RAASIKU ALEVIK MEIEREI TN 34 JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tellija:
Kersti Pilov
Aadress:
HARJU maakond, RAASIKU vald,
RAASIKU alevik, Meierei tn 34

Töö nr.
KP0121
Staadium
DP
03.11.2024

Planeerija:
Madis Karu
Projektijuht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Madis Karu
Huvitatud isik:
Kersti Pilov

Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ
Tallinn, Nõmme, Sõbra tn 24B, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ reg.nr: 10222546 ★ MTR: EP10222546-0001

Sisukord

1. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid	3
2.	Teostatud uuringud	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	3
4.	Praegune olukord	4
4.1.	Piirangud	5
5.	Kontaktvöönd	5
6.	Planeering ja ehitusõigus	6
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	6
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	6
6.2.	Planeerimispõhimõtted	6
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	6
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	7
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid	7
6.3.	Ehitusõigus	7
6.3.1.	Raietööd	8
7.	Liiklus ja parkimine	8
8.	Heakorrastus	8
9.	Vertikaalplaneerimine	9
10.	Planeeritava ala bilanss	9
11.	Keskkonnakaitse nõuded	9
11.1.	Mürakaitsemeetmed	9
11.2.	Radooniohjemeetmed	10
11.3.	Keskkonnamõju hindamisest	10
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	11
13.	Tuleohutusnõuded	11
14.	Elektrivarustus	12
14.1.	Tänavavalgustus, õuealade valgustus	12
15.	Sidevarustus	12
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	12
17.	Soojusvarustus	13
18.	Planeeringu elluviimine	13
18.1.	Servituutide seadmise vajadused	14

2. Joonised

1.	Situatsiooniskeem	01	M 1:2000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:1100
4.	Põhijoonis	04	M 1:500
5.	Tehnovõrgud	05	M 1:500
6.	Teede skeem	06	M 1:500

3. Lisad ja tehnilised tingimused

1. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37427380
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 428942
3. Raven OÜ tehnilised tingimused nr 6-2/ 513

1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1) Kersti Pilov'iga sõlmitud töövõtuleping nr. KP_0121_DP;
2) Raasiku alevikus, Meierei tn 34 katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, Raasiku Vallavalitsuse 08.03.2022. korraldus nr 12;
3) Raasiku alevikus, Meierei tn 36 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavalitsuse 24.05.2021 korraldusega nr 177);
4) Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusega nr 24);
5) Harju maakonnaplaneering 2030+;
6) Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid;
7) Terviseameti Kesklabori füüsikalabori 2020. a. töö nr 6/4-6-2/1844 „Liiklusmüra ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang Harjumaal Raasiku alevikus Meierei tn 36 planeeringuala piirkonnas".

Detailplaneeringu koostamisel on juhindutud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Raasiku valla kehtiva üldplaneeringuga.

2. Teostatud uuringud

Topoaluse mõõdistas Radiaan OÜ, reg. nr 12514402, MTR EEG000321, Harju maakond, Tallinn, Kesklinn, Kanali tee 6, 10112, +37256609222, info@radiaan.eu, mõõdistaja K. Ploom, kontrollis A. Erit, töö nr 130G21, mõõdistatud 14.04.2021. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis, piirid kantud plaanile katastriplaani alusel 15.04.2021. GPS mõõdistuse RTK parandid on saadud Trimble VRS NOW võrku kasutades.

Pinnase radoonisisalduse mõõtmise raportid: "Meierei põik 2, Raasiku alevik, Raasiku Radoonisisalduse mõõtmine pinnasest" (aadress mõõdistusraportil vale, teostuse asukoht õige) ja " Meierei tn 34, Raasiku alevik, Raasiku Radoonisisalduse mõõtmine pinnasest", mõlemad on koostanud Tulelaev OÜ, Kasesalu 12, Saue linn, 76505, Harju maakond, info@radoonitorjekeskus.ee, mõlema raporti koostamise aeg 12.07.2022.

Geoloogilised uuringud teha vajadusel vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kaheks elamumaa katastriüksuseks, määrata ehitusõigused ja hoonestustingimused kahe kahe korteriga elamu ja nende abihoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine, hoonestusõiguse määramine, kinnistute tehnovõrkudega varustamise lahendamine, kinnistutele juurdepääsude ja tänavate lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks võib välja tuua planeeritavate kinnistute parema kasutamise, kasutuseta olevate maade kasutuselevõtu ja asula suurema korrastatuse jaoks võimaluste loomise.

4. Praegune olukord

Planeeritav ala asub Raasiku alevikus. Planeeritava ala moodustavad Meierei tn 34 katastriüksus ning osaliselt Meierei tänav (65101:007:0195, munitsipaalomand) ja Meierei põik (65101:007:0295, munitsipaalomand) katastriüksused. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Meierei tn 34 kinnistul asub riigi kõrvalmaanteest nr 11310 "Aruvalla - Jägala" läänes, Meierei tänavast lõunas, Meierei põiktänavast edelas. Meierei tn 34 kinnistu külgneb Meierei ja Meierei põik tänavatega ning on ümbritsetud Meierei tn 32 ja Meierei põik 3 kinnistutega.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4500 m^2. Meierei tn 34 kinnistu on praegu 2873 m^2 suur.

www.ehr.ee andmetel on Meierei tn 34 katastriüksusel järgmised hooned ja rajatised:

1. elamu EHR koodiga 116030418,
2. majandushoone EHR koodiga 116030420,
3. kuur EHR koodiga 116030419,
4. väravad-piirded EHR koodiga 220408267,
5. kaev EHR koodiga 220408266.

Planeeringualas on järgmised tehnovõrgud:

1. Elektrilevi OÜ, 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabel;
2. Raasiku aleviku ühisveevärgi veetorustik koos tuletõrjevee hüdrandiga, Raven OÜ;
3. Raasiku aleviku ühiskanalisatsiooni torustik, Raven OÜ;
4. Telia Eesti AS sideõhuliin;
5. Meierei tänaval olemasolev tänavavalgustus – (ühisriputus elektripostidel). Täiendavalt on tänavavalgustus kavandatud Meierei põiktänavale (alus: Meierei tn 36 detailplaneering, kehtestatud Raasiku Vallavalitsuse 24.05.2021 korraldusega nr 177).

Kinnistu põhjaosa on piiratud aiaga, aiaga piiratud alal on elamu ja kaks abihoonet, muu kinnistu on hooldamata rohumaa.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on Meierei tänavalt (asfalteeritud tänav, laiusega ~5 m) ja Meierei põiktänavalt (kruuskattega tänav, laiusega ~4 m). Reljeefilt on maa-ala tasane.

Planeeritavad elamukrundid asuvad Meierei ja Meierei põik tänavate nurgas. Meierei põik tänav on välja ehitamata ja ei ole läbisõidetav (kuni riigi kõrvalmaanteele 11310 "Aruvalla- Jägala" Transpordiameti nõuetele vastava ristmiku väljaehitamiseni).

4.1. Piirangud

Kinnistut läbivate tehnovõrkude piirangud trassi teljest või äärmise toru/traadi teljest: madalpinge õhuliin 2+2 m. Maa-alustel torustikel on kaitsevööndid 2+2 m trassi teljest ja maa-alustel kaabelliinidel on kaitsevööndid 1+1 m trassi teljest.

Kinnistut läbivate tehnovõrkude puhul tehakse planeeringus ettepanek nendele kaitsevööndi laiuses servituut määrata, servituudiga koormatud ala pind on kokku 125 m^2.

Kinnistu paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Kaitsmata põhjaveega ala on karstiala, alvar ja ala, kus põhjaveekihil lasub kuni 2 meetri paksune moreenikiht või kuni 20 meetri paksune liiva- või kruusakiht. Kaitsmata põhjaveega alal paiknevate veehaarete puhul on alati risk nende reostumiseks tõvestavate mikroorganismidega. DP alale ei kavandata reovete ega heitvete immutamist pinnasesse.

5. Kontaktvöönd

Kontaktvööndi ulatus on kõik planeeritava ala naaberkinnistud teisel pool riigi kõrvalmaanteed nr 11310 "Aruvalla - Jägala" ning ala, mis on piiratud Vahtra tänava, Tallinna maantee ja Võidu tänavaga.

Planeeritavast alast idakagus asub maatulundusmaa sihtotstarbega Lillevälja kinnistu, riigi kõrvalmaantee nr 11310 "Aruvalla - Jägala" läänekiljel, planeeritavast alast kirdes ja kagus paiknevad üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud. Kinnistust põhjas, Meierei tn 27 kinnistul, paikneb Raasiku põhikool koos staadioniga, Meierei tn 25 kinnistul paikneb Raasiku lasteaed "Oravake". Vahtra tn 7 on üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu. Meierei põik 3 on on maatulundusmaa sihtotstarbega. Ülejäänud kinnistud kontaktvööndi alal on elamumaa sihtotstarbega kinnistud, osaliselt veel planeerimata ja hoonestamata.

Planeeringud kontaktvööndi alal Maa-ameti planeeringute rakenduse andmetel: algatatud detailplaneeringud on Raasiku hariduslinnaku DP, vastuvõetud detailplaneeringud puuduvad, kehtestatud detailplaneeringud on Pargi tn 1 DP; Tallinna mnt 24 DP; Meierei tn 25, 27 ja Kooli tänav DP, Meierei tn 36 DP.

Juhtfunktsioon kontaktvööndi alal on eramutel (umbes 43% kontaktvööndi alast on elamumaa), krundid jäävad suurustega vahemikku 1200 - 1500 m^2, üksikud on väiksemad (väikseim 696 m^2), mõned on suuremad (suurim 18836 m^2). Eramute paiknemisel tänava ehitusjoont on võimalik tuvastada Meierei tn 14 ... 22 kinnistutel ja Tallinna mnt 16, 18 ja 26 kinnistutel. Kinnistud on valdavalt nelinurkse kujuga, rombjad, üksikud on keerulisema kujuga. Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 15%.

Meierei tn 28, 30 ja 32 kinnistutel ning Jägala mnt 45 kinnistul paiknevad kortermajad, ülejäänud elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistutel on tegemist eramutega, abihooneid 1-3.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering oma lahenduselt sobitub kontaktvööndis oleva olukorraga, lähiala tänavaruum korrastub, planeeringuala liitub orgaaniliselt aleviku ruumiga.

6. Planeering ja ehitusõigus

Enne uute hoonete püstitamist tuleb lammutada olemasolevad amortiseerunud hooned ja planeeringuala peab ära koristama ning jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Välja ehitada planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise rajatised vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.

Kõikjal käesolevas planeeringus on kasutatud uute kinnistute nimetamisel aadresside ettepanekuid:

1. kinnistu pos 1, aadressi ettepanek Meierei tn 34
2. kinnistu pos 2, aadressi ettepanek Meierei põik 5

6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine

Uus hoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna ei teki visuaalset reostust. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus rikastab lähiala hoonestustavasid. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Reoveed juhitakse asula reoveekanalisatsioonisüsteemi ja olmevesi tuleb planeeritavatesse hoonetesse asula tarbeveesüsteemist.

Olmeprügi kogutakse Meierei põik tänava äärde planeeritud sorteeritud jäätmemajas (betoonalusel erinevat tüüpi olmejäätmete konteineritega, kergkonstruktsioonis seinad ja katus). Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Raasiku valla jäätmekäitluseeskirjadele.

6.2. Planeerimispõhimõtted

Planeeritaval alal olev kinnistu jaotatakse vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" toodule. Eesmärk on tagada kinnistute otstarbekad kujud ja suurused ning juurdepääsud tänavatelt.

Hooneid planeerides võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi. Planeeritavate hoonete esimesed korrused ja kinnistusisesed liikumisteed lahendada ehitusprojektis takistusteta liikumise põhimõtetel.

6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad

Uute hoonestusalade paigutamisel on arvestatud tellija ja Raasiku valla soovide ja olemasoleva olukorraga. Hoonestusalad jäävad krundi piiridest 4.0 m kaugusele. Pääsud kinnistule, hoonete ja rajatiste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis". Kinnistu jagatakse kaheks: pos 1 – 1447 m^2, pos 2 – 1426 m^2.

6.2.2. Vastavus kõrgematele planeeringutele

Detailplaneering ei sisalda kehtivate detailplaneeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kontaktvööndi alal koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering vastab kehtivale Raasiku valla üldplaneeringule.

6.2.3. Muud rajatised ja väikevormid

Hooneprojektide koosseisus on soovituslik koostada kruntidele heakorrastusprojektid, mille järgi rajada uus haljastus ning piirdeaiad. Piirdeaedade lubatud asukohad loodavate kinnistute piiridel, väravad ei tohi avaneda tänava poole. Krunte on lubatud piirata kuni 1.6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistutevahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga ja piisavalt suuremõõtmeline, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

6.3. Ehitusõigus

Kinnistu Meierei tn 34 (kinnistu aadressi ettepanek) lubatud hoonetealune pind on 240+49 m^2, maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind on 480+49 m^2.

Kinnistu Meierei põik 5 (kinnistu aadressi ettepanek) lubatud hoonetealune pind on 240+45 m^2, maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind on 480+45 m^2.

Hoonestusala piires võib igale krundile võib ehitada ühe eluhoone ehitusaluse pinnaga kuni 240 m^2, kuni 2 ehitusteatise kohustuslikku abihoonet (ehitusaluse pinnaga kuni 60 m^2 ja kõrgusega kuni 5.0 m) ning kuni 2 väikeehitist (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m^2 ja kõrgusega kuni 5 m).

Abihooneid võib ehitada kinnistutevahelistele piiridele lähemale kui 4 m juhul, kui sõlmitakse naaberkinnistuga vastav notariaalne leping ja tagatud on tuleohutus.

Elamu hoonealusest pinnast 0…100% võib olla kahekorruseline. Lubatud katusekalded on vahemikus 0°…30°, kaksikelamute kõrgus max 8.0 m, abihoonete kõrgus max 5.0 m, mõõdetuna maapinnast. Hoone sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projektiga, ent mitte kõrgem kui +50 cm Meierei tänava kõrgusest. DP põhijoonisel antud hoonete absoluutkõrgusi on lubatud vajadusel korrigeerida +50 cm ulatuses kui vertikaalplaneeringu lahendusega on see põhjendatud.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljööga piirkonda. Välisilmelt peavad olema hooned otstarbeka ja pigem tagasihoidliku looduslähedase vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate kaksikelamutele modernse vormikeele kasutamist.

Välisviimistluseks kasutada traditsioonilisi materjale - peamisena puitu (laudis), millega kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali,

savikivi või valtsplekki. Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis. Kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute. Välisviimistlusmaterjalide ja kaasaegse arhitektuuri nõuded kehtivad nii elamutele kui ka abihoonetele. Abihoone ja piire peavad sobituma elamu arhitektuuriga. Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt.

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 04 "Põhijoonis").

6.3.1. Raietööd

Kruntidel tuleb vajalikud alad võsast ja hooldamata viljapuudest puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud, neid on soovituslik vajadusel ümber istutada. Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada vajadusel hoonete kohta koostatvate projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele.

7. Liiklus ja parkimine

Liikluskorraldus peab vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad", projekteerimise lähtetase „Hea". Kiiruspiirang Meierei tänaval on 50 km/h, Meierei põik tänaval hetkel määratlemata. Põhijoonisel näidatud nähtavuskolmnurki (Lähtetase hea, Peatu ja anna teed, 50 km/h, ristmiku tüüp A) vajadusel korrigeerida, Meierei põik tänava projektiga määrata vajadusel nähtavust piiravate rajatiste ümbertõstmine ja haljastuse likvideerimine.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub Meierei või Meierei põik tänavalt.

Sajuvete eemaldamine on lahendatud vertikaalplaneerimisega, sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul, sademevett ei juhita tänavate alusele maaüksusele.

Teedel-tänavatel puuduvad DP koostamise ajal kõnniteed.

Parkimine on lahendatud kinnistutel. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Projekteeritud kaksikelamute parkimisnormatiiv väikeelamute alal: 2 kohta / korter. Planeeringus 4+4 kohta krundil, kokku 8 kohta planeeritaval alal.

8. Heakorrastus

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Krundi iga 300 m^2 kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Piirded võib rajada ainult piki kruntide piire. Piirded piki tänavamaad on puidust lippaed (H_{max} = 1.6 m), mujal puitlippaed või võrktara (mõlemal H_{max} = 1.6 m) või tihe kaherealine hekk. Piirdeaia lahendus peab sobituma kaksikelamute arhitektuurilahendusega ja vastama piirkonna piirdeaiatavadele, väravad ei tohi avaneda tänava poole. Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile sissesõidutee lähedale rajatud betoonalustele.

9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sademevete valgumist naaberkruntidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0.5 m hoonestusala piires.

Vertikaalplaneeringud lahendada hoonete eelprojektide mahus selliselt, et on takistatud sademevete valgumine naaberkinnistutele ja avalikele aladele. Sademeveed immutada omal kinnistul. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse (alal kraavid puuduvad).

10. Planeeritava ala bilanss

1.	Planeeritav ala	0.3 ha
2.	Elamumaa	2874 m^2
3.	Max maapealne suletud brutopind	1054 m^2
4.	Elamute arv	2 kaksikelamut (2+2 korterit)
5.	Parkimiskohti	8

11. Keskkonnakaitse nõuded

Kinnistule kruntide planeerimisel ja neile hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat haljastust. Ehitatavate kaksikelamute vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus toimub lähialal olevate tehnovõrkude kaudu.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada kruntide sissesõiduteede lähedale betoonalustele. Kruntide valdajad peavad järgima Raasiku valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Elamumaa kruntidel taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

11.1. Mürakaitsemeetmed

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala paikneb riigitee läheduses, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Meierei tn 36 DP alal teostatud liiklusmüra mõõtmiste ja hinnatud müratasemete arvutuste alusel võib järeldada, et Meierei tn 34 kinnistu planeeringualal müra tasemed ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra piirväärtusi II-kategooria alal nii päevasel kui ka öisel ajal.

Üldvibratsiooni kaalutud kiirenduse piirväärtuseks on 0.0126 m/s^2 päevasel (07.00–23.00) ja 0.00883 m/s^2 öisel (23.00–07.00) ajal. Vibratsiooni võnkekiirenduse mõõtmistulemuste kohaselt (on näha, et Meierei tn 36 kinnistul võib kaubarongide möödasõidul esineda vibratsioon maksimaalsete väärtustega kuni 0.0004 m/s^2, mis on 22 korda madalam kui sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 kehtestatud öine piirväärtus.

Leevendusmeetmetena on otstarbekas tiheda kahekihilise igihalja heki rajamine tänavate poolsetesse krundi servadesse (täpne lahendus anda hoonete ehitusprojektides), hoone arhitektuuris arvestada, et hoones olevaid eluruume planeerida tänavatest kaugemale külge, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus. Leevendusmeetmete koosmõjul on müra normtasemed elamutes tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks (Raasiku alevikus ei ole varasemalt müratõkkeseinu paigaldatud, aleviku ilmega sobitumiseks tuleb eelistada nende mittekasutamist). Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt planeeritavatele elamutele kasutuslubade väljastamise ajaks.

11.2. Radooniohjemeetmed

Kuna planeeritava kinnistu lõunapoolses osas on vastavalt radooni mõõtmise raportile pinnase radoonisisaldus kõrge, tuleb hoonete kavandamisel näha ette radooniohjemeetmed:

Soovitatav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile ka tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tihendada ja hermetiseerida tuleb kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru või kaabli ning hülsi vahe.

Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

11.3. Keskkonnamõju hindamisest

Kavandatav tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus[1] (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Antud detailplaneeringu korral määratakse elamumaa kinnistutele ehitusõigused. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik detailplaneeringuga koos läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist. Raasiku Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohjemeetmed; nähti ette kaitstmata põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Aleviku majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanike alevikku kolimisega suureneb kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine toob kaasa aleviku sotsiaalse olukorra paranemise, kuna aleviku avalik ruum korrastub ja DP elluviimine annab tõenäoliselt tõuke lähialal teistegi kasutuseta alade kasutuselevõtuks.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Raasiku alevikus paiknevate kultuuripärandiobjektide väärtust.

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, aleviku servas olevate kinnistute kasutuselevõtt elamute rajamiseks ei halvenda lähiala looduskeskkonna olukorda, pigem aitab kaasa konkreetse piiri loomisele tihe- ja hajaasustuse vahele.

12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Kruntidele rajada piirded.

13. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonete rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb arvestada EVS 812-7:2008 p. 12 ja alapunktid nõuetega (või hoonete projekteerimise ajal sarnaste olukordade lahendamiseks kehtivate tuleohutusnõuetega). Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk Q = 15 L/s 3 h jooksul saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist (Meierei tn 27 kinnistu ees), vastavalt EVS 812-6.

14. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringu projektiga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: 4 tk 3 x 25A, kokku 3x100A. Kinnistute elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega toiteliinid alates krundipiirile paigaldatavatest liitumiskilpidest hoonetesse.

14.1. Tänavavalgustus, õuealade valgustus

Meierei põik ja Meierei tänava äärde on ette nähtud kergliiklusteede valgustus. Tänavavalgustuse projekteerimisel võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Tänavavalgustus planeerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid.

Hoonete projekteerimisel arvestada sellega, et kõrvalasuva staadioni valgustus põhjustab õhtuti piirkonnas tugeva valgusreostuse ning sellega peaks arvestama nt magamistubade või elutoa akende asukohtade valikul.

Arvestada valguse negatiivsete mõjudega seoses liiklusega. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid.

15. Sidevarustus

Alal puuduvad moodsad sidekaablid ja kaablikanalisatsioonitorustikud. Vastavalt Telia tehnilistele tingimustele nr 37427380 on alal Telial piirkonnas vasksidevõrk ja pakutavad internetikiirused on aeglased. Sidevarustus lahendatakse planeeritavatel hoonetel raadiolingi kaudu, täpne lahendus anda projekteeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, ühisveevärk ja -kanalisatsioon on Meierei tänaval olemasolev, Meierei põik tänavale rajatakse uued torustikud. Rajatakse vee- ja kanalisatsioonitorustikud vastavalt põhijoonisel näidatule, liitumispunktid Meierei tn ja Meierei põik nurgal.

Prognoositud vooluhulgad kinnistute kohta:

Vesivarustus:	4 x 0.7 = 2.8 m^3/ööp
Kanalisatsioon:	4 x 0.7 = 2.8 m^3/ööp
Välistulekustutus:	15.0 L/s

Välisvõrgud:

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike kohta koostatakse eraldi projekt peale DP kehtestamist. Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud, sademeveetorustikke ega drenaažitorustikke ei rajata.

17. Soojusvarustus

Lahendatakse lokaalsetena planeeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus. Kütteliikidena mitte kasutada otseelektrikütet, vedelkütust ega küttegaasi, tahketest kütteainetest vältida kivi- ja pruunsütt, põlevkivi jms saastavaid kütteaineid.

Planeeringu ala soojavarustuse lahendamisel on lähtutud kaugkütteseadusest. Planeeringu koostamise käigus on kaalutud kohaliku kaugküttevõrguga liitumist ja alternatiivsete kütteliikide kasutamist.

Kaugküttevõrguga liitumise alternatiivina on ette nähtud planeeritava hoonestuse soojusega varustamiseks õhk-vesi ja/või maaküttesüsteemide ja päikesepaneelide paigaldamine ja nende omavaheline koostöö, mis tagab planeeritava hoonestuse soojusega varustamise kütusevabadest taastuvatest allikatest. Kütusevabad taastuvad allikad on päikeseenergia ja sellest muundatud soojusenergia, tuuleenergia ja sellest muundatud soojusenergia, maasoojus ja sellest muundatud soojusenergia, kasutades selleks taastuvallikaist valmistatud elektrienergiat, hoones kasutatud ja sealt (ventilatsiooni, kanalisatsiooni jms kaudu) eralduvat soojust ja sellest muundatud soojusenergiat, kasutades selleks taastuvallikaist muundatud elektrienergiat.

Kuna planeeritav kinnistu paikneb Meierei tänavast lõunas ja Meierei põik tänavast lääneedelas, siis päikesepaneelid on sobilik ja soovituslik paigaldada tänavalt mittevaadeldavasse kohta, et mitte rikkuda hoonete arhitektuuri. Päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust ega halvendada nende valgustingimusi

18. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tegevuste elluviimiseks sõlmitakse Raasiku valla ja huvitatud isiku vahel enne detailplaneeringu kehtestamist vastavasisuline leping.

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 (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Raasiku vallale kohustust planeeritud kõnnitee, mahasõitude ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringus kavandatud kõnnitee koos tänavavalgustusega ja muu planeeringualal oleva avaliku ala ja sinna rajatud taristu projekteerimine ja rajamine on arendaja kohustus, kui ei ole kohustuste lepinguga kokku lepitud teisiti. Edasine hooldus, korrashoid ja remont, kõnnitee äärse tänavavalgustuse elektrikäit, korrashoid ja elektrikulu on Raasiku valla kohustus.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise

käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnovõrkudega vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatut:

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Planeeritud tehnovõrkudele, mis asuvad transpordimaal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanike (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS) ja transpordimaa omaniku vahel. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis;
- kinnistuväliste tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Raasiku Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Raasiku Vallavalitsuse poolt, vajadusel. Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema neid hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni vastavate kruntide piirideni välja ehitatud;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine,
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine.

Elamutele ei väljastata enne kasutusluba, kui detailplaneeringukohased rajatised, sealhulgas avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatised/alad on välja ehitatud ja kasutatavad.

18.1. Servituutide seadmise vajadused

Meierei tänaval ja Meierei põik tänaval olevate õhuliinide kaitsevööndid (sealhulgas ka postitugede kaitsevööndid) ulatuvad Meierei tn 34 kinnistule ja loodavale Meierei põik 5 kinnistule. Meierei tänaval on olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitrassid (tänava põhjaküljel), millel on olemasolevad isiklikud kasutusõigused Raven OÜ kasuks. Meierei tänavalt Meierei tn 32 kinnistule viiv kinnistu elektriliitumise õhuliin läbib Meierei tn 34 kinnistu loodenurka.

Loodavatele tehnovõrkudele Meierei tänavale ja Meierei põik tänavale on vaja määrata isiklud kasutusõigused: veetorustikule (Raven OÜ), reoveekanalisatsioonitorustikule (Raven OÜ), madalpinge maakaablile (Elektrilevi). Meierei põik 5 kinnistule ulatuvad Meierei põik rajatavate maakaablite, veetrassi ja reoveekanalisatsiooni kaitsevööndid. Vajalikud servituudi esitatud allpoololevas tabelis.

Krundid, millele on vaja servituute	Meierei tn 34	Meierei põik 5

Meierei tänav	65101:007:0195	tehno	servituudid seatakse peale DP kehtestamist	servituudid seatakse peale DP kehtestamist
Meierei põik	65101:007:0295	tehno	servituudid seatakse peale DP kehtestamist	servituudid seatakse peale DP kehtestamist
Meierei tn 32	65101:007:2530	tehno	Meierei tn 34 kinnistule ulatub Meierei tn 32 madalpinge õhuliini kaitsevöönd ~176 cm laiuselt, õhuliin kinnistut ei ületa	