

HARJU MAAKOND
RAASIKU VALD
Aruküla alevik

Kaasiku tn 10 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

PLAN ID 92692



DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	RAASIKU VALLAVALITSUS Reg nr 75010708 Tallinna mnt 24 Aruküla Harjumaa 75201 Telefon: 60 70 348 e-post: raasiku.vald@raasiku.ee
DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:	Casa Planeeringud OÜ Reg nr 11647744 Kontaktaadress: Liivalaia 29-57 10118 TALLINN Telefon: +372 5072826 e-post: casa@casa.ee ARHITEKT: Gert Sarv, volitatud arhitekt tase 7 PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusdokumendid.

B. Seletuskiri.

1. ÜLDOSA
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK
3. LÄHTEOLUKORD
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
 - 3.5. Olemasolev tehovarustus
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond
 - 3.7. Kehtivad kitsendused
4. PLANEERINGULAHENDUS
 - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimiseks
 - 4.2. Krundijaotuskava
 - 4.3. Kruntide hoonete ehitusõigus ja maakasutuspiirangud.
 - 4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise põhimõtted
 - 4.5. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded
 - 4.5.1. Piirete arhitektuurinõuded
 - 4.6. Tee maa-ala ja liiklus- ning parkimiskorraldus
 - 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine
 - 4.8. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
 - 5.1. Veevarustus
 - 5.1.1. Tuleõrjeveevarustus.
 - 5.2. Reovee kanalisatsioon.
 - 5.3. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.
 - 5.4. Elektrivarustus
 - 5.5. Tänavavalgustus
 - 5.6. Telekommunikatsioonivarustus
 - 5.7. Soojavarustus
6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED
7. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA.

C. Joonised

- | | |
|----------|---------------------------|
| Joonis 1 | Asukohaskeem |
| Joonis 2 | Kontaktala skeem |
| Joonis 3 | Tugiplaan |
| Joonis 4 | Põhijoonis tehnovõrkudega |

D. Kooskõlastused

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimiseadus
- Tauno Ree, Raimo Ree, Tarvo Ree, Kaire Ree Kaasiku tn 10 katastriüksuse detailplaneeringu algatamise taotlus (03.03.2021)
- Raasiku Vallavolikogu 13.04.2021 otsus nr 16 „Aruküla alevikus, Kaasiku tn 10 katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Leping nr 7-1/6-6 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringuko-hase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõiguseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneeri-mine“
- Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 38)
- Raasiku Vallavolikogu 10.03.2020 määrus nr 6 „Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020 - 2031“
- Raasiku Vallavolikogu 15.01.2013 määrus nr 19 „Raasiku valla heakorraeeskiri“
- Raasiku Vallavolikogu 09.09.2014. määrus nr 21 „Raasiku valla jäätmehoolduseeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Kaasiku tn 10 geodeetiliste tööde aruanne. (OÜ Aakermäe töö nr 4259, 19.04.2024)
- „HINNANG OLEMASOLEVA PUITTAIMESTIKU NING SELLE SEISUNDI KOHTA. Harju maakond, Raasiku vald, Aruküla alevik, Kaasiku tn 10 (65001:002:0214)“ (Metsabüroo OÜ, 2021)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Kaasiku tn 10 katastriüksus paikneb Aruküla aleviku põhjaosas, Järsi tee, Raudtee tänava, Piiri tänava, Jaama tänava ja Kaasiku tänava vahelises kvartalis. Planeeringualast, ca 180 m põhja suunas paikneb Tallinn - Tapa raudtee.

Aruküla on suhteliselt suur ja väljakujunenud asula, Raasiku valla keskus, mis on varustatud sotsiaalse ja valdavas osas ka tehnilise infrastruktuuriga. Valdava osa alevikust võtab enda alla kompaktne pereelamute ala.

Aruküla alevikul on suhteliselt hea ühistranspordi ühendus (buss ja rong) suurima tömbekeskusega -Tallinna linnaga. Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek ja perearstid, asuvad Aruküla alevikus.

Elamuarenduse eesmärgil on Kaasiku tn 10 katastriüksuse detailplaneeringuala kontaktalal Raasiku Vallavolikogu 10.06.2008 otsusega nr 47 kehtestatud Kuuse tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (Plan.nr 30102641, Maa-ameti ID 1770, korraldaja 28/06) ja Raasiku Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 81 kehtestatud Tallinna mnt 14 maaüksuse detailplaneering Plan.nr 30102578, Maa-ameti ID 1542, korraldaja ID 18/06).

Piirkonna ehituslikku ilmet iseloomustavad peamiselt nii vanemad kui ka uuemad traditsioonilise arhitektuuriga kahekor-ruselised üksikelamud abihoonetega. Elamukruntide suurused varieeruvad ca 1000 m² kuni 1ha.

Piirkonnas on valdav lahtine hoonestusviis, ühel krundil paikneb reeglina elamu ja üks või enam abihoonet. Peamisteks hoonete välisviimistlusmaterjalideks on puit ning krohv, harvem tellismüüritis. Elamud on üldjuhul kahepoolsete viilkatus- tega kuni 2-korruselised, mille katusekalle jääb vahemikku 30° - 45°.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Vastavalt Raasiku Vallavolikogu 13.04.2021 otsusele nr 16 on Kaasiku tn 10 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine kuni kuueks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine ja vajalikke servituutide määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastus lahendamine. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 1 ha.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 38 kehtestatud Raasiku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Kaasiku tn 10 katastriüksus paikneb Harjumaal Raasiku vallas Aruküla aleviku põhjaosas, Järsi tee, Raudtee tänava, Piiri tänava, Jaama tänava ja Kaasiku tänava vahelises kvartalis.

Planeeringualast idas, lõunas ja läänes paikneb Aruküla aleviku olemasolev väike-elamuala, põhjasuunas tootmismaa katastriüksus.

Kaasiku tn 10 katastriüksuste detailplaneeringu maa-ala on ebakorrapärase ristküliku kujuga, suhteliselt tasase reljeefiga maa-ala, kaetud puistuga.

3.2. Planeeringuala maakasutus.

	<i>lähiaadress</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Kaasiku tn 10	65101:002:0214	8730 m ²	100% elamumaa

Planeeritava alal hoonestus puudub.

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

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

Detailplaneeringu ala piirneb:

- põhjasuunast Järsi tee 1 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:006:0290);
- kirdenurgast Raudtee tn 4 üksikelumuga hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:006:0250);
- idasuunast Raudtee tn 6 üksikelumuga hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:006:1560), Piiri tn 2a üksikelumuga hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:006:0033);
- kagunurgast Piiri tn 2 üksikelumuga hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:006:0020);
- lõunasuunast Kaasiku tn 8 üksikelumuga hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:002:0800);
- läänesuunast Kaasiku tänava 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65101:002:0628).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Käesoleval ajal juurdepääsu Kaasiku tänavalt Kaasiku 10 katastriüksusele rajatud ei ole.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Kaasiku tn 10 katastriüksustel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Kaasiku tn 10 katastriüksus on suhteliselt tasase reljeefiga, maapinna kõrgused vahemikus abs 41.15 ... 42.25, kõlvikuliselt metsamaad 8588m² ja muud maad 142m². Kaasiku tänava servas on kuivenduskraav, samuti on kraav ka lõunapiiril, seetõttu on ka lääne- ja keskosa pinnas kuiv. Maa-ala idaserv on aga madalam ja osaliselt üleujutatav, põhjuseks ka see, et idapoolsetel naaberkrundidel on pinnas kõrgem. Ala keskosa on veidi kõrgema pinnasega ja kuivem.

Metsabüroo OÜ on 2021 koostanud Kaasiku tn 10 katastriüksusele hinnangu olemasoleva puittaimestiku ning selle seisundi kohta. Ala on kaetud lehtpuumetsaga, suurema osa moodustab kaasik ala läänepoolsel osal ja haavik ala kaguosas. Kirdenurgas kasvab liigniiskel ala noorem sanglepa-haavagrupp, mis on tihedalt täis ka paju. Okaspuid kasvab alal vähe.

Planeeringualal kasvavad puu ja puudegrupid ei ole haljastuslikult kõrge väärtusega (III, IV ja V väärtusklass), on vigastustega (tüvelõhed), kahjustustega (tüvemädanik) või kõveratüvelised ning nende säilitamine pole vajalik. Pehmelehtpuud (kask, haab ja hall-lepp) on märkimisväärselt kahjustatud, haavadel on palju haavataeliku viljakehi, kased on tüve-

lõhedega ja mädanikuga (sellele viitavad ka vesivõsud). Mõnedel kaskedel on tuuleluuad. Metsaosa on praegu hooldamata ja jääb silma „räämas olekuga“, palju on võsa, üksikuid pikali kukkunud puid ja risu.

Aruküla aleviku territooriumil on **põhjavesi** looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023 aasta andmetel on Aruküla aleviku territooriumil keskmine või madal radoonirisk.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Kaasiku tn 10 katastriüksuse loodenurgale ulatub keskpingeõhuliini (liinirajatis tunnusega K215826213) kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 10 m.

Kaasiku tn 10 katastriüksuse lõunapiirile on varasemalt rajatud drenaažitoru ja kraav (sügavus ca 0,8m, laius ca 3,3m), mis teenindab Piiri tn 2 (65101:006:0020) ja Kaasiku tn 8 katastriüksusi. Nimetatud kraav suubub Kaasiku tänava ääres paiknevasse sademeveekraavi (sügavus ca 1,2m, laius ca 4,3m).

Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt on avaliku tee kaitsevöönd 10 m tee välimisest servast

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.

Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 38 kehtestatud Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Kaasiku tn 10 katastriüksus tiheasustusalal (detailplaneeringu koostamise kohustusega ala), Aruküla aleviku põhjaosas. Raasiku valla üldplaneeringu maakasutuskardil on Kaasiku tn 10 katastriüksuse ala märgitud **elamumaana**.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringu seletuskirja p 3.4. *Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused* Tabel 1 info kohaselt on Aruküla keskuslal

- 1) minimaalne elamukrundi suurus 1200 m²
- 2) üksiklamu ehitisealune pind kuni 240 m²
- 3) krundi max täisehitus kuni 20%

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Kaasiku tn 10 katastriüksusest ette nähtud moodustada 6 elamumaa sihtotstarbega krunti üksikelamute püstitamiseks ja üks transpordimaa krunt juurdepääsutee ja teenindavate tehnovõrkude rajamiseks.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- **elamumaa (E)** – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaa alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;
- **transpordimaa (L)** – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.

Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ seletused:

EP – üksiklamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava katastriüksuse koosseisu kuuluva parkla, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad;

4.3. Kruntide hoonete ehitusõigus ja maakasutuspiirangud.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud hoonete ehitusõigus kruntide kaupa järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Kaasiku põik 1

- krundi pindala: 1259 m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 251 m², sh elamu 240 m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 10,0 m (abs 53.0)
abihoone kuni 5,0 m (abs 48.0)

Kitsendused:

- olemasoleva kõrgepingeõhuliini kaitsevööndi (koridori laius 10+10m) ulatus

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Kaasiku põik 3

- krundi pindala: 1233 m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 246 m², sh elamu 240 m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone)

<ul style="list-style-type: none"> - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1 - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 10,0 m (abs 53.0) abihoone kuni 5,0 m (abs 48.0)
<p>Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek <u>Kaasiku põik 5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 1235 m² - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 247 m², sh elamu 240 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1 - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 10,0 m (abs 53.0) abihoone kuni 5,0 m (abs 48.0)
<p>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Kaasiku põik 6</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 1525 m² - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 305 m², sh elamu 240 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1 - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 10,0 m (abs 53.0) abihoone kuni 5,0 m (abs 48.0) <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus</u> - olemasolevale drenaažitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) Piiri tn 2 kinnistu kasuks
<p>Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek <u>Kaasiku põik 4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 1265 m² - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 253 m², sh elamu 240 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1 - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 10,0 m (abs 53.0) abihoone kuni 5,0 m (abs 48.0) <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus</u> - olemasolevale drenaažitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) Kaasiku tn 8 ja Piiri tn 2 kinnistu kasuks
<p>Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek <u>Kaasiku põik 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 1250 m² - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 250 m², sh elamu 240 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1 - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 10,0 m (abs 53.0) abihoone kuni 5,0 m (abs 48.0) <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus</u> - olemasolevale drenaažitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) Kaasiku tn 8 ja Piiri tn 2 kinnistu kasuks
<p>Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek <u>Kaasiku põik</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 963 m² - maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus</u> - planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud elektrivarustuse liitumiskilpidele rajatise välisseinast kaitsevööndi 2m ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - perspektiivsele sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Kavandatud hoonete kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksiklamu (11101);
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

1) vihmaveesüsteemi;

2) päikesekaitsevarjestust;

3) terrassi;

4) kaldteed ning treppi;

5) valguskasti;

6) vundamendi taldmikki;

7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;

8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;

9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted.

Elamukruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud loogilise hoonete asukohtadega, tuleohutuskujadega jms. Iga le elamumaa krundile on käesolevas planeeringus määratud hoonestusala.

Kavandatud hoonestusalade suurus ja paiknemine jätab kruntidele piisavalt õueruumi ja võimaldab nii õue kui ka elamu siseruumide planeerimist privaatselt.

Hoonete, sh ka ehitiselause pinnaga kuni 20m² ja kõrgusega alla 5m, püstitamine elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ainult põhijoonisel märgitud hoonestusalale.

4.5. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Tulenevad piirkonnas välja kujunenud olukorrast, sobivad antud asukohta traditsioonilise arhitektuuriga, kaldkatustega hooned. Hooned komponeerida kas traditsioonilise arhitektuuriga või piirkonda sobiva kaasaegse arhitektuurikeelega. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Kuna planeeringuala hoonete vahekaugus on suhteliselt väike, siis tervikliku miljöö tagamiseks peavad hooned moodustama ühtse terviku.

Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud peavad paiknema kavandatud teedega risti või paralleelselt.

Katusekalded:

- lubatud on ühe- või kahepoolne kaldkatvus.

- lubatud katusekalle on vahemikus 30° - 50°, kusjuures väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega eluhoone põhimahu katuskaldest, kuid lubatud pole kasutada üle 3 erineva kalde (näiteks kui tegemist on 45° viilkatusega, siis vintskapid vahemikus 30 - 0°).

Välisviimistlus:

- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

- Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad.

- Lubatud ei ole rajada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.

4.5.1. Piirete arhitektuurinõuded.

Elamumaa sihtotstarbega krundi tänavapoolsele piirile on lubatud rajada piire kõrgusega kuni 1,4m, kruntidevahelise piirile kõrgusega kuni 1,6 m.

Piirded peavad olema hoonetega sobiva arhitektuurse lahendusega ja sobivas värvitoonis, nt vertikaalne hõre puitlapp-piire, metallvarb-piire, metall-võrk või -paneelpiire vms, lubatud on erinevate materjalide kombinatsioon.

Tänavapoolsele elamukrundi piirile on lubatud metallvõrkpiire juhtumil kui vahetult piirde äärde elamukrundile rajatakse dekoratiivhekk, millesse võrkpiire peitub. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete või müüritiste rajamine. Erandina on lubatud kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 põhjapiirile, st tootmisala poolsele piirile kuni 2m kõrgune tihe piire (nt puitplankpiire).

Elamukruntide suurema privaatsuse saavutamiseks võib istutada paralleelselt kruntide vaheliste piiretega heki. Piirdeheki kõrgus max kuni 2,0m.

Piirdeaedade lahendus esitada hoone ehitusprojekti.

4.6. Tee maa-alade ja liiklus- ning parkimiskorraldus.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja Eesti standardist EVS 843:2016 „Linna-tänavad“.

Juurdepääsuks hoonestatavale krundile on ette nähtud uus tänav (tupiktänav pikkusega ca 70m) mahasõiduga Kaasiku tänavalt.

Sõidutee on ette nähtud minimaalse laiusena 5,0 m, tänav lõppu on ette nähtud ümberpööramisplats mõõtudega 12m x 16m. Eraldi jalgteed ei ole ette nähtud, kuna tee teenindab suhteliselt vähe (6) elamuühikuid.

Sõidutee katend peab olema tolmuvaba. Kaasiku tänav maa-ala ulatuses peab mahasõidu katend olema samaväärne Kaasiku tänav katendiga.

Olemasolevale kraavile paigaldada ülesõidu rajamiseks vastava truup, mille sademevee läbilaskvuse arvutus teostata tee-ehitusprojekti.

Planeeringualale juurdepääsute ehitusprojekt koostada pädeva teedeinseneri poolt.

Keelatud on parkimine tänav maa-alal.

Planeeritud elamukruntidele kavandada juurdepääsud laiusena 3,5m.

Elamukruntide parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Igal elumumaa krundil peab olema tagatud parkimine vähemalt 3-le sõiduautole (Eesti standard 843:2016 „Linna-tänavad“ Tabel 9.2 Elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (kor-ter) veerg - uus väikeelamute ala). Konkreetne parkimislahendus krundil lahendada hoone ehitusprojekti.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Kuigi Kaasiku tn 10 katastriüksusel kasvab puistu, on kogu alal haljastuslikult väärtuslikke puid vähe. Raie käigus on mõistlik säilitada ala põhjapiiril ilusamate tüveomadustega kaski ja vahtrad puudegruppidega (üksikult kasvama jäänud puud on niiske pinnase tõttu tormihellad), mis otseselt ei jää ehitustegevusele ette, et eraldada roheline ekraaniga põhja-naabruses paiknevaid tootmishooneid..

Ala hoonestamisel tuleb silmas pidades järgmist:

- kuigi alal kasvavad haljastuslikult vähemväärtuslikumad pehmelehtpuupuistud, tuleks säilitada esteetiliselt väärtusli-
kud puud, kes otseselt ei takista planeeritavate rajatiste ehitamist
- mida rohkem suudetakse säilitada olemasolevat puistust, seda tervislikum on elukeskkond nii inimesele, kui
teistele alal levinud liikidele
- ehitustööde käigus tuleb kaitsta vigastamise eest kõikide kasvama jäetavate puude tüvesid ja juurestikku maksimaal-
sel võimalikul moel
- planeeringualal täiendava haljastuse rajamisel tuleks eelistada ennekõike kodumaised puuliike, nagu arukask, harilik
vaher, harilik tamm. Hariliku saarega haljastuse rajamisest tuleks loobuda, kuna saarel levib viirushaigus „saare-
surm“, mistõttu nii mõneski piirkonnas saared kuivavad massiliselt. Okaspuuliikidest võiks harilikule kuusele eelistada
torkavat kuuske, kuna see on märksa dekoratiivsem.

Käesolevas detailplaneeringus on seatud tingimus, et planeeritud elamukruntidel säilitada kõrghaljastatud ala min **50%** ulatuses krundi pindalast.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti mahus.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Raasiku valla kehtivast jäätmehoolduseeskirjast.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid, soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete ära-veo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed kom-
posteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kaasiku tn 10 katastriüksuse maa-ala on võrdlemisi tasase reljeefiga.

Eeldatavalt maapinna kõrgust uute hoonete rajamisega olulisel määral muuta ei ole vajalik. Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta põhjendatud vajaduse kuni 0,5m hoonestusalal, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkrun-
di/katastriüksuse pind.

Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistat-
ud liigvee valgumine naaberkatastriüksustele.

Lubatud ei ole maapinna tõstmine puude juurekaela piirkonnas.

Vältides vee valgumist naaberkatastriüksustele on sademevesi ette nähtud juhtida kruntide haljasalale, kus see immuta-
da, liigvesi juhtida Kaasiku tänav maa-alal, sõidutee ääres paiknevasse sademeveekraavi. Sademevett ei tohi juhtida
teemaale.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Elamud ja nende abihooned on lubatud püstitada minimaalse tulepüsviklassiga TP3 põhijoonisele märgitud hoonestusalale. Planeeritud hoonestusalade vahekaugus on ette nähtud vähemalt 8 m.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni vältel. Väline tulekustutusvesi saadakse Kaasiku tänaval paiknevast ühisveevarustuse tuletõrje kustutusvee hüdrantisüsteemist. Hüdrantide teenindusraadiuseks on 100 m. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud kolmest küljest. Juurdepääs hoonete juurde tagada 3,5m laiuste sissepääsuteedega.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Käesolevas detailplaneeringud kavandatud tehnovõrkude paiknemine on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Raasiku Vallavolikogu 10.03.2020 määrus nr 6 „Raasiku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020 - 2031“ ja piirkonna vee-ettevõtte Raven OÜ 04.06.2021 kiri nr 6-2/496 „Aruküla alevi, Kaasiku tn 10, detailplaneeringu ÜVK-ga liitumise tingimused“.

Planeeritud elamumaa kruntide veevarustus on ette nähtud Kaasiku tänaval paikneva olemasoleva piirkonda teenindava DE 110 ühisveevarustuse toru baasil, millele rajada planeeritud veetorustiku ühenduspunkt maakraaniga.

Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud liitumispunkt (DE 32 maakraaniga) planeeritud ühisveevarustusetoruga kuni 1m kaugusele elamukrundi piirist avalikult kasutatavale transpordimaa krundile pos nr 7.

Kavandatud üksikelanute arvestuslik veevajadus on ca a´ 0,3 m³/d, kokku ca 1,8 m³/d.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada ca 90m veetoru.

Planeeritud ühisveevarustuse toru rajamiseks koostada nõuetele vastav ehitusprojekt, mille koostamiseks taotleda OÜ-lt Raven detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

Elamukruntide sisened veetorude ehitusprojektid koostada elamute ehitusprojektide koosseisus, mille koostamiseks taotleda vee-ettevõtjalt täpsustavad tehnilised tingimused. Elamute veesisendid ja veemööduõlm projekteerida sissesõidutee poolsesse külge.

5.1.1. Tuletõrjeveevarustus.

Planeeringuala tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni vältel. Väline tulekustutusvesi saadakse olemasoleva ühisveevarustuse torustiku baasil, maapealsetest tuletõrjevee hüdrantidest Kaasiku tänava ja Ööbiku tänava ristumiskohas. Hüdrandi teenindusraadiuseks on 100m.

Tuletõrjevesi peab vastama Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

5.2. Reovee kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu reovee kanalisatsiooni ärajuhtimise lahenduse aluseks on Raasiku Vallavolikogu 10.03.2020 määrus nr 6 „Raasiku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020 - 2031“ ja piirkonna vee-ettevõtte Raven OÜ 04.06.2021 kiri nr 6-2/496 „Aruküla alevi, Kaasiku tn 10, detailplaneeringu ÜVK-ga liitumise tingimused“.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne.

Planeeritud elamumaa kruntide reovee kanalisatsioon on ette nähtud suunata Kaasiku tänava maa-alal paiknevasse olemasolevasse piirkonda teenindavasse reovee kanalisatsiooni ühistorustikku. Ühenduskohta rajada vastav kaev.

Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud liitumispunkt (kontrollkaev) ühiskanalisatsiooniga kuni 1m kaugusele elamukrundi piirist planeeritud avaliku kasutusega transpordimaa krundile pos nr 7.

Kavandatud üksikelanute arvestuslik reoveehulk on ca a´ 0,3 m³/d, kokku ca 1,8 m³/d.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada ca 90m reovee kanalisatsioonitoru.

Planeeritud reovee kanalisatsioonitoru rajamiseks koostada nõuetele vastav ehitusprojekt, mille koostamiseks taotleda OÜ-lt Raven detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

Elamukruntide siseste kanalisatsioonitorude ehitusprojektid koostada elamute ehitusprojektide koosseisus, mille koostamiseks taotleda vee-ettevõtjalt täpsustavad tehnilised tingimused.

5.3. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Käesolevas detailplaneeringus on Kaasiku tn 10 katastriüksuse maa-alale kavandatud 6 üksiklamu krunti. Suurem osa detailplaneeringualast jääb haljasalaks, vähesel määral tekib juurde kõvakattega pindasid, millelt on vajalik sademe- ja drenaaživete ärajuhtimine. Sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil, liigvesi juhtida Kaasiku tänava ääres paiknevasse kraavi rajatavate kraavide või vastava torustikuga.

Sademevee ühisorustiku rajamiseks teostada eraldi ehitusprojekt, mille koostamiseks taotleda tehnilised tingimused kohalikult omavalitsuselt. Iga krundi täpne sademevee ärajuhtimise lahendus anda hoonete ehitusprojektides.

5.4. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 27.08.2018 tehnilised tingimused nr 314671.

Arvutusliku elektri koormuse määramisel on aluseks võetud planeeritud hoonestatavate kruntide taotletud peakaitsete suurus (6 üksiklamu a´25A) kokku 150A.

Planeeritud elamukruntide elektrivarustus on ette nähtud Aruleiva 10/0,4kV alajaama baasil, Kaasiku tänava ääres paiknevalt 0,4kV õhuliini mastilt maakaabel-liiniga, ringtoitena.

Uus maakaabel-liin on kavandatud Kaasiku tänava katastriüksusele (65101:002:0628) ja planeeritud transpordimaa krundile pos nr 7.

Liitumiskilbid on ette nähtud kahekohalisena, hoonestatavate kruntide piirile, avalikult kasutatavale transpordimaale (krunt pos nr 7). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad, ustega tee poole. („Nõuded madalpinge kaabli-võrgu projekteerimiseks“).

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada ca 125 m maakaabelliini.

Krundisisesed 0,4kV toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPX või samaväärsega.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega Elektrilevi OÜ-lt. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.5. Tänavavalgustus.

Planeeritud tänavatähtsusele (krunt pos nr 7) on kavandatud tänavavalgustus, mille toide on ette nähtud Kaasiku tänava ja Ööbiku tänava ristmiku piirkonnas paiknevalt valgustusmastilt.

Tänavavalgustuse täpne tehniline lahendus koostada tee ehitusprojekti raames. Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused kohalikult omavalitsuselt.

5.6. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata alale sidekaablite paigaldamist. Soovi korral on sidevarustus võimalik Kaasiku tänava maa-alal paiknevast sidekaabli baasil.

5.7. Soojavarustus.

Planeeringualale rajatavate elamute kütmine on kavandatud lokaalselt, nt erinevate soojuspumpadega, ahjude ja/või kaminatega või erinevate kütteseadmete kombinatsiooniga.

Elamute (vajadusel ka abihoonete) küttelehenduse esitada hoone ehitusprojektis.

6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED

Raasiku Vallavolikogu 13.04.2021 otsus nr 16 „Aruküla alevikus, Kaasiku tn 10 katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ kohaselt ei kavandata käesolevas detailplaneeringus olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses. Tegemist ei ole Natura 2000 võrgustiku alaga. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Arvestades planeeritava tegevuse mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud võimalusel olemasoleva puistu säilitamine või kõrghaljastuse taastamine vähemalt 30% ulatuses elamukrundi pindalast.

Tagada sademevee ärajuhtimine planeeringualale rajatavate sademeveekraavidega või vastava torustikuga. Lahendus täpsustada järgmises projekteerimisetapis.

7. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
 - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Ehitusprojekteid koostamisel kasutada ajakohaseid topo-geodeetilisi alusplaanide
- Hoonestuse ehitusprojektides anda hoonete täpsed fassaadide lahendused.
- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada Raasiku vallavalitsusega.**
- Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Soovituslikult hoone projekteerimisel näha ette õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteem. Planeeritud hoone tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naaberelamuid, st valida sellest lähtuvalt parim asukoht.
- Elamute välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonide või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Elamute siseruumides tagatakse liikluse müra normtasemed selliselt, et välispiirde ühisisolatsioon (välissein koos akende ja värskeõhuklappidega) on piisava heliisolatsiooniga võimaliku mõjuva liikluse müra suhtes.
- Hooned tulepüsivusklass täpsustada hoone ehitusprojekti.
- Tagada tuleohutustehnika juurdepääs hoonetele vähemalt kolmest küljest.
- Hoonete ehitusprojekti kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Ehitusprojekti lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Hoonestuse rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale süsteemile. Eelstatud on pinnasessesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
- Elamu ehitusprojekti esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Elamu ehitusprojekti esitada krundi piirte lahendus
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda.
 - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetsetl.
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus.
 - hoonetele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine.
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonetele näha ette vastupidavad uked, lükud ja aknad.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

- Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Kaasiku tn 10 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu realiseerimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud servituutidivajadused Kaasiku tänava kinnistule (65101:002:0628) kinnistule:
 - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **elektrikaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
- Ehituslubade väljastamine Raasiku Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks;
- Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja mänguväljakute üleandmine omavalitsusele ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel vastavad lepingud.