
HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNIPÕLLU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2021

TÖÖ NR 72 DP 18

OÜ Melbra.

Mob: 50 949 48

e-mail: info@melbra.ee

Majandustegevuse reg.nr: EEP001676

Äriregistrikood: 11108427

ORIGINAL

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNIPÕLLU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Huvitatud isikud:

Hans-Kristjan Aasma, Kristina Aasma
53436944; e-post: hans_aasma@hotmail.com

Tellijä:

Planeeringu koostaja:

Koostas:

Vastutav spetsialist:

Raasiku Vallavalitsus

Melbra OÜ

Meelis Braun

Kaili Ojaperv

SISUKORD	2
SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	4
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	4
2.1 Planeeringu lähtedokumendid	4
2.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja lähtedokumendid	4
2.3 Kirjavahetus	4
2.4 Alusplaan	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL	4
3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3.2 Kontaktvööndi analüüs	5
4. PLANEERIMISLAHENDUS	8
4.1 Planeerimislahenduse kokkuvõte	8
4.2 Ehitusõigus	9
4.3 Arhitektuurilised nõuded ehitistele	9
4.4 Ehitistevahelised kujad	10
4.5 Maa-ala liikluskorraldus	11
4.6 Haljastus ja heakord	11
4.7 Keskkonnakaitseabinõud ja planeeringu ellurakendamise kaasnev keskkonnamõju	11
4.8 Nõuded projekteerimisele planeeringualal	13
4.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
5. TEHNOVÕRGUD	14
5.1 Veevarustus ning tuletõrjeverk	14
5.2 Olmereovee kanaliseerimine	14
5.3 Sadevete juhtimine	14
5.4 Soojavarustus	15
5.5 Elektrivarustus	15
5.6 Sidevarustus	15
6. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	15
7. PLANEERINGU RAKENDAMINE	15
8. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	16
9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	19

10. GRAAFILINE OSA

- 1. Asendiskeem**
- 2. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500, joonis nr 2**
- 3. Põhijoonis koos tehovõrkudega M 1:500, joonis nr 1**
- 4. Joonis Tuletõrje veevõtumahuti asukoht**
- 5. Illustratiivne joonis**

11. PLANEERINGU LISAD

- 1. Müra mõõtmise aruanne**

SELETUSKIRI

1.SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on **Raasiku Vallavalitsus** ja huvitatud isikuteks on **Hans-Kristjan Aasma ja Kristina Aasma**. Detailplaneeringu ala hõlmab Igavere külas Männipõllu katastriüksust. Detailplaneering on algatatud Raasiku Vallavolikogu 12.06.2018.a otsusega nr 32.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kolmeks elamumaa katastriüksuseks, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS

2.1.Planeeringu lähtedokumendid:

- 1) Raasiku Vallavolikogu 12. juuni 2018.a otsus nr 32 Igavere külas, Männipõllu katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- 2) Planeeringu lähteseisukohad

2.2.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Raasiku valla üldplaneering ja muud asjakohased teemaplaneeringud
- Harju maakonnaplaneering 2030+

2.3.Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud kooskõlastuste ja arvamuste koondtabelis.

2.4.Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Melbra OÜ poolt 15.03.2019.a. mõõdistatud Männipõllu ja Põldvuti kinnistute geodeetiline maa-ala plaan (töö nr 09 G 19), täpsusastmega M 1:500.

3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERTAVAL ALAL

3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava maa-ala suurus on 10058 m². Maa-ala asub Raasiku vallas, Igavere külas, hõlmates Männipõllu katastriüksust (kü 65101:001:0348) ja lähiala. Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Männipõllu kinnisasjale on väljastatud üksikelamu ehitamiseks ehitusluba nr 1812271/12037. Planeeritav ala on olnud varasemalt

kasutuses põllumaana, kuid pikka aega ei ole põlluharimisega enam tegeletud, mistõttu on maaüksus suures osas kaetud noorte mändidega. Maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 42,0 – 44,0.

Planeeritavast alast edelas asuvad vanad taluhooned. Planeeringuala idapiiril asub hoonestamata Proogi kinnisasi (kü 65101:001:0349, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega), põhjas Põldvuti kinnisasi (kü 65101:001:0351, 100% elamumaa sihtotstarve), loodes paikneb Männi kinnisasi (kü 65101:001:0198, 100% elamumaa sihtotstarbega), läänes hoonestatud maaüksus nimetusega Prometi, mis on katastriüksusena registreerimata.

Juurdepääs planeeringualale toimub 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi km 12,36-12,52 maanteelt, kuhu on tänaseks välja ehitatud ristumiskoht ja planeeritavaid krunte läbiva tee aluspõhi.

Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust ja müratase on madal.

Kehtiva Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt võib min krundi suurus olla 3000m². Maaüksuse omanik võib jätkata maa senist kasutamist. Käesoleval hetkel soovib omanik maad kruntida ja saada ehitusõigus.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Juhtotstarbe rakendamisel on arvestatud, et detailplaneeringus või väljastatud projekteerimistingimustes peab maakasutus vähemalt 70% maa-alast vastama üldplaneeringu juhtotstarbele. Planeeringu juhtotstarve on elamumaa.

3.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Harjumaal, Raasiku vallas, Igavere külas. Ala asub riigitee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teest lõunas. Loode- ja põhjakülge jäävad Männi ja Põldvuti kinnisasjad, millele on Raasiku Vallavolikogu 12.06.2018.a vastavalt otsustega nr 33 ja nr 34 algatatud detailplaneeringud. Mõlema detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistud elamukruntideks ja määrata ehitustingimused ühepereelamute rajamiseks.

Kontaktvööndi analüüsimiseks oleme valinud piirkonna, mis ulatub piki 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi maanteed alates 11304 Aruküla-Kostivere teest kuni 11306 Kalesi-Tõhelgi teeni. Vaadeldavas alas on erineva kuju ja suurusega maaüksusi. Ümbruskonnas leidub rohkesti uusarenduskrunte, mis valdavalt ei ole välja ehitatud. Hetkel on veel tegemist hõredalt hoonestatud alaga, mis põhiliselt on kaetud lageda põllumaaga ja üksikute metsatukkadega.

Ala vahetus läheduses asuvad peamiselt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Viimaste aastate arendustega on piirkond muutumas elamupiirkonnaks, kuhu kerkivad ühepereelamud. Teisel pool 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teed asuvad ka mõned tootmis- ja ärimaa krundid.

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA, MÄNNIPÖLLU KATASTRÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2021

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ja 11304 Aruküla-Kostivere teest ristumiskoha läheduses.

Järgnev Skeem 1 on väljavõte Maa-ameti kaardirakenduse planeeringute kaardist, mis ilmestab kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute paiknemist. Valdavalt on detailplaneeringute eesmärgiks ehitusõiguse määramine üksikelamute rajamiseks.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardirakendusest
 Männipõllu katastrüksuse ja lähiala detailplaneering

Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud:

1. Kadaka ja Raudkivi kinnistute ja lähiala detailplaneering, kinnistute sihtotstarbe muutmine ning detailplaneeringu koostamine üksikelamute rajamiseks koos abihoonetega
2. Männimäe I detailplaneering, elamukruntideks jagamine
3. Alpide detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine
5. Jäätma detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine
6. Kaasiku II etapp, maa sihtotstarbe muutmine ja kruntideks jagamine
7. Saaresalu detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine
8. Attu maatükk 1 detailplaneering, tootmis- ja ärimaa moodustamine
9. Attu maatükk 2 detailplaneering, elamukruntide moodustamine
10. Lehise detailplaneering, kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine
11. Väari I detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine
12. Ingumardi detailplaneering, kruntideks jagamine

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNIPÕLLU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2021

- 13 Linnumäe detailplaneering, kinnistu kruntideks jagamine
- 14 Kuusiku kinnistu detailplaneering, uute tootmishoonete ehitamine ja kinnistute jagamine. Kuusiku kinnistu jagamine kolmeks ja uute osade liitmised Metalli ja Helondori kinnistutega.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeerimislahenduse kokkuvõte

Käesoleva planeeringuga soovitakse moodustada kolm pereelamumaa sihtotstarbega krunti, millele määratakse hoonestustingimused üksikelamute rajamiseks. Pos nr 2 krundile on rajatud puurkaev. Elamutele juurdepääsuks rajatakse tee, mis läbib katastriüksusi, eraldiseisvat teekinnistut ei moodustata. Hoonestatavatele kruntidele planeeritakse kuni kahekorruselised elamud ja maksimaalselt kolm abihoonet.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib rajada vaid planeeringu põhijoonisel (joonis 2) näidatud hoonestusala sisse. Hoonestusala on kõikidel kruntidel määratud suurem kui lubatud ehitisealune pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoonete asukoha valikuks. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised peavad paiknema krundi planeeritud hoonestusalas, nende arv sisaldub krundi ehitusõiguses ja suurim lubatud ehitusalune pindala kajastub maksimaalses täisehituse protsendis. Lubatud on rajada üks kuni 2-korruselise elamu ning maksimaalselt kolm abihoonet. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 10 m. abihoonete suurim lubatud kõrgus 5 m. Rajatise võib rajada ka väljaspoole hoonestusala. Ehitusõigus on toodud tabelis 1.

Vastavalt siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tuleb tagada minimaalne hoonetevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on toodud planeeringu põhijoonisel koos tehnoorkudega (joonis 2).

4.2 Ehitusõigus

Tabel 1. Ehitusõiguse tabel

Planeeritava krundi Pos nr	Krundi suurus m ²	Hoone suletud brutopind m ²	Maksimaalne täisehituse %	Eluhoonete maksimaalne ehitusalune pind m ²	Maksimaalne korruselisus	Hoonete arv krundil	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi järgi	Sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi	Katsekalle	Planeeritud parkimiskohtade arv	Hoonete min tulepüsisivusklass	Hoonete suurim lubatud kõrgus Elamu / abihoone
1	3431	800	15	240	2	1+3 (elamu+ 3 abihoonet)	100% EP üksikelamu- maa	100% 001;E elamumaa	0- 50°	2	TP 3	10m/ 5m
2	3316	800	15	240	2	1+3(elamu+ abihooned+ puurkaev)	95% EP- üksikelamumaa 5% OV –vee tootmise ja jaotamise ehitise maa	95% 001;E 5% T tootmismaa	0- 50°	2	TP 3	10m/ 5m
3	3311	800	15	240	2	1+3 (elamu+ 3 abihoonet)	100% EP üksikelamu- maa	100% 001;E elamumaa	0- 50°	2	TP 3	10m/ 5m

4.3. Arhitektuurilised nõuded ehitistele

Tagamaks keskkonda sobiva tagasihoidliku arhitektuurse keskkonna kujundamist, on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:

- projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Hoonestusviis on lahtine. Planeerides on arvestatud, et säiliks looduslähedane ja -sõbralik puhkekeskond. Planeeritavas väärtuslikus keskkonnas on inimesel võimalus nautida loodust ja kohustus seda hoida;
- projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega;
- hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ehitusseadustiku § 65 lõike 3 alusel kehtestatud ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11. detsembri 2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“);
- elamumaa kruntidel lubatud täisehitusprotsent on 15;

- hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 0-50°;
- maksimum elamu harja kõrgus on 10 m maapinnast;
- hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, kivi ja krohvi. Soovitav on puiduga kombineerida kivi, krohvi või tellist. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Lubatud ei ole palkmajade püstitamine;
- katusematerjalina võib kasutada katuseplekki, katusesindleid, keraamilisi kive või katusekatte rullmaterjale;
- värvilahenduses võiks eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- abihoone(d) ja nende välisviimistlus peavad sobima põhihoonega;
- krundi või vahetult hoonestusega ala ümber oleva piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Piire ei tohi olla avadeta plankaed, kasutada ei tohi kivimüüre. Piirete värvitoon peab sobima elamu värvilahendusega. Piirdeaia asukohaks Männipõllu kinnistule loodavatel kruntidel ida küljel on 2,5 m maakaabli teljest, selliselt, et sõidu-, lumelükkamise ning tehnovõrkude alad jääksid väljapoole. Teistel külgedel tuleb rajada piirdeaed krundi piirile.

Projekteerimise käigus võib olemasolevat maapinda tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3. Lubatud on ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

4.4. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ehk kahe TP3 klassi kuuluva hoone omavaheline kaugus peab olema vähemalt 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui soovitakse ehitada hooneid lähemale lubatud normidest, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpsemad tulekaitseenõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Planeerimisel on arvestatud, et hoonetele tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. 54 m³ mahutavusega veevõtumahuti koos hüdrandiga planeeritakse rajada Männipõllu katastriüksusele. Planeeritud tuletõrjervee mahuti jääb teenindama 150 m raadiuses asuvaid Männi, Põldvuti ja Männipõllu katastriüksustele planeeritud krunte (joonis Tuletõrje veevõtumahuti asukoht).

4.5. Maa-ala liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi km 12,36-12,52 asfaltkattega teelt. Tänapäevaks on rajatud mahasõit ja planeeritavaid krunte läbiva tee aluspõhi. Mahasõidule on koostatud „Mahasõidu projekt“ nr 2017_05 ning Maanteemeti poolt on väljastatud tee ehitusluba nr 18-2/17-00182/639. Ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja külgnähtavus tagatakse vastavalt mahasõidu projektile. Planeeringualale rajatakse vähemalt 4,7 m laiusega sõidutee, võimaldades nõuetekohase juurdepääsu tulekustutus- ja päästemeeskonnale. Nimetatud tee võimaldab juurdepääsu viiele majapidamisele ja on mõeldud kasutamiseks erateena. Põldvuti kinnistule on planeeritud ida - läänesuunaline juurdepääsutee, mis on samuti planeeritud kasutamiseks erateena. Juurdepääsuteede ristmik on kasutatav sõidukite ümberpööramise kohana. Täpsed elamukruntide sissesõidu asukohad määratakse koos elamu ehitusprojektiga. Normikohane parkimine, soovituslikult kaks kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritavatel kruntidel. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada.

Arvestades asjaoluga, et planeeringuala paikneb riigitee lähialal, tuleb planeeringu elluviimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada, et tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat, huvitatud isikut ja maaomanikku teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal leidub kõrghaljastust harilike mändide näol. Elamud tuleks projekteerida viisil, et säilitataks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Planeeritud hoonestusalad asuvad maanteest piisavalt kaugel. Võimaliku mürahäiringu leevendamiseks on soovitatav istutada kruntide maanteepoolsesse serva kõrghaljasust (näiteks harilikku mändi, mis loomulikult piirkonnas kasvab). Tihedama tõkke saavutamiseks kasutada ka sobivat põõsarinet. Krundipiiretena võib kasutada pügatavat hekki.

4.7. Keskkonnakaitse abinõud ja planeeringu ellurakendamisega kaasnev keskkonnamõju

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte, samuti ei planeerita neid. Tegemist on kolme väikeelamumaaga. Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju keskkonnale. Hoonete paigutamisel krundile tuleks säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- kommunikatsioonide ja reoveesüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- Jäätmete sorteerimine ja vedu (nii ehituse kui kasutuse aegne) peab toimuma vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale ning jäätmete vedu võib teostada vastavat keskkonnaluba omav ettevõtte;
- kinniste konteinerite paigaldamine kinnistule olmejäätmete kogumiseks ning tsentraliseeritud äraveo tagamine. Jäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Tulevastel krundi omanikel on kohustus tagada nõuetekohane jäätmekäitlus nii hoonete ehituse

kui ka ekspluatatsiooni faasis.

Planeeritava ala läheduses asub riigitee 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2020. a andmetel 2499 autot/ööp. Muud müraallikad piirkonnas puuduvad. Müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemes ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Liikluse müra sihtväärtus II kategooria aladel (elamumaa-alad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Tegemist on areneva elamupiirkonnaga ning seoses rahvaarvu kasvuga antud piirkonnas võib eeldada ka autostumise kasvu. Peamiselt tehakse aga sõite hommikul ning õhtul tööle ja koju sõitmiseks. Seega võib eeldada, et autoliiklus on perioodil, mil inimesed soovivad puhata, väike. Vältimaks võimalikku müra sihtväärtuse ületamist tulevikus, tuleks krundi teepoolset küljel säilitada olemasolevaid mände, teha juurdeistutusi ning kasutada lisaks kõrghaljastusele ka madalhaljastust põõsarinde näol.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eestis kehtivast standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile, kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Elamute välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutussavad akendes, fresh-klapid seinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine. Elamute projekteerimisel on soovitatav järgida põhimõtet, et vaikust nõudvad ruumid nagu magamistoad ei paikneks maanteepoolset küljel.

Mõningal määral tekib müra ehitustegevuse käigus, mis võib häirida lähinaabreid. Ehitamisel arvestada puhkepäevade ja riiklike pühadega, et häiring naabritele oleks minimaalne.

Lisaks liiklusest põhjustavale mürale mõjutab maantee ka piirkonna õhukvaliteeti. Paikseid saasteallikaid piirkonnas ei ole. Õhukvaliteedi piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016. a määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid“. Antud piirkonnas teadaolevalt ei ole õhukvaliteedi mõõtmisi läbi viidud. Tuginedes analoogilistele olukordadele võib öelda, et õhukvaliteedi piirväärtuse ületamist võib esineda vahetult maantee alal ja teekaitsevööndis ning planeeritaval alal piirväärtuse ületamist ei toimu.

Antud detailplaneeringuga ei kahjustada ümbritsevat keskkonda. Uute üksikelamu kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata täiendavaid keskkonnavalaseid nõudeid.

Mürauringu tulemused:

Müra hinnatud tasemete arvutuste kohaselt võib aasta keskmist liiklussagedust kõrvalmaantee T-11300 Lagedi-Aruküla-Peningi kaitsevööndis (maantee äärest 30 m kaugusel) ja Igavere küla Männi (MP1), Põldvuti (MP2) ja Proogi (MP4) kinnistute piiril esineda päevasel ajal pidev liikluse müra tase vahemikus 55–59 dBA. Liikluse müra arvutatud

öised hinnatud tasemed nimetatud mõõtmispunktides on vahemikus 46-51 dBA. Männipõllu kinnistul, mõõtmispunktis MP3, asukohaga ca. 70 m kaugusel maantee äärest, võib päeval esineda liikluse müra tase vahemikus 48-53 dBA. Öine arvutuslik müratase ei ületa 45 dBA. Liikluse müra maksimaalsed hetkelised müratasemed $L_{pA,max}$ (tabel 1 ja 2) võivad päeval ajal ulatuda kuni 81,4 dBA, mis jääb maksimaalse müra piirväärtusest 85 dB(A) madalamale. Müra mõõtmiste tulemused nii päeval kui ka öösel on näidatud võttes arvesse mõõtmistulemuste laiendatud mõõtemääramatust (vt. märkused tabeli 5 juurde).

4.8. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele planeeringualal. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi õigusaktidest. Kohalik omavalitsus võib anda välja lisaks kehtestatud detailplaneeringule nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Enne ehitusloa taotlemist tuleb teha radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette meetmed Radooni tõkestamiseks.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeerimisel on lähtutud järgmistest kuritegevust vähendavatest meetmetest:

- planeeritud krundid piiratakse aedadega ja varustatakse suletavate väravatega;
- krundisisesele tuleb valgustada õuealad ja hoonete lähiümbrus;
- hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale..

5. TEHNOVÕRGUD

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja –kanalisatsioon, seetõttu lahendatakse vesi ja kanalisatsioon lokaalselt planeeritavate kruntide piires. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.1 Veevarustus ning tuletõrjevesi

Hoonete veevarustus tagatakse pos nr 2 krundil oleva puurkaevu nr PRK0058666 ja planeeritava veetorustiku baasil. Puurkaev on kolme krundi tarbeks ning ümber puurkaevu moodustatakse hooldusala. Veeseaduse § 148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. **Planeeringuga nähakse ette, et vett võetakse kuni 10 m³ ööpäevas ja kuni 12 inimese vajaduseks.** Veeseaduse § 154 lõige 2 sätestab, et hooldusala tähendab salvkaevu, puurkaevu või puurauku ümbritsevat maa- või veeala, kus põhjavee saastumise vältimiseks on veeseaduse § 154 lõike 5 kohaselt tegevus piiratud. **Veeseaduse § 154 lõike 3 kohaselt on hooldusala ulatus kümme meetrit.** Veeseaduse § 154 lõikes 5 on nimetatud põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused, mis võivad ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; karjatamine; ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; maaparandussüsteemide rajamine; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; kalmistu rajamine; jäätmete käitlemine ja maavara kaevandamine.

54 m³ mahutavusega veevõtumahuti koos hüdrandiga planeeritakse rajada Pos nr 1 krundile. Planeeritud tuletõrjevee mahuti jääb teenindama 150 m raadiuses asuvaid Mäni, Põldvuti ja Männipõllu katastriüksustele planeeritud krunte (joonis Tuletõrje veevõtumahuti asukoht). Mahuti saab veetoite puurkaevust nr PRK0058666. Männipõllu kinnistul välja ehitatud ühine taristu, tuletõrjeveemahuti, kaev ning nende trassid jäävad tekkivate kinnistute omanike omaks ja hooldada.

5.2. Olmereovee kanaliseerimine

Hetkel valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine kavas ei ole. Igale elamukrundile on planeeritud rajada reovee kogumismahuti, mida on võimalik perioodiliselt tühjendada. Pos 3 krundil on reoveemahuti rajatud. Asula tsentraalsüsteemi valmimisel tuleb liituda tsentraalsüsteemiga

5.3. Sadevete juhtimine

Sadeveed on ette nähtud immutada kinnistu piires. Lubamatu on vete suunamine naaberkinnistutele. Võimalusel tuleks vertikaalplaneerimine teostada selliselt, et tagatakse sademevete hajusalt valgumine pinnasesse.

5.4. Soojavarustus

Elamute küte lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud variandid:

- tahkküte;
- maaküte;
- õhksoojuspump;
- erinevate küteliikide üheaegne kasutamine.

5.5. Elektrivarustus

Planeeringualale elektrivarustuse planeerimise aluseks on võetud LEONHARD WEISS ENERGY AS-i poolt koostatud elektriprojekt "Põldvuti ja Männipõllu kinnistute liitumised madalpingel, Igavere küla, Raasiku vald, Harjumaa". Vastavalt projektile on mast nr 34-st ette nähtud tuua AXPK 4G50 maakaabel kinnistute liitumiskilpideni. Uute kinnistute tarbeks on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilbid. Tänapäevaks on maakaabel ja liitumiskilbid välja ehitatud.

5.6 Sidevarustus

Planeeriguala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Perspektiivis (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esiotselt lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

6. PLANEERINGU KEHTESTAMIEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kinnistu igakordne omanik.

7. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate maakorralduslike toimingute ja ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Järgnevalt on toodud detailplaneeringu elluviimise tegevuste järjekord:

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel jagatakse ala kruntideks; (teeb praegune omanik)
2. Seatakse vajalikud servituudid, projekteeritakse teed ja rajatised; (praegune omanik teeb selle osa, mis on ühine, nt tuletõrjeveemahuti, tee, puurkaevu elektrikilp).
3. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud;
4. Likvideeritakse nähtavust piiravad takistused ning muud planeeringu alusel likvideeritavad objektid;
5. Rajatakse planeeringuga ette nähtud teed ja tehniline taristu: elekter, vesi, tuletõrjevee lahendus jms; (praegune omanik teeb selle osa, mis on ühine)

6. Esitatakse eluhoone ehitusloa eeltingimuseks seatud teede ja taristu kasutusteatised;
7. Esitatakse ehitusloa taotlus(-ed) läbi Ehitisregistri; (uued omanikud iseseisvalt)
Püstitatakse hooned ja rajatised;
8. Taotletakse hoonetele vajalikud kasutusload;
9. Rajatakse piirred, murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel tehakse asendusistutused.
10. Raasiku vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.
11. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

8. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Põldvuti kinnisasjale on seatud teeservituut Männipõllu kinnisasja kasuks (kinnistusraamatus on kanne „Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 9577950. Tasuta ja tähtajatu teeservituut vastavalt 05.10.2017.a sõlmitud lepingu punktidele 4.1.3. ja 4.2. ja lepingu lisaks olevale plaanile“.

Järgnevas tabelis on toodud servituutide seadmise vajadus.

**HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNIPÖLLU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

TALLINN 2021

Tabel 2: Servituutide seadmise vajadus:

Kinnistu/Pos nr, millele piirang seatakse	Kelle kasuks	Piirang	Ulatus	Olemasolev/vaja seada
Männipõllu KÜ 65101:001:0348	Raasiku Vald	Realservituut, moodustatavate kruntide müügi piirang.	Planeeringuga ettenähtud ühiskasutatavate rajatiste välja ehitamiseni (teed koos ümberpöörämiskohaga ja tuletõrjerveevarustus)	Vaja seada
Männipõllu KÜ 65101:001:0348 Pos nr 1	Männipõllu Pos 2 ja 3	Teeservituut	Ca 37 m	Vaja seada
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks	Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (1 m mõlemal pool maakaabli telge ja 2 m raadius liitumiskilbist)	Olemasolev
	Männipõllu Pos 2 ja 3	Isiklik kasutusõigus tuletõrjervee mahuti ja veetorustiku kasutamiseks ja hooldamiseks	2 m mõlemal pool torustiku telge ja 2 m ümber tuletõrjerveepaagi	Vaja seadatul
Männipõllu KÜ 65101:001:0348 Pos nr 2	Männipõllu Pos 1 ja 3	Isiklik kasutusõigus puurkaevu ja veetorustiku kasutamiseks ja hooldamiseks	2m mõlemal pool torustiku telge ja 2 m raadius ümber puurkaevu	Vaja seada
	Männipõllu Pos 1 ja 3	Teeservituut	Ca 37 m	Vaja seada
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks	Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (1 m mõlemal pool maakaabli telge ja 2 m raadius liitumiskilbi ümber)	Olemasolev
Männipõllu KÜ 65101:001:0348 Pos nr 3	Männipõllu Pos 1 ja 2	Teeservituut	Ca 36 m	Vaja seada
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks	Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (1 m mõlemal pool maakaabli telge ja 2 m raadius liitumiskilbi ümber)	Olemasolev
Põldvuti KÜ 65101:001:0351 (Paralleelselt koostatava Põldvuti detailplaneeringu Pos nr 2)	Männipõllu Pos 1, 2 ja 3	Teeservituut	Ca 55 m	Olemasolev
Põldvuti KÜ 65101:001:0351 (Paralleelselt)	Männipõllu Pos 1, 2, 3 ja Proogi	Teeservituut	L-kujulise sissesõidu servituuti Põldvuti kinnistule	Vaja seada

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
MÄNNIPÕLLU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2021

koostatava Põldvuti detailplaneeringu Pos nr 2)				
---	--	--	--	--

9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

ASUTUS	KUUPÄEV	KOOSKÕLASTAJA	originaalkooskõlastuse asukoht
Elektrilevi OÜ	29.01.2019	Marge Kasenurm	digikonteiner
Transpordiamet (endine Maanteeamet)	18.07.2019	Marten Leiten	digikonteiner
Männipõllu kinnistu omanikud	02.08.2019	Hans-Kristjan Aasma, Kristina Aasma Siim Juss Krete Kuusmann	digikonteiner
Päästeamet	21.07.2019	Dmitri Peterson	digikonteiner
Põldvuti kinnistu omanik		Margaret Alexandra Aljasmäe	digikonteiner
Terviseamet			