



KULLI KÜLAS PISTRIKU VKT 19 KINNISTU NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

KULLI KÜLAS PISTRIKU VKT 19 KINNISTU NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 29. jaanuar 2024. a Raasiku Vallavalitsuse korraldusega nr 34

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1474/24**

HUVITATUD ISIK: **Ludere OÜ**, esindaja Alexandra Artma

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht ja arhitekt-planeerija Janne Tekku

OÜ ENTEC EESTI

2024

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku ja Ülar Jõesaar

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	6
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED.....	6
1.2 OLEMASOLEV OLUKORRA ÜLEVAADE.....	6
1.3 KONTAKTVÕONDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD.....	7
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	9
2.2 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE.....	9
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	10
2.3.1 <i>Hoonete üldised arhitektuurinõuded.....</i>	<i>11</i>
2.4 LIIKLUSKORRALDUS.....	12
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD	12
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	14
3.1 RADOON.....	15
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	16
4.1 VEEVARUSTUS.....	16
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	16
4.3 REOVESI.....	17
4.4 SADEMEVESI.....	17
4.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	18
4.6 SIDEVARUSTUS.....	18
4.7 SOOJAVARUSTUS.....	18
5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID ABINÕUD	19
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕONDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4	PÕHIJONIS	M 1:500

MENETLUSDOKUMENDID

EESSÕNA

Käesoleva *Kulli külas Pistriku vkt 19 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Raasiku Vallavalitsuse 29. jaanuari 2024. a algatamise korraldus nr 34 ja korralduse Lisa 1 - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks* (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Pistriku vkt 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada planeeringuala Pistriku vkt 19 kinnistu elamumaa kruntideks, mille suurused ja ehitusõiguse ulatused vastavad Raasiku valla üldplaneeringu tingimustele. Planeeringuala pindala on 1,1 ha.

Planeering muudab varem samale alale koostatud detailplaneeringu (Pärtli maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 08.08.2006) lahendust peale planeeringu kehtestamist.

Planeeringu koostamise aluseks olevad dokumendid:

- *Raasiku valla üldplaneering* (kehtestatud 26.05.2020, otsus nr 24);
- Raasiku Vallavalitsuse 29.01.2024. a algatamise korraldus nr 34 ja korralduse Lisa 1 - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks*;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Geodeediline aluskaart, töö nr HG-579, veebruar-märts 2024. a, mõõdistaja Hades Geodeesia OÜ;
- *Pärtli kinnistu detailplaneering* (kehtestatud 08.08.2006);
- Maa-ameti kaardiserver.

Detailplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse (RT I, 26.02.2015, 3) alusel.

Planeeringu eskiisi koostas OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija Janne Tekku (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7).

Töösse on kaasatud maaomanik Ludere OÜ esindaja ja juhatuse liige Alexandra Artma.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav Pistriku vkt 19 kinnistu asub Raasiku vallas Kulli külas. Planeeritava kinnistu pindala on 10 089 m², kinnistu sihtstarve on elamumaa. Juurdepääs planeeritavale Pistriku vkt 19 kinnistule on Pistriku tänavalt, mis omakorda on ühenduses kõrvalmaantee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teega Pärtli tee kaudu.

Planeeritav ala piirneb põhjas Pistriku vkt 20 ja Pistriku vkt 21 elamumaa kinnistutega, kagus Pukso maatulundusmaa kinnistuga, edelas Pistriku vkt 18 elamumaa kinnistuga, lääne-loode suunas Pistriku tänava lõik 4 transpordimaa ja Pistriku vkt 17 elamumaa kinnistuga.

1.2 Olemasolev olukorra ülevaade

Pistriku vkt 17 kinnistu on hoonestamata, ala on kaetud terves ulatuses lehtmetsase alaga kus peamiselt kasvavad sanglepad. Planeeritaval alal on maapind ümbritsevatest elamumaa kruntide pinnast ca 1 m madalam (absoluutkõrgused on vahemikus +37.09-38.38 m) ning ala on kohati liigniiske (vt Foto 1, 3, 4). Kinnistul asuvad madalad kraavid, mis hästi ei toimi. Samuti asub kraav kinnistu kagupiiril.



Foto 0: Vaade Lagedi-Aruküla-Peningi tee ja Pärtli tee ristmikult



Foto 1. Vaade Pistriku tänavalt kuivkäimla, ja mänguväljak



Foto 2. Vaade Pistriku tänavale



Foto 3. Vaade Pistriku vkt 19 kinnistule võimaliku juurdepääsutee asukohast



Foto 4. Vaade Pistriku vkt 19 innistul kasvavale metsale



Foto 5. Vaade kõrvalkinnistutele - Pistriku vkt 17, Pistriku vkt 20



Foto 6. Vaade Pistriku tänavalt elamukrundile - Pistriku vkt 16

1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähieümbruse olemasolev olukord

Planeeritav Pistriku vkt 19 kinnistu asub Kulli külas olemasoleva elamupiirkonna servas. Tegemist on 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teest edelapoolse jääva kompaktses elamupiirkonnaga mis on ümbritsetud põldude ja metsaga ning kus asub kokku ca 42 elamukrunti, millede keskmine suurus on 3000 m². Piirkonnas suurim elamumaa kinnistu on suurusega 14 719 m² (Nurmenuku) ja väikseim 1418 m² (Nelgi).

Planeeritavast Pistriku vkt 19 kinnistust edela, lääne, loode ja põhja pool paiknevad olemasolevad elamumaa krundid (vt *Fotod 5 ja 6*), millel asuvad kahekorruselised viilkatustega ühepereelamud koos abihoonetega. Alast ida-kagu pool asub hajaasustuspiirkond (metsad ja põllud).

Lähimad hoonestatud alad ehk ühepere elamud asuvad vahetult kõrval kinnistutel: Pistriku vkt 17, Pistriku vkt 18, Pistriku vkt 20, Pistriku vkt 21.

Lähim kool, Lagedi Kool, asub alast ca 4,8 km kaugusel ning paikneb Rae valla territooriumil. Raasiku valla lähimad koolid (Aruküla Põhikool ja Aruküla vaba Waldorfkool) jäävad alast ca 6,1-6,2 km kaugusele. Raasiku valla lähimad lasteaiad (Aruküla lasteaed "Rukkilill" ja Aruküla vaba Waldorfkool) jäävad ca 6,2 km kaugusele. Lähim lasteaed (Lagedi lasteaed) asub Rae vallas Lagedi alevikus ca 4,8 km kaugusel.

Lähim pood asub Lagedi alevikus ja lähim apteek asub Aruküla alevikus.

Lähim bussipeatus (nimega „Kulli küla“) asub ca 1 km ja lähim rongipeatus (nimega „Kulli“) asub ca 1,1 km kaugusel (vt *Joonis 2. Kontaktvööndiplaan*).

Kontaktvööndi alal on kehtestatud kolm detailplaneeringut (alad kajastuvad *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil*):

- Pärtli maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 08.08.2006);
- Nurmenuku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 10.08.2004, osaliselt kehtetuks tunnistatud 03.09.2019);
- Põllu ja Vilja maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 10.10.2006).

Kontaktvööndi alal on menetluses Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu ja lähiala detailplaneering (algatatud 12.11.2020). Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada praegune maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused elamumaa katastriüksusteks ehk alale kavandatakse elurajooni arendamist. Planeeringuga kavandatakse piirkonda juurde ca 22 ühepere elamukrunti, elamukruntide suurused on kavandatud suurusega 2500-2865 m².

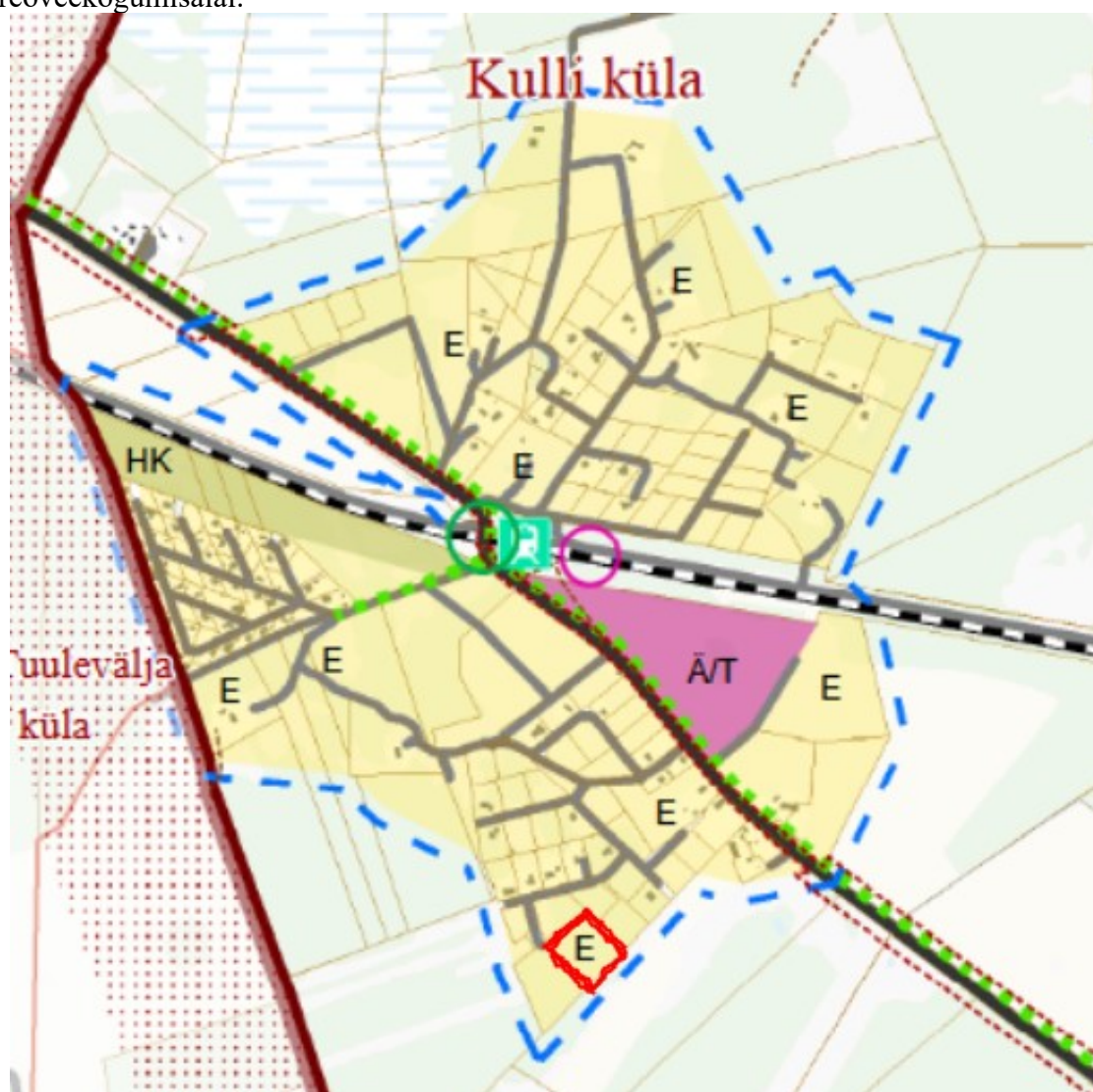
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneering koostamise eesmärk on jagada planeeringuala Pistriku vkt 19 kinnistu elamumaa kruntideks, mille suurused ja ehitusõiguse ulatused vastavad Raasiku valla üldplaneeringu tingimustele. Planeeringuga jagatakse Pistriku vkt 19 elamumaa sihtotrbega kinnistu kolmekss elamumaa krundiks. Planeeringuala pindala on 1,1 ha.

2.2 Üldplaneeringuga haakumine

Planeeritav ala asub Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt elamu maa-alal, tiheasustusalal/detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning kavandataval reoveekogumisalal:



Kaart 1. Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringu Maakasutus joonisest

E	Elamu maa-ala
Ü	Ühiskondliku hoone maa-ala
Ä/T	Äri- ja tootmise maa-ala

Raasiku valla üldplaneeringus on Kulli küla süda määratud tiheasustusalana, kus rajatava krundi minimaalne suurus on 2500 m². Antud tingimusega on *Pistriku vkt 19 kinnistu ning lähiala detailplaneeringus* arvestatud, moodustatud on kolm elamumaa krunti millede suurused jäävad vahemikku 2730 m² kuni 3015 m² (vt täpsemalt ptk 2.3).

Raasiku valla üldplaneeringus on määratud eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused Kulli külakeskuses järgnevalt:

- *Elamu tüüp: üksik- ja kaksikelamu;*
- *Eluhoone max kõrgus: üksikelamu - 10 m;*
- *Eluhoone max korruselisus: üksikelamu – 2;*
- *Hoonete arv (eluhoone + abihooned): 1+2;*
- *Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus: 8 m;*
- *Eluhoone max ehitisealune pind: üksikelamu – 240 m²;*
- *Krundi max täisehituse %: lähtuda piirkondlikust tavast;*
- *Min krundi suurus: Kulli – 2500 m²;*
- *Ehitusmaterjalid: lähtuda piirkondlikust tavast;*
- *Piire: Osaliselt läbipaistva aia kõrgus max 1,6 m. Läbipaistmatu aia kõrgus max 1,4 m.*

Raasiku valla üldplaneeringus seatud tingimused on võetud antud *Pistriku vkt 19 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu* koostamisel arvesse.

2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis*. Planeeringuga moodustatakse planeeritavast Pistriku vkt 19 kinnistust kolm elamumaa krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Krunt 1 suuruseks on 3015 m². Krundile 1 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (tähis EP);

Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind: 300 m²

Krundi täisehituse protsent: 10%

Lubatud hoonete arv krundil: 1+2 (1 elamu+ 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 10 m (elamu) ja 6 m (abihooned)

Hoonete lubatud korruselisus: 2 korrust (elamu) ja 1 korrus (abihooned)

Krunt 2 suuruseks on 3001 m². Krundile 2 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (tähis EP);

Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind: 300 m²

Krundi täisehituse protsent: 10%

Lubatud hoonete arv krundil: 1+2 (1 elamu+ 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 10 m (elamu) ja 6 m (abihooned)
Hoonete lubatud korruselisus: 2 korrust (elamu) ja 1 korrus (abihooned)

Krunt 3 suuruseks on 2730 m². Krundile 2 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 3 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (tähis EP);

Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind: 300 m²

Krundi täisehituse protsent: 11%

Lubatud hoonete arv krundil: 1+2 (1 elamu+ 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 10 m (elamu) ja 6 m (abihooned)

Hoonete lubatud korruselisus: 2 korrust (elamu) ja 1 korrus (abihooned)

Krunt 4 pindala on 1342 m². Krunt on moodustatud juurdepääsutee rajamiseks. Samuti on krundile ette nähtud rajada kraav ja paigaldada tehnovõrke.

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (tähis LT);

Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind: -

Krundi täisehituse protsent: -

Lubatud hoonete arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

2.3.1 Hoonete üldised arhitektuurinõuded

- Rajatavad hooned peavad asuma planeeringu joonistel kajastatud hoonestusala sees.
- Hoonestusala piires on lubatud elamumaa kruntidele rajada maksimaalselt üks ühepereelamu, mis on maksimaalselt 2-korruseline ja maksimaalselt 10 m kõrge ning kaks abihoonet, mis on maksimaalselt 1-korruselised ja 6 m kõrged. Elamukruntidel on lubatud rajada eluhooneid maksimaalse ehitisealuse pinnaga 240 m². Kogu elamumaa kruntide ehitisealuseks pinnaks on 300 m², mis teeb täisehituse protsendiks 10% - 11%.
- Hoonete katusekalle võib olla 0–45°.
- Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada puidust välisvoodrilauda, katusekatte osas katusekivi või kiviprofiiliga plekki.
- Kruntide hoonestamisel võib maapinda tõsta absoluutkõrguseni +38.50 m hoonestatava ala ulatuses (hoonestusala ulatuses). Maapinna tõstmisel ei tohi kahjustada säilitatavat metsa ala või kasvama jäävaid puid (puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (vt tingimusi täpsemalt ptk 2.5)).
- Krundi kõrghaljastuse protsendiks on määratud 25%. Võimalusel võiks säilitada olemasolevat metsa ala ja puid, kuid kui neid säilitada ei ole võimalik

(puude seisukorda arvestades või niiskustingiuste muutumise tulemusel), siis võib krunte ka uuesti kõrghaljastada.

- Kruntidele võib rajada piirdeaedu. Osaliselt läbipaistva piireaia kõrgus võib olla maksimaalselt 1,6 m kõrge. Läbipaistmatu piirdeaia kõrgus võib olla maksimaalselt 1,4 m. Piirdeaia materjalide valik peab olema esteetiline ja läbimõeldud ning sobima kokku krundil asuva hoonestusega.

2.4 Liikluskorraldus

Planeeritavatele elamukruntidele pääsuks on ala lõunapiirile kavandatud 9,3 m laiusega transpordimaa krunn, millele rajatav tee lõppeb 12x19 m übertpööramisplatsiga. Transpordimaale rajatavalt teelt võib vajadusel tagab juurdepääsu ka kõrvalkinnistule Pukso (katastritunnusega 65101:001:0097).

Parkimine tuleb lahendada elamukruntide sees. Rajatava juurdepääsutee ääres parkimist pole kavandatud.

2.5 Haljastus ja heakord

Kavandatavad elamukrundid asuvad liigniiskel metsaga kaetud alal (vt Foto 1, 3 ja 4) ning seetõttu on perspektiivse tee äärde (krundile 4) planeeritud kraavi rajamine. Kruntide hoonestamisel võib maapinda tõsta absoluutkõrguseni +38.50 m hoonestatava ala ulatuses (hoonestusala ulatuses). Maapinna tõstmise korral on vaja maha võtta osaliselt alal (ehk hoonestusalal ulatuses) kasvav mets. Maapinna tõstmisel ei tohi kahjustada säilitatavat metsa ala või kasvama jäävaid puid. Olemasolevaid terveid ja säilitamist vääriivaid puid tuleks võimalik palju säilitada. Olemasolevat metsa ala ja puid on eelkõige võimalik kasvama jätta kruntide kirdeosas (hoonestusest vabal 20 m laiusel alal) ja krundipiiride servaaladel.

Krundi kõrghaljastuse protsendiks on määratud 25%. Võimalusel võiks säilitada olemasolevat metsa ala ja puid, kuid kui neid säilitada ei ole võimalik (puude seisukorda arvestades või niiskustingiuste muutumise tulemusel), siis võib krunte ka uuesti kõrghaljastada. Detailplaneeringu koostamise ajal ei teostatud dendroloogilist hinnangut, seega puudus ülevaade alal kasvavate puude tervisliku seisundi või haljastusliku väärtuse kohta. Puude seisundit võib hinnata kruntide hoonestamisel, et välja selgitada säilitamist vääriivad puud ja tingimused hoonestusvabal alal.

Detailplaneeringuga on seatud järgnevad meetmed, mida tuleb rakendada olemasolevate puude säilitamisel/kaitsemisel (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel):

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestikukaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb vältida kaevetöid minimaalselt puu võra ristprojektsiooni ulatuses maapinnal. Sellisel juhul tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele.

- Kui puude juured saavad siiski pinnasetööl kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrsid.
- Maapinna tõstmise korral tuleb puude juurekaelal säilitada pinnase endine kõrgus. Pinnase tõstmise vajaduse korral tuleb puu piirata tugimüüriga ja tõsta või langetada pinnas puust kaugemal.
- Peale ehitustegevust tuleb puude tervislikku seisundit jälgida ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus. Võrse ilmunud kuivad oksad võivad olla signaaliks juuremädanikest või mulla-, vee- ja õhurežiimi halvenemisest.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringuala ei asu rohekoridoris ja sellel ei leidu looduskaitseobjekte.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena muutub planeeritaval alal olemasolev maakasutus, detailplaneeringu elluviimise järgselt krundid hoonestatakse ja väheneb alal kõrghaljastuse osakaal. Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnoõrgud.
- Hoonete rajamine on lubatud vaid planeeringu joonistel näidatud hoonestusalade sees.
- Alal kasvavat väärtusliku kõrghaljastust tuleb säilitada. Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval alal (see viib puude hävinemiseni). Pinnase tõstmise vajaduse korral tuleb puu piirata tugimüüri ja tõsta või langetada pinnas puust kaugemal (vt ptk 2.5).
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundidel tuleb lahendada vastavuses Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjaga (vastu võetud 08.02.2022 nr 3). Raasiku vallas on korraldatud jäätmeveoga hõlmatud järgmised jäätmeliigid: segaolmejäätmed; paber ja kartong; segapakend; klaaspakend; biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed; biolagunevad aia- ja haljastujäätmed; suurjäätmed. Eeskirja eesmärgid on jäätmetekke vältimine, vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja keskkonnaohutu kõrvaldamine ning jäätmehoolduse tegevustest tulenevate keskkonnamõjude vähendamine. Eeskiri on täitmiseks kohustuslik kõikidele füüsilistele ja juriidilistele isikutele.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m³ päevas või rohkem kui 20 m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et hoonete kütmisel oleks võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Metsa-ala võimaliku säilitamise tagamiseks ei ole lubatud maakollektoriga maakütte rajamine (lubatud on spiraalkollektorite baasil maakütte).
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada/taastata haljasalad ning metsa-ala.

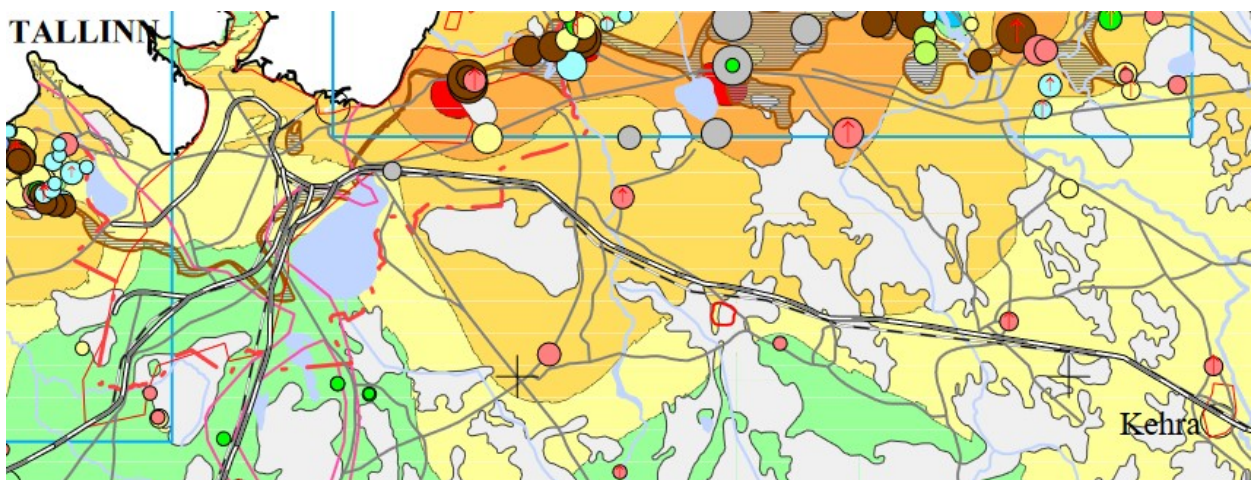
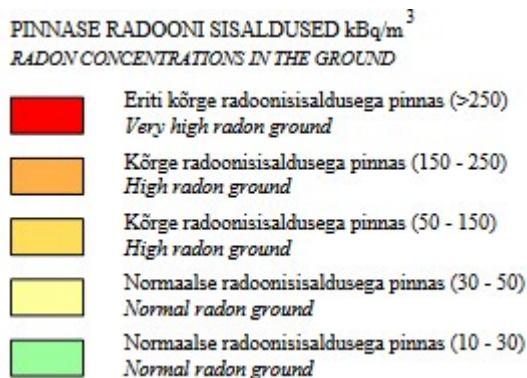
3.1 Radoon

Radoon (Rn) on looduslik radioaktiivne väärisgaas, mis on värvitu, lõhnatu ja maitsetu ning õhust 7,7 korda raskem. Inimene oma meeltega radooni ei tunne.

Aladel, kus Rn-sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m^3), tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad Rn-riski uuringud. Andmed võimaldavad maja asukoha pinnases kõrge Rn-sisalduse korral rakendada ehitamisel radoonikaitse meetmeid, et vundamendi kaudu ei pääseks radoon hoonetesse. Sellega välditakse majade siseõhu rikastumist radooniga üle lubatud piiri (200 Bq/m^3).

Radooniohutu hoone projekteerimiseks tuleb järgida kehtivaid seadusi ja standardis *EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes* toodud meetmeid.

Võib eeldada, et planeeringuala piirkonnas on normaalse radooniriskiga ala kus radoonisisaldus on vahemikus $30\text{-}50 \text{ kBq/m}^3$ (Kliimaministeeriumi kodulehekülje andmetel <https://kliimaministeerium.ee/radoon>).



Kaart 2. Väljavõte Harjumaa radooniriski kaardist (Eesti Geoloogiakeskus) |

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

Detailplaneeringu piirkonnas on olemas ühisveevõrgu torustikud. Raasiku valla vee-ettevõtte Raven OÜ väljastas tehnilised tingimused 12.04.2024 nr 569 (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Planeeritava kolme elamumaa krundi arvutuslik maksimaalne veetarve on 2,16 m³/d ja keskmine veetarve ca 1,8 m³/d.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb planeeritav veevõrk ühendada ühisveevõrgiga ühe liitumispunkti kaudu, Pistriku tänaval asuva ühisveevõrgi torustiku punktil nr 7 (De40PE). Vee rõhk ühenduspunktis 3,0 – 3,5 bar.

Kolme elamukrundi veega varustamiseks tuleb rajada veevarustuse tarnetorustikud kuni kruntide piirideni. Kruntide liitumispunktid veevõrguga rajada kuni 1 m kinnistu piirist väljapoole. Igale krundile paigaldada liitumispunkti maakraan (DN25).

Torustiku rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid. Torustikud alates ühenduspunktist kuni liitumispunktini ehitab välja liituja. Veemõõdusõlmed planeerida hoonetes, veemõõdusõlme tehnilised tingimused väljastatakse hoonete projekteerimise käigus. Tarbitud olme- ja tarbevesi peab olema veemõõdusõlmedes mõõdetud.

Veevarustuse lahendust vt *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis.*

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veetorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks kruntide arvutusliku veetarvime.

4.2 Tuletõrjveevarustus

Elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kaks abihoonet. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 § 22 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tuleohutuskuja nõuetega. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17, Lisale 1 liigituvad elamumaa kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on elamumaa kruntide vajalik ehitisevälise tuletõrjvee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeritaval ala tuletõrjehüdrandid puuduvad. Lähim tuletõrjveevõtukoht LVK 7561 asub Kulli tänava katastriüksusel (65101:001:0001) ca 1,5 km kaugusel.



Tuletõrje veevarustuse lahendused on eramute põhised tehnilised kohtlahendused, mis näidatakse täpsemalt eramute ehitusprojektides. Vastav lahendus on kooskõlas *Tuleohutuse seaduse § 23* Tuletõrje veevõtukoht lõikega 2¹ - kui ehitises on tulekahju avastamine ja selle kustutamine tagatud muu tehnilise lahendusega, ei ole veevõtukoht käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt kohustuslik üksikelamute puhul.

4.3 Reovesi

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooni torustik. Reovee kogumiseks tuleb igale krundile paigaldada lokaalne sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 5 m³. Planeeritava elamumaa ühe krundi eeldatav reoveekogus on ca 0,6 m³/d.

Reovee kogumismahutite orienteeruvad asukohad on toodud *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonis*.

Kogumismahutite ja kinnistuisestest kanalisatsioonitorustike täpsed asukohad ning torustike läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks reovee arvutuslikud vooluhulgad. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel Eesti projekteerimisnorme.

4.4 Sademevesi

Planeeringuala maapind on madalam ümbritsevate elamumaa kruntide maapinna tasemest ning sellest tingituna ka suhteliselt niiske. Planeeritavale teemaale on kavandatud ca 260 m pikkune kraav, millega kogutavad sademeveed suunatakse olemasolevasse kraavi.

Kruntidel tekkivad sademeveed tuleb immutada krundisiselt või juhtida olemasolevasse/planeeritud kraavi.

4.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on koostatud Elektrilevi OÜ poolt 06.05.2024 väljastatud tehniliste tingimuste nr 471415 alusel (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Detailplaneeringu ala toide nähakse ette olemasoleva mastaalajaama Kulli:(Rae) baasil. Kulli:(Rae) alajaama fiidri F1 õhuliini mastist 8 (Pistriku vkt 19 piiri juures) nähakse ette planeeritavate kruntide ühendamine 0,4 kV maakaabelliiniga ning liitumiskilpide ja jaotuskilpide paigaldamine kruntide piiridele. Liitumiskilbid on paigaldatud tee maa-alale ning nende teenindamiseks peab olema tagatud juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist hooneten tuleb rajada maakaabliga.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud elektrikaablite põhimõtteline asukoht. Kaablite ja liitumiskilpide täpsed asukohad ning läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.6 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel küsiti tehnilised tingimused Telia Eesi AS poolt, mis väljastati 09.05.2024 numbriga 38857218 (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Väljastatud tehniliste tingimuste alusel on tänasel päeval võimalik Telia sideteenuseid pakkuda üle õhu mobiilside baasil. Otstarbekas on hoonesse planeeritavast sidejaotlast kinnistu piirini rajada sidetoru, et tulevikus oleks võimalik sidekaabel hoonesse paigaldada, kui peaks võrguarendus jõudma nimetatud kinnistuteni. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all sügavus 1 m. Sõiduteede alla paigaldatavad torud peavad olema seinapaksusega 4,8 mm. Sidekaablite paigaldamisel tuleb tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sidekaablite põhimõtteline asukoht. Kaablite rajamise vajadus, täpsed asukohad ja liitumise tingimused määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.7 Soojavarustus

Planeeringualal puudub kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust.

Perspektiivsete elamute ja hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, päikesepaneelid (kui on lubatud nende paigaldamine nt hoonete katustele), jne. Küttesüsteemi valik tehakse eraldi projekteerimistingimuste või ehitusloaga.

5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine alusel.*

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka piirkonn elanike huvi ja initsiatiivi. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal võivad olla vandalism, vargused, sisse murdmised. Järgnevalt on antud mõned soovitused võimaliku kuritegevuse vähendamiseks.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. On tähtis, et piirkond ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Nähtavus ja vaateväli. Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

Vargused ja naabrivalve. Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad ning signalisatsioon. Korrarikumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad elanikud luua naabrivalve piirkonna. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike/majaomanike, naabrite, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine.
- Tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkudega liitumiseks ja projekteerimiseks.
- Tehnovõrkude projekteerimine ja ehitamine.
- Planeeringualal asuva tänava/tee ja juurdepääsuteede projekteerimine ning ehitamine. Peale ehitustöid tänava äärsete alade heakorrastamine.
- Lepingute sõlmimine ja vajadusel servituutide seadmine.
- Ehituslubade taotlemine hoonetele.
- Hoonete ehitamine.
- Kruntide heakorrastamine ja haljastamine.
- Kasutuslubade taotlemine hoonetele.