



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-5-2025

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD

KASTEHEINA DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Raasiku Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	Talis Tiivoja, Kristjan Laja jt.
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor magistrikraad maastikuarhitektuuris Diplomi nr MB007187 <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja Volitatud maastikuarhitekt (tase 7) kutsetunnistuse nr 220626 <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	11
7. PLANEERINGULAHENDUS	12
7.1. Krundi hoonestusala määramine	12
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	13
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	15
7.5 Ehitistevahelised kujud	16
7.6 Tehnovõrkude lahendus	16
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	21
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	22
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	22
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	23
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	26

Detailplaneeringu koosseis

• Detailplaneeringu seletuskiri		
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	A4	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	A2	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaani	A1	M 1:500
• Joonis 4 – Põhijoonis	A1	M 1:500
• Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis	594x930 mm	M 1:500

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isikute esindaja, Talis Tiivoja, poolt 18.02.2025 esitatud taotlus Raasiku Vallavalitsusele Igavere külas asuvate Kasteheina ja Piipheina katastriüksustel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 18.02.2025, dokumendi nr 7-6/51 all).
- Raasiku Vallavalitsuse 4. augusti 2025 korraldus nr 277 koos lisaga (lähteseisukohad) Kasteheina detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade väljastamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Harju maakonnas Raasiku vallas Igavere külas (*skeem 1*). Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 2,1 ha ning see hõlmab Kasteheina (registriosa 11646302; katastritunnus 65101:003:0522; pindala 9993 m²; sihtotstarve 100% elamumaa) ja Piipheina (registriosa 11646402; katastritunnus 65101:003:0523; pindala 9996 m²; sihtotstarve 100% elamumaa) katastriüksuseid. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbega katastriüksused vastavalt üldplaneeringule elamumaa katastriüksusteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud transpordimaa kaudu ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Raasiku Vallavalitsuse 4. augusti 2025 korraldus nr 277 koos lisaga „Igavere küla asustusüksuses asuvatel Kasteheina ja Piipheina katastriüksustel ning lähialal „Kasteheina“ detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Varasemalt samale alale kehtestatud detailplaneering „Kasteheina ja Piipheina“ DP
- Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusega nr 24);
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Raasiku valla jäätmekava 2022 – 2027, vastu võetud 08.02.2022 nr 2;
- Raasiku valla heakorraeskiri, vastu võetud 27.11.2012 nr 19;
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; ehitusseadustik; veeseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; Keskkonnaministri 31.07.2019 a määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“; keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“; keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ 100 Aakrit oktoobris 2025.a, töö nr. TJ-67_25. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

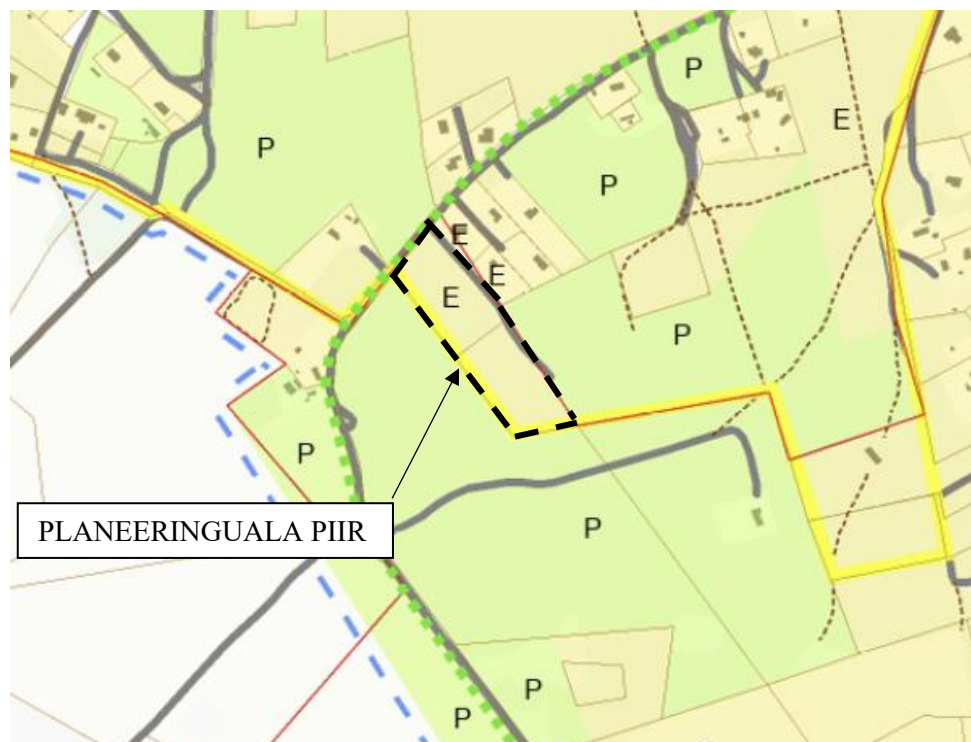
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga (Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 24 kehtestatud), kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarve on määratud elamu maa-ala. Elamu maa-ala üldplaneeringu mõistes on ühe korteriga elamuid (üksikelamu, rida- või kaksikelamu sektsioon) ja kahe või mitme korteriga elamuid ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituva muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Lisaks jääb planeeringuala Aruküla männiku alasse.

Üldplaneeringu järgi peab hoonestuse kavandamisel elamu maa-alal Igavere-T³ piirkonnas lähtuma järgnevast: uute elamumaa kruntide vähim suurus on 3000 m²; eluhoone suurim lubatud kõrgus kuni 10 m; krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 2 abihoonet; eluhoone maksimaalne korruselisus 2; eluhoone max ehitisalune pind 240 m²; tuleohutuse tagamiseks peab naaberkinnistute hoonetevaheline kaugus olema 8 m, krundi max täisehituse % määramiseks lähtuda piirkondlikust tavast; läbipaistvate piirete maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m ning läbipaistmatute piirete kõrgus kuni 1,4 m. Üldplaneeringu järgselt võib põhjendatud juhul üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev, arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm

olulisi kaalutlusargumente. Aruküla männiku alal on ühele kinnistule on lubatud rajada 1 eluhoone ja 1 abihoone (ÜP seletuskiri lk 31).

Skeem 2. Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringust



Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud Raasiku valla üldplaneeringust tulenevate nõuetega ning krundi minimaalse suuruse puhul on kasutatud üldplaneeringus toodud lubatud erisust, kuna lähipiirkonnas on juba alla 3000 m² suuruseid katastriüksuseid (Nõmme tee 14 ja Nõmme tee 14a) ning 3000 m² suuruse krundi pindala puhul ei ole soovituslikku sõidutee laiust võimalik tagada.

6.2 Olemasolev olukord

Maaüksuste osas on varem kehtestatud detailplaneeringud „Igavere küla, Kasteheina ja Piipheina kinnistute ja nende lähiala detailplaneering“. Raasiku Vallavolikogu otsus nr. 69 (11.11.2008). Selle kohaselt on planeeritud 2 elamumaa sihtotstarbega kinnistut: Kasteheina ja Piipheina. Olemasolev ehitusõigus kummalegi krundile on: suurim lubatud ehitisealune pind 400 m², suurim lubatud hoonete arv 3.

Planeeritavast alast piirneb lõuna ja edela suunas Metsanurga katastriüksus (65101:003:0968) eraomandis 100% maatulundusmaa; ida suunas Metsanõmme katastriüksus (65101:003:0785), mis on munitsipaalomandis olev 100% üldkasutatav maa; Kirde ja loode suunas paiknevad hoonestatud elamukinnistud (65101:003:0429; 65101:003:0431 65101:003:0336; 65101:003:2390); põhja suunas paikneb 100% riigi omandis olev üldkasutatav maa (65101:001:0036). Põhja ja loode piirilt möödub detailplaneeringust Nõmme tee (65101:003:0591) 100% transpordimaa, mis on munitsipaalomand.

Planeeringualale juurdepääs on munitsipaalomandis oleva Nõmme tee (tee nr 6510120) ja Nõmme tee 14 kaudu.

Kasteheina ja Piipheina katastriüksused on hoonestamata ja kaetud metsamaaga. Peamiselt kasvavad seal männid, lisaks on ka üksikuid lehtpuid. Mõlema katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Maa-ameti järgselt on kõlvikuline koosseis Kasteheina katastriüksusel: metsamaa 9776 m² ja muu maa 217 m². Piipheina katastriüksusel on kõlvikuline koosseis: metsamaa 9822 m² ja muu maa 174 m².

Planeeringualal asub väikses osas Nõmme tee 14, Nõmme tee 14a, Kasteheina ja Piipheina olemasolev juurdepääsutee, ning elektri õhuliin ning liitumiskilp. Sõlmitud on notariaalsed reaalservituudid Piipheina kasuks: juurdepääsutee servituut (asub Kasteheina ja osaliselt Nõmme tee 14 katastriüksusel) ja perspektiivsete tehnovõrkude servituut (asub Kasteheina katastriüksusel) ning Kasteheina katastriüksuse kasuks on seatud juurdepääsutee servituut Nõmme tee 14 katastriüksusele.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Foto: Maa-amet, mai 2024.a)



Foto 2. Vaade Kasteheina katastriüksusele (nov 2025.a)



Foto 3. Vaade Piipheina katastriüksusele (nov 2025.a)



Foto 4. Vaade Kasteheina katastriüksuselt Nõmme tee suunas (nov 2025)



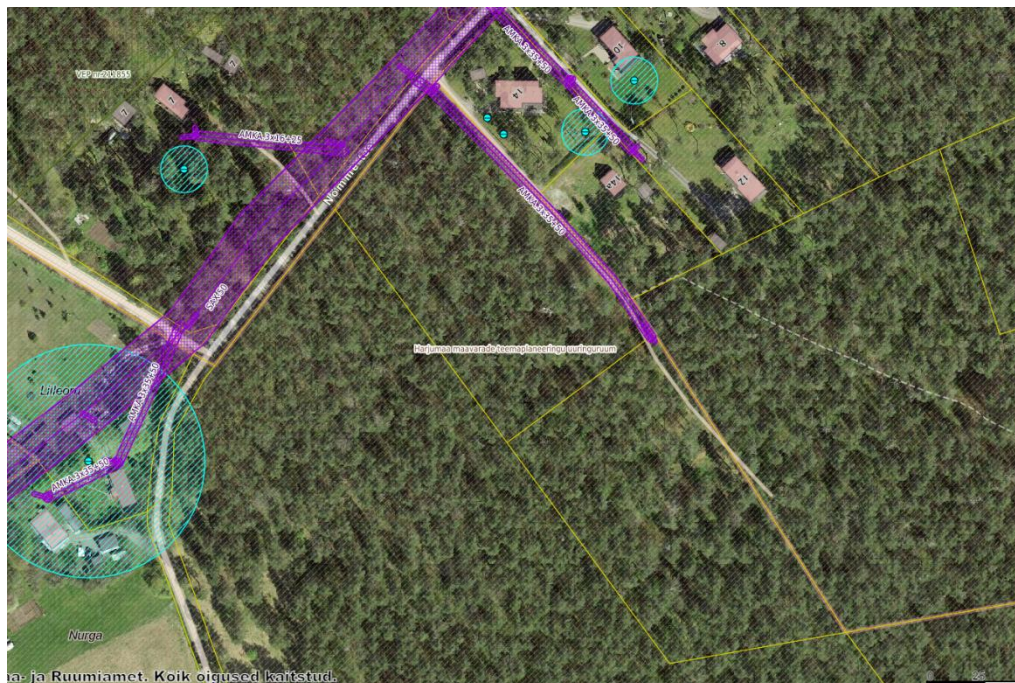
Foto 5. Vaade Nõmme teele, Kasteheina katastriüksus paremal (nov 2025)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Avalikuks kasutatava tee kaitsevöönd 10 m mõlemale poole äärmise sõiduraja servast
- Elektripaigaldise kaitsevöönd elektriõhuliin alla 1 kV (keskpingeliin) 10 m mõlemale poole
- Elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd 2 m mõlemale poole

Skeem 3. Maa-amet kitsenduste kaart



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb tiheasustatud piirkonda.

Lähialal on kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- Helini detailplaneering

Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Helini maaüksus kaheks katastriüksuseks (praegused Nõmme tee 14 ja 14a katastriüksused) ning määrata neile ehitusõigus: suurim lubatud ehitisealune pind 272 m², suurim lubatud hoonete arv 2. Lisaks lahendati Nõmme tee 14a juurdepääs ja tehnovõrkudega varustatus. Detailplaneering on ellu viidud.

- Jaanika detailplaneering

Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Jaanika maaüksus kaheks katastriüksuseks (praegused Nõmme tee 10 ja 12 katastriüksused) ning määrata neile ehitusõigus: suurim lubatud ehitisealune pind 400 m², suurim lubatud hoonete arv 3. Lisaks lahendati Nõmme tee 12 juurdepääs ja tehnovõrkudega varustatus. Detailplaneering on suures osas ellu viidud, mõlemale katastriüksusele on võimalik veel rajada abihooned.

- Männivälja MMM detailplaneering

Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Männivälja M.M.M kinnistu viieks katastriüksuseks (praegused Männivälja tee, Männivälja tee 1, 2, 3 ja 4 katastriüksused) ning määrata neile ehitusõigus: suurim lubatud ehitisealune pind 225 m², suurim lubatud hoonete arv 1. Lisaks lahendati planeeringuala juurdepääs ja tehnovõrkudega varustatus. Detailplaneering on suures osas ellu viidud. Männivälja tee 4 on veel hoonestamata.

Planeeringuala lähipiirkonna katastriüksuste ehituslik ülevaade on antud joonisel 2. Lähiala katastriüksuste pindalad jäävad vahemikku 2174 – 15077 m², hoonete arv katastriüksustel on 0 – 5, olemasolevad ehitusalused pinnad jäävad vahemikku 86,4 – 278 m². Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega või kelpkatusega hoonetega (Männivälja tee 1 ja Nõmme tee 14 katastriüksustel asub ka lamekatusega hooneid), ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt puitu, kivi ja krohvi. Piirdeaedadest on esindatud nii puitaiad kui ka metallaiad.

Planeeringuala kontaktvööndis asub elektrivõrk. Ühisveevärki ja -kanalisatsiooni lähipiirkonnas pole. Lähimad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud asuvad Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres. Männivälja tee katastriüksusel, mis jääb planeeringualast linnulennult 141 m kirde poole, asub üks tuletõrje veevõtumahuti. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja muu asjakohane info on kajastatud joonisel 2 „Kontaktvööndi joonis“.

Foto 6. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet mai 2024)

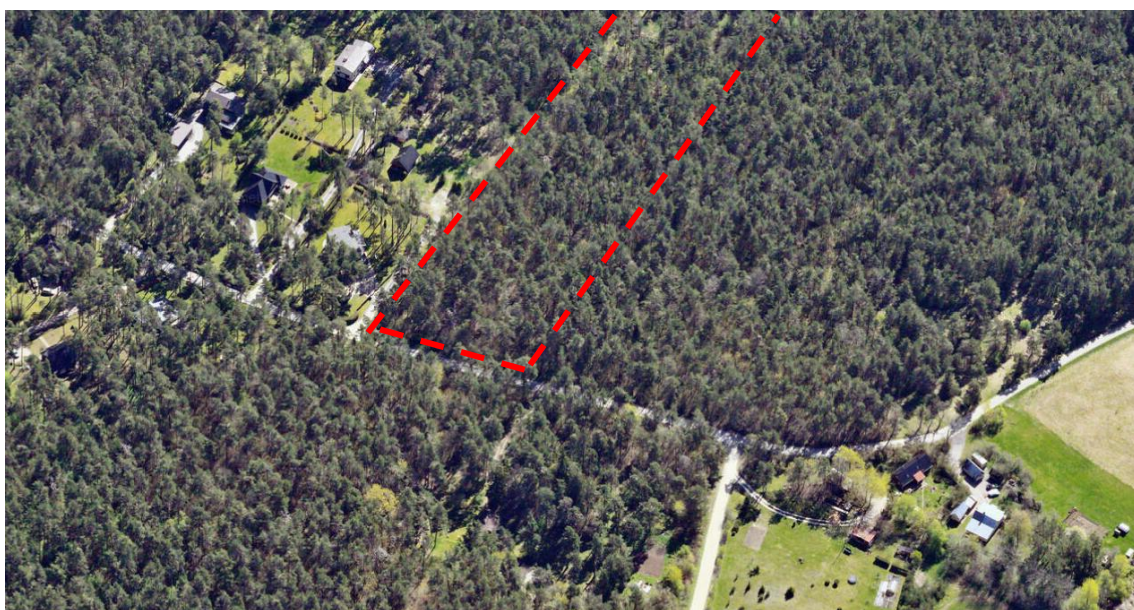


Foto 7. Kontaktvööndis asuvad Männivälja tee hooned (Google Maps 2023)



Foto 8. Kontaktvööndis asuvad Nõmme tee hooned (Google Maps 2023)

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Raasiku valla üldplaneeringuga ja detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Raasiku valla üldplaneeringu peatükis 2 on toodud, et „...Eesmärgiks on kompaktsete alade tiheduse suurendamine ning hajaasustuse maaläheduse säilitamine“. Seega käesolev detailplaneering aitab kaasa üldplaneeringu elluviimisele. Planeeringuala asub Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalas, seega lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustustrükkis. Lisaks on juba käesoleval hetkel Kasteheina ja Piipheina katastriüksused elamumaa sihtotstarbega, ehk elamud on planeeritud juba varasemalt antud alale. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on aluseks võetud lisaks Raasiku valla poolt väljastatud lähteseisukohtadele ka planeeringuala kontaktvööndis asuvatel katastriüksustel asuvate hoonete arvud ja ehitusalused pindalad katastriüksuse kohta. Arvestatud on hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi – hoonete paigutust, traditsioonilisi ehitusmahtusid ja -materjale, hoonete kõrgust, arhitektuurseid lahendusi jne. Olemasolev keskkond ja elektrivõrk on võimeline lisanduvate elamute ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Kasteheina ja Piipheina katastriüksused seitsmeks krundiks. Katastriüksuse sihtotstarveteks määratakse kuuele krundile elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa) ja ühele krundile määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks transpordimaa (krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänava maa). Lisaks määratakse ehitusõigus moodustavatele kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6. Krunt Pos 7 võõrandatakse pärast katastriüksuse moodustamist ja sõidutee ning tehnovõrkude rajamist Raasiku vallavalitsusele.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke ja tehnorajatisi, parkimisalasid, juurdepääsuteed ja haljastust.

Hoonestusalad on planeeritud valdavalt 4, 6,5 ja 6 m kaugusele katastriüksuse piiridest. Nõmme tee poolsest krundi küljest on hoonestusala määratud 10 m kaugusele teest. Planeeritud juurdepääsu tee poolsetes krundi piirides on hoonestusala planeeritud 6,5 m kaugusele krundi piirist ning samuti on kavandatud hoonestusala kruntide omavaheliste piiride suhtes 6 m kaugusele. Hoonestusala võimalikult väiksemana hoidmise põhjuseks on hoonestuse kompaktsuse loomine ja kõrghaljastuse säilitamine. Samas on hoonestusalad määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete täpseid asukohti.

Tehnilise taristu kavandamisel tuleb jälgida Raasiku valla üldplaneeringus (ptk 5.2) toodud nõudeid. Soovitused taastuenergia rajatiste (päikseenergeetika) rajamise osas on toodud Raasiku valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.2.8.

Täpne lahendus rajatavate ehitiste asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus. Transpordimaa krundile Pos 7 hoonestusala ei määrata.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Raasiku valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind / suurim lubatud üksiklamu ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksiklamu maa (EP) 100%	2 (1/1)	340 m ² / 240 m ²	10 m / 5 m
2	Üksiklamu maa (EP) 100%	2 (1/1)	340 m ² / 240 m ²	10 m / 5 m
3	Üksiklamu maa (EP) 100%	2(1/1)	340 m ² / 240 m ²	10 m / 5 m
4	Üksiklamu maa (EP) 100%	2 (1/1)	340 m ² / 240 m ²	10 m / 5 m
5	Üksiklamu maa (EP) 100%	2 (1/1)	340 m ² / 240 m ²	10 m / 5 m
6	Üksiklamu maa (EP) 100%	2 (1/1)	340 m ² / 240 m ²	10 m / 5 m
7	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-

Hoonete või suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 340 m². Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohtade ja suuruste kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvaks 2 (1 põhihoone ja 1 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Pos 7 katastriüksuse lähiaadressiks Kasteheina tee ning planeeritud krundid nende järgi adresseerida. Aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga ja need peavad olema piisavalt suurte mõõtmetega, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Suurim lubatud hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	Kaasaegsed, looduslikud (puit, kivi, krohv jms)
Lubatud katusekalded	10 – 50°*
Suurim lubatud hoonete korruselisus	2

*0-10 katusekalded on lubatud abihoonetele ja elamutele mittedomineeriva osana.

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Raasiku vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili, ühtset katusekallet ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist. Eelistatud on kombineeritud viimistlusmaterjalidega lahendused. Avatäidete puhul kasutada kaasaegseid lahendusi.

Katuse tüüpe ja katusekattematerjale detailplaneeringuga ei määrata. Seda seetõttu, et kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid on ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooneid rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale ja toone. Võimalik on kasutada hoonete sobiva paigutuse korral päikesepaneelidega katusematerjale.

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt või vähemalt visuaalne eskiis. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega, kasutama sarnaseid viimistlusmaterjale

Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Krunte on lubatud piirata avalikult kasutatava tee poolt kuni 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva aiaga või kuni 1,4 m kõrguse läbipaistmatu aiaga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Hekk on võrdne läbipaistmatu aiaga. Piirete rajamisel tuleb arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese- kui ka suurekasvulisi koeri. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke (vt joonis 4 asuvat nähtavuskolmnurga asukohta, mille alal heki rajamine ei ole lubatud).

Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb Nõmme teega, mis on munitsipaalomandis, kiirusepiirang on antud alal 30 km/h. Avaliku tee kaitsevööndi ulatus on 10 m. Planeeringualale on hetkel olemasolev juurdepääs üle Nõmme tee 14 katastriüksuse, millele on seatud ka juurdepääsuservituut. Olemasolev juurdepääsutee säilib Nõmme tee 14 ja 14a katastriüksuste teenindamiseks.

Joonisel 4 „Põhijoonis“ on näidatud Nõmme teelt (asfaltkattega, laiusena ca 4,4 m, heas seisukorras) uus planeeritud juurdepääsutee (asub Pos 7). Tee on planeeritud rajada kõvakattega ja minimaalseks teekatte laiuseks on planeeritud 5,0 m, millele lisandub mõlemale poole min 0,5 m laiune kindlustatud teepeenar. Lisaks planeeritud sõidutee maavajadusele peab arvestama ka ühel pool teed jalakäijate liikumisruumiga teepeenral, tehovõrkude paiknemisega ning talihoolduse teostamise võimalikkusega, milleks on jäetud lääne poole teed 3,5 m vaba ruumi.

Joonisel 4 „Põhijoonis“ kujutatud nähtavuskolmnurk vastab kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Peatee peatumisnähtavust (PN1) ei ole nimetatud määruse § 24 lõige 3 alusel määratud, kuna liituva tee liikumissagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas. Joonisele on kantud nähtavuskolmnurk, mille liitusmisnähtavus (LN1) on 40 m ning liituva tee liitusmisnähtavus 3 m. *Liitusmisnähtavus on vahemaa, mida peab nägema ristmikule saabuv juht teise tee suunas, et oleks võimalik hinnata olukorda, mil ta saab ohutult pöörduda teisele teele või ületada seda, nii et teisel teel liikuv sõiduk ei pea oma kiirust vähendama ja juht liitub peatee liiklusvoogu ilma seda häirimata.*

Lisaks kuna Nõmme tee 14 kinnistu ääres asuv hekk takistab veidi nähtavust, tuleb standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuete täitmiseks paigaldada planeeringualalt munitsipaalteele väljasõidul liiklusmärk „Peatu ja anna teed“.

Foto 9. Vaade Nõmme teele, Nõmme tee 14 äärne hekk asub fotol vasakul (nov 2025)



Pärast detailplaneeringu kehtestamist, katastriüksuste moodustamist, tehovõrkude ja sõidutee rajamist ja neile kasutusloa saamist antakse Pos 7 asuv tee koos katastriüksusega tasuta üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on 2, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhuks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Parkimisala on soovituslik rajada osaliselt kõvakattega (soovituslikult murukivist). Mahasõitude ja parkimisalade täpsed asukohad määratakse hoonete projekteerimise käigus.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuju peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastriüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 esitatud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Raasiku valla üldplaneeringu nõuded

Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast. Valla territooriumil, kus ei ole perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, võib kohalik omavalitsus anda nõusoleku uue puurkaevu rajamiseks. Uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele.

Olemasolev olukord

Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Selleks, et ühendada planeeringuala vee- ja kanalisatsioonisüsteem olemasolevate ÜVK torustikega tuleks rajada väga pikalt torustikke. Majanduslikult ei ole nii pikkade torustike rajamine huvitatud isikutele mõttekas vaid kuue planeeritud üksikelamu maa krundi tarbeks. Raasiku Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamisel nõustunud planeeringualale lokaalse veevarustussüsteemi ja lokaalsete reoveekäitlemise süsteemide rajamisega. Lähteseisukohtade punktis 3.7.9.1 on välja toodud, et kuna liitumine ühisveevargiga ei ole hetkel võimalik, siis tuleb lahendada veega varustatus 1 (ühe) uue puurkaevu rajamisega kogu planeeringualal. Lähteseisukohade punkti 3.7.10.1. alusel saab kanalisatsiooni lahendada Igavere külas ja Aruküla selles osas vaid lokaalselt, võttes arvesse, et tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga. Lekkekindlad mahutid on lubatud, biopuhasti sobivust saab kaaluda olenevalt konkreetsest asukohast. Kui tulevikus piirkonda ÜVK rajatakse, tuleb Kasteheina detailplaneeringualale planeeritud kruntidel liituda ÜVK-ga 1 aasta jooksul.

Planeeritud vee- ja kanalisatsiooniühendused

Kruntide veevajaduse tagamiseks rajatakse üks ühine puurkaev krundile Pos 1 ja igale krundile iseseisev biopuhasti koos imbväljakuga või lekkekindel mahuti.

Standardi EVS 921:2022 kohaselt on ühe inimese päevane keskmine veevajadus 120-250 liitrit, lisaks on samas standardis välja toodud, et juhul kui kastetakse eramute aedu, arvestatakse ühele aiale kastmisperioodi vältel (3 kuud) keskmiselt 400 liitrit/ööpäevas. Puurkaevu soovituslik tootlikkus on leitud 24 inimese kohta (kuus majapidamist ja kuni 4 liiget leibkonnas, ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 3,6 m³ joogivett millele lisandub 2,4 m³ kastmisvett ehk kokku vajalik veevajadus suvisel perioodil 6 m³/ööpäevas ja ülejäänud ajal (mitte kastmisperioodil) 3,6 m³/ööpäevas. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/ööpäevas. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala veeseaduse § 154 lõige 1 punkti 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse puurkaevule veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. *Hooldusala on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; 2) karjatamine; 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; 4) maaparandussüsteemide rajamine; 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; 8) kalmistu rajamine; 9) jäätmete käitlemine; 10) maavara kaevandamine.*

Elamutele veeühenduse saamiseks rajavad detailplaneeringust huvitatud isikud puurkaevust kruntide teenindamiseks veetorustiku krundile Pos 7 ja iga planeeritud üksikelamu maa krundi piiri lähedale liitumispunkti. Puurkaevul rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusala lähemal kui 50 m. Puurkaevu hoolduse ja nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema kõik kasutajad ühiselt. Ühiseks puurkaevu haldamiseks moodustavad detailplaneeringust huvitatud isikud mittetulundusühingu, mille liikmed on iga planeeritud elamumaa krundi omanikud, sh igakordse krundi omandi muutumisega kaasneb MTÜ liikmeks saamine. MTÜ loomine on eelduseks ka puurkaevule kasutusloa saamisel. Pos 1 krundil asuvale puurkaevule seatakse servituut MTÜ (ja seeläbi ka Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6) kasuks. Lisaks tuleb sõlmida transpordimaal asuvale veetorustikule loodava MTÜ ja transpordimaa omaniku vahel isikliku kasutusõiguse leping. MTÜ ülesandeks jääb lisaks puurkaevu ning veetorustike hooldusele ja korrashoiule ka tuletõrje veevõtukohta hooldus ja korrashoid. Kuna pole välistatud tulevikus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine tuleb veetorustikud projekteerida nii, et oleks võimalik tulevikus need ühendada Nõmme tee äärde perspektiivis rajatava ühisveevärgiga. Planeeritud veetorustike ehitusega paralleelselt tuleb maasse paigaldada ka perspektiivis ühiskanalisatsiooniga ühendatavad kanalisatsioonitorusikud.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõige 1 punkti 4 alusel on lubatud immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Eelnevast tulenevalt on võimalik kinnistute reoveekäitus lahendada biopuhastite või lekkekindlate kogumismahutite baasil. Pärast reovee bioloogilist puhastamist on määruse alusel lubatud puhastatud heitvesi juhtida lähedalasuvasse veekogusse või rajada imbväljak. Heitvee immutussügavus peab aastaringsest olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui projekteerimise või ehitustööde käigus selgub, et nõutud sügavus ei ole tagatud, siis tuleb imbväljaku rajamisel kasutada tõstetud

pinnasega imbväljaku lahendust. Imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnorajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust, st imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntide hoonestusaladele. Imbväljaku rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusalale lähemal kui 50 m.

Ehitusprojekteerimisel tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevule, veetorustikule ja biopuhastitele ning imbväljakutele või lekkekindlatele kogumismahutitele. Kui projekteerimisel valitud asukohad erinevad suuresti detailplaneeringus märgitud asukohtadest ja seetõttu nende kujad või muud kaasnevad kitsendused muudavad naaberkrundi kasutamist - saab tehnorajatisete asukohti muuta vaid puudutatud naabri nõusolekul.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

Nõmme tee äärde ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamisel tuleb rajatavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ühendada piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

Torustike rajamisel peab arvestama juba perspektiivse liitumise võimalusega. Planeeritud veetorustike ehitamisega samaaegselt tuleb maasse paigaldada ka perspektiivselt ühiskanalisatsiooniga ühendatavad kanalisatsioonitorustikud, sh paigaldada kaevud kuhu tuleb jätta otsakork hilisemaks liitumise loomiseks (etapis 2).

Esimeses etapis tuleb rajada krundile Pos 7 (vastavalt joonisele 5) perspektiivsed kanalisatsioonitorustikud, sh:

- iseoolne kanalisatsioonitorustik planeeringuala reovee kokku kogumiseks;
- survekanalisatsioonitorustik reovee juhtimiseks Nõmme tee äärde kavandatavas ühiskanalisatsiooni.

Rajatud torustikud tuleb esimeses etapis sulgeda otsakorkidega.

Teises etapis, pärast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamise alustamist piirkonnas, tuleb:

- rajada krundisisesed torustikud ühendamiseks krundil Pos 7 paikneva perspektiivse kanalisatsioonitorustikuga;
- paigaldada reoveepumpla.

Pärast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist tuleb liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga hiljemalt ühe (1) aasta jooksul. Lokaalsed reoveekäitluse lahendused tuleb seeläbi nõuetekohaselt likvideerida, vältimaks reostuse sattumist pinnasesse ja põhjavette.

Pärast torustike rajamist ja ühisveevärgi ning -kanalisatsiooniga liitumist võib torustikud anda üle vee-ettevõtjale või seada nende kasuks isikliku kasutusõiguse.

7.6.2 Sademevesi

Sademevesi on planeeritud immutada oma krundil. Planeeringualal esinevad rähkmuld ja koreserikas rähkmuld, mis sisaldavad sageli liiva, kruusa ja rähka (suuremaid kivisid). Need muldade tüübid on üldjuhul küllalt hästi läbilaskvad, seega on tehniliselt võimalik sademevett pinnasesse immutada, eeldusel et pinnas ei ole tugevalt tihendunud ning põhjavesi asub piisavalt sügavusel. Samuti on lubatud sademevee immutamiseks rajada killustikfilter süsteem või võib kasutada ka erinevaid valmistootmeid (näiteks ettevõttel Pipelife on olemas Stormbox immustuskassetid). Samuti on lubatud planeeritud elamumaa kruntidele tee poolsesse osasse rajada ka kraav või laugem nõva (vt skeem 4), mis kevadised pinnaveed kokku kogub ja takistab sõiduteele ja naaberkatastriüksustele liikumast.

*Skeem 4. „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“
(koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus)*



Joonis 15. Läbilõige nõvast koos vee liikumissuundadega. Läbides laugeid nõlvaid, väheneb vee voolukiirus ning äravool on ühtlane terve nõva ulatuses.

Lisaks sademevee ärajuhtimise toimimise saavutamiseks on soovituslik kasutada mitmekülgseid sademevee imutamise lahendusi (sh tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi). Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee imutamine krundi. Lisaks on väga soovituslik paigaldada sademevee kogumiseks sademeveemahutid/tünnid, et kasutada seda hoopis kastmisveena puurkaevu vee asemel.

Silmas tuleb pidada, et üleliigsed sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale haljasalale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teedele. Ühist sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 alusel peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Eelmises lauses nimetatud leevendust ei saa kasutada linnas ja alevikus. Kui veevõtukoht asub hoonele lähemal kui 30 m tuleb kasutada ehituslikke võtteid tule takistamiseks vähemalt veevõtukoha poolse hoone külje ulatuses. Täpsem lahendus leitakse projekteerimisel.

Seega on tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal planeeritud tagada tuletõrje veevõtumahutist, sh on võimalik voolikuliini veevõtukohast hooneni vedada sirgjoonelisel. Planeeritud on rajada planeeringualale üks ühiselt kasutatav tuletõrje veevõtumahuti koos kuivhüdrandiga krundile Pos 1 ja Pos 7 (kuivhüdrant). Veevõtukohal peab olema ööpäevaringne juurdepääsu võimalus ning kuivhüdrant peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel. Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevõtukoha rajamisel tuleb arvesse võtta siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõudeid ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodud juhtnööre.

Siseministri määruse § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³ (st veevõtukoha kasutatav veekogus peab olema 30 m³ *(kuna väljavoolu toru ei asu mahuti põhjas vaid kõrgemal, peab paigaldatav mahuti olema suurema mahuga (ca 40 m³)).* Kehtiva määruse järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoha rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikutel. Hilisema nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest hoolitseb moodustatav MTÜ. *Nb! Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isikute poolt enne esimesele üksikelamule kasutusloa väljastamist.*

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asub elektriõhuliin AMKA.3x35+50 (alla 1 kV) koos kaitsevööndiga, Nõmme tee 14 liitumiskilp koos madalpingekaabliga koos kaitsevööndiga ning väikses osas (4,32 m²) Nõmme tee ääres asuva elektriõhuliini SAX-50 (1-20kV keskpingeliin) kaitsevöönd.

Planeeringuala elektrivarustus on nähtud ette Naela:(Aruküla) alajaama baasil, mis asub Nõmme tee kinnistul. Nimetatud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliin Nõmme tee ääres. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühe ja mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Olemasolev elektriõhuliin AMKA.3x35+50 on planeeritud asendada madalpingekaabliga ning olemasolevad elektriliitumiskilbid tuleb tõsta planeeritud sõidutee asukohast planeeritud tee äärde.

Liitumispunktide ja madalpingekaablite soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneele. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on maaküte, elektriküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Maasoojuspumba puhul on

lubatud vaid horisontaalsed energiaallikad (soojuspuurauk ehk energiakaev), et olemasolevat männimetsa oleks võimalik suures osas säilitada. Soojuspuurauk peab asetsema hoonest vähemalt 3 m kaugusel ja selle täpne asukoht määratakse hoone projekti käigus.

Päiksepaneelide maapinnale paigaldades tuleb ehitusprojekti koostamisel leida krundil sobiv asukoht, mis tekitaks naabruses olevatele elanikele vähe negatiivseid mõjusid (nt vales asukohas võivad paneelid peegeldada valgust täpselt kellegi terrassile/silma või võtavad põhjapoolsel naabri päikese ära). Suuremahulist päikseparki pole lubatud rajada. Õhksoojuspumpade paigaldamisel arvestada võimaliku naabreid häiriva õhumüra elimineerimisega, ehk paigutada sellisesse asukohta kus see kõige vähem naabreid segab.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütteliike. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik lahendada mobiilside kaudu. Kui tulevikus lähipiirkonda sidekaablid rajatakse, siis on lubatud nendega liituda. Sidekaablite asukoht leitakse sel juhul projekteerimisel.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub mets (vt fotod eespool). Planeeringualal asuvat kõrghaljastust tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Põhieesmärk haljastamisel peaks olema säilitada maksimaalselt elujõulised puud. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel arvestada järgmisi tingimusi:

- Kui hoonete ja rajatiste rajamiseks on tarvis likvideerida olemasolevat kõrghaljastust, siis tuleb asendada see samaväärsega mujal krundisiseselt;
- elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur on võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega;
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid;
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid puud ning puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud (või näiteks hoonete/parklale/terrassile
- liiga lähedal asuvad) ja haiged puud);
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tee poole jäävad alad;
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskolmnurga asukohaga.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisesel vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Alal on lubatud kruntidele Pos1 – Pos 6 tee poolsesse osasse rajada ka kraav või laugem nõva (vt skeem 4), mis kevadised pinnaveed kokku kogub ja takistab sõiduteele ja naaberkatastriüksustele liikumast. Olemasolevat maapinda võib tõsta

maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses;
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses;
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- 5) Kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, kui hoonete edasise ekspluatatsiooni käigus.

7.8.1 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lõigete 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamised positiivsed sotsiaalsed mõjud väljenduvad uute kogukonnaelanike näol, lisanduva tuletõrje veevõtukohta välja ehitamisega ja tiheasustusala tihendamise, mitte laiendamisega. Planeeritud hooned ei mõjuta olulisi vaatekohti ega rajata silmapaistvaid ja senist maastikupilti oluliselt muutvaid objekte. Planeeringulahendus ei muuda kehvemaks vee- ega välisõhukvaliteeti. Negatiivne mõju

sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning raskeveokite liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis. Olemasolevad notariaalsed servituudid detailplaneeringu elluviimisel on lubatud eemaldada, kui on uued servituudid seatud.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Pos 1	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud puurkaev (loodav veemajanduse MTÜ, seeläbi ka Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud veetorustik (loodav MTÜ, seeläbi ka Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6) * tuletõrje veevõtumahuti (loodav MTÜ, seeläbi ka Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6)
Pos 2	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut - planeeritud imbväljak (Pos 1)
Pos 3	-
Pos 4	-
Pos 5	* Perspektiivne reoveepumpla (vee-ettevõtja)
Pos 6	-
Pos 7	*Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud veetorustik, kanalisatsioonitorustikud ja liitumispunktid (loodav veemajanduse MTÜ) *Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud madalpingekaabel ja liitumis- ja jaotuskilbid (Elektrilevi OÜ) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – ümbertõstetav madalpingekaabel ja liitumiskilp (Nõmme tee 14)
Nõmme tee	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ)

Kuna Pos 7 võõrandatakse rajamise ja kasutusloa saamise järgselt Raasiku vallale ja seejärel määratakse avalikult kasutatavaks teeks, ei ole vajalik juurdepääsuteele teeservituute seada.

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Raasiku vallale kohustust detailplaneeringukohase tee ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Raasiku Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad halduslepingu, millega lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerivad krundi omanikud. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Krundil Pos 7 tuleb rajada kõvakattega juurdepääsutee ja rajada moodustatud katastriüksustele mahasõidud. Pärast detailplaneeringu kehtestamist, tee ja tehnovõrkude rajamist ja kasutusloa saamist antakse see Pos 7 asuv sõidutee tasuta üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Puurkaevu, tuletõrje veevõtukoha ja Pos 7 krundile planeeritud tehnovõrkude projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isikute kohustus. Krundile Pos 1 tuleb rajada puurkaev ja tuletõrje veevõtukoht detailplaneeringust huvitatud isikute poolt. Hoonetele ehitusloa andmise eelduseks on planeeritud sõidutee, tuletõrje veevõtukoha ja puurkaevu ehitamiseks ehitusseadustiku lisa 1 kohane luba ehitamiseks. Ehitusaegselt on lubatud kruusatee ning pärast suuremate ehitustööde lõppu sõidutee asfalteeritakse või pinnatakse. Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne juurdepääsutee, puurkaevu, tuletõrje veevõtukoha ning planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist ja neile kasutusloa saamist.

Enne puurkaevu kasutusloa saamist tuleb moodustada veemajandusega tegelev MTÜ huvitatud isiku poolt. Seejärel sõlmida puurkaevule ja veetorustikule notariaalne servituut/isiklik kasutusõigus loodud MTÜ kasuks. Igakordse krundi omandi muutumisega kaasneb MTÜ liikmeks saamine. MTÜ asutamisel tuleb põhikirjaga tagada kõigi kruntide veega varustatus, st igal MTÜ liikmel on õigus saada veeühendus.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeering viiakse ellu kolmes etapis. Esimeses etapis moodustatakse detailplaneeringujärgsed krundid. Teises etapis rajatakse planeeritud tehnovõrgud ja -rajatised (puurkaev, veetorustik, elektri kaabel koos liitumispunktidega) ning juurdepääsutee koos mahasõitude ja ümberpöördeplatsiga ning kolmandas etapis rajatakse tuletõrje veevõtukoht, planeeritud üksikelanud ja abihooned koos nende toimimiseks vajalike majaühendustega.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- 1) Maakorraldustoimingute läbiviimine (planeeringukohaste maaüksuste moodustamine);
- 2) Pos 7 planeeritud tee projekteerimine ning ehitusloa väljastamine ning tee ehitamine vastavalt detailplaneeringus väljatoodule (*esialgu lubatud kruusatee ning pärast suuremate ehitustööde lõppu sõidutee asfalteeritakse või pinnatakse*);
- 3) Ühiskasutatavate tehnovõrkude projekteerimine ning ehituslubade väljastamine (*sh puurkaev ja tuletõrje veevõtukoht*);
- 4) Hoonete projekteerimine ning hoonetele ehituslubade väljastamine ning ehitamisega alustamine. *Hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja -rajatised on läbi projekteeritud ning ehitusload väljastatud. Samuti peab olema välja ehitatud planeeritud juurdepääsutee vähemalt kruusakattega*;
- 5) Tee ning tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamine ja kasutuslubade taotlemine. Lisaks moodustatakse MTÜ ning sõlmitakse MTÜ kasuks isiklikud kasutusõigused puurkaevule, veetorustikule ja tuletõrje veevõtukohtale;
- 6) Pos 7 krundi Raasiku vallale võõrandamine;
- 7) Hoonete kasutusload. *Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised (puurkaev, veetorustikud, elektriühendus, tuletõrje veevõtukoht) on kõik välja ehitatud ja ka kasutusload väljastatud.*