

Töö nr: DP-25/11-2024

**Aruküla alevikus asuva Suvila tn 25 (65101:003:0875)
katastriüksuse ning lähiala detailplaneering**

Asukoht:

Harjumaa, Raasiku vald, Aruküla alevik

Huvitatud isik:

Raasiku Vallavalitsus

Planeerija:

Triin Kask

Pärnu 2025

SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused	7
6. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
7. Krundi ehitusõigus	8
8. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
9. Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
11.1 Tuletõrje veevarustus	11
11.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi	11
11.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
11.4 Soojavarustus	14
11.5 Sidevarustus	14
12. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	16
13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	17
14. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	18
15. Servituutide vajaduse määramine	19
16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
17. Planeeringu elluviimise võimalused	19
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	22

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Raasiku vallavalitsuse 18. november 2024. a korraldus nr 443 „Aruküla alevikus asuva Suvila tn 25 (65101:003:0875) katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

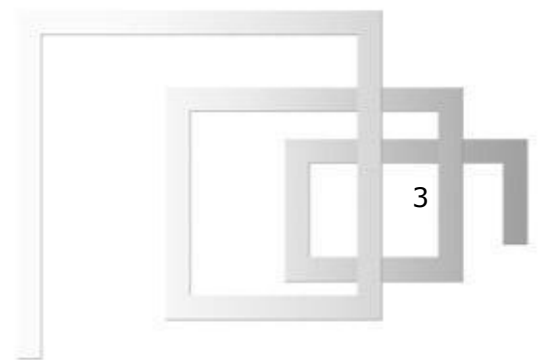
Detailplaneeringu eesmärgiks on üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus jagada vastavalt üldplaneeringule elamumaa kruntideks, määrata ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ca 1 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga, milles on määratud planeeringuala juhtotstarbeks elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on nov-dets. 2024 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja S&E Geodeesia OÜ (reg. kood: 14668687, majandustegevusteate nr: EEG000463).

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Raasiku valla üldplaneering (jõustunud 26.05.2020);
- Talve tee 1B ja Talve tee 1C maa-ala detailplaneering (kehtestatud 11. märts 2003. a otsusega nr 28);
- Suvila tn 28 detailplaneering (kehtestatud 17. jaanuar 2012 otsusega nr 4)
- Raasiku valla heakorra eeskiri (jõustunud 06.03.2017);
- Planeerimisseadus selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud standardid, määrused ja seadused;



3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

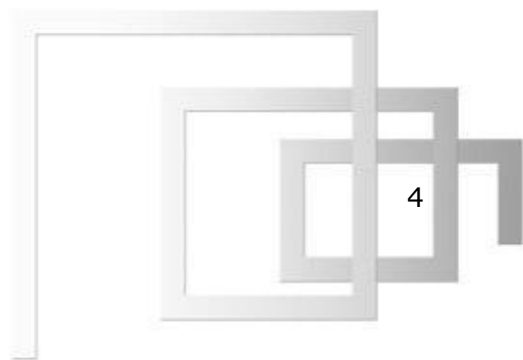
Planeeringuala asub Harju maakonnas Raasiku vallas Aruküla alevikus Aruküla männikus, mis on ühtlasi ka rohevõrgustiku tugiala. Olemasoleva 6876 m² suuruse katastriüksuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa, millest 6661 m² moodustab kõlvikuliselt metsamaa ja 215 m² muu maa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks, planeeritav ala moodustab kokku seega umbes 1 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

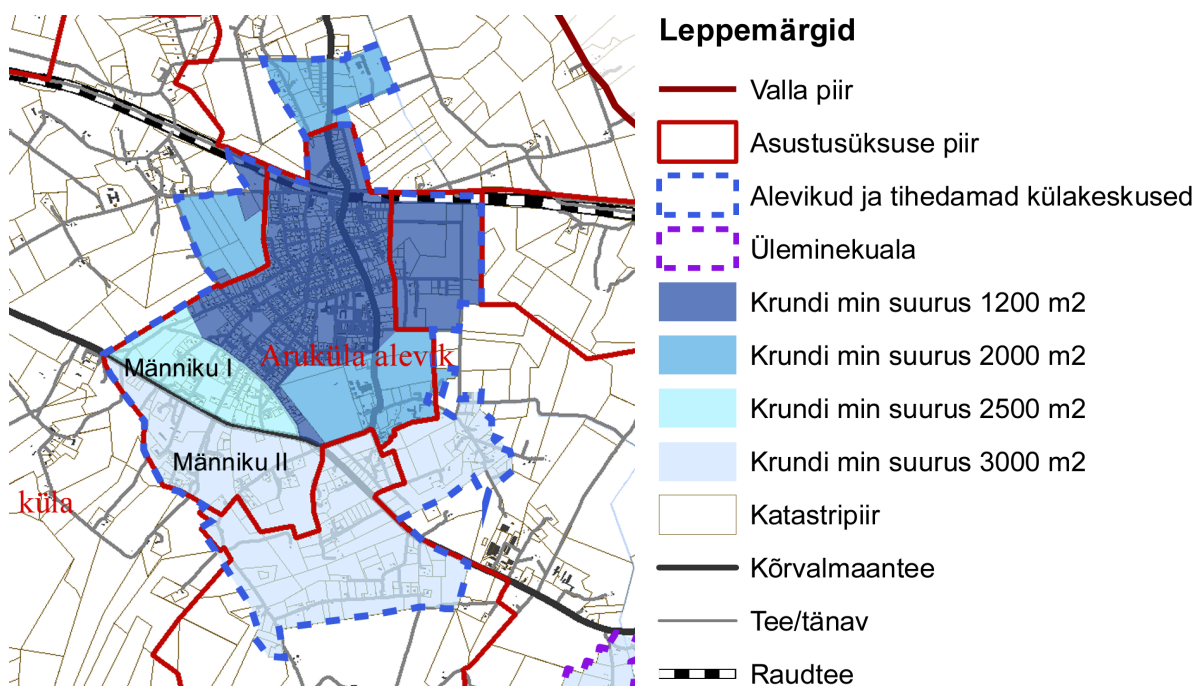
Planeeringuala on hoonestamata ning puuduvad tehnovõrgud. Keskosast jookseb läbi 3 m laiune kruuskattega tee "Põllu tänav". Tänav on hooldamata ja seda liiklemiseks pigem ei kasutata, seega on tee asukoht vaevumärgatav. Puuliikidest on peamine harilik mänd, mändide vahel on üle kogu ala lehtpuude võsa. Männiku all on kaks lõkkekohta ja üks pinnasehunnik, muud rajatised või platsid puuduvad. Krundi piiridesse ega lähiümbrusesse ei jää kaitstavaid looduse üksikobjekte ega Natura 2000 võrgustiku ala, puuduvad ka kultuurimälestised.

Maapind on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 44,63-47,14m. Kõige madalam osa jääb Suvila tn äärde. Vastavalt maa-ameti mullastiku kaardile on alal levinud rähkmuld (K). Põhjavesi on piirkonnas kaitsmata. Radoonitase on vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile ja üldplaneeringu koostamise käigus antud KSH hinnangule keskmine või madal.

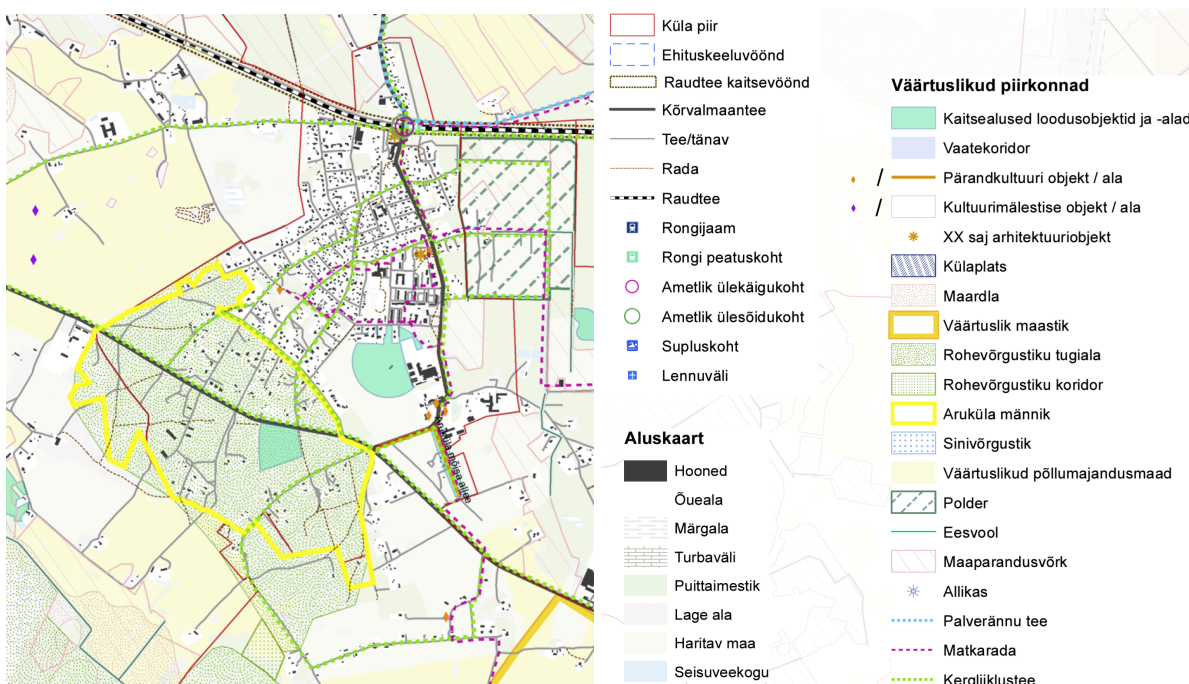
4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala MÄNNIKU I piirkonnas (vt skeem 1). See tähendab, et tegemist on elamualaga, kus on lubatud ainult suured elamukrundid (min suurus 2500 m²) ning suur osa kõrghaljastust tuleb säilitada, sest tegemist on rohevõrgustiku tugialaga (vt skeem 2).





Skeem 1. Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringu kaardis “piirkondlikud ehitustingimused”



Skeem 2. Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringu kaardist “Väärtused ja piirangud”

Käesoleva planeeringu kontekstiga haakuvad üldised tingimused rohevõrgustiku alal:

- Kavandada tegevused selliselt, et võrgustik jääks toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist;
- Rohevõrgustiku toimimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialadel langeda

alla 90%;

- Tugiala ja koridori maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast otstarvet ei ole soovitatav muuta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatud tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama;
- Rohevõrgustiku alal asuva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.

Suvila tänava äärde tee planeeritava kinnistu poolsele küljele on üldplaneeringuga ette nähtud kergliiklustee (vt skeem 2). Lisaks on piiratud hoonete arvu ning krundi ehitisealust pinda. Ala jääb olemasolevale reoveekogumisalale. Osaliselt läbipaistva aia kõrgus võib olla max 1,6 m, läbipaistmatu aia kõrgus kuni 1,4 m.

Kontaktvööndis planeeringualast kagu suunas naaberkruntidel on 2003. aastal kehtestatud „Talve 1b/1c detailplaneering“, mille eesmärk lühidalt oli kruntide moodustamine. Moodustati kaks elamukrunti ja nende vahele üks transpordimaa krunt. Maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks planeeriti 260 m² ja 262 m², mis on 18% kummastki krundist. Korruselisuseks määrati 1,5-2 korrust ning kõrgus põhihoonel 10m, abihoonel 6m. Katusekalde vahemikuks lubati 0-45°.

Planeeringualast lääne suunda jääb 2012. kehtestatud Suvila tn 28 detailplaneering, mille eesmärk on samuti kruntide moodustamine. Moodustati kolm elamukrunti, millele juurdepääs on tagatud Suvila tänavalt servituudiga. Krundid planeeriti kõik veidi üle 3000 m², ehitisealuseks pinnaks on maksimaalselt 350 m². Lubatud on põhihoone koos kuni kahe abihoonega. Põhihoonel võib olla kuni 2 korrust ja kõrguseks kuni 9 m, abihoonel 1 korrus, kõrguseks kuni 4,5 m. Välisviimistluses lubatud piirkonnale omased ehedad materjalid, keelatud imiteerivad materjalid. Suvila tn äärsed aiapiirded peavad olema kuni 1,6 m kõrgused läbipaistvad puitlippaid.

Kontaktvööndis on levinud valdavalt kuni kahekorruselised viilkatusega üksikelamud. Välisviimistluseks on männiku miljöösse sobilikes toonides puit, krohv või kivi. Lisaks viilkatusele leidub ka kaldkatuseid, lamekatuseid ja kelpkatuseid. Nt Talve tee 1b on lamekatusega funktsiilis elamu ja Suvila tn 23 on poolkelpkatusega hoone. Piiretena on enamjaolt kasutatud puitlippaedu, vähem on kasutatud võrkaedu või hekke.

Planeeritav Suvila tn 25 maaüksus asub Suvila tänavast ida pool. Planeeringualast põhja, kirde, ida ja kagu suunda jäävad elamukrundid ning lõuna suunas on kahte elamukrunti varustav transpordimaa lõik. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Suvila tänav (65101:003:0589)	transpordimaa 100%	11565.0 m ²
Suvila tänava lõik 2 (65101:003:0943)	transpordimaa 100%	1120.0 m ²
Talve tee 1 (65101:003:1270)	elamumaa 100%	2510.0 m ²
Talve tee 1b (65101:003:0371)	elamumaa 100%	1446.0 m ²
Talve tee 1a (65101:003:1870)	elamumaa 100%	2138.0 m ²
Suvila tn 23b (65101:003:0684)	elamumaa 100%	729.0 m ²
Suvila tn 23 (65101:003:1120)	elamumaa 100%	2488.0 m ²

Suvila tn 25 katastriüksus asub tiheasustusalal, mis tagab olulise taristu ja sotsiaalteenuste läheduse. Kool, lasteaed, apteek, poed jne paiknevad 2 km raadiuses. Toimib ka ühistransport, lähim bussipeatus „Spordiväljak“ jääb 700 m kaugusele, peatus „Harju“ jääb ca 800 m kaugusele, rongipeatus „Aruküla“ on ca 2 km kaugusel. Suvila tänav on valgustatud ning perspektiivis (üldplaneeringuga) on ette nähtud kergliiklustee rajamine, mis muudab ühendused erinevatele sihtgruppidele veelgi mugavamaks.

5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused

Käesoleva detailplaneeringu lahendus on põhjendatud ning sobitub antud piirkonda, sest arvestab igati alal kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga määratud arengusuundadega. Rohevõrgustiku edaspidiseks toimima jäämiseks on määratud piiranguid nii hoonestusele, piiretele kui kõrghaljastuse likvideerimise võimalustele. Üldplaneeringu koosseisus koostatud KSH hinnangu kohaselt üldplaneeringuga kavandatud tegevused ei põhjusta negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku sidususele ja toimimisele, seega kuna detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, ei saa eeldada kahjulikku mõju rohevõrgustikule.

Vastavalt üldplaneeringule määratakse rohevõrgustikus uuel hoonestataval kinnistul (kus täna hoonestus puudub) metsasuse osakaal detailplaneeringuga. Käesolevas detailplaneeringus on metsasuse protsendi määramise aluseks võetud kruntide suurus ning

planeeringu eesmärk tagada kruntidele hoonestamiseks, tehnovõrkude ja juurdepääsutee ning parkla jaoks vajalik ala ning õueala rajamise võimalus. Planeeringualast lõuna suunda jäävad suuremad metsamassiivid, millel on planeeritava alaga sarnased tingimused aga lisaks ka sidusus hajaasustuse põllualade ja nt Aruküla sooga ning seal säilib looduslike alade osakaal 100%. Üldplaneeringu kohaselt peab kogu rohevõrgustiku alal säilima looduslike alade osakaal 90% ulatuses. Arvestades, et planeeringuala paikneb elamukruntide vahel, kus suuremate imetajate liikumine on nagunii ebatõenäoline, ei ole antud katastriüksuselt 30% ulatuses metsa vähenemine vastuolus üldplaneeringu või rohevõrgustiku põhimõtetega. Lisaks on planeeringu kohaselt piirdeaedadel keelatud teravad otsad, mis võivad rohevõrgustikus liikuvatele loomadele ohtlikuks osutada ning piirdeaiaid peavad olema vähemalt 50% läbipaistvad, mis tagab ka pisiimetjate, lindude ja putukate liikumise võimaluse.

Planeeringualasse on hõlmatud Suvila tänav (65101:003:0589) maaüksus, sest selle kaudu tagatakse uutele kruntidele juurdepääsud ning tehnovõrkude ühendused. Juba välja ehitatud teed käesoleva detailplaneeringuga ümber ei ehitata ning likvideeritakse teelõik, mis on juba nagunii kasutusest välja jäänud.

Tegemist on kvaliteetse elukeskkonnaga, sest lähedal on nii loodusväärtused kui ka linnakeskkonna oluline taristu. Detailplaneeringu realiseerumine toob piirkonda uued püsielanikud, mis on majanduslik kasu ka kohalikule omavalitsusele.

Detailplaneeringu täpne lahendus on esitatud käesoleva seletuskirja alljärgnevates peatükkides ning joonistel.

6. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Suvila tn 25 katastriüksus kaheks elamumaa sihtostarbega krundiks (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelumumaa EP või kaksikelumumaa EPk). Planeeritavate kruntide piirid, pindala, otstarve ja muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Lubatud on üksik- või

kaksikelamu koos kuni ühe abihoonega. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind võib olla kuni 300 m², sh põhihoone alla võib jääda kuni 240 m², põhihoone kõrgus kuni 10 m, abihoone kuni 6 m. Eluhoone maksimaalne korruselisus on 2. Keldrikorrus lähtuvalt kaitsmata põhjaveega alal paiknemisest pole lubatud.

8. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala kavandamisel on lähtutud planeeritavate kruntide piiridest ja tee kaitsevööndist koos perspektiivse kergliiklusteega. Tagatud peab olema 8 m tuleohutuskuja igasuguste põlevüksuste vahel. Arvestatud on ka, et naaberkruntide ja planeeritud kruntide vahele oleks võimalik jätta metsariba.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

9. Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest ja kehtivast üldplaneeringust.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja linnaruumi rikastav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning järgida tuleb energiatõhususe põhimõtteid.

Lubatud on lamekatuse, kaldkatuse või viilkatuse katusekaldega on 0°- 45°. Katuse harjajoone suund peab olema paralleelne või risti Suvila tn teega. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud ka põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada ümbrusega sobivaid välisviimistlusmaterjale (puit, tellis, kivi, krohv, klaas). Vältida imiteerivaid materjale, plastikut, ümarpalki ja madalakvaliteetset laudist. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga. Kõikidel hoonetel kasutada

kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute. Arvestada energiatõhususe põhimõtetega. Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele on ette nähtud Suvila tänava (kü 65101:003:0589) kaudu, mis jääb planeeritavast alast lääne suunda. Suvila tänav on püsikattega 5 m laiune avalik tänav (munitsipaalomandis). Liikluskorralduslikult on tee kahe-suunaline ning kehtivad tavapärased asulasisesed piirangud. Tee parameetreid ega liikluskorraldust käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

Planeeringuala läbiv Põllu tänav planeeringuala piires likvideeritakse.

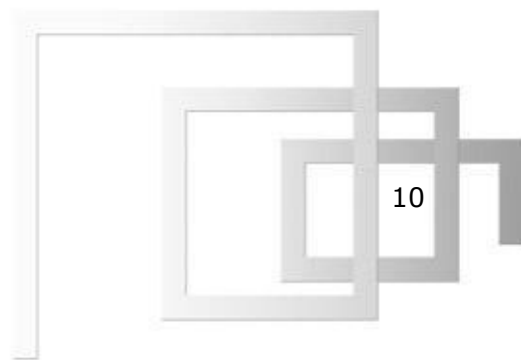
Tee kaitsevöönd on 10 m. Arvestades, et üldplaneeringuga on Suvila tänava äärde ette nähtud kergliiklustee, on hoonestusala planeeritud teekattest 15 m kaugusele. Eeldatavalt mahub kergliiklustee ära transpordimaa krundile, seega moodustatud elamukruntidele servituuti ei seata.

Teeäärne haljasala ehk tänavamaa piiri vähim kaugus peab mõlemal pool teekatte serva olema vähemalt 7 m tagamaks lumelükkamise võimalused, seega arvestades teekoridori laiust, tuleb elamukrundi piirdeaed rajada krundipiirist veidi eemale, põhijoonisel on esitatud piirdeaia võimalik asukoht.

Krundisisene juurdepääsutee koos parkimisega täpsustatakse edaspidise projekteerimisega vastavalt hoonestuse lõplikule paiknemisele. Parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Vastavalt standardile nähakse uuele üksikelumukrundile ette 3 parkimiskohta, paariselamule 4 kohta.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritavat maaüksust ei läbi tehnovõrgud ning liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.



11.1 Tuletõrje veevarustus

Lähtudes siseministri 01.03.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on maksimaalne lubatud kaugus 200 m ning teepikkust tuleb arvestada mööda päästetehnikaga sõidetavat teed. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav eluhoone I kasutusviisiga hoone, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi (3 tundi on võimalik vähendada 1 tunnini juhul kui täidetakse eelnimetatud standardi ptk 7.2 ja lisa G esitatud nõudeid). Lähtudes standardist peaks mahuti maht olema 36 m³, aga vastavalt siseministri 01.03.2021 määrusele nr 10 piisab, kui on tagatud 30 m³ kustutusvett (kasutatavat vett peab olema 30 m³, mahuti täpne suurus sõltub selle kujust jne).

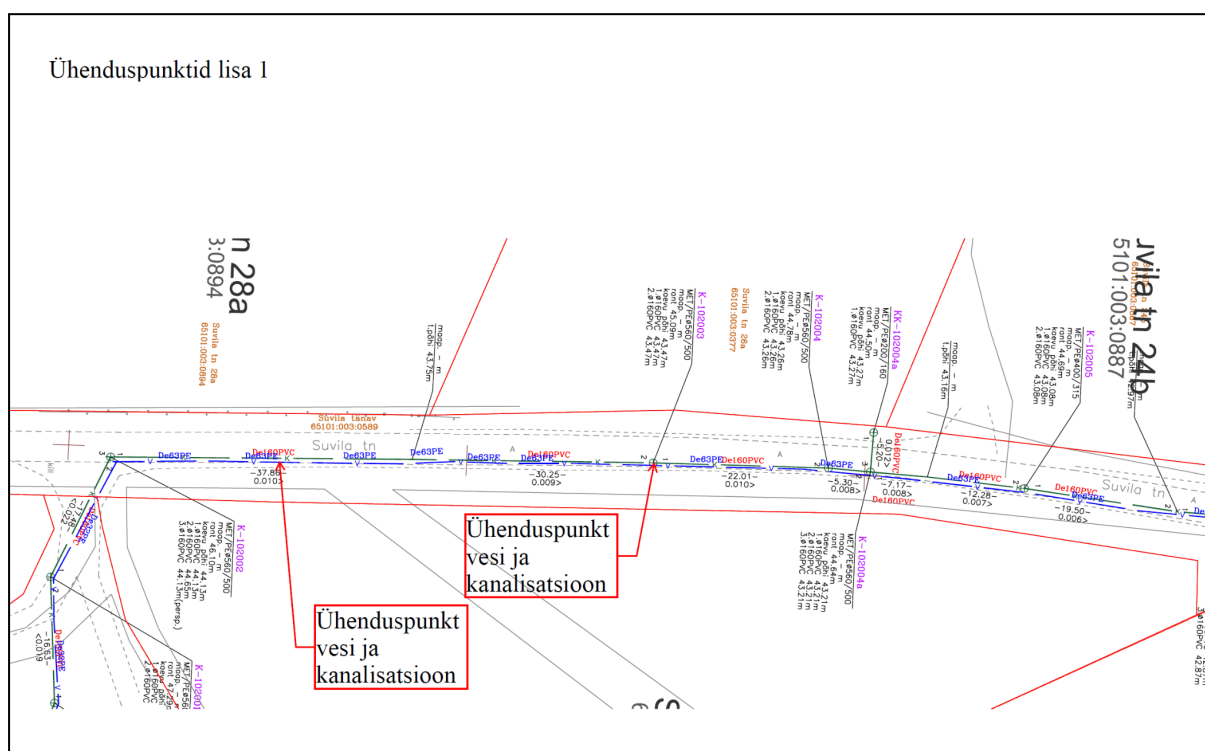
Lähim tuletõrjehüdrant (vid 7253) paikneb Talve tee ääres Talve tee 4 (65101:003:0700) katastriüksuse ees. Nimetatud hüdrant on rajatud ühisveevärgi baasil, vastavalt Raven OÜ seisukohale rahuldab ühisveevärk 3 tundi 10 l/s vee vajaduse. Hüdrant jääb piisavasse kaugusesse (mõlemast planeeritud hoonestusalast 200 m) juhul, kui läbipääs võimaldatakse Põllu tn kaudu. Põllu tn on eraomandis, jäädes osaliselt planeeritavale maaüksusele ning osaliselt Suvila tn 23b (65101:003:0684) koosseisu. Ehkki läbi planeeritava ala ei ole kavandatud Põllu tänavat säilitada, on võimalik siiski juurdepääs tagada, kuna Suvila tn 23b teelõik jääb alles. Planeeringuala siseselt peavad planeeritud kruntide omanikud tagama vaba juurdepääsu hoonestusalani (piirdeaedadel rajada väravad ka idapoolsesse külge).

Juhul kui krundi omanikud ei ole nõus ida küljest juurdepääsu tagama, tuleb rajada krundiomanike kuludega uus tuletõrje veevõtukoht, võimalusel ühisveevärgi baasil. Vastavalt Raven OÜ seisukohale ei ole täiendava hüdrandi rajamine planeeringuala lähedale võimalik, sest veetoru läbimõõt ei ole piisav, lähim piisava läbimõõduga toru paikneb Suvila ja Talve tn ristmikul (umbes 150 m planeeringuala keskpunktist). Rajamine täpsustada projektiga, lähtudes tuleohutuse seadusest, siseministri 01.03.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja standardist EVS 812-6:2012/A1:2013.

11.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi

Kanalisatsiooni lahendamiseks on Raven OÜ väljastanud tehnilised tingimused:

- Planeeritava ala kanalisatsioon ühendatakse ühiskanalisatsiooniga kahe liitumispunkti kaudu. Ühenduspunktid asuvad Suvila tänaval asuva ühiskanalisatsiooni torustikul DE 160 PVC (lisatud joonis Ühendusspunktid lisa 1) (vt skeem 3). Torustikud alates ühenduspunktist kuni liitumispunktini ehitab välja liituja.
- Lubatud summaarne ärajuhitava reovee kogus liitumispunktide kaudu kuni 1 m³/d.
- Ärajuhitava reovee kogus võrdsustatakse veemõõdusõlmes veekuluarvestiga mõõdetud vee kogusega. Reovee mõõdusõlm puudub.
- Ühiskanalisatsiooni on lubatud juhtida olmereovett mille reostusnäitajad ei ületa Raasiku Vallavolikogu 8. juuni 2021 määruse nr 7 lisa „Reostusnäitajad, saastegrupid ja ülenormatiivse reostuse tasu määrad,“ kehtestatud piirväärtusi.



Skeem 3. Raven OÜ poolt esitatud joonis ühenduspunktide asukohtadega

Veevarustuse lahendamiseks on Raven OÜ väljastanud tehnilised tingimused:

- Planeeritava ala veevõrk ühendatakse ühisveevõrgiga kahe liitumispunkti kaudu. Ühenduspunktid asuvad Suvila tänaval asuva ühisveevõrgi torustikul DE 63 PE (lisatud joonis Ühendusspunktid lisa 1) (vt skeem 3). Torustikud alates ühenduspunktist kuni liitumispunktini ehitab välja liituja.
- Lubatud summaarne veevõtu kogus ühenduspunkti kaudu kuni 1 m³/d. Vee rõhk ühenduspunktis 3,5 – 4,0 bar.
- Nõuded veemõõdusõlme kohta: Veemõõdusõlmed planeerida hoonetesse, veemõõdusõlme tehnilised tingimused väljastatakse hoonete projekteerimise käigus.

- Tarbitud olme- ja tarbevesi peab olema veemöödusõlmedes mõõdetud.

Sademevesi on planeeritud immutada krundi piires. Olemasolevad torustikud sademevee kanaliseerimiseks puuduvad. Sademevett ei tohi suunata kanalisatsioonitorustikku. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntidele. Krundi maapinda tohib tõsta ainult vahetult hoonetealuses osas kuni 0,5 m.

11.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivõrgu lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 489812, mis kehtivad kuni 16.02.2027:

Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Liitumiskilpide toide võetakse õhuliini mastidelt ja toite alguspunktiks on alajaam Talve:(Aruküla).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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 moodustatud kinnistute aadressid.

Suvila tänava ääres on olemas tänavavalgustus, selle muutmist planeeritud ei ole. Täiendav välisvalgustus nähakse vajadusel ette krundi piires hoone seintele või sissesõidu

valgustamiseks.

11.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

Juhul kui soojavarustus tagatakse maakütte ehk maasoojuspumba näol, tuleb maakütte trassid paigaldada planeeritud hoonestusala piiridesse. Maakütte lõplik paiknemine ja ulatus lahendatakse vastava projektiga arvestades hoonete projekti ja paiknemist.

Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe ning elektriradiaatorite kasutamine.

11.5 Sidevarustus

Krundi omanikul jääb võimalus ise valida, kas sidevarustus nähakse ette kaabliga või üle õhu.

Kaabliga lahendamiseks on Telia Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr 39499726, mis kehtivad kuni 03.03.2026:

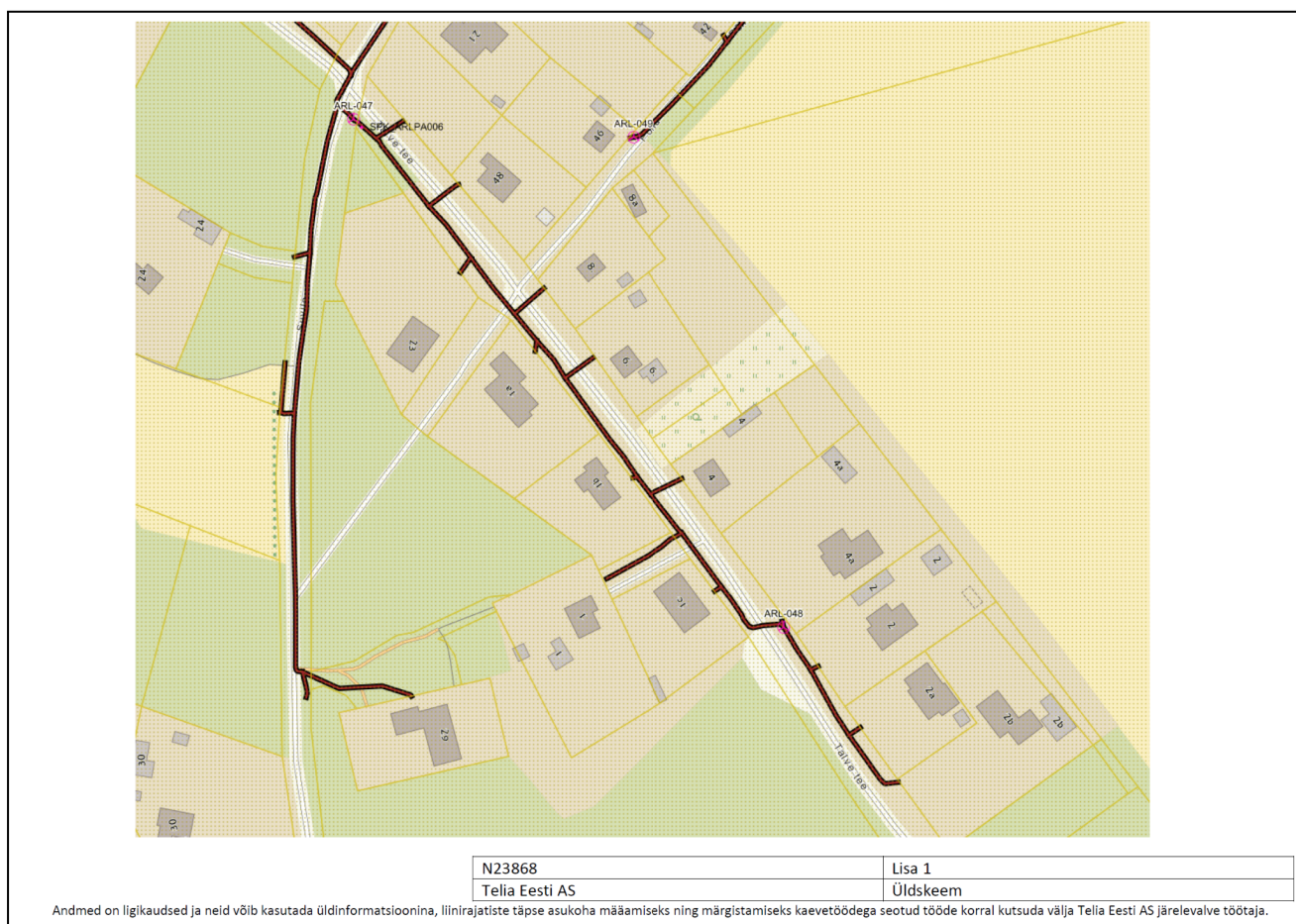
- Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanalisatsioon sidekaevudega (skeem 4).
- Telia Eesti AS-i sideehitiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele § 15”. Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia-Eesti AS-i omandisse. Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tööde lõppedes esitada dokumentatsioon Telia ehitaja portaali geopank.elion.ee. Täiendav info nõuete kohta paikneb aadressil: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/>
- Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

1) Tehnilise lahenduse kirjeldus: Detailplaneeringus näha ette asukohad sideehitistele. Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus projekteerides ja ehitades Suvila teel olevale Telia multitorustikule sobivasse kohta sidekaev millest

lähtuvana näha ette igale kinnistule hoonele/ridaelamu boksile individuaalsed 14/10 mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

2) Sisevõrgu kirjeldus: Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.



Skeem 4. Sideehitiste paiknemine planeeringuala lähiümbruses

12. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Igal elamukrundil tuleb tagada jäätmete sorteerimise ja käitlemise võimalus vastavalt jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Planeeringu järgi paikneb sorteeritud jäätmete kogumispaike juurdepääsutee ja planeeritud hoone läheduses, et tagada lihtsam juurdepääs jäätmeveoteenust osutavale ettevõttele selle tühjendamiseks. Soovitatavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

Säilitatava metsasuse protsendiks on käesoleva planeeringuga määratud 70%. See tähendab, et hoonestuse, muruplatsi jm rajamiseks võib krundilt metsa raadata kuni 30% ulatuses. Lähtuda põhimõttest, et metsa raadata ainult nii palju kui reaalselt vajalik ja võimalusel säilitada puid või puudegruppe ka hoonestusalas sees. Haljastuse kavandamisel tuleb olemasolevat kõrghaljastust säilitada maksimaalselt. Puu raie toimub vastavalt Raasiku Vallavolikogu 21.04.2023 jõustunud määrusele nr 8 "Puude raieks ja hooldusloikuseks loa andmise kord". Puude likvideerimisel tuleb teostada asendusistutus. Juhul kui on vaja mõni mänd likvideerida, tuleb samale krundile istutada sama arv mände sobivasse kasvu- ja asukohta. Kui krundil ei leidu uue mändi jaoks sobivaid kasvutingimusi, võib selle asendusistutuseks määrata elupuu, viljapuu või põõsa istutamise. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on võimalik asendusistutust teostada ka väljaspool kinnistut.

Raietegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga. Kinnistute haljastuse lahendus tuleb anda hoone ehitusprojektiga.

Puud, mida ei ole võimalik ehituse käigus tekkivatest kahjustustest säästa (samuti puud, mis kujutavad ohtu hoonele või takistavad ehitusõiguse realiseerimist), määrata likvideerimisele ehitusprojekti raames. Linnakeskkonna visuaalse korrastatuse tagamiseks on lubatud eemaldada puude vahel kasvavad noored lehtpuud (võsa), mis ei kvalifitseeru kõrghaljastuse mõiste alla.

Krunti on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Piirdeaia rajamisel arvestada, et see

võiks olla sobiv kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri. Piirdeaedadel on keelatud teravad otsad, mis võivad rohevõrgustikus liikuvatele loomadele ohtlikuks osutada.

Hekid ja muu haljastus ei tohi piirata tänaval liiklejate nähtavust. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaia sama kõrged hekid. Kui rajatakse aed+hekk, on tegemist läbipaistmatu aiaga, ehk kõrguseks on lubatud kuni 1,4 m. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.

Piirdeaedade rajamisel peab arvestama hoone arhitektuurse lahendusega. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkruntide lahendusest. Teega piirnevates külgedes võivad piirded paikneda teekatte servast vähemalt 7 m kaugusel, teistes külgedes krundi piiril.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Raasiku valla heakorra eeskirja.

13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks täiendav ehitusõiguse määramine 2-le ühepere- või kahepereelamule koos abihoonega nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Vee-elustikule mõju ei avaldu, kuna läheduses puuduvad veekogud.

Vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Kõikide tegevuste käigus tuleb eriti hoolikalt pinnast võimalike reostusallikate eest kaitsta. Lähtuvalt sellest on näiteks reovee kogumiseks (juhul, kui pole võimalik liituda ühisveevärgiga) lubatud ainult kinnine mahuti. Vältida tuleb taimekaitsevahendite ja väetiste liigset kasutamist välistamaks kemikaalide sattumise

põhjavee kihtidesse. Samuti kujutab põhjaveele ohtu jäätmete puudulik käitlemine, seega tuleb välja ehitada jäätmete liigiti kogumise rajatised vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Maakütte rajamise võimalikkus selgitada välja enne maakütte projekti koostamist.

Kavandatav tegevus toimub tihedalt asustatud Aruküla alevi äärealal, mis kehtiva üldplaneeringuga on määratud elamumaaks. Piirkond on juba eelnevalt inimtegevusest mõjutatud. Planeeringus peetakse kinni rohevõrgustikus planeeritavale hoonestusele ette nähtud tingimustest, ning suurem osa krundisisesest kõrghaljastusest (70%) kuulub säilitamisele.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonkakaitse abinõud:

- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale;
- kõrghaljastuse säilitamine maksimaalses mahus;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest.
- negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonkakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- torustikud ja side- ja elektriablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

14. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Nt kaksikelamu puhul tuleb elamuboksid eraldada tulemüüriga.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav eluhoone I kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsisivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsisivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

15. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringu mahus servituutide seadmise vajadus puudub. Juhul kui servituutide vajadus selgub peale detailplaneeringu kehtestamist krundi edaspidise kasutamise käigus tuleb lähtuda Asjaõigusseadusest.

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- elamukrundid eraldada piirdeaedadega;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissebustmist riski;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve;
- vältida pimedate nurgataguste loomist;
- aadressisilt peab olema piisavalt suuremõõtmeline, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

17. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismõõtmistele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatudle tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundile viivate juurdepääsuteede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi

valdajal.

Tehnovõrkude rajamise kuni liitumispunktini peab korraldama planeeringust huvitatud isik (arendaja) vastavalt kokkulepetele võrguvaldajatega ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike või valla kokkulepetele tuginedes. Alates tehnovõrgu liitumispunktist tagab krundisisese ühenduse hoonetega igakordne krundiomanik.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

Enne eluhoonetele ehitusloa väljastamist peavad olema välja ehitatud seda hoonet teenindavad tehnovõrgud ja juurdepääsutee.

Planeeringu elluviimise põhimõtteline järjekord:

- 1) planeeritud kruntide moodustamine;
- 2) tehnovõrkude ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- 3) Tehnovõrkude ja juurdepääsude väljaehitamine;
- 4) planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- 5) püstitatud uushoonestusele kasutuslubade taotlemine.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20 000
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5. Illustratsioon	skeem