

Töö nr. 0125



HAAVAMÄE KINNISTU JA LÄHIÜMRUSE DETAILPLANEERING

HAAVAMÄE kinnistu, Kurgla 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

Huvitatud isik:

kinnistu omanik Jelena Ojalo; isikukood: 47606130278

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 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.....	lk. 4
2.	Teostatud uuringud.....	lk. 4
3.	Eesmärk.....	lk. 4
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	lk. 5
5.	Piirangud.....	lk. 7
6.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed.....	lk.7
6.1	Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs	lk.8
6.2	Planeeringu ala funktsionaalsed seosed	lk. 8
7.	Planeerimislahendus	lk. 8
7.1	Planeeringuüldplaneeringlahendus ja ehitusõigus	lk. 9
7.2	Krundi sihtotstarbed	lk. 13
7.3	Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine	lk. 13
7.4	Liikluskorraldus ja parkimine.....	lk. 13
7.5	Keskkonnakaitse nõuded.....	lk. 15
7.6	Keskkonnamõju hindamisest.....	lk. 15
7.7	Heakord ja haljastus	lk. 16
7.8	Tervisekaitse	lk. 17
7.9	Vertikaalplaneerimine	lk. 19
7.10	Tulekaitsenõuded	lk. 19
7.11	Elektrivarustus	lk. 19
7.12	Tänavavalgustus, õuealade valgustus	lk. 20
7.13	Sidevarustus	lk. 21
7.14	Veevarustus ja kanalisatsioon	lk. 21
7.15	Soojavarustus	lk. 21
7.16	Maaparandussüsteemid	lk. 21
7.17	Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud	lk. 23
7.18	Jäätmekäitlus	lk. 23
8.	Planeeritava ala bilanss.....	lk. 23
9.	Planeeringu elluviimise võimalused.....	lk. 23
10.	Servituutide seadmise vajadused	lk. 24

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 1:500joonis 4

LISAD

1. LISA 1. Illustratsioonid 1, 2, 3 ILL-1.1
Illustratsioonid 4, 5 ILL-1.2
Illustratsioonid 6, 7, 8 ILL-1.3
Illustratsioonid 9, 10, 11 ILL-1.4

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU ALUSED JA LÄHTEDEKUMENDID

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Leping nr. 7-1/9-2025 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks;
- 2) Aruküla aleviku ja Kurgla küla asustussüsteemide asuval Haavamäe katastriüksusel ning lähialal „Haavamäe“ detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine, Raasiku Vallavalitsuse 15.09.2025. korraldus nr 335;
- 3) Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusega nr 24);
- 4) Harju maakonnaplaneering 2030+;
- 5) Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid;

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest.

2. TEOSTATUD UURINGUD

Topo-geodeetiline alusplaan on tehtud firmas Aamos Atlas OÜ, Tartu mnt 84a Tallinn (MTR reg. EEG000352, reg. nr. 12791248). Töö nr. 295-G-24. Mõõdistaja I. PUURA (geodeet 5), vastutav isik O. OESELG (geodeet 6); tel.: +372 555 111 84, mail: info@aamosatlas.ee. Mõõdistusaeg: 27.12.2024 - 17.01.2025.a. Koordinaadid L-EST '97, kõrgused EH2000 süsteemis. Mõõdistamisel kasutatud kõrgusmudel kannab viidet: „Ellmann, A.; Märdla, S.; Oja, T.: Eesti geoidi mudel EST-GEOID 2017. Tallinna Tehnikaülikool 2017.“ Katastriüksuse piirid saadud Maa-ametist, seisuga 27.12.2024. Mõõdistusaeg: 27.12.2024 - 17.01.2025.a. Lumekatte paksus 20 cm.

Geoloogilised uuringud teha vajadusel vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

3. EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on anda kruntidele hoonestusõigus hoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga.

Planeeritava kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesoleva planeeringuga planeeritakse planeeringualale elamumaa kinnistuid. Projekt seab piirangud maa kasutuse osas ja määrab piirangud hoonete suurusele ja hulgale. Käesoleva tööga on määratud kruntide heakorrastus ja haljastus ning on lahendatud juurdepääsud ja liikluskorraldus, hoonestusalad, haljastus, servituudid ja taristu. Käesolev detailplaneering määrab hoonete projekteerimisele arhitektuursed nõuded.

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

Vastavalt Raasiku üldplaneeringule uute hoonete ehitamisel tuleb rajatavate hoonete mahud ja hoonestuslaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtutud on aja jooksul välja kujunenud asustustruktuurist ja hoonestuslaadist. Järgitud on piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi ja sobitatud uued hooned kinnistutele olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uued hooned ei tohiks domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.

Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus jagatakse viieks üksikelumumaa krundiks, kuueteistkümneks üksikelamu või paariselamu krundiks, kolmeks korterelamu krundiks, neljaks liiklusmaa krundiks ja üheks üldkasutatava maa krundiks. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ehitusõigused ja hoonestustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamiseks, lahendatakse juurdepääsud ja määratakse vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastusnõuded.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks võib välja tuua kasutusesta olevate maade kasutuselevõtu ja Kurgla küla suurema korraldatuse jaoks eelduste loomise.

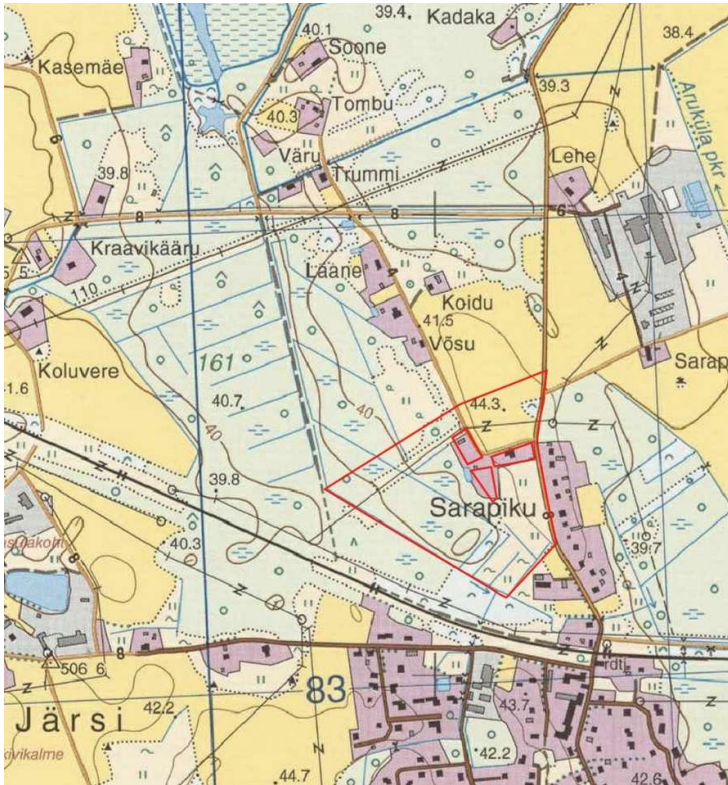
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Raasiku vallas Kurgla külas Haavamäe katastriüksusel Sarapiku tee lääneküljes. Kinnistut läbib Laane tee.

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

Naaberkinnistud Laane tee 5 ja Sarapiku tee 15 on osaliselt piiratud aiaga, piirdeaiaid ei paikne enamasti piiridel. Ehitatud on võrkaedasid, puitaedasid ja kivipostidega puitaedasid.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on planeeringualast ida poole jäävalt teelt - transpordimaa aadressiga 11304 Aruküla-Kostivere tee.



Aruküla alevik jääb planeeringualast lõunasse.

Planeeringualast põhja poole jääb kaks üksikelamutega hoonestatud piirkonda: Laane tee ja Kivimäe tee üksikelamute piirkonnad. Laane tee piirkonnas on elamumaa kinnistute suurused vahemikus 1981,0 m² kuni 6092,0 m². Kivimäe tee piirkonnas on elamumaa kinnistute suurused vahemikus 1776,0 m² kuni 3528,0 m². Mõlema piirkonna üksikelamud on ühe- või kahekorruselised viilkatustega hooned.

Planeeringualast kirdesse jääb tootmismaa piirkond. Tootmismaal Kivimäe farm (83871,0 m²) paikneb farmihoone on planeeritavast Haavamäe kinnistust 359 meetri kaugusel. Lähim Kivimäe tee elamu on tootmishoonest 169 meetri kaugusel.

Planeeritava ala põhjapoolses alas on 10 kv õhuliin. Vt.punkt 5.

Andmed planeeringuala krundi kohta on alljärgnevad.

Haavamäe katastriüksus – kinnistu nr 238102, katastritunnus 65101:001:0715, pindala 117706,0 m², sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (011; M). Haritav maa (18934,0 m²) ja looduslik rohumaa (24341,0 m²) paikneb peamiselt kinnistu idapoolses küljes, metsamaa (60314,0 m²) paikneb läänepoolses küljes.

Haavamäe kinnistu sees on saartena kolm kinnistut: elamumaa (100 %) Laane tee 5 tunnusega 65101:002:0910 – 2346,0 m², elamumaa (100 %) Sarapiku tee 15 tunnusega 65101:002:0570 – 2547,0 m² ja elamumaa (100 %) Laane tee 3 tunnusega 65101:002:1280 – 1927,0 m². Need kinnistud paiknevad Laane tee ääres.

Planeeringualast põhja poole jäävad kinnistud: maatulundusmaa kinnistu Uus-Laane – 133505,0 m² ja elamumaa kinnistu Kivimäe tee 1– 3528,0 m². Uus-Laane on hoonestamata ja valdavalt metsaga (84450,0 m²) kaetud kinnistu. Kivimäe tee 1 on tüüpiline Kivimäe tee elamumaa kinnistu ühe kahekorruselise üksikelauga.

Planeeringualast kirde poole teisele poole Sarapiku teed jäävad kinnistud: tootmismaa kinnistu Kivivälja – 27436,0 m² ja üldkasutatava maa kinnistu Sarapuu tee 1– 3394,0 m². Mõlemad kinnistud on hoonestamata. Kiviväljal mets puudub, Sarapuu tee 1 on suures osas kaetud metsaga (1304,0 m²).

Planeeringualast ida poole teisele poole Sarapiku teed jäävad elamumaa kinnistud: Sarapiku tee 20 – 1513,0 m², Sarapiku tee 18 – 1897,0 m², Sarapiku tee 16 – 2989,0 m², Sarapiku tee 14 – 3004,0 m², Sarapiku tee 12 – 2979,0 m², Sarapiku tee 10 – 3037,0 m² ja Sarapiku tee 8 – 4127,0 m².

Planeeringualast kagu poole jäävad elamumaa kinnistud: Sarapiku tee 13 – 1381,0 m², Sarapiku tee 9 – 1536,0 m², Sarapiku tee 7 – 1525,0 m² ja Sarapiku tee 5 – 1629,0 m².

Planeeringualast edela ja lääne poole jäävad maatulundusmaa kinnistud: Vanakubja – 55554,0 m², Paunküla metskond 191 – 25092,0 m² ja Viimsi metskond 70 – 975071,0 m². Need kolm kinnistut on valdavalt metsaga kaetud.



Pos 1. Laane tee 5 kinnistu kahekorruseline üksikelamu (11101) on ehitisealuse pinnaga 249 m², maht 609 m³, esmane kasutus 1939. Kinnistu suurus on 2346,0 m², sihtotstarve - elamumaa 100%. Fotosid vt. Lisa 1.

Pos 2. Sarapiku tee 15 kinnistu kahekorruseline üksikelamu (11101) on ehitisealuse pinnaga 254 m², maht 1563 m³. Kõrgus – 9,0 meetrit. Kinnistu suurus on 2547,0 m², sihtotstarve - elamumaa 100%. Fotosid vt. Lisa 1.

Pos 3. Laane tee 3 kinnistu kahekorruseline kahe korteriga elamu (11212) on ehitisealuse pinnaga 192 m², maht 510 m³. Kõrgus – 6,7 meetrit. Kinnistu suurus on 1927,0 m², sihtotstarve - elamumaa 100%. Fotosid vt. Lisa 1.

Pos 4. Laane tee 7 kinnistu kahekorruseline üksikelamu (11101) on ehitisealuse pinnaga 218 m², maht 862 m³. Kõrgus – 7,8 meetrit. Kinnistu suurus on 1981,0 m², sihtotstarve - elamumaa 100%. Fotosid vt. Lisa 1.

Pos 5. Kivimäe tee 1 kinnistu kahekorruseline üksikelamu (11101) on ehitisealuse pinnaga 195 m², maht 910 m³, esmane kasutus 2009. Kõrgus – 7,0 meetrit. Kinnistu suurus on 3528,0 m², sihtotstarve - elumumaa 100%. Fotosid vt. Lisa 1.

Pos 6. Sarapiku tee 20 kinnistu kahekorruseline üksikelamu (11101) on ehitisealuse pinnaga 84 m², maht 386 m³, esmane kasutus 1969. Kinnistu suurus on 1513,0 m², sihtotstarve - elumumaa 100%.

Pos 7. Sarapiku tee 18 kinnistu ühekorruseline abihoone (12744) on ehitisealuse pinnaga 113 m², maht 363 m³, esmane kasutus 1978. Kinnistu suurus on 1897,0 m², sihtotstarve - elumumaa 100%.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad 39,80 – 44,86 meetri vahele. Reljeef on kaldega lääne poole. Kõrgeim punkt on autotee peal ristmikul ja madalaim punkt on läänenurgas kraavipervel. Kõrgem koht on ka kinnistu keskel olemasolevate elamute vahel.

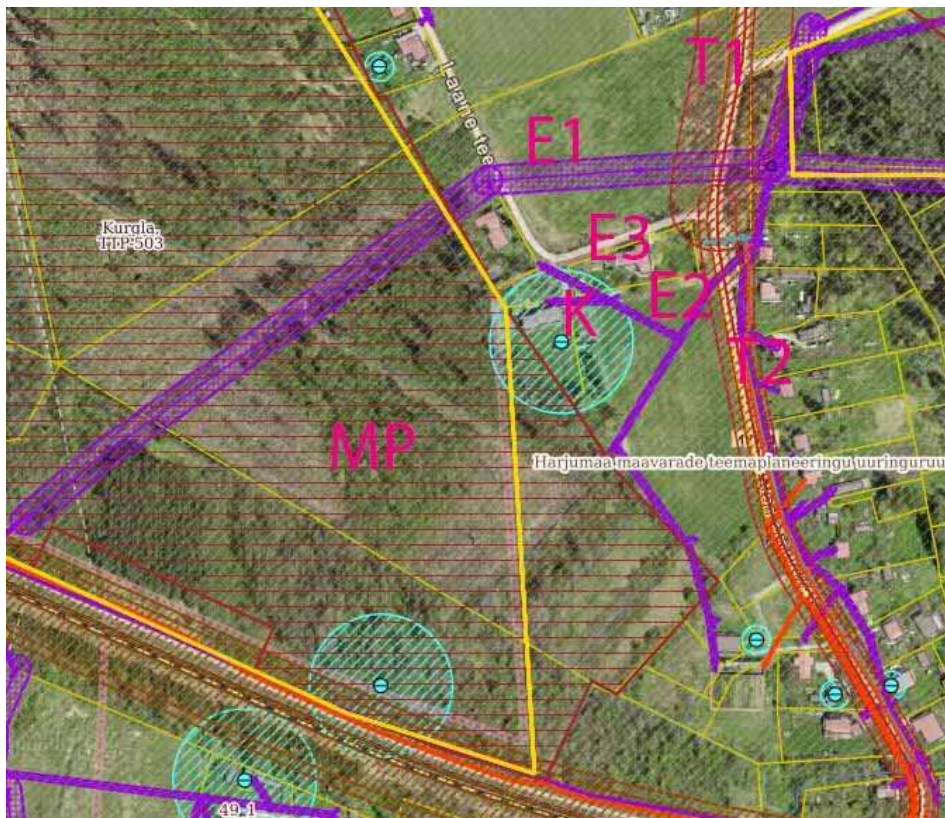
5. PIIRANGUD

Kinnistul paiknevad Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevööndiga 10 meetrit teljest mõlemale poole (E1 - vt. illustratsiooni), elektriõhuliin alla 1 kV nimetusega AMKA.3x50+70 kaitsevööndiga (E2) 2 meetrit teljest mõlemale poole, elektriõhuliini mastitõmmits või tugi kaitsevööndiga (E3) 1 meetrit teljest mõlemale poole. Alus: Elektripaigaldise kaitsevöönd - Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord; Ehitusseadustik § 70,77 ning Seadme ohutuse seadus § 2.

Kinnistule ulatub maaparandushoiu-ala (MP) nimetusega Kurgla, TTP-503. Kitsendused: maaparandushoiutööde nõuded § 2 ja Maaparandusseadus § 4, 44-47, 49-51, kraavi veekaitsevöönd on 1 m, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd on 12 m.

Aruküla-Kostivere tee põhjapoolse lõigul kuni Laane tee ristmikuni on tee kaitse vöönd (T1) 30 meetrit ja lõunapoolsel lõigul (T2) 10 meetrit mõõdetuna tee äärest.

Laane tee 3 kinnistul (65101:002:1280) asuv puurkaevu PRK0021946 sanitaarkaitseala (K) raadiusega 50 meetrit.



6. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOS

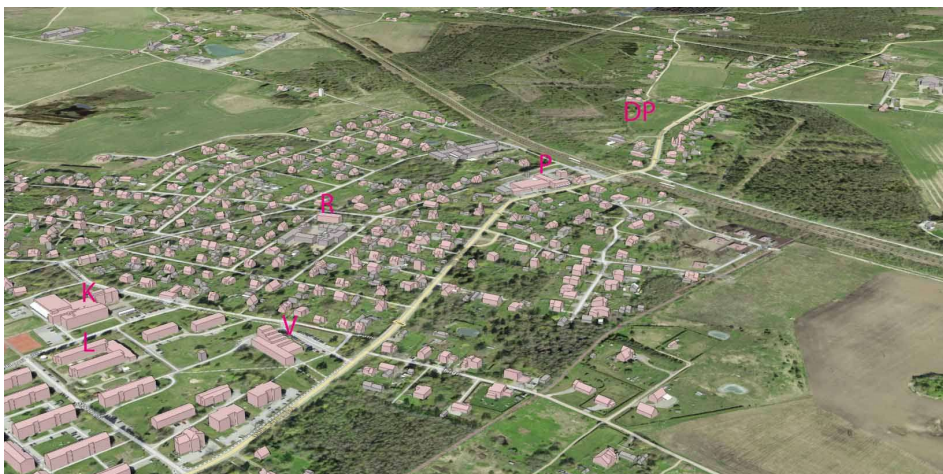
6.1 Planeeringuala lähipiirkonna krundistruktuuri ja hoonestustüübi analüüs

Kontaktvööndi ulatus on planeeritav ala ja temast 200-500 m kaugusele jäävad alad. Vt. DP-1 ja DP-2.

Lähiümbruse hoonestustihedus on vahelduv. Lähiümbruses on neli üksikelmute hoonestusala. Põhja poole jäävad Laane tee elamute ala, Lepiku põik elamute ala ja Kivimäe tee elamute ala. Elamute vahekaugus on seal tüüpiliselt 12-40 meetrit. Kõige tihedam hoonestus on Kivimäe tee põhjaosas. Kinnistud on siin pikliku kujuga lühem külj pikkusega ligikaudu 30 meetrit on tänava poole. Sarapiku tee äärses elamualas on hoonete vaheline kaugus 12-28 meetrit. Sarapiku teest ida poole jääv ala on metsaga kaetud. Elamumaade vahel on põhjaküljes maatulundusmaa (Uus-Lääne) ja kirdeküljes hoonestamata tootmismaa (Kivivälja) ning üldkasutatav maa (Sarapuu tee 1).

Lääne-ida sihiline raudtee jääb planeeringualast lõunasse. Kinnistust raudtee ülesõidu kohani on 75 meetrit.

Aruküla alevik jääb lõuna poole. Vt. 3D illustratsiooni. Toidupood (P) on kinnistust (DP) 430 meetri kaugusel, kool (K) ja lasteaed (L) 1300 meetri kaugusel, vallavalitsuse (V) kaugus – 1000 meetrit, raamatukoguni (R) on 820 meetrit.



Planeeringuala ja raudtee vahele jääb valdavalt metsaga kaetud maatulundusmaa Vanakubja. Metsaga kaetud ala jätkub ka lääneküljes (kinnistud Paunküla metskond 191, Viimsi metskond 70 ja Uus-Lääne).

Elamumaid on umbes 31% kontaktvööndi alast, krundid jäävad suurustega vahemikku 1500 - 3600 m². Eramute paiknemisel tänava ehitusjoont on võimalik tuvastada Kivimäe tee kinnistutel. Elamumaa kinnistud on valdavalt nelinurkse kujuga, üksikud on keerulisema kujuga. Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 18%. Elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistutel on abihooneid 0-3. Umbes 26% kontaktvööndi alast on Kivimäe farmi juurde kuuluv tootmismaa.

Arvestades piirkonnas välja kujunenud tiheasustusele sarnast kruntide struktuuri ning hoonete paiknemist võib detailplaneeringuga kavandatavat pidada Raasiku valla üldplaneeringuga kooskõlas olevaks, planeeringuala liitub orgaaniliselt Kurgla küla ruumiga

Fotosid vt. lisa 1.

6.2 Planeeringu ala funktsionaalsed seosed

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

Planeeringualast 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 planeeringu alast lõuna poole.

Tallinnasse pääseb Arukülast rongiga ja planeeringualalt põhja poole sõites.

7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Planeeringulahendus ja ehitusõigus

Olemasolev maatulundusmaa muudetakse elamumaadeks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaa kinnistuteks. Eesmärk on tagada kinnistute otstarbekad kujud ja suurused ning juurdepääsud elamukruntidele.

Uus hoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, tagamaks visuaalset terviklikkuse. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu reljeefi, haljastuse, lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga arvestamist. Planeeritav hoonestus rikastab lähiala hoonestustavasid. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Üldplaneeringu kohaselt on kinnistu idapoolne osa tihehoonestusala ja läänepoolne osa hõrehoonestusala.

Hoonestusala piiride määramisel on määravaks saanud kaugus naaberhoonetest ja naaberkruntide hoonestusalaadest. Tihehoonestusalas on hoonestusala piir kavandatud 4 meetri kaugusele kahe elumumaa vahelisest piirist ja 5 meetri kaugusele transpordimaa piirist. Hõrehoonestusalas on hoonestusala piir kavandatud 10 meetri kaugusele piiridest. Planeeringuala idapoolses küljes on hoonestusala piir määratud teekaitsevööndi ulatusega. Laane teest lõuna pool on hoonestusala kaugus 9,5 meetrit kinnistute idapiirist ja Laane teest põhja pool 29 meetrit kinnistute idapiirist.

Pääsud kinnistutele, hoonete ja rajatiste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel "Põhijoonis".

Tihehoonestusalas planeeritud üksikelumute / paariselumute kinnistud on kõik suuremad kui 2000 ruutmeetrit, korterelumute maad on planeeritud suuruselt 5043, 5334 ja 4933 ruutmeetrit.

Iga elamuühiku (korter, üksikelamu, paariselamu üks pool) jaoks on planeeritud enam kui 300 ruutmeetrit kinnistu pinda. Planeeritud korterelamumaadel on igal ühel 16 korteriga elamu. Positsioonil 1 oleva korterelamul on kinnistul korteri kohta pinda $5043:16=315\text{ m}^2$, positsioonil 2 oleva korterelamul on kinnistul korteri kohta pinda $5334:16=333\text{ m}^2$, positsioonil 3 oleva korterelamul on kinnistul korteri kohta pinda $4933:16=308\text{ m}^2$. Üksikelumute / paariselumute krundid tiheasustusalal on suuremad kui 2000 m^2 , seal on krundi pind elamuühiku kohta suurem kui 2000 m^2 või 1000 m^2 . Üksikelumute krundid hõreasustusalal on suuremad kui 10000 m^2 .

Tihehoonestusalas planeeritud üks ühiskondlik maa puhkeala loomise eesmärgil.

Hõrehoonestusala üksikelumute kinnistud on planeeritud suuruselt enam kui 10000 m^2 . Lisaks kahekorruselisele põhihoonele võib kinnistutele rajada ka kuni kaks abihoonet. Elumute vaheline kaugus peab siin olema vähemalt 100 meetrit.

Korterelamud võivad olla kuni kolmekorruselised ja abihooned ühekorruselised. Lubatud on korterelamu maale ühe põhihoone ja kahe abihoone rajamine.

Üksikelumud / paariselumud võivad olla kuni kahekorruselised ja abihooned ühekorruselised, lubatud on ühe põhihoone ja kuni kahe abihoone rajamine.

Kolmekorruseliste kortermajade lubatud suurim kõrgus on kuni 12 meetrit maapinnast, kuni kahekorruseliste hoonete lubatud suurim kõrgus on kuni 10 meetrit maapinnast ja ühekordsete abihoonete lubatud suurim kõrgus on kuni 5 meetrit maapinnast.

Tihehoonestusala kinnistute omavahelisest piirist jääb hoonestusala nelja meetri kaugusele, planeeritud liiklusmaa piirist viie meetri kaugusele.

Planeeritud hõrehoonestusala kinnistutel jääb hoonestusala kümne või enama meetri kaugusele kinnistu piirist.

Kinnistu lõunaossa on planeeritud kolm korterelamute kinnistut. Idapoolse kinnistu hoonestusala kaugus on 9,5 meetrit kinnistu idapiirist, st enam kui 10 meetrit Aruküla-Kostivere teest.

Planeeringuala kirdeossa Aruküla-Kostivere tee poolsesse külge on planeeritud neli üksikelumute / paariselumute kinnistut. Hoonestusala kaugus on siin 29 meetrit kinnistu idapiirist, st enam kui 30 meetrit Aruküla-Kostivere teest.

Pääsud planeeritavale alale on käesoleval ajal idast Aruküla-Kostivere teelt ja põhjast Laane teelt. Käesoleva planeeringuga on kavandatud veel üks ligipääsutee Aruküla-Kostivere teelt. Planeeringualale on planeeritud neli liikluspinda (transpordimaad).

Enne uute hoonete püstitamist tuleb lammutada olemasolevad ebaseaduslikud piirdeaiad. Planeeringuala tuleb jäätmetest koristada ning jäätmed käidelda vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.

Planeeritud uutele kinnistute on antud aadressiettepanekud. Vt. ehitusõiguse tabelit.

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.

Ehitusõigused on näidatud põhijoonisel DP-4.

EHITUSÕIGUSE TABEL

Kinnistu pos. nr.	aadressiettepanek	kinnistu suurus - m ²	hoonete suurim arv krundil - põhihoone + abihoone(d)	maa sihtotstarve - detailpiirangu liik	maa sihtotstarve - katastriüksuse liik	suurim suletud brutopind - m ²	suurim ehitisealune pind – põhihoone + abihoone(te) - m ²	suurim korruselisus - põhihoone / abihoone(d)	suurim hoone kõrgus – põhihoone / abihoone(d) - m	hoonete ±0,00 soovituslikult	minimaalne tulepüsivusklass	parkimiskohtade arv – normatiivne / kavandatud	kitsendused	servituudi vajadus
1	Haavamäe tee 6	5043	1+2	Ek	E	1500	500+30	3/1	12,0 /5,0	40,80	TP-1	32/35		
2	Haavamäe tee 4	5334	1+2	Ek	E	1500	500+30	3/1	12,0 /5,0	43,50	TP-1	32/33		
3	Haavamäe tee 2	4823	1+2	Ek	E	1500	500+30	3/1	12,0 /5,0	43,50	TP-1	32/34	tee kaitse vöönd 10 m	
4	Haavamäe tee 1	2064	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,30	TP-3	3/4	tee kaitse vöönd 10 m	
5	Aasa tee 1	2033	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,80	TP-3	3/4	tee kaitse vöönd 10 m	
6	Aasa tee 3	2033	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,80	TP-3	3/4	tee kaitse vöönd 10 m	
7	Aasa tee 5	2332	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	44,30	TP-3	3/4	tee kaitse vöönd 10 m	
8	Aasa tee 2	2218	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	42,30	TP-3	3/4		
9	Haavamäe tee 3	2165	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	41,00	TP-3	3/4		
10	Lepiku tee 1	2221	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	40,40	TP-3	3/4		

Töö nimetus: **HAAVAMÄE KINNISTU DETAILPLANEERING**
Aadress: **Haavamäe kinnistu, Kurgla küla, Raasiku vald, Harju maakond**

SELETUSKIRI 23.01.2026
Töö nr: 0125

11	Lepiku tee 3	2223	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	41,20	TP-3	3/4		
12	Nurme tee 3	2026	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	44,80	TP-3	3/4	tee kaitse vöönd 10 m	
13	Nurme tee 5	2035	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	44,30	TP-3	3/4	tee kaitse vöönd 10 m	
14	Nurme tee 7	2003	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	44,30	TP-3	3/4	tee kaitse vöönd 10 m	
15	Nurme tee 2	2005	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,80	TP-3	3/4		
16	Nurme tee 4	2001	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	44,80	TP-3	3/4		
17	Laane tee 2	2018	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,30	TP-3	3/4		
18	Laane tee 4	2013	1+2	EE / EE2	E	480	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,30	TP-3	3/4		
19	Laane tee 5a	10012	1+2	EE	E	400	240+100	2/1	10,0 /5,0	40,90	TP-3	3/3		
20	Haaviku tee 1	10002	1+2	EE	E	400	300+100	2/1	10,0 /5,0	40,50	TP-3	3/3		
21	Haaviku tee 4	10005	1+2	EE	E	400	300+100	2/1	10,0 /5,0	40,50	TP-3	3/3		
22	Lepiku tee 2	10006	1+2	EE	E	400	300+100	2/1	10,0 /5,0	40,50	TP-3	3/3		
23	Haaviku tee 2	10417	1+2	EE	E	400	300+100	2/1	10,0 /5,0	40,50	TP-3	3/3		
24	Aasa tee 3	1928	-	P	Üm	-	-	-	-	-	-	-		
25	Laane teelõik	6541	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		
26	Haavamäe teelõik	5026	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		
27	Lepiku teelõik	2252	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		
28	Haaviku teelõik	2145	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		
29	Transpordimaa 1	518	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		
30	Transpordimaa 2	915	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		
31	Transpordimaa 3	110	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		

Kõrgusmärkide erinevus mõnes planeeritud hoonestusalas on kuni 60 sentimeetrit. Arvestades sadevete voolamist, tuleb rajamiskõrguse valikul aluseks võtta hoonestusala kõrgem osa. Pinnase reljeefi vähese ümberplaneerimisega on võimalik projekteerida hoone(d) mille sokli kõrgus jääb vahemikku 20...40 sentimeetrit.

Maksimaalne hoone absoluutkõrguse saame kui liidame põhikorruse põranda absoluutkõrgusele suurima lubatud hoone kõrguse.

7.2 Kruuntide sihtotstarve

Haavamäe kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (011; M). Planeeritud kinnistute maakasutuse sihtotstarbed on antud ehitusõiguse tabelis.

Sihtotstarbed on kajastatud põhijoonisel DP-4.

7.3 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 tuleb esitada koos põhihoone projektiga ka abihoone projekt kui see on kavandatud. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

Korterelamute tulepüsivusklass on TP1. Üksikelamutel, paariselamutel ja abihoonetel võib tulepüsivusklass olla TP3.

Detailplaneering määrab kinnistute maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavatele krundile hoonete ehitamise alad hoonestusala. Valdavalt on hoonestusala piirid planeeritud paralleelsetena kinnistu piiridega. 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 – Üksik- ja paariselamute ning abihoonete kaldkatused on kaldega 10...45 kraadi, osaliselt lamekatused. Korterelamute katusekalded on 0...10 kraadi. Katusekate - plekk, katusekivi, puit, rullmaterjal. Katuste 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.

Piirdeaiaid. Kinnistutele on määratud ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning planeeringuala kontaktvööndi üldisest lahendusest. Piirdeaedade lubatud asukohad on loodavate kinnistute piiridel. Teepoolne piire võib olla puidust latt- või lippaet või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaia sama kõrged hekid. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Lubatud on ka tõkkepuude kasutamine elamukinnistute piiridel juurdepääsude kohtades. Piirdeaiaid on kavandatud teede poole kõrgusega 1,1 meetrit. Ülejäänud alal on kruntide lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva aiaga või kuni 1,4 m kõrguse läbipaistmatu aiaga. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Hekk on võrdne läbipaistmatu aiaga. Piirdeaiaid peavad visuaalselt moodustama tänava lõikes terviku.

Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.

7.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Käesoleva planeeringu liikluskorralduse osa on koostanud KLM Projekt. OÜ; Sepise tn 1, Tallinn, Harju maakond (t. 514 4725, info@klmProjekt.ee, kood: 11074214, MTR nr: EPP003312). Projekt nr 2725, koostatud 23.12.2025. Projekteerinud A. Lipkin, kinnitanud K. Laurits.

Planeeringuala asub riigi kõrvalmaantee 11304 Aruküla-Kostivere ääres.

Juurdepääsud planeeringualale on planeeritud Aruküla-Kostivere teelt ja Laane teelt.

Sõidutee laius 5,5 meetrit on valitud vastavalt EVS 843:2016 (sõidukite ruumivajadus ristlõikes kiirusel 40 km/h ja vähem), ning detailplaneeringu piirkonnas on planeeritud sõidukiirus 30 km/h. Kõnnitee laius 2,0 m on valitud

vastavalt samale standardile, tabel 8.1 — Kergliiklustee vähim laius (ilma ohutusribade laiusteta). Aruküla-Kostivere tee ääres oleva kergliiklustee laius on valitud samasugusena nagu olemasoleval kergliiklusteel, 2,0 m. Kõigi ristmike planeeritud lahenduse kontrolliks on kasutatud programmi AutoTURN Pro, arvestusega 9,40 m pikkune veoauto. Arvutuslik sõidukiirus Aruküla-Kostivere tee ristumistel on 20 km/h, kõigil teistel ristmikel 10 km/h. Lähtudes sellest on Aruküla-Kostivere tee ristmikel pöörderaadiused 12 m ja kõigil teistel ristmikel 10 m. Suured parklatesse sissepääsud on planeeritud laiusega 5,5 m ja pöörderaadiustega 6,0 m. Olemasolevate majade ja parkimisplatside sissepääsud vastavad kinnistu sissepääsu laiusele või värava laiusele; Laane tee 5 kinnistu korral on sissepääsu laius vähendatud 12 meetrit 5,5 meetrini.

Kohalikud teed laiusega 5,0 meetrit vastavad Linnatänavate järgi projektkiirusele 30 km/h. Viie meetri laiusel teel saab liigelda mõlemas suunas eeldusel, et puudub äärekivi ja teel on tugipeenrad (0,5 m). Äärekiviga planeeritud ristlõike korral on äärekivi liiklusruumis takistus ja toob kaasa tee laiuse suurendamise vajaduse 0,5 meetrit. See kehtib ka alevikes. Kui äärekivi on mõlemal pool, lisandub mõlemale poole 0,5 meetrit, kokku 1,0 meetrit. Avalikus kasutuses olevat Laane teel kõnnitee on kohati eraldatud ohutusribaga, kuna kasutajate hulk on suurem. Laane teel olev järsk kurv on kurvilaiendusega.

Ristmike pöörderaadiused elamualale viival ristmikul peab arvestama eelkõige sõiduauto liiklusega ja teenindava sõidukiga. Pöörderaadius tiheasustusalal on maksimaalselt 8 meetrit (täpsustub teeprojektiga).

Ristmikel vähemalt pöörderaadiuse ulatuses on kõnnitee kavandatud ohutusribaga, mis on jalakäijatele ohutum, kasutajasõbralikum ja võimaldab teed talvel paremini hooldada. Ohutusriba laius 3 meetrit.

Riigiteele on ettenähtud teeületuskoht tee sirgele osale. Kuna tegemist on olemasoleva teeületuskohaga, on planeeringus ristmikku nihutatud.

Joonisel „Põhijoonis“ on näidatud nähtavuskolmnurgad vastavalt „Tee projekteerimise normid“ (lisa 1 tabel 18–21 ning lisa 2 joonis 8). Nähtavuskolmnurkade mõõtmed sõltuvad liiklusintensiivsusest, eeldame, et lõunapoolses ristmikus on liikluskõormus üle 100 sõiduki ööpäevas ja põhjapoolses kuni 100 sõidukit ööpäevas. Nähtavuskolmnurgad on näidatud arvestusega, et põhimaantee lubatud sõidukiirus on 70 km/h.

Kinnistutelt väljasõidu asukoht on valitud selline, mis võimaldab tagada krundilt väljasõidul autojuhile nähtavuse teele 50 meetri ulatuses kummalegi 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. 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%.

Riigitee alusele maale tehnovõrke ei ole kavandatud.

Liikluskorraldus täpsustub projekti koostamisel vastavalt asulas kehtivatele liikluskorraldusele.

Arendusega seotud riigitee ristmikud tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tänavade kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning tänavalt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd. Tee kaitsevöönd asula piires on 10 meetrit sõiduraja välimisest servast. Aruküla-Kostivere tee osas, mis jääb planeeringualal ristmikust põhja poole on teekaitse vööndi laius 30 meetrit sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevöönditesse hoonestust ei ole kavandatud. Detailplaneeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piir.

Kogu planeeringualal on garanteeritud ligipääs ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele.

Parkimine tee äärde ei ole lubatud.

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.

Planeeringu alasse planeeritud teede lahendus täpsustatakse hoonete eelprojektide mahus kui on sissepääsud hoonetesse täpsustatud.

Parkimiskohtade arvutustabel vastavalt EVS 843:2016.

ehituse otstarve	normatiivi arvutus	normatiivseid kohti	planeeringuga ette nähtud kohti
planeeritud elamispind – kaheksa 1-2-e või enamatoalist korterit ühel kinnistul	0,9 x 8	7,2	16

planeeritud elamispind – kaheksa 3-e või enamatoalist korterit ühel kinnistul	1,1 x 8	8,8	17/18/19
planeeritud elamispind – eramu väike-elamute ala ühel kinnistul	3 x 1	3	3

Kavandatud juurdepääsutee ja parklate katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuvabadena.

Teelt lähtuv liiklusest tulenev vibratsioon, saaste ja müra avaldab mõningast mõju planeeritavatele kinnistutele. Parklad projekteerida ehitusprojekti krundi osasse, kus on liiklusest tulenev kahjulik mõju kõige vähem häirivam. Samuti peab seal olema 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 maanteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringus on võetud tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks. Planeeringuala idakülge maantee äärde 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 normtasest.

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 sotsiaalhoolekandetasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval 60 dB(A), öösel 55 dB(A). Liiklusemüra piirväärtus II kategooria ala müratundliku hoone teepoolisel küljel on päeval 65 dB(A), öösel 60 dB(A).

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

Müra teemat vt. lisaks p. 7.8.

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

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

Alapunkti põhimõtted on kajastatud põhijoonisel DP-4.

7.5 Keskonnakaitse nõuded

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

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada kruntide sissesõiduteede lähedale alustele. Kruntide valdajad peavad järgima Raasiku valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Elamumaa kruntidel taastada ehitusega rikutud kohtades haljastus.

Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakatteta pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

7.6 Keskonnamõju hindamisest

Kavandatav tegevus ei kuulu Keskonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse kahekümne neljale krundile elamumaa sihtotstarve, neljale krundile transpordimaa sihtotstarve ja ühele üldkasutatava maa sihtotstarve, määratakse ehitusõigused ja piirangud. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, 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 avariiolekud ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohjemeetmed; nähti ette kaitsmata 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 insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Kurgla majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanike Kurgla külla kolimise suurenemine kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine toob kaasa aleviku sotsiaalse olukorra paranemise, kuna küla avalik ruum korrastub ja planeeringu elluviimine annab tõuke lähialal teistegi kasutusega alade kasutuselevõtuks.

c) kultuurilised mõjud:

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

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, külas olevate kinnistute kasutuselevõtt elamute rajamiseks ei halvenda lähiala looduskeskkonna olukorda.

7.7 Heakord ja haljastus

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoone projekteerimisega.

Kruntidel tuleb vajalikud alad võsast puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud, neid on soovituslik vajadusel ümber istutada.

Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada vajadusel hoonete projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele. Mõnes planeeritud hoonestusalas paiknevad puud. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieloa. Puude raie (ja muude mürarikaste tööde) puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6 punktide 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.03 – 31.07.

Hooneprojektide koosseisus on soovituslik koostada kruntidele heakorrastusprojektid, mille järgi rajada uus haljastus ning piirdeaiaid.

Aadressisiltide ja muude viitude süsteem peab olema ühtse stiiliga. Sildid peavad olema piisavalt suurte mõõtudega, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

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

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

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

Piirdeaedade rajamist vt p. 7.3.

Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Planeeringuga ei ole krundipiirist sissepoole autojuhi nähtavusala 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 ala katenditeks on planeeritud asfalt, betoonkivisillutus või killustikkate.

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoone projekteerimisega.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4.

7.8 Tervisekaitse

Kuna planeeringuala paikneb riigitee läheduses, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringualal ei tohi müratasemed ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra piirväärtusi II-kategooria alal nii päeval kui ka öisel ajal.

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks normtasemeid. Rakendada vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Hoonete välispiirete 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.

Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale 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 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Ehitusprojektid peavad tagama siseruumide mürataseme vastavalt Sotsiaalministri määrusele nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“, vastu võetud 12.11.2025.

Leevendusmeetmetena on otstarbekas tiheda kahekihilise igihalja heki rajamine tänavate poolsetesse krundi servadesse. Lõplik lahendus antakse hoonete ehitusprojektides. Elamute eluruume projekteerida võimaluse korral tänavatest kaugemasse ossa. Elamute konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus.

Hoonete projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Leevendusmeetmete koostamisel on müra normtasemed elamutes tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks. Aruküla alevikus ja Kurgla külas ei ole varasemalt müratõkkeseinu paigaldatud. Müratõkkeseinte kasutamine oleks piirkonna jaoks mittesobilik. Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt projekteeritavatele elamutele kasutuslubade väljastamise ajaks.

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.



 Normaalne radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.
 Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.

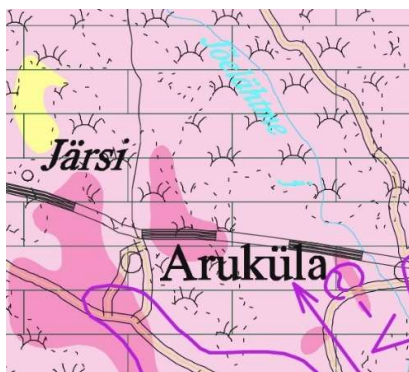
Soovitatakse radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile ka tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tihendada ja 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.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemeks 300 Bq/m³.

Vastavalt EVS:840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ mõeldakse radooniohtlikkust enne hoone projekteerimist, et projekteerimisel sellega arvestada.

Pinnase radooniohtlikkuse liigitus (EVS 840:2023) alljärgnevalt.

pinnase radoonisisalduse tase	pinnase radoonisisaldus (kBq/m³)
madal	alla 10
normaalne	10-50
kõrge	50-250
ülrikõrge	üle 250



 Kaitsmata (väga kõrge reostusohhtlikkus)
 alvarid; moreeni <2m
 Unprotected (extremely high vulnerability)
 alvars; till <2m

 Nõrgalt kaitstud (kõrge reostusohhtlikkus)
 moreeni 2 - 10m; savi, liivsavi <2m
 Poorly protected (high vulnerability)
 till 2 - 10m; clay, clayey loam <2m

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Moreeni 2-10 meetrit, savi ja saviliiva paksus on väiksem kui 2 meetrit.

Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Põhjaveeliikumise suund on kagust loodesse.

Välisvalgustuse teemat vt. p. 7.12.

7.9 Vertikaalplaneerimine

Hoonete projekteerimise käigus 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. p. 7.1 ja joonis DP-4 "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.

7.10 Tulekaitsenõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 15 \text{ L/s}$ 3 h jooksul saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest, vastavalt EVS 812-6.

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne korterelamute ehitatav brutopind korterelamumaal 1500 m^2 ja üksikelamutel üksikelamumaal või paariselamumaal 480 m^2 . Hoonete kasutusviis elamumaal -I.

Planeeritav hoonestus korterelamumaal koosneb ühest kuni kolmekorruselisest elamust ja maksimaalselt kahest ühekordsest abihoonest.

Planeeritav hoonestus üksikelamumaal / paariselamumaal koosneb ühest kuni kahekorruselisest elamust ja maksimaalselt kahest ühekordsest abihoonest.

Detailplaneerimise projektis on kruntidele märgitud võimalik ehitusala. Planeeritavad üksikelamud / paariselamud võib ehitada tuleohutusklassiga TP3, korterelamud tuleohutusklassiga TP1.

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

Planeeringualal on läänepoolses küljes hajaasustusala ja idapoolses küljes tiheasustusala EVS 812-6 mõistes.

Planeeringu alale on kavandatud tuletõrje hüdrandid.

Vastavalt maaamet.ee kaardile „Ohtlikud ettevõtted ja veevarustus“ hüdrant nr 42 (VID 17260) asub 1,9 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/m^2 ja pindala alla 800 m^2 .

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.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse hoonete projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normdokumentidest.

Planeeritud hoonestusala on näidatud põhijoonisel DP-4.

7.11 Elektrivarustus

Kinnistul paiknevad Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevööndiga 10 meetrit teljest mõlemale poole (E1 - vt. illustratsiooni), elektriõhuliin alla 1 kV nimetusega AMKA.3x50+70 kaitsevööndiga (E2) 2 meetrit teljest mõlemale poole, elektriõhuliini mastitõmmits või tugi kaitsevööndiga (E3) 1 meetri teljest mõlemale poole. Alus: Elektripaigaldise kaitsevöönd - Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord; Ehitusseadustik § 70,77 ning Seadme ohutuse seadus § 2.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud õhuliinide asendamine maa-aluste kaablitega.

Tehnovõrkude jaoks määratakse vajalikud servituudid ja kitsendused. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Enne hoonele 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 näha 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 jäätmel, 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 hooneid ja rajatisi, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, ülejutus-, 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.

Kinnistutel 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. Leping 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 elektrivõrk.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Tänavavalgustuse projekteerimisel ehitusprojekti tuleb võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava 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.

Elektrivarustus peab tagama ka maakütte soojuspumba töö. Päikesepaneelide paigaldamisega ei ole arvestatud.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

7.12 Tānavavalgustus, ōuealade valgustus

Riigimaantee äärne tānavavalgustus on olemasolev.

Ōuealade valgustuse projekteerimisel võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

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

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

Hoonete projekteerimisel arvestada valgusreostusega planeeritaval alal ning vältida ülemäärast valgustamist planeeritavate hooneteni, vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid (haljastus, akende paigutus ja varjestus).

Hoonete projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Pāevavalgustus hoonetes“ nõuetega.

7.13 Sidevarustus

Elektroonilise side rajatised puuduvad. Elektroonilise side lahendatakse mobiilside baasil.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

7.14 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus seni puudub.

Haavamäe kinnistu omanik on andnud nõusoleku kasutusõiguse Osaühing Raven (registrikood nr 10307716) kasuks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku kaitsevööndi ulatuses torustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni talitluse tagamise eesmärgil. Hoonet teenindav veetaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Põhjavee kaitsmise teemat vt p. 7.8.

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

Hoonet teenindav kanalisatsioonitaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Rajatakse vee- ja kanalisatsioonitorustikud vastavalt põhijoonisel näidatule, liitumispunktidega kruntide piiridel.

Torustikud alates ühenduspunktist kuni liitumispunktini ehitab välja liituja. Veemõõdusõlmed projekteerida hoonetesse. Veemõõdusõlme tehnilised tingimused väljastatakse hoonete projekteerimise käigus. Tarbitud olme- ja tarbevesi peab olema veemõõdusõlmedes mõõdetud. Ärajuhitava reovee kogus võrdsustatakse veemõõdusõlmes veekuluarvestiga mõõdetud vee kogusega. 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.

Proгноositud vooluhulgad kinnistute kohta:

Vesivarustus: $84 \times 0,7 = 58,8 \text{ m}^3/\text{ööp}$

Kanalisatsioon: $84 \times 0,7 = 58,8 \text{ m}^3/\text{ööp}$

Välisvõrgud:

Välisvõrgud:

10,0 L/s

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

Tehnovõrgud on esitatud joonisel DP-5.

7.15 Soojavarustus

Eelistada keskkonda säästvamaid kütelliike ja välistada levinumad kõige rohkem keskkonda saastavad kütelliigid, näiteks kivisüsi, otsene elektriküte.

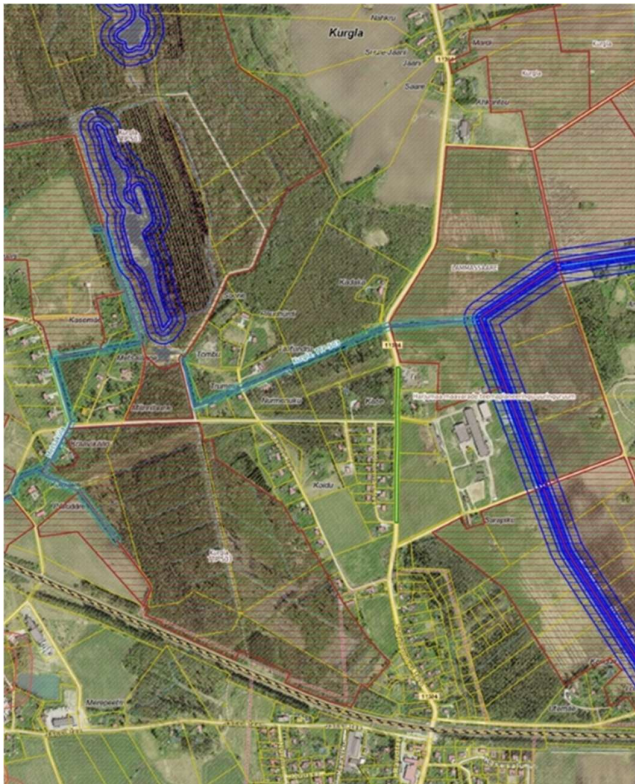
Soojavarustus lahendatakse lokaalsetena hoonete ehitusprojektide koosseisus. Kütelliikidena mitte kasutada otseelektrikütet (lubatud on kasutada elektrikeriseid saunades), vedelkütust ega küttegaasi, tahketest kütteainetest vältida kivi- ja pruunsütt, põlevkivi jms saastavaid kütteaineid. Päikesepaneelid on sobilik ja soovituslik paigaldada tänavalt mittevaaeldavas kohas, et mitte rikkuda hoonete arhitektuuri. Päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrval olevatele hoonetele valgusreostust ega halvendada nende valgustingimusi.

Lubatud on maaküte. Üks ruutmeeter köetavat pinda vajab 3,0...4,0 m² vaba maapinda. Näiteks 240 m² köetava pinna puhul on maaküttetorustiku pind arvutuslikult 840 m². Küttetorustik töötab efektiivselt vaid murupinna all. Saab teha ka vertikaalse torustiku, mis on kulukam lahendus.

7.16 Maaparandussüsteemid

Paneeritav ala paikneb osaliselt kraavkuivendusega maaparandusehitise Kurgla, TTP-503 (4109220020240/003) maa-alal.

Planeeringu elluviimisel tuleb tagada, et kuivenduskraavid oleksid heas seisukorras ja toimivad enne ehitustegevuse alustamist.



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, Maa- ja Ruumiametit ja Keskkonnaametit ning kõrvaldama tekitatud kahjustuse.

Maa- ja Ruumiamet ei kooskõlasta ehitusprojekti, kui kavandatava tegevusega kahjustatakse kraavkuivendusega maaparandusehitise nõuetekohast toimimist. Kraavkuivendusega maaparandusehitise maa-ala maakasutus ei tohi kahjustada maaparandusehitist.

Olemasolevat reljeefi võib muuta ehitusprojektiga vaid hoone lähiümbruses. Sadeveed juhitakse kinnistul olevatest hoonetest eemale, immutatakse pinnasesse ja välistatakse selle valgumine naaberkruntidele. Planeeringuga tagatakse planeeringuala naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine vastavalt maaparandusseaduse § 47.

Maaparandussüsteemis on keelatud takistada veevoolu ja paisutada vett, kui selleks puudub käesoleva seaduse § 50 kohane Maa- ja Ruumiameti luba või kooskõlastus.

Kraavkuivendusega maaparandusehitisse on keelatud juhtida heit- ja sademevett ning muud vett, mis pärineb väljastpoolt maaparandusehitise maa-ala, kui selleks puudub Maa- ja Ruumiameti luba.

Kraavkuivendusega maaparandusehitise maa-alal on keelatud immutada heitvett ja sinna on keelatud rajada istandust, kui selleks puudub Maa- ja Ruumiameti luba.

Maaparanduse eesvoolu kaitsevööndis tuleb istanduse rajamise korral esitada Maa- ja Ruumiametile taotlus, kuhu märgitakse istanduse asukoht ning taimede liik ja istikute kavandatud vahekaugus.

Kraavkuivendusega maaparandusehitist peab kasutama vastavalt ehitusprojektis ettenähtud režiimile. Ehitusprojektis ettenähtud kraavkuivendusega maaparandusehitise kasutamise režiimi võib muuta üksnes Maa- ja Ruumiameti loal.

Maaparandussüsteemi omanik teeb maaparandussüsteemi ja selle maa-ala maaparandushoiutööd, nii et maaparandussüsteem vastaks selle kasutamise kestel maaparandusseaduse (vastu võetud 16.05.2018) nõuetele.

7.17 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud

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

Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Kruntidele rajada piirded.

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 videoalvet. Planeeritaval alal rajatavad kõnniteed ja parkla valgustatakse vältimaks ühiskondlikke riske. Soovitav on kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Välisvalgustus lahendatakse koos hoone(te) ehitusprojektiga.

Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid).

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.

Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud.

7.18 Jäätmekäitlus

Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteinerist.

Pääs hoiukoha juurde peab olema küllaldaselt valgustatud.

Prügikonteinerite hoiukoha asukoht on näidatud põhijoonisel DP-4.

8. PLANEERITAVA ALA BILANSS

1. Planeeritava maa-ala suurus $\approx 12,9$ ha, sh krunditud maa - 117706 m²

2. Planeeritud kinnistute arv 31 kinnistut

3. Krunditud maa bilanss katastriüksuste liikide alusel

001; E - elamumaa 99186 m² / 83,6 %

007; L - transpordimaa 16592 m² / 14,8 %

017; Üm - üldkasutatav maa 2928 m² / 1,6 %

KOKKU 117706 m² / 100 %

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Detailplaneeringus kavandatud tegevuste elluviimiseks teostab Raasiku vallavalitsus allpoolloetletud tegevused.

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

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.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Raasiku vallale kohustust planeeritud tehnoarajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

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 tehnoarjakude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnoarjake haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnoarjakudega vastavalt hoone paigutusele hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaabli ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.

Tehnoarjakude, teede ja välisvalgustuse rajamine on omaniku kohustus halduslepingu alusel. Lisaks on krundisise teede, sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, parklate, haljastuse ja piirete väljaehitamine omaniku kohustus. Krundisene juurdesõidutee projekteeritakse hoone ehitusloa mahus.

Tehnoarjake ehitatakse välja liitumislepingute alusel. Krundivälised tehnoarjake rajatakse tehnoarjakude valdajate poolt kui hoonestaja ja tehnoarjakude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringu sätetatut:

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Planeeritud tehnoarjakudele, mis asuvad transpordimaal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanike (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS) ja transpordimaa omaniku vahel. Tehnoarjakude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnoarjakude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis;
- kinnistuvälise tehnoarjakude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Raasiku Vallavalitsuse poolt tehnoarjakude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;
- uute planeeritud tehnoarjakude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Raasiku Vallavalitsuse poolt, vajadusel. Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema neid hooneid teenindavad tehnoarjake kuni vastavate kruntide piirideni välja ehitatud;
- planeeringuala ringpiiril paiknevate kuivenduskraavide hooldus (sh puhastamine setteist ja taimestikust, vajadusel profiili taastamine ning truupe läbilaskevõime tagamine) tuleb teostada enne ehitusprojektide ehitusloa väljastamist;
- uus servituut on vajalik maakaabli rajamiseks vallale kuuluvale teemaale ja seda teeb Elektrilevi ise peale liitumislepingu sõlmimist;
- esitatakse eluhoone ehitusloa eeltingimuseks seatud teede ja taristu kasutusteatised;
- esitatakse ehitusloa taotlus(-ed) läbi Ehitisregistri;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine;
- püstitatakse hooned ja rajatised;
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine;
- rajatakse piirded, murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel tehakse asendusistutused.

10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED

Haavamäe katastriüksuse (kinnistu nr 238102, katastritunnus 65101:001:0715; pindala 117706,0 m²; sihtotstarve maatulundusmaa - 100%) servituudi seadmise vajadus on alljärgnev.

Töö nimetus: **HAAVAMÄE KINNISTU DETAILPLANEERING**
Aadress: **Haavamäe kinnistu, Kurgla küla, Raasiku vald, Harju maakond**

SELETUSKIRI 23.01.2026
Töö nr: 0125

kinnistu	servituudi liik	selgitus
Haavamäe	tehno	servituut seatud vee- kanalisatsioonitrassi valdajate kasuks