

Töö nr. 0324

**RIISIMÄE KINNISTU
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**
**Riisimäe kinnistu, Järsi küla, Raasiku vald,
Harju maakond**

Tellija:

RAASIKU VALD; registrikood 75010708;
Tallinna mnt 24, Aruküla alevik 75201, Raasiku vald,
Harju maakond;
tel.: 60 70 348; e-post: raasiku.vald@raasiku.ee

Huvisitatud isik:

kinnistu omanik Rita Meier; isikukood: 46906140237

Projekteerija:

volitatud arhitekt (tase 7) Ilmar Jalas; tel. 5057549;
e-post: ilmar@ilmar.ee;
OÜ ILM ARHITEKT; reg. 11038098;
MTR: EEP00054;
Meierei tn 11, 75203 Raasiku alevik, Raasiku vald, Harju
maakond

Raasiku 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	Eesmärk.....	lk. 4
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	lk. 5
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed	lk. 7
3.1	Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.....	lk. 7
3.2	Planeeringu ala funktsionaalsed seosed	lk. 7
4.	Planeerimislahendus.....	lk. 8
4.1	Planeeringuüldplaneeringlahendus ja ehitusõigus.....	lk. 8
4.2	Krundi sihtotstarbed	lk. 9
4.3	Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine	lk. 9
4.4	Liikluskorraldus ja parkimine	lk. 9
4.5	Heakord, haljastus ja tervisekaitse	lk. 10
4.6	Tulekaitseenõuded	lk. 12
4.7	Elektrivarustus	lk. 13
4.8	Elektrooniline side	lk. 14
4.9	Veevarustus	lk. 14
4.10	Kanaliseerimine.....	lk. 14
4.11	Küte.....	lk. 15
4.12	Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine	lk. 15
4.13	Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud.....	lk. 16
4.14	Jäätmekäitlus	lk. 16
5.	Planeeringu elluviimise võimalused	lk. 16
6.	Servituutide seadmise vajadused	lk. 16

JOONISED

1.	DP-1 Asukohaskeem M 1:10000	joonis 1
2.	DP-2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed M 1:5000	joonis 2
3.	DP-3 Tugiplaan M 1:500	joonis 3
4.	DP-4 Põhijoonis M 1:500	joonis 4
5.	DP-5 Trasside planeering, ehitusõigus M 1:500	joonis 5

LISAD

1.	LISA 1. Illustratsioonid 1, 2, 3	LISA-1.1
	Illustratsioonid 4, 5	LISA-1.2
	Illustratsioonid 6, 7	LISA-1.3
	Illustratsioonid 8, 9	LISA-1.4
3.	LISA 3. PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	
2.	LISA 2, LÕIGE 1-1	joonis 6

3. LISA 3. PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. EESMÄRK

Detailplaneeringu lähtedokumentideks on Raasiku valla üldplaneering 26.05.2020, katastriüksuse plaan, Harju maakonnaplaneering 2030+.

Topo-geodeetiline alusplaan on tehtud firmas 28. sept 2023 OÜ AderGeo. Töö nr. 170923. Mõõdistaja Aime Ader. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis. Piirid saadud Maa-ameti geoportaalist seisuga 28.09.2023.a. Katastriüksuste piirid on informatiivsed.

Krundi sihtotstarve on tootmismaa. Planeeringuga muudetakse kinnistu elamumaaks. Projekt seab piirangud maa kasutuse osas ja määrab piirangud hoonete suurusele ja hulgale. Käesoleva tööga on määratud krundi heakorrastus ja haljastus ning on lahendatud juurdepääsud ja parkimine, hoonestusala, servituudid ja taristu. Käesolev detailplaneering määrab hoone projekteerimisele arhitektuursed nõuded.

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

Vastavalt Raasiku üldplaneeringule uute hoonete ehitamisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi ja sobitada uus hoone kinnistule olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohiks domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.

Detailplaneeringu eesmärk on anda krundile hoonestusõigus hoonete ehitamiseks.

Vastavalt valla üldplaneeringule käesolev planeeringuala Järsi külas on hajaasustusala.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Raasiku vallas Järsi külas Riisimäe katastriüksusel, kinnistu külgneb Koluvere tee, Riisi, Kolmnurga ja Kraavikääru kinnistutega.

Andmed planeeringuala krundi kohta on alljärgnevad.

Riisimäe katastriüksus - registriosa 10966802; katastritunnus 65101:002:0416; pindala 3008 m²; sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T) - 100%.

Aruküla alevik jääb planeeringualast kagusse.

Riisimäe krundi suurus ja planeeritavate hoonete vahelised kaugused on väiksemad kui üldjuhul hajaasustuses lubatud (vastavalt 1 ha ja 100 m).

Kinnistust põhja poole jääb elamumaa, idapoolses küljes on haritav maa. Kolmnurga kinnistu asub Riisimäe kinnistu kõrval idas ja selle sihtotstarve on elamismaa. Kolmnurga kinnistust põhja poole jääb vallatee.

Kõrvaloleval idapoolsel Kolmnurga kinnistul on elamismaa juhtotstarve. Olemasolev hoonestus kinnistul puudub.



Pos 1. Viimase 15 aasta jooksul ehitatud kuus kahepereelamut Metsaküla teel ehitisealuse pinnaga ~228 m² ja kõrgusega 7,8 m. Krundid suurustega üle 8000 m². Vt. lisa 1.

Pos 2. Punase kinnistu kahekorruseline korterelamu on ehitisealuse pinnaga 166 m², EHR-is - esmane kasutus 1939. Kinnistu suurus on 166 m². Ümbritseva Õue kinnistu (üldkasutatav maa, munitsipaalomand) suurus on 2357 m². Vt. lisa 1.

Pos 3. Männilaane kinnistu elamu ehitisealuse pinnaga ~236 m², kõrgusega 7,6 m, EHRis esmane kasutus 1939. a. Kinnistu suurus on 1 ha. Vt. lisa 1.

Pos 4. Metsalaane kinnistu on hiljuti ehitatud elamu ehitisealuse pinnaga 179 m², kõrgusega 7,8 m. Kinnistu suurus 1,7 ha. Vt. lisa 1.

Pos 5. Ehitamisel on Rohelaane kinnistu elamu ehitisealuse pinnaga ~234 m², kõrgusega 4,7 m. Kinnistu suurus 1,5 ha. Vt. lisa 1.

Pos 6. Kraavikääru kinnistu elamu on ehitisealuse pinnaga 104 m², ühe elukorruse ja pööninguga, EHRis esmane kasutus 1939. a. Kinnistu suurus 3 ha. Vt. lisa 1.

Pos 7. Kolovere kinnistu elamu on ehitisealuse pinnaga 257 m², kahekorruseline, EHR-is - esmane kasutus 1899. a. Kinnistu suurus 1,1 ha.

Pos 8. 2016. aastal ehitatud Põlluääre kinnistu kaksikelamu on ehitisealuse pinnaga 293 m², kõrgusega 7,1 m. Kinnistu suurus on 8132 m².

Pos 2, 3 ja 4 võisid algselt olla vabariigi algaastatel turbatööstuse töötajate elamud - korterelamus töölisel, pereelamutes insenerid, ametnikud. Kortereelamus elasid talitöötajad, barakkides suvetöötajad.

Nõukogudeaegne tootmishoone Liivaku kinnistul on nüüdseks kadunud, kuid üldplaneeringus nähakse Liivaku ja Riisimäe kinnistuid jätkuvalt tootmis-ärirama juhtotstarbega.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad 40,20 – 41,85 meetri vahele. Reljeef on kaldega kagu poole. Kinnistu kaguküljes on kraav.

Kõrghaljastus on valdavalt kinnistu idapoolses küljes.

Kinnistul paikneb madalpingeõhukaabelliin.

Kinnistul on vooluveekogu kitsendus - kalda veekaitsevöönd. Eesvoolu kaitsevöönd on vastavalt määrusele Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2-le 12 meetrit.

Kinnistul on elektrienergia alane kitsendus - elektripaigaldise kaitsevöönd - Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord; Ehitusseadustik § 70,77 ning Seadme ohutuse seadus § 2.

Planeeritav ala piirneb maaparandussüsteemiga.

Kitsendused: - Maaparandushoiutööde nõuded § 2 ja Maaparandusseadus § 4, 44-47, 49-51.

Kraavi veekaitsevöönd on 1 m.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd on 12 m.

Liivaku kinnistul (65101:002:0449) asuv puurkaevu PRK0022767 sanitaarkaitseala raadiusega 50 m ulatub planeeritavale kinnistule.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

3.1 Planeeringuala lähipiirkonna krundistruktuuri ja hoonestustüübi analüüs

Lähiümbruse hoonestustihedus on väike. Metsaküla tee jääb planeeringualast põhja. Elamute vahekaugus on seal tüüpiliselt 35 meetrit või enam.

Veekogu supluskohaga jääb poole kilomeetri kaugusele põhja poole. Lääne poole jääb puistu.

Elamu planeeritaval krundil peaks olema kaasaegse arhitektuuriga. Hoone peaks eristuma kuna piirkonnas on arhitektuurseid ja maastikulisi märke erinevatest aegadest. Hoone maht peab sobituma piirkonda.

Ajalooliselt on vabariigi algusaastatel rajatud hooned olnud väikestel kruntidel. Punase ja Õue kinnistu pindalad on kokku 2523 m².

Krundid on valdavalt pikliku kujuga, lühem külg on tee poole ja teelt tajutav krundi laius on väike kuna krundi suurem osa jääb hoonete taha.

Metsaküla tee paarisealmute topeltlaius loob mulje suhteliselt tihedast hoonestusest.

Koostamisel on detailplaneeringud elamute rajamiseks Riisi ja Kakulaane kinnistutele, mille suurused on vastavalt 3292 m² ja 2000 m².

Arvestades piirkonnas välja kujunenud tiheasustusele sarnast kruntide struktuuri ning hoonete paiknemist võib detailplaneeringuga kavandatavat pidada Raasiku valla üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Vt. lisa 1.

3.2 Planeeringu ala funktsionaalsed seosed

Aruküla külakeskus jääb kagu poole. Külakeskuses asub Raasiku valla vallavalitsus koos rahvamajaga, põhikool ja kauplused.

Planeeringu kontaktalast ida poole jääv riigi kõrvalmaantee nr 11304 Aruküla-Kostivere on planeeringuala ja Aruküla vaheline ühendustee.

Planeeringualast lõunasse jääv Tallinn-Tapa raudteeliin läbib Aruküla aleviku põhjaosa, st jääb planeeringualast lõuna poole.

Tallinnasse pääseb Arukülalt rongiga ja planeeringualalt kõrvalmaanteel põhja poole sõites.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeringulahendus ja ehitusõigus

Olemasolev tootmismaa muudetakse elamumaaks.

Hoonestusala piiride määramisel on määravaks saanud kaugus naaberhoonetest ja naaberkruntide hoonestusaladest. Koluvere tee poolses küljes on planeeritud hoonestusala piir 19,5 meetri kaugusele kinnistu piirist. Idapoolne hoonestusala piir on planeeritud 4,9 meetri kaugusele kinnistu piirist. Läänepoolse Riisi kinnistu piirist on hoonestusala piir planeeritud 4 meetri kaugusele kinnistu piirist.

Vastavalt üldplaneeringule peab maalises piirkonnas kavandama naaberkruntide hoonetevahelise kauguse üldjuhul vähemalt 100 meetri, kuid vajadusel saab lähtuda piirkondlikust olukorrast. Kuna Koluvere ja Metsaküla teede äärsed elamud on üksteisest 40...65 meetri kaugusel (hoonestusalad on 8 meetri kaugusel Kressi / Lavendli detailplaneeringus) ning (kus hoonete ja rajatiste suurim ehitistealune pind võib olla 70% ning naaberkruntide hoonete vaheline kaugus on 8 meetrit või enam), siis on loogiline kavandada Riisimäe kinnistu hoonestusala 4 meetri kaugusele Riisi kinnistust. Põhjakiüljes on planeeritud hoonestusala Metsaküla tee 1 elamust 61 meetri kaugusel. Kuigi elamud paiknevad Metsaküla ja Koluvere teest rohkem kui 30 meetri kaugusel, võib Kolmnurga kinnistut lugeda üleminekuks külamaastiku ja tulevaste äri- või tootmiskruntide (hoonete arv, mahud, paigutus ja arhitektuur lähtuvad eeskätt funktsioonist) vahel, mistõttu võib Riisimäe kinnistu parema kasutamise huvides määrata hoonestusala teele lähemale kui 30 meetrit.

Puurkaev on planeeritud kinnistu põhjakülge.

Reovee biopuhasti on planeeritud kinnistu lõunakülge.

Kinnistule pääs on kavandatud Koluvere. See asukoht tagab liiklejatele prima nähtavuse mõlemas suunas.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, arvestab võimalikke erandeid krundi suuruse osas olenevalt kontekstist.

Ehitusõigused on näidatud põhijoonisel DP-4.

EHITUSÕIGUSE TABEL

kinnistu suurus (m ²)	üksikelamute maks. arv krundil	abihoonete maks. arv krundil	maa sihtotstarve, tähis	hoone, koodi nr	hoonete ehitisealune pind (m ²)	max. korruselisus	max. hoone kõrgus (m)	hoone ±0,00 soovituslikult	tulepüsisu soovituslikult	minimaalne parkimiskohtade arv
3008	1	2	elamumaa (001; E)-100%	üksikelamu (11101)	240	2	9	41,70	TP-3	3
				abihoone (12744)	100	1	5			
				abihoone (12744)		1	5			

Hoone ±0,00 all mõeldakse alumise korruse põranda pealispinna absoluutkõrgust.

Kõrgusmärgid planeeritud hoonestusallas on vahemikus 40,30... 41,90 meetrit. Kõrguste vahe on hoonestusallas 53 cm. Arvestades sadevete voolamist, tuleb rajamiskõrguse valikul aluseks võtta hoonestusala kõrgem osa. Hoone(te) põhikorruse põranda absoluutseks kõrgusmärgiks on valitud soovituslikult 41,70 meetrit. Pinnase reljeefi vähese ümberplaneerimisega on võimalik projekteerida hoone(d) mille sokli kõrgus jääb vahemikku 20...40 sentimeetrit.

Üksikelamul võib olla kuni kaks maapealset korrust. Maksimaalne üksikelamu kõrgus - 50,70 meetrit absoluutkõrgust.

Abihoonel / abihoonetel võib olla üks maapealne korrus. Maksimaalne abihoone(te) kõrgus – 46,70 meetrit absoluutkõrgust.

4.2 Krundi sihtotstarve

Riisimäe kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa (003; T). Planeeritud kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa (001; E).

Sihtotstarve on kajastatud põhijoonisel DP-4.

4.3 Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine

Uusehituste püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursete detailid ja elemendid jms).

Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

Hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3.

Detailplaneering määrab maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavale krundile hoone ehitamise koht hoonestusalana. Hoonestusala piirid on planeeritud paralleelsetena või täisnurga all ristuvana kinnistu läänepiiriga. Kohustuslikke ehitusjooni tee äärde hoone paigutamiseks ette antud ei ole. Abihoonete rajamine väljaspoole hoonestusala on keelatud.

Hoonete konstruktsioon – betoon, teras, kivi ja puitsõrestik.

Seinte välisviimistluse valikul kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, kivi, krohv või klaas. Loodusmaterjale imiteerivate plastmaterjalide, madalakvaliteetne laudis ja ümarpalk välisviimistluses ei ole lubatud. Looduskauged värvitoonid ei ole lubatud.

Katus – kaldkatus 15...45 kraadi. Katusekate - plekk, katusekivi, puit, rullmaterjal. Katuse värvitoonid - hall, naturaalne tsink, savipruun, must, roheline, punane.

Aknad võivad olla erikujulised.

Sokkel – kõrgus 0,2 – 0,4 meetrit. Materjalideks – betoon, maakivi, murtud paas ja krohv.

Piirdeaiad.

Kinnistule on määratud ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning planeeringuala kontaktvööndi üldisest lahendusest. Teepoolne piire võib olla puidust latt- või lippaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirdeaiad on kavandatud Koluvere tee poole kõrgusega 1,1 meetrit. Ülejäänud alal on krunte lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva aiaga või kuni 1,4 m kõrguse läbipaistmatu aiaga. Piirdeaiad peavad moodustama visuaalselt tänava löikes terviku.

4.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Kinnistu asub vallatee ääres. Teelt pääseb riigi kõrvalmaanteele 11304 Aruküla-Kostivere.

Juurdepääs on planeeritud Koluvere teelt.

Kinnistule pääsu koht on valitud kinnistu põhjakülje keskosast pisut ida poole. Selline asukoht võimaldab tagada krundilt väljasõidul autojuhile nähtavuse 50 meetri ulatuses kummagile poole kui autojuht on teest 10 meetri kaugusel. Selleks et mitte varjata teel liiklevat jalakäijat / ratturit, ei ole nähtavust piiravaid takistusi (näiteks üle 1,1 meetri kõrgune hekk, piire, parkivad autod) kavandatud. Käesoleval juhtumil on tagatud nähtavus kurvini kirdes kuni teelõiguni edelas. Kohalikul vallateel on kiiruspiirang 50 km/h. Vastavalt kiiruspiirangutele on tagatud „rahuldav“ nähtavus. Teede pikikalde parandustegurit ei tule rakendada, kuna kalded on väiksemad kui 2%. Detailplaneeringu joonistele on kantud autojuhi nähtavuskolmnurgad.

Tänava kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning tänavalt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd. Planeeritud tee kaitsevöönd on 10 meetrit sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevööndisse hoonestust ei ole kavandatud. Detailplaneeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piir.

On garanteeritud ligipääs ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele.

Parkimine tee äärde ei ole lubatud.

Detailplaneeringu koosseisus on kirjeldatud planeeringuala sajuvete ärajuhtimise lahendused.

Planeeringuga seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Mahasõidu projekteerimine ning väljaehitamine on ette nähtud huvitatud isiku kohustusena.

Planeerigu alasse planeeritud teede lahendus täpsustatakse hoone eelprojekti mahus kui on sissepääsud hoonetesse täpsustatud.

Kinnistule on planeeritud 3 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arvutustabel vastavalt EVS 843:2016.

ehituse otstarve	normatiivi arvutus	normatiivseid kohti	planeeringuga ette nähtud kohti
planeeritud elamispind – eramu väike-elamte alal	3 x 1	3	3

Kavandatud juurdepääsutee ja parklate katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuwabadena.

Teelt lähtuv liiklusest tulenev vibratsioon, saaste ja müra avaldab mõningast mõju planeeritavale kinnistule. Parkla projekteerida ehitusprojekti krundi läänekülge kaevu hooldealast vabale kinnistu osale, kus on liiklusest tulenev kahjulik mõju kõige vähem häirivam. Samuti on seal parim nähtavus liiklejate jaoks.

Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist maantee suhtes.

Kuna planeeringuala piirneb vallateega (Koluvere tee lõik 3), tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringus on võetud tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks. Kinnistu loodenurka on planeeritud täiendav kõrghaljastus. Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr 71 § 6 lg 3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A).

Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid.

Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Liiklusemüra piirväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval 60 dB(A), öösel 55 dB(A). Liiklusemüra piirväärtus II kategooria ala müratundliku hoone teepoolsel küljel on päeval 65 dB(A), öösel 60 dB(A).

Liiklusemüra sihtväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval alla 55 dB(A), öösel 50 dB(A).

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusemüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitav on vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada.

Parklate edasisel projekteerimisel elamute lähedale juhendada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Hoonete välispiirte konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks $R_w + C_{tr} \geq 35-45 \text{ dB}$. Sellisel juhul on arvestatud ka võimaliku liiklussageduse tõusuga. Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Akende pind peab olema $\leq 50\%$ välisseina pinnast.

Tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletav alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud põhijoonisel DP-4.

4.5 Heakord, haljastus ja tervisekaitse

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoone projekteerimisega.

Kinnistu teepoolsele küljele on soovitatav rajada haljastus privaatsuse loomiseks ja õhusaaste vähendamiseks.

Planeeringuala peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduskorrale.

Planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise rajatiseid rajatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduskorrale.

Ehitusprojekti mahus lahendatakse aadressisiltide ja muude viitade süsteem, need peavad olema piisavalt suuremõõtmelised, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

Hooneid projekteerides tuleb võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumised lahendada ehitusprojekti takistusteta liikumise põhimõtetel.

Kinnistul puid ei kasva. Kinnistu on suures osas kaetud kõrgeklasvulise võsaga / põõsastikuga. Põõsaste raietöödeks raieks ei pea taotlema Raasiku vallalt raieluba.

Kinnistu Koluvere tee poolsetel piiril on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrge hekk, st kõrgusega kuni 1,1 meetrit. Teistel piiridel on lubatud ka kõrgem hekk. Hekkide rajamine ei ole kohustuslik.

Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tekita piiratud nähtavusega ristmikke. Planeeringuga ei ole krundipiirist sissepoole autojuhi nähtavusalasse planeeritud puid ja põõsaid, sest ei saa piirata liiklejate väljavaadet teedel ja parkimisaladel. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu.

Juurdepääsutee, parkimisala ning jalakäigu katenditeks on planeeritud betoonkivisillutis või killustikkate.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Siseruumide mürataseme teemat vt p. 4.4.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasel“ on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemeks 300 Bq/m³.

Vastavalt EVS:840 *Radooniohutu elamu projekteerimine* mõõdetakse radooniohtlikkust enne hoone projekteerimist, et projekteerimisel sellega arvestada.

Radoonitaseme mõõtmine tehtud naaberkinnistu Kolmnurga detailplaneeringu mentluse ajal. Tulelaev OÜ (Kasesalu 12, Saue 76505, Harju maakond; info@radoonitorjakeskus.ee) teostas radoonitaseme mõõtmise pinnasest. Mõõtmise asukoht: Koluvere tee lõik 3, Järsi küla, Raasiku vald (k: 65101:002:0645) arendusala. Mõõtmise kuupäev: 22.07.2021. Mõõtmised ja analüüsi teostas: Marti Kedder. Raporti kontrolli teostas: Krista Saarik.

Mõõtmised toimusid Koluvere tee lõik 3, Järsi küla, Raasiku vald krundi piires. Mõõtepunkti asukoha pinnasetüüp: Liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk.

Mõõtepunktide koordinaadid on toodud järgnevas tabelis.

mõõtepunkti nr	mõõtepunkti koordinaat B	mõõtepunkti koordinaat L	arvutuslik radoonisisaldus (kBq/m ³)
1	6582963.57	560188.40	34±4
2	6582948.19	560180.10	17±2
3	6582960.39	560163.99	14±3

Pinnase kõrgeim radoonisisaldus – 38 kBq/m³.

Pinnase radooniohtlikkuse liigitus (EVS 840:2017) alljärgnevalt.

pinnase radoonisisalduse tase	pinnase radoonisisaldus (kBq/m ³)
madal	alla 10
normaalne	10-50
kõrge	50-250
üllikõrge	üle 250

Järeldus – radoonisisaldus on normaalne.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4.

4.6 Tulekaitse nõuded

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind planeeringualal on 580 m². Hoonete kasutusviis: I.

Planeeritava hoonestus koosneb ühest kuni kahekorruselisest elamust ja maksimaalselt kahest abihoonest.

Detailplaneerimise projektis on krundile märgitud võimalik ehitusala. Planeeritavad hooned võib ehitada tuleohutusklassiga TP3.

Tuletõrje- ja päästetööd teeb ja korraldab maakonnas Harjumaa Päästeteenistus. Raasiku vallas toimub tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide baasil.

Tegemist on hajaasustusega EVS 812-6 mõistes. Kuna käesolev planeering arvestab ka tiheasustusunõuetega, siis on planeeringus näidatud ka võimaliku veemahuti asukoht. Tuletõrje veevõtukohta asukoht selgitatakse välja elamu projekteerimise käigus, selleks võib olla siis paak või tiik. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Plastist mahutisüsteemi paigaldus, soojustamine ja mullavalliga katmine teostada vastavalt tootja paigaldusjuhiste. Võimaliku alternatiivina võib ehitusprojekti koostamise ajal kaaluda ka automaatse tulekustussüsteemi paigaldamist. Vastavalt määruse Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, nr 10 18.02.2021, § 3 (6), ei pea veevõtukohta rajama üksikelanule juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid. Veevõtukohta rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis ehitusseadustiku § 35 lõike 3 kohaselt. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Kui veevõtukoht rajatakse tee äärde, peab veevõtukoht olema päästetehnikaga ligipääsetavast teest kuni 2,5 meetri kaugusel. Veevõtupaagiga ühendatud hüdrant peab olema tee ääres.

Olemasoleva maaparanduse esvoolu kaitsevööndisse tohib paigaldada paagi üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatises esitamise käigus Põllumajandusametiga kooskõlastatud. Käesolevas planeeringus on valitud paagi soovituslikuks asukohaks kinnistu põhjapoolne osa.

Vastavalt maaamet.ee kaartile „Ohtlikud ettevõtted ja veevarustus“ hüdrant nr 42 (VID 17260) asub 2,0 kilomeetri kaugusel Arukülas Sarapiku tee 2 kinnistu juures.

Tulekustutusvee hulga määramisel on lähtutud standardist EVS 812-6-2012 – „Tuletõrje veevarustus“ punkt 5.3. Planeeritud on I kasutusviisiga hooned, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m² ja pindala alla 800 m².

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästemeeskonnale tagatakse vajalikud juurdepääsud ehitusprojektiga. Hoonete taha peab pääsema tuletõrjeauto teed mööda, mis on igas kohas laiem kui 3,5 meetrit. Hooned ei või paikneda naaberhoonetele lähemal kui 8 meetrit.

Vastavalt www.maaamet.ee on planeeritud hoonestusala lähim kaugus naaberhoonetest alljärgnev.

Paariselamu Metsaküla tee 1 kinnistul – 102 meetrit.

Elamu Kravikääru kinnistul – 88 meetrit.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse hoonete projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normdokumentidest.

Planeeritud hoonestusala on näidatud põhijoonisel DP-4.

4.7 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr nähakse ette toide alajaama Koluvere: (Aruküla) baasil 0,4 kV maakaabelliiniga. Loodava elamumaa teenindamiseks paigaldatakse uus liitumiskilp 0,4 kV. Uuest liitumiskilbist on planeeritud madalpingekaabel planeeritavasse hoonesse.

On määratud tehnovõrkude jaoks vajalikud servituudid ja kitsendused. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Piki sõiduteed ei ole elektrikaableid planeeritud.

Teisi kommunikatsioone ei ole elektrikaabli kaitsetsoonidesse planeeritud.

Planeeringu eskiis on esitatud kooskõlastamiseks...

Enne eluhoonele ehitusloa väljastamist peavad olema hoonet teenindavad teed ja tehnovõrgud väljaehitatud.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektrivarustatuse tööjooniste koostamine ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi omava firma poolt. Tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnaga. Planeeritaval maa-alal nähakse ette krundi piiril liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilbist üksikelamu elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava toiteliini. Tarbija liitumispunkt asub liitumiskapis tarbija toitekaabli klemmidel.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist, lepingute sõlmimist ja liitumistasude tasumist OÜ Jaotusvõrk projekteerib ja ehitab toiteliini ning paigaldab liitumiskapi.

Kõik projekteerimisega ning ehitustöödega seotud kulutused tuleb kanda kinnisasja omanikul, selleks on vajalik tellijal OÜ Jaotusvõrguga sõlmida leping tööde teostamise ja finantseerimise kohta.

Uute objektide pingestamine on lubatud pärast eramute elektripaigaldiste kasutuselevõtu teatiste esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooned ja rajatisi, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Kinnistul on elektrihüliin Kraavikäru vähem kui 1kV tunnusega M64980451, mille kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole on 2 meetrit.

Vähemalt ühe rajatava hoone väliskülge(dele) paigaldatakse valgustid, mis valgustavad parklat, kõnniteed ja kõiki sissepääse.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kinnistu aadress. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab piirkonda teenindav ettevõtte elektrivõrgu.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Tänavavalgustuse projekteerimisel ehitusprojekti tuleb võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistäeva vaadeldavuse säilitamiseks. Ehitusprojekti tänavavalgustus projekteerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida tuleb sinist tooni valgusallikaid. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Päikesepaneelide ja maaküttepumba paigaldamisega ei ole arvestatud.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.8 Elektrooniline side

Elektroonilise side rajatised puuduvad. Elektroonilise side lahendatakse mobiilside baasil.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.9 Veevarustus

Veevarustus seni puudub.

Liivaku kinnistul (65101:002:0449) puurkaevu PRK0022767 hooldusala raadiusega 10 meetrit ei ulatu planeeritavale kinnistule.

Kinnistule rajatakse puurkaev. Sanitaarkaitseala ei moodustata kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks (VeeS § 154 lg 1 p 3). Hooldusala ulatus on kümme meetrit. Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele kehtivad veevõtu hooldusnõuded: kaevu askoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjavee voolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 meetrit).

Planeeritud kaevu asukohas on käesolevas planeeringus kinnistu üks kõrgemaid kohti, absoluutkõrgusmärk on seal 41,80 meetrit. Hoonete ehitamiseks on see piirkond vähesobilik, kuna see jääb teele liiga lähedale. Madalpinge õhuliini lähedus oleks elamule ebasoovitav, kaevu puhul see ei tekita probleeme.

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja). Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud käesoleva projekti kontekstis tegevused, mis võivad ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, maaparandussüsteemide rajamine, reoveesette kasutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine.

Hoonet teenindav veetaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Taristu on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.10 Kanalisatsioon

Riisimäe kinnistu Järsi külas asub hajaasutuse piirkonnas. Kinnistule saab paigaldada kinnise kogumismahuti või imbväljakuga biopuhasti. Biopuhastis puhastatud vesi suunatakse otse eesvoolu.

Käesoleval ajal on piirkond väljaspool reoveekogumise ala.

Maa-ameti geoportaali põhjavee kaitse plaani ja sinna juurde lisatud informatsiooni alusel jääb Raasiku valla planeeritav ala kaitsmata põhjavee alale. Piirkonna kirjeldus: alvar, karstiala, aluspõhja lõikuv vooluveekogu. Reostusohhtlikkuse tase on väga kõrge. Moreeni, aleuriidi ja saviliiva paksus on väiksem kui 2 meetrit. Isojoonte väärtus – 2. Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse karstialasid, alvareid, mille pinnakatte paksus on alla ühe meetri, alasid mille pinnakate on vähem kui 20 meetri paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonmooduliga lõõsmeetrit ööpäevas.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 61 võib kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas. Käesolevas projektis on heitvesi pärast bioloogilist puhastamist suunatud eelvoolu. Süsteem peab võimaldama võtta vee erikasutamisosaks kehtestatud nõuete kontrolliks heitvee kontrollproovi. Vastavalt keskkonnaministri määruse nr 31 "Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus" § 12 lg-le 1 reoveepuhastitist, välja arvatud süsteemid, mida kasutatakse alla 5 m³ heitvee immutamiseks ööpäevas, peab olema võimalik võtta proove nii juurdeoolavast reoveest kui ka väljuvast heitveest.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Ühepereelamu ööpäeva heitvee arvestuslikuks koguseks neljaliikmelise pere puhul on 0,57 m³. Detailplaneeringuga nähakse ette reovee puhastamiseks mudabakteriga maa-alune biopuhasti koos imbsüsteemiga. Kinnistu kirdenurk on selleks kõige sobilikum. Puhasti ja planeeritud elamu vahele paigaldatakse maa-alune kanalisatsioonitoru. Täpsemad parameetrid määratakse tehnovõrkude projekteerimise staadiumis. Ehitusprojektis on võimalik puhastile valida mõni teine asukoht.

Biopuhasti asukoha valikul on arvestatud puurkaevu asukohaga.

Riisimäe kinnistule ulatub Liivaku kinnistu kaevu sanitaarkaitseala, millega on arvestatud biopuhasti ja imbväljaku asukoha valikul.

Imbväljak peab jääma rohkem kui 50 meetri kaugusele Liivaku kinnistu sanitaarkaitseala ja planeeritud kaevu hooldusala piirist.

Puurkaev on planeeritud kohta, kus kõrgusmärk on 41,80 meetrit, imbväljak on planeeritud kohta, kus kõrgusmärk on 40,60. Puurkaev on planeeritud kõrgemasse kohta.

Kanalisatsiooni võib juhtida ainult sellist reovett, mis ei häiri kanalisatsioonitorustike ega -rajatiste toimimist, ei kahjusta torustikke ega rajatisi.

Hoonete katustelt kogunev vesi immutatakse pinnasesse. Kinnistul, millel asub puurkaev, tuleb hoonete katustelt koguneva vee immutamisel pinnasesse arvestada VS §127 lg 1: „Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.“ ning VS §129 lg 7: „Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.“

Nii heit- kui sademevee Metsaküla maaparanduse eesvoolu juhtimisel on vajalik Põllumajandusameti kooskõlastus maaparandusseaduse kohaselt (määrus nr 61 § 8 lg 4 ja § 7 lg 6). Kooskõlastamine toimub ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal. Sademevee vooluhulk planeeritavalt ehitusalalt on 21 l/s ja parkimisalalt on 13 l/s.

Hoonet teenindav kanalisatsioonitaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Tehnovõrgud on esitatud trasside planeerimise joonisel DP-5.

4.11 Küte

Eelistada keskkonda säästvamaid küteliike ja välistada levinumad kõige rohkem keskkonda saastavad küteliigid, näiteks kivisüsi, otsene elektriküte.

4.12 Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine

Maaparandussüsteemi avatud eesvool valgalaga kuni 10 m², väline tunnus 41092200202400021M, eesvoolu kaitsevööndi ulatus mõlemal kaldal 12 meetrit. Kraavi kalda veekaitsevöönd on 1 meetri. Sellel kraavil pole looduskaitseaduse kohast ehituskeeluvööndit.

Eesvoolu kaitsevööndis tuleb istanduse rajamise korral esitada Põllumajandusametile taotlus, kuhu märgitakse istanduse asukoht ning taimede liik ja istikute kavandatav vahekaugus. Käesolevas planeeringus ei ole eesvoolu kaitsevööndisse kõrghaljastust ja piirdeaaedu planeeritud.

Vastaval Maaparandusseadus § 4, 44-51 maaparandussüsteemi omanik ei tohi maaparandushoiutööd tehes takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega kahjustada keskkonnaseisundit, maaparandussüsteemi või selle toimimist. Maaparandussüsteemi kahjustanud isik peab sellest viivitamata teavitama maaparandussüsteemi omanikku, Põllumajandusametit ja Keskkonnaametit ning kõrvaldama tekitatud kahjustuse.

Maaparandussüsteemis on keelatud takistada veevoolu ja paisutada vett, kui selleks puudub kohane Põllumajandusameti luba või kooskõlastus.

Maaparandussüsteemi maa-alal on keelatud tekitada üleujutust.

Eesvoolu kaitsevööndisse on planeeritud kanalisatsiooni imbväljak, mille ehitamine on lubatud üksnes siis, kui ehitusprojekt on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandusametiga kooskõlastatud. Põllumajandusamet ei kooskõlasta muu ehitise ehitamise või istanduse rajamise taotlust ega anna luba muu ehitise ehitamiseks või istanduse rajamiseks, kui kavandatav ehitise või istanduse segab eesvoolu nõuetekohast toimimist ja eesvoolul nõuetekohase maaparandushoiutöö tegemist. Avatud eesvoolu kaitsevööndis ei tohi harida maad lähemal kui üks meetri eesvoolu pervest.

Sadevesi immutatakse pinnasesse. Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.

Olemasolevat reljeefi võib muuta ehitusprojektiga vaid hõlpsalt lähimbruses. Drenaaži rajamine ei ole kohustuslik kui sadeveed juhitakse kinnistul olevatest hoonetest eemale ja välistatakse selle valgumine naaberkruntidele.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.13 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud

Planeering vastab standardile Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur.
Osa 1: Linnaplaneerimine (EVS 809-1:2002).

Piirkond on oma asustuse poolest hõre ja suuresti perioodilise inimeste liikumisega. Juhuslikult satutakse sinna harva. Väljaehitatud teedel liiguvad peamiselt kohalikud elanikud. Väljakujunenud elurajoonis toimib kindlasti ka naabrivalve.

Esikohale tuleb seada nähtavus (valgustus jne), järelevalve, juurdepääsu võimaluste piiramine (piirded) ning vastupidavus. Territooriumil on vajalik tagada hea jälgitavus (eriti juurdepääsuteel, parklas), samuti võiks kasutada videovalvet. Planeeritava alal rajatavad kõnniteed ja parkla valgustatakse vältimaks ühiskondlikke riske. Soovitav on kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Välisvalgustus lahendatakse koos hoone(te) ehitusprojektiga.

Sõidukite parkimine on planeeritud oma kinnistule.

Kuritegevuse riske saab vähendada ehitusprojektis umbsoppide vältimisega.

Kasutada tuleb vastupidavaid materjale valgustite ja jalgteede elementide osas.

Vastupidavad ukse - ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske.

Selged juurdepääsud ja korraldatud liikumine tõstab samuti piirkonna turvalisust ja vähendab vandalismi riski.

4.14 Jäätmekäitlus

Sorteeritud prügi konteineri hoiukoht on kavandatud kinnistu Koluvere tee poolsesse külge.

Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteinerist.

Pääs hoiukoha juurde peab olema küllaldaselt valgustatud.

Prügikonteinerite hoiukoha asukoht on näidatud põhijoonisel DP-4.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Lisaks peab arvestama olemasolu korral kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega.

Tenovõrkude, teede ja välisvalgustuse rajamine on omaniku kohustus halduslepingu alusel. Lisaks on krundisiseste teede, sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, parklate, haljastuse ja piirete välaehitamine omaniku kohustus. Krundisisene juurdesõidutee projekteeritakse hoone ehitusloa mahus.

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Toimingud viiakse täide alljärgnevas järjekorras:

- seatakse vajalikud servituudid, projekteeritakse hooned, teed ja rajatised;
- sõlmitakse vajalikud liitumislepingud;
- rajatakse planeeringuga ette nähtud teed ja tehniline taristu: elekter, vesi, kanalisatsioon, jms;
- esitatakse eluhoone ehitusloa eeltingimuseks seatud teede ja taristu kasutusteatised;
- esitatakse ehitusloa taotlus(-ed) läbi Ehitisregistri;
- püstitatakse hooned ja rajatised;
- taotletakse hoonetele vajalikud kasutusload;
- rajatakse piirded, murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel tehakse asendusistutused.

6. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED

Servituutide seadmise vajadust ei ole.