



## RAASIKU VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Aruküla

16. aprill 2019. a nr 20

#### **Järsi külas, Kakulaane katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine**

Detailplaneeringust huvitatud isik Margit Kull on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Järsi külas Kakulaane katastriüksusel (registriosa 13333902, katastritunnus 65101:001:0022; pindala 2000 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse muutmine elamumaaks, määrata kinnistule chitusõigused ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu on 2150 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu näol on tegemist Raasiku valla kehtivat üldplaneeringut muutva planeeringuga, kuivõrd krundi suurus jääb väiksem kui valla üldplaneeringuga hajaasustusele ette nähtud üks hektar ja elamute vaheline kaugus on vähem kui 100 m.

Planeerimisseaduse §142 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse §-idest 77, 124-128, 130 ja 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 1, Raasiku Vallavolikogu 13. septembri 2005. a otsusest nr 38 „Raasiku valla üldplaneeringu kehtestamine“ ning esitatud taotlusest detailplaneeringu algatamiseks,

Raasiku Vallavolikogu

#### **otsustab:**

1. Algatada Raasiku vallas Järsi külas Kakulaane katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamine ligikaudu 2150 m<sup>2</sup> suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Raasiku vallas Järsi külas Kakulaane katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad 3 aastat, vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Raasiku valla kodulehel.

5. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehes Sõnumitooja ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.



Tiina Rühka  
volikogu esimees

## LÄHTESEISUKOHAD

### Järsi külas Kakulaane katastriüksusel detailplaneeringu koostamiseks

#### ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve elamumaaks, seada kinnistule ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 2150 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu algatamisettepanek on Raasiku valla üldplaneeringut muutev.

#### 1. OLEMASOLEV OLUKORD

##### 1.1. ASUKOHT;MAAOMAND

1.1.1. Planeeritav ala asub Järsi külas Kakulaane katastriüksusel.

1.1.2. Planeeritava ala moodustab Kakulaane katastriüksus (registriosa 13333902, katastritunnus 65101:001:0437; pindala 2000 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa) ja lähiala. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede, tehnovõrkude planeerimiseks ja rajamiseks. Planeeringu ala suurus koos lähialaga on ligikaudu 2150 m<sup>2</sup>.



##### 1.2. HOONESTUS

Planeeritaval kinnistul asub Punase maja omanike kuur.

##### 1.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud.

##### 1.4. PIIRANGUD

- Elektrimaakaabelliin (nimetus Koluvere). Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

*Alu*

- Elektrimastiliini mastitõmmits või tugi. Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.
- Ranna või kalda kitsendused: piiranguvöönd 25 m.
- Elektriõhuliin alla 1 kV (nimetus Koluvere). Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;

## 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Raasiku valla üldplaneering (13.09.2005)
- Katastriüksuse plaan

### 2.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkude ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

## 3. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

### 3.1. ÜLDNÕUDED

3.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata krundi piirid, krundi ehitusõigus ja lubatud ehitusala, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

3.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.

3.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ja Raasiku valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda <http://raasiku.kovtp.ee/uldplaneering>.

### 3.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

3.2.1. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures olemasolevate ehitistega, ilmakaarte, kõrghaljastuse, krundile juurdepääsudega ning kehtivate piirangutega.

3.2.2. Krundi suurim lubatud ehitusalune pind on 240 m<sup>2</sup>. Elamu juurde võib ehitada kuni 3 abihoonet. Elamu kõrgus kuni 8 m, abihoone kõrgus 5 m. Katusekalle vastavalt piirkonna tavadele. Määrata hoone ±0.00.

3.2.3. Planeeringualal hoida ühtset hoonestuslaadi.

3.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ühepereelamu hoonestuslaadiga. Abihooned ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

### 3.3. HALJASTUS JA HEAKORD

3.3.1. Krundi ümber või vahetult hoonestusega ala ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune piire.

3.3.2. Lahendada heakorras ja olmeprügi kogumine.

3.3.3. Lahendada maa-ala vertikaalplaneering ja drenaaž.

### 3.4. TEED

3.4.1. Parkimiskohti planeerida vähemalt kaks.

3.4.2. Planeerida nõuetekohane ligipääsutee krundile.

### 3.5. TEHNOVÕRGUD

3.5.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude ära näitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid ja kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt.

3.5.2. Tehnovõrkude vee ja kanalisatsiooni osa tuleb lahendada lokaalselt.

3.5.3. Lahendada vertikaalplaneerimine ning vajadusel sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt kuni eelvooluni, välistada sadevee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m hoonestusala piires.

3.5.4. Lahendada tuletõrje veevarustus.

#### 4. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

4.1. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisaja ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondade ja isikutega:

- Päästeamet,
- kinnistu omanik

4.2. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate arvamused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

#### 5. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

5.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

5.2. Joonistest esitada situatsiooniskeem, tugiplaan kehtival topogodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkudeplaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni. Esitada kavandatavat keskkonda illustreeriv materjal.

5.3. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada digitaalselt pdf-formaadis vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

Ühes eksemplaris värviline, kokku murdmata detailplaneeringu põhijoonis ja paber kandjal köide esitada vastuvõtmiseks ning avalikustamise läbiviimiseks.

Kehtestamisel esitada detailplaneering Raasiku Vallavalitsusele kolmes eksemplaris köidetult paberil ja digitaalselt ühes eksemplaris (joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja pdf-formaadis, digitaalselt allkirjastatult ning failid kokkupakkimata).

#### 6. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA KAASATAVAD ISIKUD

6.1. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

6.2. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

#### 7. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.

