leq 64$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 57$ dB;

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

- ilma müratõketeta mõjuvad 2040 aasta liiklusolukorras Lagedi-Aruküla-Peningi teele lähimate (POS 15-19) planeeritavate hoonete teepoolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 59$ dB ning öiselajal $L_n \leq 51$ dB.

Modelleerimistulemuste põhjal on soovituslik II kategooria sihtväärtuse tagamiseks kogu planeeringualal krundipiiride ja hoonestuse kaitsmiseks jätta planeeringuala ja tee vahele ca 50 m laiune puhvertsoon müra hajumiseks või rajada antud planeeringulahenduse korral kinnistu piiridele füüsilised müratõkked. On võimalikud kaks müratõkke lahendust: planeeringuala piirile rajatav müratõkkekraan (pikkus ca 325 m, kõrgus 3,0 m teekatte pinnast) ning planeeringuala piirile rajatav muldvall (pikkus ca 325 m, kõrgus 3,0 m teekatte pinnast).

Vibratsioon

Vibratsiooni mõõtmistulemuste kohaselt on näha, et võib raskete veokite ja kaubarongide möödasõidul esineda vibratsioon maksimaalsete väärtustega kuni 0,002 m/s², mis on vähemalt 4 korda madalam kui määrusega nr 78 kehtestatud öine piirväärtus.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Raasiku vallas, Kulli külas.

Lõunas on kehtivad Põllu-Vilja, Pärtli ja Nurmenuku detailplaneeringute alad, kus asuvad 1-2 korruselised kõrgusega kuni 8 m 250-400 m² ehitisealuse pinnaga eluhooned.

Läänes on kehtiv Kulli AÜ detailplaneeringu ala, kus asuvad kuni 2 korruselised eluhooned.

Põhjas on kehtivad Kullerkupu, Kullerkupu ja Värava, Vanka 1/2/3 ja Heinapõllu detailplaneeringute alad, kus asuvad 1-2 korruselised kõrgusega kuni 8-10 m 300-400 m² ehitisealuse pinnaga eluhooned.

Kulli külas Tjorveni kinnistule on algatatud detailplaneering piirkonda teenindava kanalisatsiooni puhastusjaama rajamiseks.

Planeeringuala piirneb põhja suunast munitsipaalomandis oleva Väikekoha tee katastriüksusega (kü 65101:002:0687), millel asub Väikekoha tee (tee nr 6510001) ning üle selle tee on Lasse katastriüksus (kü 65101:002:0203). Planeeringuala vahetus läheduses põhja/kirde suunal asub Tallinn-Tapa raudtee (Heinapõllu tee 11 // Tallinn-Tapa 122,9-128,1 km), raudtee ristumine maanteega ning Kulli raudteejaam (kü 65101:002:0084). Planeeringuala piirneb kirde/ida suunas riigi omandis maanteega (11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee) (kü 65101:003:0397), millest üle tee on Vana-Tõnise katastriüksus (kü 65101:002:0632). Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres on bussipeatus ning sealt kuni raudteejaamani välja ehitatud kõnnitee. Kagu suunas on piirinaabriteks Põllu tee 10 (kü 65101:002:0525), 12 (kü 65101:002:0526) ja 14. (kü 65101:002:0527). Lõuna suunas piirneb planeeringuala munitsipaalomandis oleva Pärtli teega, millest üle tee on Pistriku vkt 2 (kü 65101:002:0477), 1 (kü 65101:002:0476) ja 28 (kü 65101:002:0474) ning Heina katastriüksus (kü 65101:002:0041). Lääne suunas piirneb planeeringuala Majasoku katastriüksusega (kü 65101:002:0202).

Planeeringuala vahetusläheduses lõunapool kehtival Pärtli detailplaneeringu alal on planeeritud laste mänguväljak, mis on otseses ühenduses käsitletava planeeringu alaga.

Planeeringuala side Tallinna linnaga, Aruküla ja Raasiku alevikega on hea (mööda Tallinn-Tapa raudteed ja kasutades bussiühendust).

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Hoonete kõrgus on piirkonnas ühest kuni kahe korruseni, katuse kalded vahemikus 10...50° ning katuse harjad nii risti kui ka paralleelselt teedega, hooned on erineva välisilme ja viimistlusega, vastavalt kehtivate detailplaneeringute tingimustega.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU

5.1. ÜLDOSA

Detailplaneeringus on kavandatud Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu kinnistute jagamine 26 krundiks, millest 9 krunti on kavandatud üksikelamutele, 12 krunti kaksikelamutele, 1 krunt üksikelamu / äri- ja teeninduse maaks, 1 krunt puhkerajatiste maaks ja haljasalaks, 1 krunt tootmishoone maaks ja 2 krunti tänavamaaks.

Kavandatakse kompaktselt elamuala, arvestades olemasolevat infrastruktuuri ning väljakujunenud asulat.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks võetud Raasiku valla üldplaneering, mis näeb kõnealustel kruntidel ette elamurajooni rajamist. Tegemist on tiheasustusalaga, millel on tänu raudteele hea ühendus valla ja maakonna keskustega ning igapäevaeluks vajalike teenustega.

Planeeringuala piiril olevad ida- ja läänepoolsed krundid on kavandatud üksikelamute jaoks. Kaksikelamud on kavandatud ala keskele ja lõuna piirile. Üldkasutatav haljasala ja puhkerajatiste ala on kavandatud ala keskele bussipeatuse juurde. Ala vajab avalikku kasutusse määramist. Äri- ja teeninduse maa on kavandatud ala põhjapoolsele küljele.

Tänavavõrk on kavandatud selliselt, et vältida tupiktänavaid ja mahasõite Lagedi-Aruküla-Peningi teele.

Planeeringuga laiendatakse Väikekoha tee Lagedi-Aruküla-Peningi teele mahasõit ning Väikekoha tee ja Pärtli tee krundid.

Lisaks on ala lõunaserva kavandatud krunt tootmishitise (veemahutite kinnises hoones) jaoks. Krundijaotuse ja ehitusõiguse ulatuse määramisel on tuginetud Raasiku valla lähteseisukohtadest Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. (Kinnitatud Raasiku Vallavolikogu 8. detsembri 2020. a. otsusega nr 47).

- Elamumaa kruntide minimaalne suurus on 2500 m².
- Kruntidel lubatud ehitisealuste pindade määramisel lähtutakse piirkondlikust tavast (kehtivate detailplaneeringute lubatud ehitisealused pinnad on 250-400 m²).
- Uute tänavate kavandamisel arvestatakse teemaa laiuseks 16,6 ja 20 m. Reserveeritakse piisavalt ruumi standarditele vastava kahe-suunalise sõidutee, kõnniteede, tehnotrasside ning hooldusalade rajamiseks.
- Alal on lubatud üksik- ja kaksikelamud, eluhoone max kõrgus 9 m, max korruselisus 2, eluhoone max ehitisealune pind nii üksik- kui ka kaksikelamu puhul 240 m².
- Igale krundile võib ehitada ühe eluhoone ja kuni kaks abihoonet (k.a. alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) lubatud ehitusalasse.
- Iga elamuüksuse juurde planeeritakse krundi siseselt vähemalt kaks parkimiskohta.
- Krunte on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Läbipaistmatu tara kõrgus on max 1,4 m..

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

- Kavandatakse planeeringuala teenindav ühiskondlik ala, kus on muu hulgas laste mänguväljak.
- Juurdepääsud planeeritakse Väikekoha teelt ja Pärtli teelt. Lagedi-Aruküla-Peningi maanteele uusi mahasõite ei kavandata.
- Planeeritakse kergliiklusteede võrgustik nii, et praegustele ümberkaudsetele elanikele ning planeeringualale elama asuvatele inimestele oleks mugav ja turvaline läbi planeeringuala rongijaama ja bussipeatuse juurde liikuda..

5.1.1. Vastavus üldplaneeringule

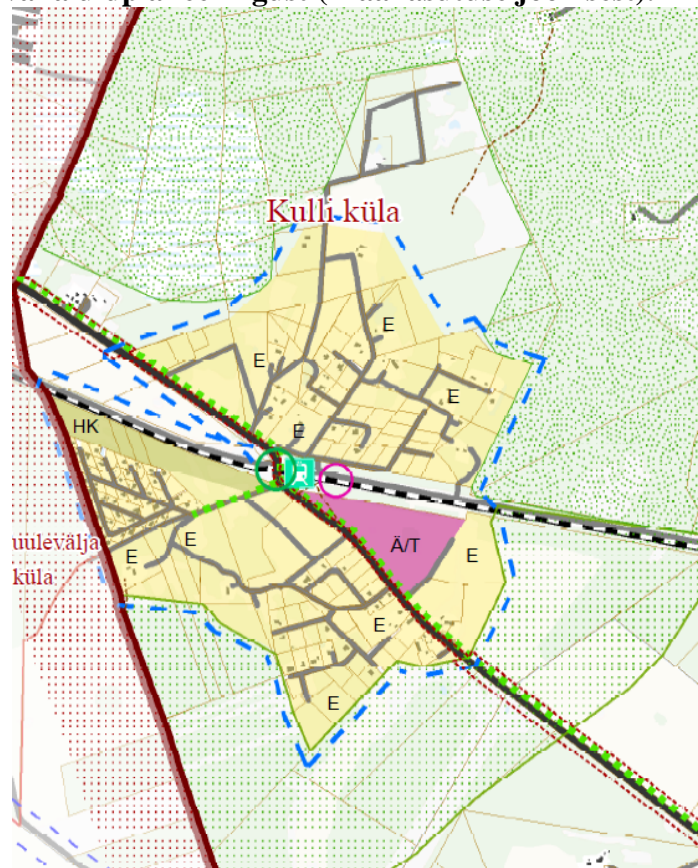
Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa.

Planeerimisel on lähtutud Raasiku valla kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest – tiheasustusalal uute üksikelamute kruntide suuruseks peab olema 2500 m².

Alale on kavandatud üksikelamute- ja kaksikelamute krundid, mille ehitusõiguse ulatuse määramisel on võetud aluseks Raasiku valla üldplaneeringus ja Raasiku valla lähteseisukohtades sätestatud tingimused.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Väljavõtte Raasiku valla üldplaneeringust (Maakasutuse joonisest).



Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

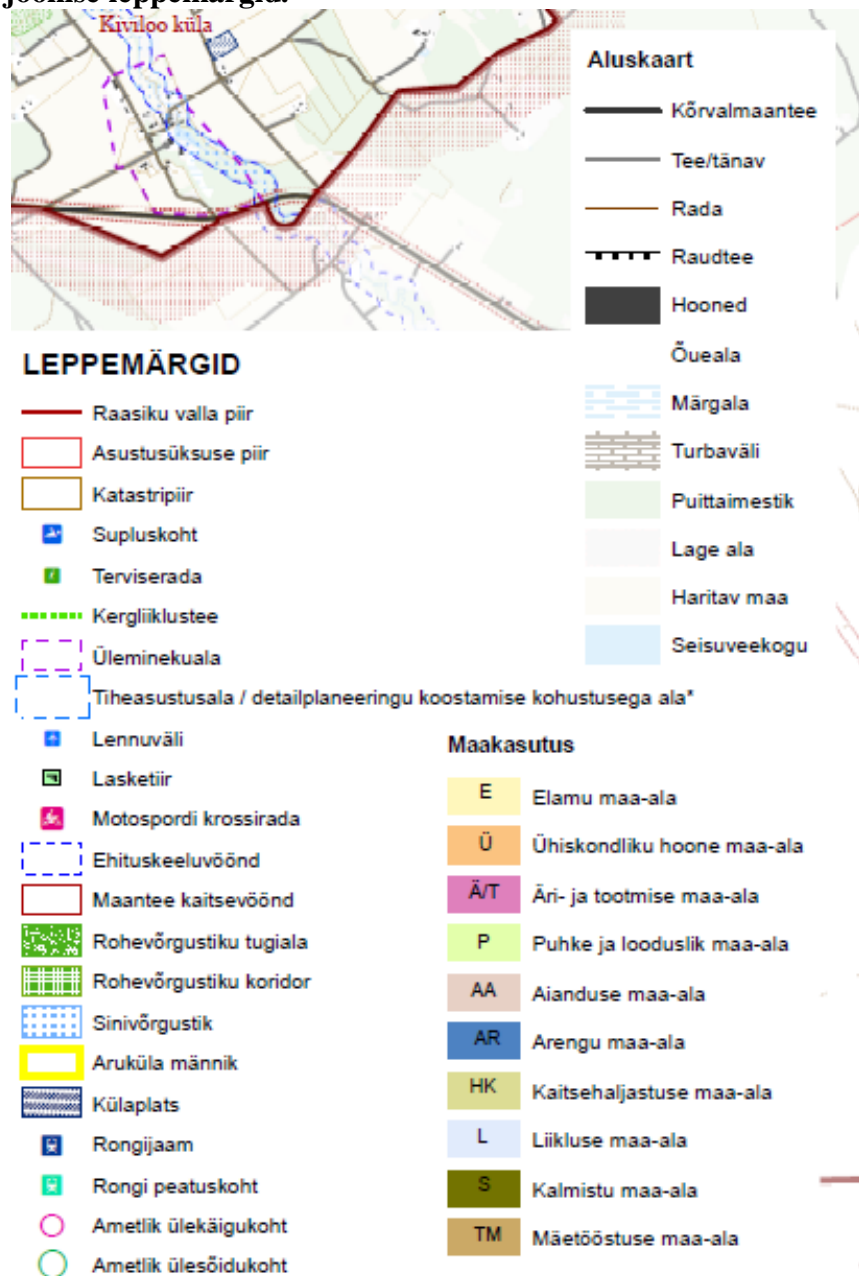
Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Maakasutuse joonise leppemärgid.



Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

5.1.2. Üldised arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine;
- Katuseharja suund: üksikelamutel paralleelne või risti planeeritavate tänavatega; kaksikelamutel paralleelne või risti planeeritavate tänavatega.
- Planeeringuala kruntidele on ette nähtud hoone projekteerimisel jälgida, et selle arhitektuurne välisilme oleks sobiv keskkonda; kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute.
- Lubatud korruselisus: põhihoometel 2, abihoonetel 1.
- Elamu katusekalle vahemik: 0°- 45°.
- Katusekatte materjal -pole piiratud.
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivi, puitu, metalli ja krohvi ning nende kombinatsioone, mis sobiks hästi kokkuümbritseva keskkonnaga.
- Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis.
- Piirded: vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga kõrgusega max 1,6 m, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Läbipaistmatu tara kõrgus on max 1,4 m. Tänavapoolsed piirded soovitatavalt puitlippidest, kooskõlas krundile projekteeritud elamuga, kruntidevahelised piirded traatvõrgust paneelidena, kombineeritud haljastusega (hekk, ronihaljastus).

5.1.3. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Tingimused elamukruntide hoonestamiseks:

- Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 2 abihoonet (k.a. alla 20 m² ehitisealuse pinnaga).
- Eluhooned kuni 2-korruselised. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9 m, abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5 m (1-korruseline).
- Maksimaalne ehitisealune pind krundil on 350 m².
- Abihooneid (ka alla 20 m² ehitisealuse pindalaga, v.a kasvuhoone) võib rajada ainult ehitusalasse.
- Krundid on vähemalt 2500 m² suurused.
- Kruntide täitmine lubatud vastavalt põhijoonisel esitatud hoonete absoluutkõrgustele.

Planeeritaval maa-alal on kavandatud 26 krunti, millest 9 krunti on kavandatud üksikelamutele, 12 krunti kaksikelamutele, 1 krunt üksikelamu / äri- ja teeninduse maaks, 1 krunt puhkerajatiste maaks ja haljasalaks, 1 krunt tootmishoone maaks ja 2 krunti tänavamaaks.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Ehitusõiguste tabel

EHITUSÕIGUSE TABEL										
Pos. nr.	Krundi plan. pindala, m ²	Krundi maks. ehitisealune pind, m ²	Eluhoone maks. ehitisealune pind, m ²	Hoonete maks. korruselisus, m (elu- / abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus, m (elu- / abihoone)	Krundi maks. täisehituse %	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaal (vastavalt kat.üksuse liigile)	Maa sihtotstarve (vastavalt det.planeeringu liigile)	Kitsendused (number vastavalt kitsenduste vajaduse tabelile)
1	2500	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
2	2810	350	240	2 / 1	9 / 5	12,5	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,8
3	2515	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,8
4	2505	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,8
5	2500	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,8
6	2865	350	240	2 / 1	9 / 5	12,2	1 elamu / ärihoone, 2 abihoonet	001; E 50% 002; Ä 50%	EP Ä	1,2,3,4,7
7	2500	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
8	2505	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
9	2500	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
10	2500	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
11	2510	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
12	2555	350	240	2 / 1	9 / 5	13,7	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
13	2550	350	240	2 / 1	9 / 5	13,7	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
14	2500	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4,7
15	2500	350	240	2 / 1	9 / 5	14	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,7,8
16	2785	350	240	2 / 1	9 / 5	12,6	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,7,8
17	2785	350	240	2 / 1	9 / 5	12,6	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,7,8
18	2785	350	240	2 / 1	9 / 5	12,8	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,7,8
19	2835	350	240	2 / 1	9 / 5	12,3	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP	1,2,3,4,7,8
20	2610	350	240	2 / 1	9 / 5	13,4	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4
21	2610	350	240	2 / 1	9 / 5	13,4	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4,6
22	2610	350	240	2 / 1	9 / 5	13,4	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk	1,2,3,4,5,6
23	160	-	-	-	-	-	-	003; T 100%	TH	1,2,3,4,5
24	580	-	-	-	-	-	-	017; Üm 100%	PL	1,2,3,4,7,8
25	6810	-	-	-	-	-	-	007; L 100%	LT	1,2,3,4,5,7
26	6000	-	-	-	-	-	-	007; L 100%	LT	1,2,3,4,5,7,8
KOKKU	70885									

5.1.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Siseministri määrmuses 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatule, kus on kehtestatud tuldtakistavate ja tuldkartvate hoonete kauguseks naaberehitisest vähemalt 8 m.

Detailplaneeringuga on lubatud tuldtakistavad ja tuldkartvad hooned (tähistusega TP2 ja TP3).

5.1.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoonete ehitusprojektid tuleb koostada juhenduses Ehitusseadustikust ja Eesti Vabariigi standardist EVS 932:2017 "Ehitusprojekt" ning vastavalt Majandus- ja taristu ministri 17.07.2015 a. määrusele nr.97 - „Nõuded ehitusprojektile“.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.

Projekteerimisel tuleb arvestada käesolevas detailplaneeringus sätestatud nõuded, k.a. meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks ning järgmised teostatud uuringud:

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

- Liiklusmüra ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang Harjumaal Raasiku vallas Kulli küla planeeringualal (koostas TerviseametI Terviseohutuslabori Tallinna Labor, töö nr. 6/4-6-2/1992, 2022).
- Liiklusmüra hinnang (koostas Kajaja Acoustics OÜ (töö nr. 22330, 07.10.2022).
- Harjumaal, Raasiku vald, Kulli küla, Pärtlimetsa pinnase reostusuuringu aruanne (koostas OÜ REI Geotehnika (töö nr. 4981-21, detsember 2021).
- Eksperthinnang sademetevee ärajuhtimisest (koostas Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, 30.05.2023).

5.1.6. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Vastavalt Harjumaal pinnase radooniriski kaardi

(https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaal_radoonikaart.pdf) kohaselt asub planeeringuala normaalse kuni kõrge radoonisisaldusega pinnasel (30-150 kBq/m³).

Hoonete projekteerimisel arvestada radoonikaitsemeetmetega vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja sellega tagada radooniohutu keskkond siseruumides.

5.1.7. Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste servituutide seadmiseks:

- Kõikidele kruntidele on määratud servituudi vajadusega alad koridori laiusega 1 või 2 m, tehnorajatiste valdaja kasuks.
- Krundile pos 21 ulatub puurkaevu (PRK0023 933) sanitaarkaitseala kuni 4 m ulatuses.
- Krundile pos 22 ulatub puurkaevu (PRK0023 933) sanitaarkaitseala kuni 4 m ulatuses.
- Kruntidele pos 2, 3, 3, 4, 5, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 26 on määratud veeservituudi vajadusega ala koridori laiusega 2 m, valdaja kasuks.
- Kruntidel pos 6, 14, 15, 25 on määratud Väikekoha tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
- Kruntidel pos 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25 on määratud Lagedi-Aruküla-Peningi tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
- Kruntidel pos 22, 23, 26 on määratud olemasoleva keskpinge õhuliini (Kulli II-Aru) kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge.

5.2. LIIKLUSKORRALDUS

Üks juurdepääs ala planeeritavale üldkasutatavale teele on Pärtli teelt.

Teine juurdepääs ala planeeritavale üldkasutatavale teele on Väikekoha teelt.

Kolmas juurdepääs ala planeeritavale üldkasutatavale teele on Väikekoha teelt.

Planeeritavad üldkasutatavad juurdepääsuteed on planeeringuala sees omavahel ühendatud.

Planeeritavale alale on kavandatud 2 transpordimaa krunti (pos 25, 26) teekoridori laiusega 16,6 ja 20 m, mis tagab juurdepääsu kõikidele elamukruntidele.

Ettepanek on planeeritavad teed nimetada Pärtlipõllu ja Pärtlimetsa tänavateks.

Planeeritavad teed on avalikuks kasutamiseks ja antakse üle peale kasutusloa saamist valla omandisse haldamiseks ja hooldamiseks. Sõidutee laiuseks on 6 m, mille kõrvale on planeeritud

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

kergliiklus-, jalgteed laiussega 2 ja 3 m. Kõik teed on planeeritud asfalteeritud kattega. Teede ja elamukruntide piiride vahelisele alale jääb haljastusriba. Kruntide sissesõiduteede alla ei tohi jääda planeeritavate trasside liitumispunktid.

Väikekoha tee lõunapoolsele küljele ning Lagedi-Aruküla-Peningi tee läänepoolsele küljele on planeeritud kergliiklusteed planeeringuala raudteejaamaga ja bussipeatusega ühendamiseks.

Tagamaks planeeringualal jalakäijate ja jälgrataste liikumine bussipeatuse juurde on kavandatud lõuna-ida suunaline kõvakattega planeeringuala sisene kergliiklustee.

Tagamaks planeeringualal jalakäijate liikumine raudteejaama suunal on kavandatud kergliiklusteest algavad kõvakattega kõnniteed planeeritavate teede koridorides.

Kõik kergliiklus- ja jalgteed on kavandatud siduda planeeringualaga, bussipeatustega ja raudteejaamaga.

Teede ja kergliiklusteede rajamist takistavad kraavid asendatakse dreneažitorustikuga vastavalt ekssperthinnangule sademetevee ärajuhtimisest.

Nähakse ette Väikekoha- ja Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristumiskoha laiendamine.

Joonisele kantud Lagedi-Aruküla-Peningi teega ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad vastavad Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteede projekteerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabelid 5.1, 5.2, lähtetasemel rahuldav (projektkiirus 50 k m/h) ja külgnähtavus (tabel 2.14, projektkiirus 50 km/h, lähtetase rahuldav). Planeeringuala siseste teede ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuetele.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuetele.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Üksikelamute kruntidele on ette nähtud 2 parkimiskohta, kaksikelamute kruntidele on ette nähtud 4 parkimiskohta, elamu / äri ja teeninduse krundile on ette nähtud 10 parkimiskohta (2 kohta elamule ja 8 üldkasutatavat kohta). Kruntidele sissesõidud, parkimiskorraldus ja parkimiskohtade asukohad lahendatakse ehitusprojekteerimise käigus.

5.3. KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeritavast tegevusest ei tulene otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Planeeringu koostamisel on arvestatud kehtivate piirangutega:

- Olemasoleva keskpinge õhuliini (Kulli II-Aru) kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge.
- Olemasoleva puurkaevu (PRK0023 933) sanitaarkaitseala..
- Avalikult kasutatava tee (Lagedi-Aruküla-Peningi / Kulli suvila) kaitsevööndid.
- Teekaitsevööndi alale pole ehitisi ja rajatisi ette nähtud.
- Ala läänepiiril rajatava kraavi kaitsevööndi alale pole ehitisi ja rajatisi ette nähtud.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Müra ja vibratsiooni summutamiseks rajatakse Lagedi-Aruküla-Peningi tee, Väikekoha tee alguslõigule ja ala lõunapiiri lõigule muldvall pikkusega ca 325 m, kõrgusega 3 m maapinnast ja laiusena 9 m.

Teede ja kergliiklusteede rajamist takistavad kraavid likvideeritakse ja asemele rajatakse drenaazitorustik vastavalt eksperthinnangule sademetevee ärajuhtimisest. Kruntidega pos 2-5, 15-18 piirnevate kraavide hooldamine toimub kruntide omanikke poolt. Kraavide ja drenaazisüsteemi rajamine lahendatakse ehitusprojekteerimise käigus.

5.3.1. Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on üksikute puudega. Planeeringus on kavandatud puhkerajatiste krunt, kuhu saab rajada avalikuks otstarbeks kõrghaljastatud ala ning laste mänguväljakuga varustatud puhkeala. Planeeritava ala ida- ja lõunapiiridel ja planeeritud teede koridorides on ette nähtud kohustulikud kõrghaljastuse alad puuderea näol. Planeeritud teede koridorides on ette nähtud sõidu- ja kõnnitee vahel haljastusribad.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Kinnistu omanikel on soovitatav haljastada krundid haljastusprojekti alusel.

Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta peab olema vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Planeeringualal tagatakse heakord platside ja haljasalade hea ehitustava järgi väljaehitamisel ning tekkivate jäätmete korralise äraveoga.

5.3.2. Sademetevee käitlemine

Planeeritava ala põhjaküljes asuva Väikekoha tee ääres on olemasolevad kuivenduskraavid, millised tuleb likvideerida. Asemele seoses kergliiklustee ja teede rajamisega tuleb rajada drenaazitorustik vastavalt eksperthinnangule sademetevee ärajuhtimisest. Väikekoha tee drenaazi vesi suunatakse planeeritavasse ala läänepiiril rajatavasse kraavi. Väikekoha ja Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristmiku juures olevad kraavid asendatakse uutega.

Planeeringuala lääne- ja idapiirile rajatakse uued kuivenduskraavid.

Vajalik kraavitus ulatub planeeringualast kaugemale. Selleks, et naaberkinnistutel ei tekiks liigveeprobleemi tuleb enne planeeringualal ehitama asumist hooldada/rajada kraavid, mis planeeringualalt tuleva lisavee vastu võtma peavad ja asuvad planeeringualast väljas.

Planeeringuala teenindav kraav, mis asub planeeringuala lääneküljel tuleb hooldada/rajada kuni Pistriku vkt 28 (KÜ 65101:002:0474, munitsipaalomand) lõunapoolse nurgani. Kraavi asukoht on määratud seal varem kehtestatud Pärtli detailplaneeringuga. Kraavide täpsed laiused arvestatakse ehitusprojekti.

On vaja tagada, et need saaks suunatud olemasolevate kraavide kaudu Leivajõkke.

Ilmselt kraavitust on vaja rohkem ja vajadus ning ulatus täpsustatakse ehitusprojekti.

Planeeringu toimimiseks on vajalik sõlmida need kokkulepped maaomanikega, kelle maal paikneva kraavi kaudu vesi voolab Leivajõkke, sest neid kraave on vaja regulaarselt hooldada.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Sademevee käitlemisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on eelistatud rohealasad, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu. Sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel ning immutada kinnistul. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

Väljastada vee valgumine naaberkinnistutele ja teemaale, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisise katete projekteerimisel kruusa, sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

Hoonete projekteerimisel sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta ka ÜVK peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Juhinduda veeseaduse § 129 lg 1 ja 3 toodust.

5.3.3. Jäätmekäitus

Jäätmekäitus tuleb korraldada vastavalt Jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kruntidele on planeeritud paigaldada tühjentavad konteinerid jäätmete kogumiseks. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks.

5.4. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-2 või TP-3 tuleohutusklassile vastav.

Madalama tulepüsimisklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsimisklassi.

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega..

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Planeeritavate elamute tulekustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeritavate hüdrantidega. Hüdrantide veevarustus toimub planeeritavast kahekambriisest veemahutist kinnises hoones.

6. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

6.1. Arendaja kohustused.

- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised, sh veetrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid Pos nr 25, 26 (sh kergliiklusteed, jalakäijate teed), viima teed asfaltbetoonkatte alla detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- Arendaja kohustub tasuta vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid Pos nr 25, 26.
- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringus puhkerajatiste maa krundile Pos nr 24 ja laste mänguväljaku, millele on ettenähtud rajada järgmised rajatised: linnak, kiik (4-kohaline), ääristatud liivakast, vedrukiik ja ronila ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama tehnovõrkude teenindamiseks ja toimimiseks vajalikud rajatised ja hooned ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- Arendaja kohustub tasuta vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel viidatud puhkerajatiste maa krunt (Pos nr 24).
- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama müratõkkevall ja kraavid.
- Arendaja kohustub mitte taotlema detailplaneeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui varasemates punktides toodud kohustused on täidetud ning samuti on välja ehitatud ühisveevärgi võrkude liitumispunktid vastavalt piirkonnas määratud vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja sõlmitud vastav liitumisleping Arendaja või detailplaneeringu kruntide igakordsete omanike ja vee-ettevõtja vahel.
- Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele vald ei väljasta hoonetele ehituslubasid enne kui planeeringuala taristu, teed, avalik ruum on välja ehitatud ja saanud kasutusload.

6.2. Detailplaneeringu elluviinise tegevuskava.

Tegevuskava realiseerimisel lähtutakse Raasiku Vallavalitsuse ja Arendaja vahel sõlmitud halduslepingule. Elluviimise tegevuskava on järgmine:

- maakorralduslikud toimingud kinnistute moodustamiseks;
- vajalike servituudilepingute sõlmimine;
- planeeritud hoonestuse ja planeeringuala rajatiste, s.h tehnovõrkude, ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

- planeeritud uushoonestuse ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD.

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Elamukvartali hoonete kruntidele rajatakse mänguväljakud ja privaatsed rekreatsioonialad. Autode parkimiskohad asuvad elamute akendest hästi nähtaval seesmisel parkimisplatsil, vähendades varguse ohtu.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Ärihoone sissepääsude juures kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteo riski.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmise riski vähendamiseks hoonetele projekteerida vastupidavad ukseid ja aknad.
- Hoovi kavandada välisvalgustus ja sissepääsud valgustada eraldi.
- Hoonetesse projekteerida turvasüsteemid.
- Elamukrundile rajada privaatne mänguväljak ja rekreatsiooniala.
- Parkimiskohad planeerida elamu akendest hästi nähtavates kohtades.

Soovitav on luua naabrivalve piirkond.

8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude asukoht on skemaatiline ning seda täpsustatakse edasistes projektstaadiumites.

8.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

8.1.1. Veevarustus

Orienteeruvad arvutuslikud veehulgad krundi kohta:

Majandus-joogivesi $Q_d/\max = 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$; $1,5 \text{ l/s}$ iga leibkond, kokku 34 leibkonda (12 kaksikelamut, 10 üksikelamut).

Veevarustus on lahendatud vastavalt Raven OÜ Tehniliste tingimustele nr 6-2/505.

Rajatakse ühisvee varustuse süsteem.

Detailplaneeringuala veevarustuse tagamiseks tuleb liituda planeeringu lõuna servas Kulli VKT piirkonna trassidega, joogivee torule PE 40. Planeeringu joogivee ja tuletõrjervee tagamiseks hüdrantides on planeeritud kahekambriine mahuti koos pumpade ja automaatikaga kinnises hoones, ühendatud Skada'ga - teine aste. Teise astme mahuti jaoks luuakse tootmismaa krunt. Veetorude asukohaks on valitud avalikud alad. Planeeringu veetrassi edasisel projekteerimisel tuleb arvestada üldtingimustega, mis on leitavad www.ravenou.ee kodulehelt.

Igale kinnistule on ette nähtud Ø32 mm veeühendus ja liitumispunkt (LPV1), mis paikneb 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Majandus-joogivee torustik on planeeritud veevarustuse plast-survetorudest PN 10.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Veetorstik paigaldada 1,8 m sügavusele tambitud liivalusele, paksusega 20 cm ja katta pealt-külgedelt tihendatud liivapadjaga, paksusega 20 cm.

Veetrasside asukohad on planeeritud tee ja tänava maale (vt. joonis 6).

Planeeritava ala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse kahest planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest.

8.1.2. Kanalisatsioon

Piirkonnas puudub kanalisatsioonisüsteem.

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Raven OÜ Tehniliste tingimustele nr 6-2/505.

Nähakse ette paigaldada igale kinnistule heitvete kogumiseks kogumismahuti ilma imbväljakuta. Kogumismahuti asukoht määratakse koostatava elamu ehitusprojektiga selliselt, et purgimisauto tühjendamise ajal ei tohi häirida liiklust nii sõidu- kui kõnniteel.

Kinnistu valdajal tuleb sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega kogumismahuti regulaarseks tühjendamiseks ja vormistada vastav veeheiteluba.

Kulli külas Tjorveni kinnistule on algatatud detailplaneering piirkonda teenindava kanalisatsioonI puhastusjaama rajamiseks.

Ühiskanalisatsiooni jaoks on ette nähtud teemaal koridorid ja selle väljaehitamisel kruntide igakordsed omanikud on kohustatud sellega liituma.

8.1.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Raven OÜ Tehniliste tingimustele nr 6-2/505.

Planeeringualal lahendada sademevee ärajuhtimine kruntidelt immutamise või kraavitamisega.

Planeeritava ala põhjaküljes asuva Väikekoha tee ääres on olemasolevad kuivenduskraavid, millised tuleb likvideerida. Asemele seoses kergliiklustee ja teede rajamisega tuleb rajada drenaažitorustik vastavalt eksperthinnangule sademetevee ärajuhtimisest. Väikekoha ja Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristmiku juures olevad kraavid asendatakse uutega.

Ala lääne- ja idapiirile rajatakse uued kuivenduskraavid.

Planeeritud kraavid liituvad olemasolevate Väikekoha tee ja Lagedi-Aruküla-Peningi tee kruntidel olevate kraavidega.

Iga ehitatava maja tarbeks tuleb koostada eraldi projekt, mis lahendab vee ärajuhtimise krundilt. Kruntidel liigvesi immutatakse oma krundi haljasaladel, kusjuures vertikaalplaneerimisega tagatakse, et liigvesi ei kandu naaberkruntidele.

Sademeveekanalisatsiooni jaoks on ette nähtud teemaal koridorid ja selle väljaehitamisel kruntide igakordsed omanikud on kohustatud sellega liituma.

8.2. ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

8.2.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi Tehnilistele tingimustele nr 401468.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Detailplaneeringu alal on ette nähtud uus komplektalajaam. Alajaama asukoht on planeeritava tee ääres, selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates keskpinge õhuliini mastist nr. 45.

Planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid.

Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini ehitusprojektidega näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

8.2.2. Tänavavalgustus

Planeeringualale on kavandatud tänavavalgustus planeeritavate teede, jalgteede ja kergliiklusteede äärde. Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest ja teistest normatiivdokumentidest.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na- lambiga valgustud LED-lambiga valgustitega. Valgustid on ette nähtud paigaldada koonilistele 8 m terasmastidele, mastidevaheline samm on ≈ 30 m. Mastid paigaldatakse ühtlase sammuga, arvestades ligipääsudega kruntidele.

Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Piirkonda on planeeritud üks tänavavalgustuse toite kilp, mis asub planeeritava alajaama juures.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse tööjoonistega. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

8.3. SIDEVARUSTUS

Planeeritavatele elamutele detailplaneeringu koostamisel on sidevarustuse lahenduseks pakutud kasutada mobiilside operaatorite tehnilisi lahendusi.

Antud piirkonnas pakuvad televisiooni ja internetiteenust ilma kaablivõrguta: Starman AS, Telia AS, Tele 2 ja Elisa Eesti AS. Majade sisene võrk kuulub maja projekti juurde ja lahendatakse majade projektlahendustega koos.

8.4. SOOJARVASTUS

Planeeringuala läheduses kaugküttetrasse ei ole. Kruntidele on ette nähtud igale majale oma lokaalküte, mida lahendatakse ehitusprojektidega.

Tuleb ette näha keskkonda vähem saastavaid kütteliike kasutamist.

Koostas: D. Intal

Arhitekt: A. Kuningas