

**AA Arhitektid OÜ**

Reg.kood. 11484739

MTR EEP0001326

Tel: 5 621 4955

info@aaarhitektid.ee

www.aaarhitektid.ee

**Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detailplaneering**

Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla, Raasiku vald, Harjumaa



Töö nr. 01-19 DP

Originaal

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Huvitatud isikud:

Detailplaneeringu koostaja:

Arhitekt:

Raasiku Vallavalitsus

Teet Jõõts ja Allar Jõõts

AA Arhitektid OÜ

Margus Veskimeister

## SISUKORD

### **SELETUSKIRI**

1. ÜLDOSA.....	2
2. KRUNDI HOONESTUSALA MÄÄRAMINE.....	3
3. KRUNDI EHTUSÕIGUSE MÄÄRAMINE.....	3
4. RAJATISTE TOIMIMISEKS VAJALIKE EHTISTE ASUKOHA MÄÄRAMINE.....	4
5. EHTISTE EHTUSLIKE TINGIMUSTE MÄÄRAMINE.....	5
6. EHTISE ARHITEKTUURILISTE JA KUJUNDUSLIKE TINGIMUSTE MÄÄRAMINE.....	6
7. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTETE MÄÄRAMINE.....	6
8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTETE MÄÄRAMINE.....	7
9. KUJA MÄÄRAMINE.....	7
10. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVATE TINGIMUSTE MÄÄRAMINE.....	7
11. MÜRA-, VIBRATSIOONI-, SAASTERISKI- JA INSOLATSIOONITINGIMUSI NING MUID KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMINE .....	8
12. TEESERVITUUDI MOODUSTAMINE PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE KINNISTUTE VAHEL.....	8
13. NENDELE EHTISTELE/RAJATISTELE TINGIMUSTE SEADMINE, MILLE EHTAMISEKS EI OLE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMINE NÕUTAV.....	8
14. MUUD PLANEERINGU ÜLESANNETEGA SEONDUVAD ÜLESANDED.....	8

### **GRAAFILINE OSA**

1. Fotod olemasolevast olukorrast
2. Asukohaskeem 1:10000
3. Asukohaskeem 1:2000
4. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust
5. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust
6. Põhijoonis tehnoorkudega
7. 3D visuaal 1
8. 3D visuaal 2
9. 3D visuaal 3

### **LISAD**

10. Raasiku Vallavalitsus 11.september 2018 korraldus nr 49
11. Elektrilevi tehnilised tingimused

### **KOOSKÕLASTUSED, LEPINGUD**

12. Elektrilevi kooskõlastus detailplaneeringule
13. Kivirullija kinnistu omanike nõusolek teeservituudi moodustamiseks
14. Kooskõlastuste koondtabel

## SELETUSKIRI

### 1. Üldosa

Kalesi küla, Kumma ja Kaasiku maaüksuste detailplaneering on koostatud Raasiku Vallavalitsuse 11.september 2018 korralduse nr 49 "Kalesi külas, Kaasiku ja Kumma katastriüksustel ning lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" alusel. Planeeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute jagamine ja ehitusõiguse määramine ning uue hoonestuse planeerimine.

Käesolevas dokumendis käsitletakse planeeringualana Kalesi külas Kaasiku ja Kumma maaüksuseid (katastritunnus 65101:003:0552), (katastriüksus 65101:003:0553) ja vajalikus ulatuses ka selle lähiümbrust. Planeeringualal üldplaneeringuna kehtiva Raasiku valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine" alusel ei ole maakasutuse juhtfunktsiooni määratud, tegu on nn. valge alaga.

Detailplaneeringu sisuline eesmärk on läbi ruumianalüüsi leida ja määrata piirkonda sobiv hoonestusmaht ning luua tingimused ruumiliselt terviklikule lahendusele, mis arvestab olemasoleva hoonestuse ja loodusliku situatsiooniga ning piirkonna hoonestusmahu, -laadi ning arhitektuursete ja ehituslike nüanssidega.

Koostatud detailplaneering on planeeringuala ulatuses lähiaastate ehitustegevuse alus, millega tuleb arvestada erineva tasandi (ehitus)projektide ning lähipiirkonna planeeringute koostamisel.

Detailplaneeringust huvitatud isiku soov on läbi detailplaneeringu koostamise luua eeldused piirkonda sobivate pereelamute ja sellega seotud abihoonete püstitamiseks. Uue hoonestuse püstitamine on sobiv ja võimalik, sest planeeringuala on varasemalt osaliselt hoonestatud, naaberkinnistutel paiknevad hooned on piisavalt kaugel uue hoonestuse püstitamiseks, piirkonnas on olemas hoonestuse toimimiseks vajalik tehnovarustus ja juurdepääsud ning planeeritav tegevus ei ole vastuolus lähipiirkonnas paiknevate hoonetega. Planeeritud tegevus arvestab olemasoleva situatsiooniga ning planeeringuala kontaktvööndiga.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääb nii suuremaid maatulundusmaa ja elamukinnistuid mille suurus on üle 1ha (Vana-Kuuse MÜ, Kadarbiku MÜ, Kase MÜ, Saaresalu MÜ, Jäätmaa MÜ), kui ka detailplaneeringuga jagatud kinnistuid (Vuti MÜ, Talvikese MÜ, Kivirullija MÜ, Lehise tee 1-18 kinnistud ja Linnumäe tee 1-8 kinnistud) mille suurus on vahemikus 3.000-10.000m<sup>2</sup>.

Kontaktvööndis on hoonestatud suuremad maatulundusmaa ja elamumaa kinnistud ja üksikud detailplaneeringuga jagatud elamukinnistud. Kuid detailplaneeringutega lahendatud elamukinnistutele elamute väljaehitamisel suureneb oluliselt hoonestustihedus kontaktvööndis. Kontaktvööndi ala moodustab suures osas maatulundusmaa (põllumaa) kinnistud, idasuunas on Kaasiku maaüksusel ja Jäätmaa kinnistul ka metsamaad. Kontaktvööndisse jäävad kinnistud on üldiselt kõrghaljastuseta rohumaad. Kaasiku kinnistul paikneb säilitatav sirge okaspuurivi, Kaasiku kinnistu läänenurgas üksikud suured lehised ja Vanalehise allee kinnistul mõlemal pool teed sirgjooneliselt suured vanad lehised.

\* Töö teostamisel on kasutatud Maa-ameti kaardirakenduse materjale ja Google-maps foto-rakendust.

#### 1.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringu koostamise aluseks oleva Raasiku Vallavalitsuse 11.september 2018 korraldusega nr 49 "Kalesi külas, Kaasiku ja Kumma katastriüksustel ning lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" on ette nähtud planeeritavate maaüksuste jagamine ja planeeritavatele maaüksustele elamumaa sihtotstarve määramine

## 2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuga moodustatakse Kumma ja Kaasiku kinnistutest viis kinnistut. Kumma ja Kaasiku kinnistud on mõlemad hoonestatud, kus paiknevad üksikelamud ja neid teenindavad abihooned. Lisaks moodustatud kinnistud on planeeritud hoonestada üksikelamute ja neid teenindavate abihoonetega.

Planeeritavate kinnistute hoonestusala on ette nähtud kinnistute keskosasse. Hoonestusala asukoha valikul ning piiritlemisel on lähtutud järgnevatest põhimõtetest:

- hoonestusala ei paikne üksteisele lähemal kui 25m,
- planeeritud hoonestusala ulatusse ei jää hooneid ega objekte, mis võiksid põhjustada planeeringuala hoonestusele täiendavaid kitsendusi või privaatsuse kaotust, ning vastupidi;
- hoonestusala paikneb juurdepääsutee läheduses või piirneb sellega;
- planeeritud hoonete püstitamisel on võimalik ära kasutada olemasolevat looduslikku olukorda.

Hoonestusala - planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi; Hoone - hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehit. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

Naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne tuleohutusküja 8 m, mis kokkuleppeliselt jagatakse krundi piiril kinnistute vahel võrdsetes osades pooleks.

## 3. Krundi ehitusõiguse määramine

Ehitusõigusega määratakse planeeritud hoonestuse olemust ja mahtu määravad tingimused, mille alusel on võimalik koostada erinevas detailsuse astmes või staadiumis ehitusprojektid ning püstitada hooned.

Planeeringu koostamise perioodil on arvestatud, et dokumendis ette nähtud ehitustööd teostatakse lähimatel aastatel, mille jooksul on planeeringuala ja selle lähipiirkonna looduslik situatsioon, hoonestusala ja -maht võrreldavad planeeringu koostamise perioodiga.

Ehitusõiguse määramisel arvestatakse, et olemasolevad hooned säilitatakse.

### 3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Planeeritavate kruntide sihtotstarbeks määratakse 100% üksikelamu maa (100% EP). Antud sihtotstarbega maale tohib püstitada ühele leibkonnale või perele kavandatud elamu või suvila, sellega seotud abihooned ning rajada hoonete teenindamiseks vajaliku tehnilise taristu.

Olemasolevad krundid, mille arvelt on planeeritud uued kinnistud on Kumma MÜ üksikelamu maa (100% EP) ja Kaasiku MÜ maatulundusmaa (100% MP).

Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, ehk planeeritud kinnistud on väiksemad kui 1ha.

Hoonestusala väljapoole jäävad alad jäävad haljas-, aia-, põllu- või viljapuualadeks, kuid taoliseks maakasutuseks ei pea määrama täiendavat sihtotstarvet.



### 3.2. Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud arv: 4 (sh kuni üks elamu ja kuni kolm abihoonet)

Hoonete suurima lubatud arvu määramisega tagatakse piirkonda sobilik hoonestuse tihedus ja maht. Hoonete arvu määramisel on arvestatud hoonestusala suurusega ning lähtutud põhimõttest, mille kohaselt on ühele leibkonnale või perele määratud arvuga hoonestus piisav. Erandina on käsitletud Kaasiku MÜ (kinnistul paikneb elamu ja kuus abihoonet) millele on määratud hoonete arv 7 (elamu ja 6 kuus abihoonet).

Olulise avaliku huviga rajatise planeeringualale ei planeerita.

### 3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kinnistul: 500 m<sup>2</sup>

Ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud krundi asukohta, olemasolevate hoonete mahtu, hoonestusala suurust ning krundi ja planeeritud hoone kasutusfunktsiooni.

Põhihoonena käsitletava elamu või suvila suurima lubatud ehitisealuse pinna osakaal kogu krundile määratud maksimaalsest ehitisealusest pinnast ei tohi ületada 50%. Planeeritud abihoonete funktsioonina nähakse eelkõige sauna, kuuri, garaaži või mitu samast funktsiooni koos. Iga hoone täpne funktsioon ning maht määratakse ehitusprojektiga.

Planeeringualale maa-aluste ruumide ehitamist ei planeerita ning vastavat ehitisealust pindala ei ole määratud.

Ehitisealuseks pinnaks loetakse hoonealust või rajatisealust pinda.

Kuna Kaasiku kinnistul paiknevate olemasolevate hoonete ehitisealune pind kokku on 837,4m<sup>2</sup>, siis on määratud kinnistule detailplaneeringus erandina suurim ehitisealune pind kinnistule kokku 840m<sup>2</sup>.

### 3.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 10 m (sh abihoonete maksimaalne kõrgus kuni 6 m)

Hoone maksimaalne korruselisus: kuni kaks korrust. Krundi põhihoone rõhutamiseks peavad abihooned olema mahult väiksemad ja madalamad.

Eeldades, et planeeritavate hoonete alust ja lähiümbruse maapinda tõstetakse niiskusraie tagamiseks ja sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib planeeritud põhihoone maksimaalne kõrgus olla olemasolevast maapinnast kuni +10 m ning maksimaalne abihoone kõrgus kuni +6 m (ehk siis elamu 9,5+0,5m ja abihoone 5,5+0,5m).

Erineva mahu ja kõrgusega ühe- ja kahekorruseliste hoonete planeerimine ja püstitamine võimaldab luua ühele perekonnale või leibkonnale vajaliku suurusega hoonete kompleksi, mis sulandub külamiljöösse.

## 4. Hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste asukoha määramine

Hoonestuse eesmärgipäraseks kasutamiseks tuleb rajada teenindavate tehnovõrkudena elektri-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemid.

### 4.1. Elekter

Planeeritud hoonestuse varustamiseks elektrienergiaga rajatakse Elektrilevi OÜ väljastatud tehniliste tingimuste nr 317901 järgi planeeritavate uute kruntide piiridele liitumiskilbid.

Uute kruntide elektrivarustus 2x(3x20A) ja 3x16A (kokku 56A) on ette nähtud projekteeritavatest ühest 2-kohalisest ühest 1-kohalisest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaablilt. 1-kohalise liitumiskilbi(3x16A liitumine) on ette nähtud sisselõike kaablisse 30334. 2-kohalise liitumiskilbi(2x(3x20A) liitumine) toide on ette nähtud olemasolevast jaotuskilbist tunnusega JK31555.

Planeeringuga on ette nähtud projekteeritavate 0,4kV kaablite trassid alates toitepunktist ja jaotusliitumiskilpide asukohad. Planeeringus ette nähtud elektrikaablite paiknemine katteta teemaa osal. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeringus on ette nähtud olemasolevale ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnorajatisel servituudi ala ja tagatud nõuetekohased kaitsekujud.

#### 4.2. Veevarustus

Veevarustuse tagamiseks rajatakse uutele kinnistutele eraldiseisvad puurkaevud. Kuna kaev on ühe kinnisasja vajadusteks, mille tarbimine on väiksem kui 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, ei moodustata ümber kaevu sanitaarkaitseala vaid määratakse 10 m raadiusega hooldeala. Kaev peab paiknema krundile planeeritud omapuhastist kõrgemal, kaugus biopuhasti imbsüsteemist vähemalt 50 m.

Planeeritud kinnistutele puurkaevu rajamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 vastu võetud „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lg 1: Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

\* Asula tsentraalse vee- ja kanalisatsioonisüsteemi valmimisel kohustuvad kinnistud liituma tsentraalse vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

#### 4.3. Kanalisatsioon

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeritud hoonete kanaliseerimiseks on võimalik kasutada kas maa-aluseid kogumismahuteid, mida tuleb regulaarselt tühjendada või biopuhastist ja imbväljakust koosnevat omapuhastit, kus puhastatud heitveed immutatakse pinnasesse.

##### Nõuded puhasti rajamiseks:

- biopuhasti kuja ulatus – 50 m;
- peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.
- tootel biopuhasti peab olema vastav sertifikaat
- biopuhasti paigaldust teostava ettevõtte tööisel peab olema biopuhasti paigalduseks vastav väljaõpe.
- soovituslik on varustada mahuti täitumisanduriga, mis annab märku mahuti täis saamisest.
- mahuti paigalduseks on vajalik omavalitsuse kooskõlastus.

Kogumismahuti või biopuhasti täpsel asukohavalikul tuleb tagada tühjendusautoga ligipääs.

Planeeritud kinnistutele omapuhasti rajamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 vastu võetud „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lg 1: Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

\* Asula tsentraalse vee- ja kanalisatsioonisüsteemi valmimisel kohustuvad kinnistud liituma tsentraalse vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

#### 5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine (tuleohutus)

Standard EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid

Standard 8 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid

Standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Siseminister 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded veevarustusele.

- Planeeritavad hooned kuuluvad kasutusotstarbe järgi tuleohu I kasutusviisi alla, hoone minimaalne tulepüsvusklass on TP3 (tuldkartev). Planeeritud hoonestuse moodustavad elamu või suvila ja selle abihooned.
- Planeeringualal tuleb tagada päästetehnika ümbersõidu- ja manööverdamisvõimalus. Krundi juurdepääsuteed ning juurdepääsud hooneteni peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.
- Planeeritud hoone tuleb varustada suitsuanduritega ning soovituslikult autonoomse tulekahjusignalisatsiooniga.
- Lähim normidekohane, olemasolev tuletõrjeveevõtukoht paikneb kaugeimatest hoonetest lähemal kui 700m. Lähima tuletõrje veevõtukohta valdajaks on Raasiku vallavalitsus. Veevõtukohas on 130 m³ maa-alune veemahuti koos väljavõtukaevuga. (VT. ASUKOHASKEEM JOONIS 1:10 000)
- Hoone projekteerimisel tuleb rõhku panna küttesüsteemide ja energiatarbimise säästlikkusele ja tõhususele.
- I tuleohuklassi kasutusviisid – elamud, eluruumid, üksikelamud, elamu abihooned jne

## 6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused on planeeritud hoonestusele ja ehitistele määratud selleks, et uued objektid sobituks ümbritsevasse keskkonda. Tingimuste määramisel on lähtutud planeeringuala asukohast, krundi ja hoonestusala suurusest, hoonestusala paiknemisest ning ehitusõiguse sätetest. Käesolevaid sätteid järgides on võimalik luua kaasaegne ja piirkonda sobiv hoonestus. Planeeringuala põhilsed arhitektuuri- ja kujundusnõuded:

- hoonestus peab nii vormilt kui materjalikasutuselt olema kaasaegne. Kogu krundi kõikidel hoonetel tuleb kasutada samaseid ehitusmaterjale välisviimistluses;
- hooned tuleb projekteerida ja püstitada keskkonna- ja energiasäästlikest põhimõtetest lähtuvalt;
- välisviimistluses eelistada looduslikke ehitusmaterjale. Ei ole lubatud naturaalseid materjale imiteerivad materjalid;
- iga hoone asukoht hoonestusala peab tagama tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse;
- hoonestuse värvilahenduses tuleb välistada erksavärvilised toonid;
- krundi või hoonestusala piiramiseks kasutada traditsioonilist maapiirkonda sobivat statsionaarset piiret, mis sobib kokku kinnistule planeeritud elamuga ja tema värvilahendusega;
- hoonete katused projekteerida viil- või kelpkatusena, mille kalle jääb vahemikku 15-45°. Kõikide ühe kinnistu piires planeeritud hoonete katused projekteerida samade katusekattematerjalidega.

## 7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat Lagedi-Aruküla-Peningi asfaltkattega kõrvalmaanteed nr 11300 ning olemasolevat killustikkattega Vanalehise teed. Vanalehise teelt on planeeritud juurdepääs läbi Kivirullija kinnistu ja sealt edasi mööda kohaliku freesasfaltkattega teed. Kivirullija kinnistu ja kohaliku freesasfaltkattega teede vaheline lõik on planeeritud. Kohalikult freesasfaltkattega teelt on planeeritud hargnemised kuni kinnistuteni. Nõuetekohase juurdepääsu tagamiseks peavad planeeritava juurdepääsuteede (freesasfaltkattega kohalikult teelt hargnemised) omanik(ud) tagama vähemalt 3,5 m laiuse teekattega osa. Kivirullija kinnistu omanikud on andnud nõusoleku teeservituudi moodustamiseks Vanalehise teelt läbi Kivirullija kinnistu olemasolevale Kaasiku kinnistule (planeeritud Orasheina kinnistule), omanikevaheline kirjalik kokkulepe on lisatud detailplaneeringule.

Parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi sees - rajatakse vähemalt kaks parkimiskohta (üks elanikele ja üks külalistele). Vajadusel võib parkimiskohtade arvu suurendada. Ühe parkimiskoha arvestuslik suurus 5 m x 2,5 m.

Krundisise liikumisteede ja parkimiskohtade täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

## 8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Kontaktvööndisse jäävad kinnistud on üldiselt kõrghaljastuseta rohumaad. Kaasiku kinnistul paikneb säilitatav sirge okaspuurivi, Kaasiku kinnistu läänenurgas üksikud suured lehised ja Vanalehise allee (mõlemal pool teed sirgjooneliselt suured vanad lehised). Vanalehise allee on kaitstav objekt, kuid Kaasiku kinnistule jääva üksiku lehise eemaldamiseks on andnud Keskkonnaamet loa.

Kogu planeeringualal, nii hoonestuse lähiümbruses kui kaugemal, tuleb tagada regulaarne hooldus ja heakord.

Ehitusperioodil tuleb kasutatud materjalide pakendid nõuetekohaselt koguda ja jäätmeäitlejale üle anda. Kõik ehitusjäätmed tuleb toimetada jäätmejaama.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada. Hoonetes tekkivad olemejäätmed tuleb sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale. Pakendijäätmed tuleb koguda ning viia lähimasse pakendijäätmete kogumiskohtadesse.

Hoonestusala väljapoole jäävad alad jäävad haljas-, aia- põllu- või viljapuualadeks, Krundi territooriumile rajatakse oma tarbeks peenrad, istutatakse viljapuud jms. Vajadusel koostatakse peenarde, kasvuhoone ja viljapuuaia asukohtade ja nendega seotud detailide lahendamiseks haljastusprojekt, et krundi erinevad elemendid moodustaks ühtse terviku. Täpne kõrghaljastuse lahenduse kontseptsioon tuua ehitusprojekti koosseisus. Soovitavalt lahendada ümber hoovialade tihedama võimalikult madalalt algava võraga puudest või põõsastest tuult püüdvad tõkked, vähendamaks hoovialadel tuulekiirust.

Hoonestusala maapinda tuleb erinevates asukohtades tõsta sellises ulatuses, et tekiks optimaalse kaldega pinnad, mis juhivad pinnaveed hoonestusala eemale. Niiskuseziimi tagamiseks on lubatud täiendavate kraavide või drenaažitorustike rajamine hoonestusala raames. Hoonestusala ulatuses lubatud maapinda tõsta kuni 0,5m. Täpne lahendus tuua hoonete ehitusprojektides. Katuste sajuveed immutatakse pinnasesse.

Kinnistute olmeprügi kogumiseks on planeeritud kinnistutele sissesõiduteede äärde, hoonestusala piirile prügikonteinerite asukohad. Täpsed asukohad määrata hoonete ehitusprojektides. Olmeprügi kogumise ja jäätmeveo korraldamiseks lähtuda Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjast. Olmeprügi veoks sõlmida leping vastavat tegevusluba omava ettevõttega, või valla poolt määratud piirkonda teenindava jäätmevedu korraldava ettevõttega.

## 9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad. Planeering määrab kujud lähtuvalt kehtivast seadusandlusest:

\* naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline kuja–minimaalselt 8 m; biopuhasti kuja on vähemalt 50 m, see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu; tarbevee kaevule määratakse 10 m raadiusega hooldeala, mida käsitletakse kujana.

## 10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Hoonete projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb arvestada võimaliku kuritegevuse ohuga. Hooned tuleb projekteerida ja püstitada vastupidavad ning kasutada tuleb kvaliteetseid ehitusmaterjale, kuritegude ärahoidmiseks on oluline turvanõuetega arvestavalt koostada ehitusprojekt. Hoonestuse projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda põhimõtetest:

- hoonestusele ei ole võimalik märakamtult ligi pääseda – hoonestusala piirav aed on sobiliku kõrgusega ning hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoonete vahelisel õuealal on liikumisele reageeriv välisvalgustus, hoone sissepääs on varustatud hämaraanduriga valgustiga;
- hoonestus on varustatud autonoomse signalisatsiooniga;
- krunt on korrastatud ja haljastatud;
- kodust eemal olles on akende ees kardinaad;
- ukseid on alati suletud ning kodust eemal olles lukustatud, välisustel on turvalukud.

## **11. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine**

Planeeritaval alal ei asu keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndeid vajavaid rajatise ning planeeritav maakasutus ei kujuta keskkonnale ohtu.

Et tagada planeeringualal mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused, tuleb :

- olmejäätmete kogumise ja äraveo tagamiseks paigutada krundile konteiner ja sõlmida leping jäätmevedajaga;
- ehitiste rajamisel ja püstitamisel kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale ja jälgida välispiirete ja akende mürapidavusi (täpne lahendus anda ehitusprojektis);
- tagada, et mürä-, vibratsiooni- ja õhusaaste jäävad lubatud piiridesse;
- krundi põhihoonestus planeerida selliselt, et tagada hoonele kaalutletult võimalikult maksimaalne energiatõhusus ja põhiliselt kasutatavates ruumides võimalikult hea päevavalgus.
- järgida detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi, mis on kehtivat seadusandlust ja normatiive silmas pidades eeldatavalt väikseima keskkonnamõjuga lahendused.

## **12. Teeservituudi moodustamine planeeritavate ja olemasolevate kinnistute vahel.**

Olemasolevat freesasfaltkattega teed, mis asub Kumma ja Kaasiku kinnistutel kasutavad juurdepääsuks Kumma, Kaasiku ja Kase kinnistud (vt. joonis asukohaskeem M 1:2000). Kumma, Kaasiku ja Kase kinnistutel on moodustatud teeservituut juurdepääsude tagamiseks ja tee hoolduseks. Planeeringujärgselt moodustatakse Kumma kinnistust kaks kinnistut (Krunt nr 1: Kumma ja Krunt nr 2: Emma) ja Kaasiku kinnistust kolm kinnistut (Krunt nr. 3: Kaasiku, Krunt nr. 4: Orasheina ja Krunt nr. 5: Mesika). Detailplaneeringu järgselt moodustatakse teeservituut juurdepääsude tagamiseks ja tee hoolduseks planeeritud ja olemasolevate kinnistute Kumma, Emma, Kaasiku, Orasheina, Mesika ja Kase vahel.

Lehise tee, Vanalehise tee ja Kalesi tee ristmikul ulatub üle Kalesi tee 16 m<sup>2</sup> suurune, kolmnurkse kujuga Vana-Kuuse kinnistu (65101:003:0073) osa. Vana-Kuuse kinnistu, planeeritud ja olemasolevate kinnistute vahel (Kumma, Emma, Kaasiku, Orasheina, Mesika, Kase) ei olnud võimalik moodustada teeservituuti ega liita maakorraldustöödega Vana-Kuuse kinnistu osa planeeritud Orasheina kinnistuga. Kivirullija (65101:003:0556) kinnistu omanikud on andnud kirjaliku nõusoleku teeservituudi moodustamiseks nimetatud planeeritavatele ja

olemasolevatele kinnistutele juurdepääsuks.

## **13. Nendele ehitistele/rajatistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav**

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke ehitise, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – nt kaevumaja, koerakuut, kiik, mänguväljak, lipumast vms.

Nimetatud ehitised ei tohi paikneda tee kaitsevööndis, puurkaevu ega septiku kujas või naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas. Kõik nimetatud ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega.

## **14. Muud planeeringu ülesannetega seonduvad ülesanded**

- detailplaneeringu järgselt rajatav elamute arv ei tohi olla suurem kui planeeringus lubatud, sest sellisel juhul võidakse ületada antud piirkonna keskkonnataluvuse piir.
- ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi – see peab olema ehituskunstiliselt ja teostuselt hea ehitustava, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset situatsiooni ning ei tohi luua ohtu inimeste tervisele, varale ega keskkonnale;
- ehitiste püstitamisel tuleb järgida koostatud ehitusprojekti ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitustegevust lubavas dokumendis sätestatud;

- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus läheduses asuvate ehitiste remondiks ja hoolduseks, samuti tulekahjude, avariide ja õnnetuste likvideerimiseks

### **Lisa 1 – Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Käesoleva detailplaneeringu planeeringuala paikneb Harju Maakonnas, Raasiku vallas, Kalesi külas ca. 350m kaugusel Aruküla aleviku piirist.

Olulisemate objektide kaugus planeeringualast:

- Rongipeatus – 2,2 km;
- Bussipeatus lähim 600m
- Toidukauplus – 2,1 km;
- Aruküla põhikool – 1,8 km;
- Aruküla lasteaed – 1,5 km;
- Aruküla lauluväljak – 2,4 km;
- Aruküla mõis – 650 m.

Kontaktvööndis on hoonestatud suuremad maatulundusmaa ja elamumaa kinnistud ja üksikud detailplaneeringuga jagatud elamukinnistud. Kuid detailplaneeringutega lahendatud elamukinnistutele elamute väljaehitamisel suureneb oluliselt hoonestustihedus kontaktvööndis. Kontaktvööndi ala moodustab suures osas maatulundusmaa (põllumaa) kinnistud, idasuunas on Kaasiku maaüksusel ja Jäätmaa kinnistul ka metsamaad. Kontaktvööndisse jäävad kinnistud on üldiselt kõrghaljastuseta rohumaad. Kaasiku kinnistul paikneb säilitatav sirge okaspuurivi, Kaasiku kinnistu läänenurgas üksikud suured lehised ja Vanalehise allee (mõlemal pool teed sirgjooneliselt suured vanad lehised).

### **Planeeritavate olemasolevate maaüksuste andmed:**

Aadress:	Kumma MÜ, Kalesi küla, Raasiku vald, Harjumaa
Katastriüksuse tunnus:	65101:003:0553
Sihtotstarve:	Elamumaa 100%
Registrios:	11934202
Pindala	2,00 ha
Haritav maa	1,47 ha
Õuema	0,44 ha
Muu maa	0,09 ha
Hinnatsoon	H0651004 100%
Viljakustsoon	V0651022 100%

Aadress:	Kaasiku MÜ, Kalesi küla, Raasiku vald, Harjumaa
Katastriüksuse tunnus:	65101:003:0552
Sihtotstarve:	Elamumaa 100%
Registrios:	789302
Pindala	6,43 ha
Haritav maa	4,31 ha
Looduslik rohuma	0,18 ha
Metsamaa	1,02 ha
Õuema	0,70 ha
Muu maa	0,22 ha
Hinnatsoon	H0651004 100%
Viljakustsoon	V0651022 100%

### **Lisa 2 – Detailplaneeringu elluviimine**

Käesolev lisa esitab üldised põhimõtted, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga määratud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt.



### **Hoonete ja rajatiste projekteerimine**

Planeeritud hoonete projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku või tema poolt valitud arendaja initsiatiivil ja finantseerimisel. Ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering. Täiendavaid projekteerimistööde projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus üldjuhul väljastama ei pea, kuid vajadusel võib huvitatud isik, arendaja või hoonete arhitekt neid omavalitsuselt taotleda.

Peale ehitusprojekti koostamist tuleb hoonete projekt koos ehitusteatise või ehitusloa taotlusega esitada kohalikule omavalitsusele.

Tehnovõrkude projekteerimine ja rajamine liitumispunktini toimub tehnovõrgu valdaja ja huvitatud isiku või arendaja koostöös ja finantseerimisel. Vastavalt vajadusele (nt kulgemine üle kolmandale isikule kuuluva kinnisasja) kaasatakse projekteerimis- ja ehitusprotsessi ka kolmandate osapoolte esindajad. Kuni liitumispunktini kulgevad tehnovõrgud jäävad teenusepakkuja omandisse. Kõikide krundisisesete tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub huvitatud isiku või arendaja initsiatiivil ning finantseerimisel käesoleva detailplaneeringu ja selle aluseks olevate võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel. Kõik krundisisesed trassid, tsentraalsete võrkude puhul alates liitumispunktist, jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

### **Ehitamine**

Hoonete ehitustööd toimuvad huvitatud isiku või tema poolt valitud arendaja tellimisel ja finantseerimisel.

**Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.**

Seletuskirja koostas:  
AA Arhitektid OÜ  
Margus Vesikimeister



Vaade planeeritavale alale - Lagedi - Aruküla - Peningi teelt

- Planeeritav ala



Vaade Vanalehise teele Aruküla - Kostivere teelt (Tallinna mnt.)



**AA ARHITEKTID OÜ**  
 Telliskivi 60A, 10412, Tallinn  
 Reg. Nr. 11484739  
 MTR EEP001326  
 Tel. 56 214 955  
 info@aaarhitektid.ee

**Objekt** Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detaiplaneering  
 Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla,  
 Raasiku vald, Harjumaa

**Joonis** Fotod olemasol.  
 olukorrast

**Möötkava**

**Planeeringu koostaja**  
 Margus Veskimeister

**Töö nr.**  
 0119DP

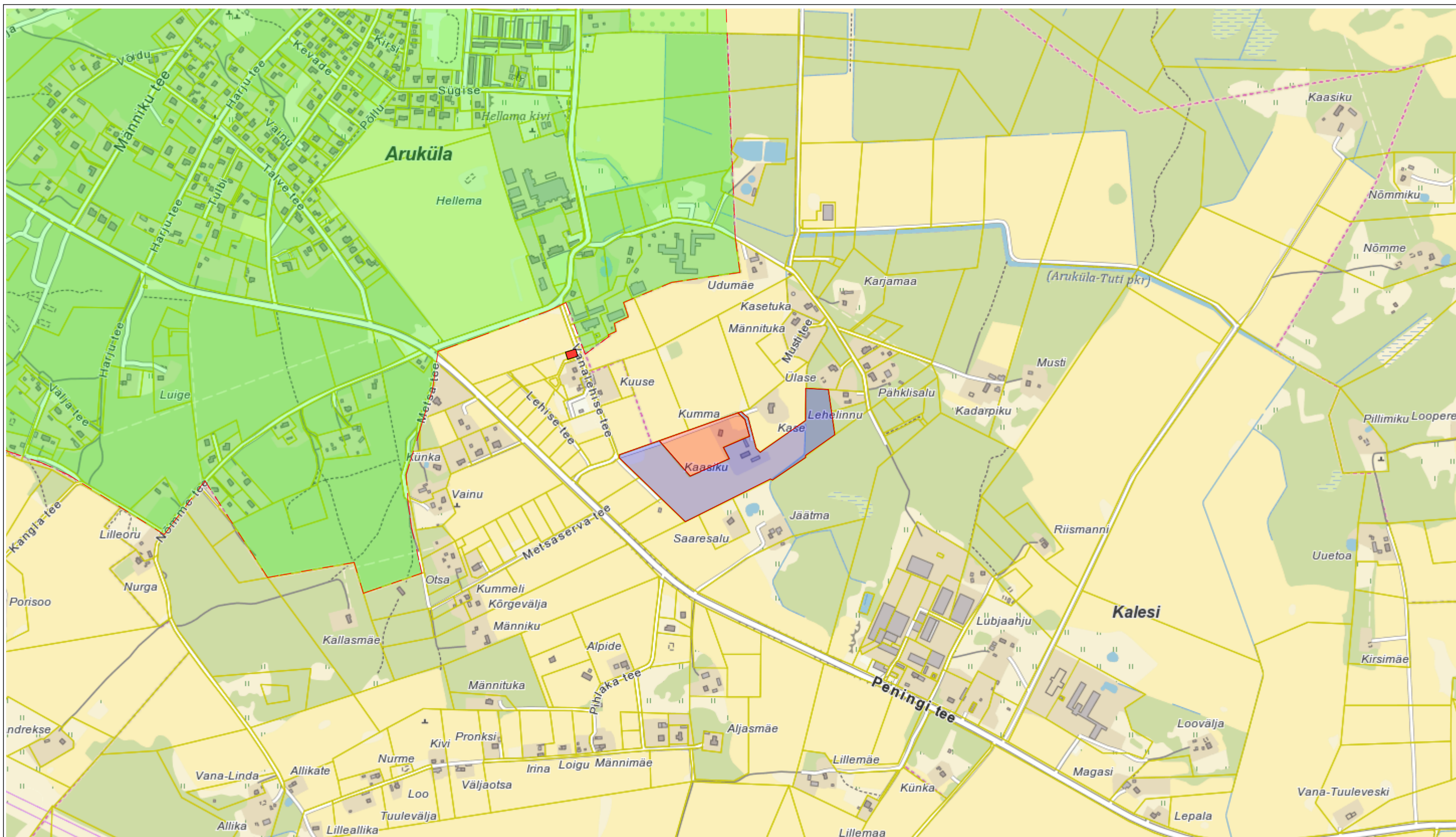
**Vastutav arhitekt**  
 Margus Veskimeister

**Staadium**  
 Detailplaneering

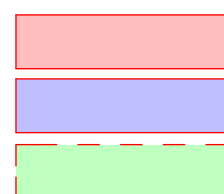
**Tellijad**  
 Allar Jõõts, Teet Jõõts

**Kuupäev**  
 01.04.2019





#### LEPPEMÄRGID:



**KUMMA MÜ (20 000 m<sup>2</sup>)**

**KAASIKU MÜ (64 300 m<sup>2</sup>)**

**ARUKÜLA ALEVIK**



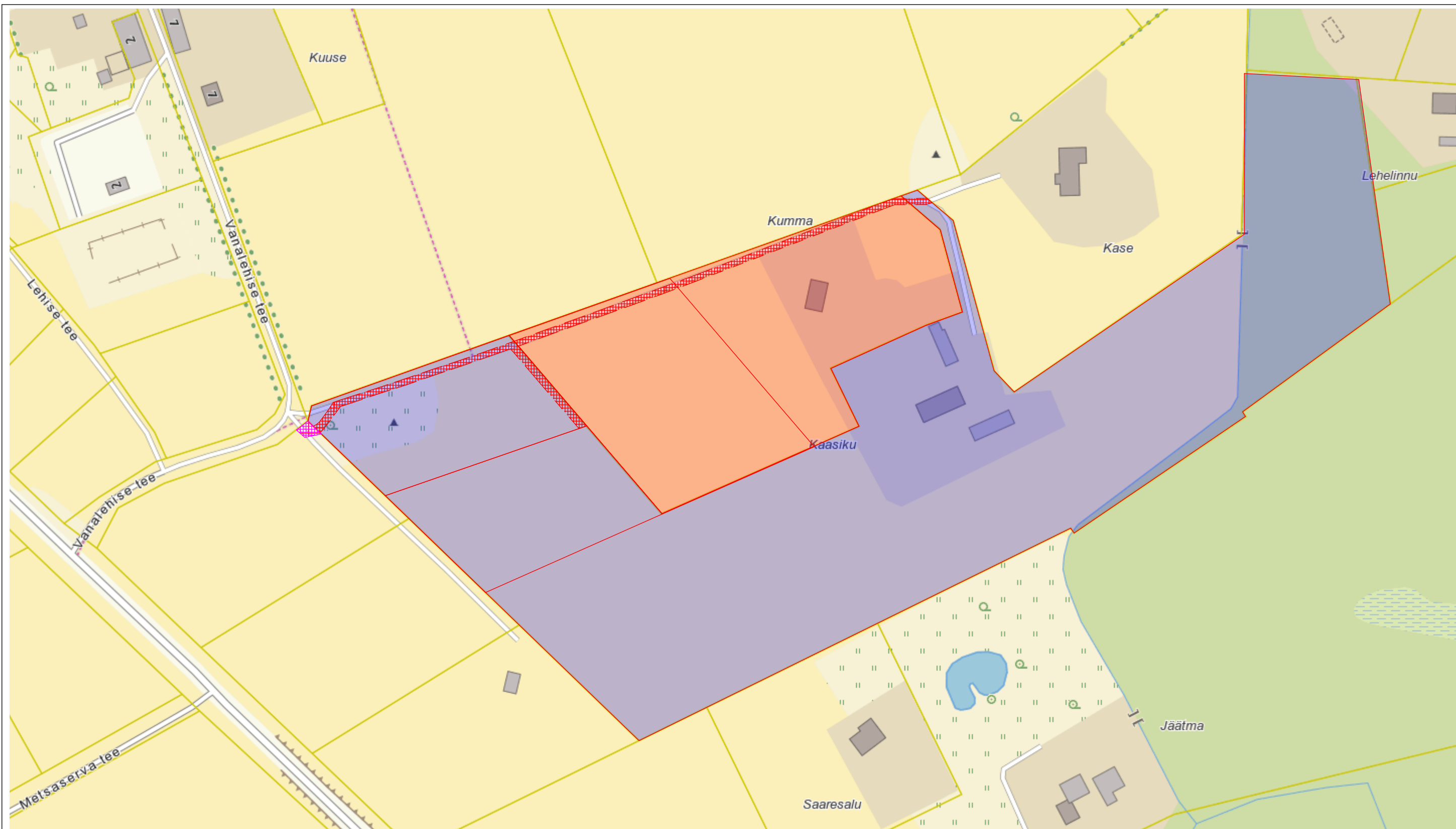
**OLEMASOLEV TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT**

130 M<sup>2</sup> MAA-ALUNE VEEMAHUTI KOOS VÄLJAVÕTUKAEVUGA  
KAUGEIMAST HOONETEST PLANEERINGUALAL LÄHEMAL KUI 700M

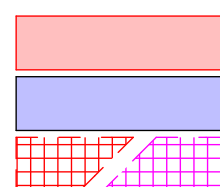


**AA ARHITEKTID OÜ**  
Telliskivi 60A, 10412, Tallinn  
Reg. Nr. 11484739  
MTR EEP001326  
Tel. 56 214 955  
info@aaarhitektid.ee

Objekt	Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detaiplaneering Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla, Raasiku vald, Harjumaa	Joonis	Asukohaskeem
		Mõõtkava	1:10000
Planeeringu koostaja	Margus Veskimeister	Töö nr.	0119DP
Vastutav arhitekt	Margus Veskimeister	Stadium	Detailplaneering
Tellijad	Allar Jõots, Teet Jõots	Kuupäev	01.04.2019



**LEPPEMÄRGID:**



**KUMMA MÜ (20 000 m<sup>2</sup>)**

**KAASIKU MÜ (64 300 m<sup>2</sup>)**

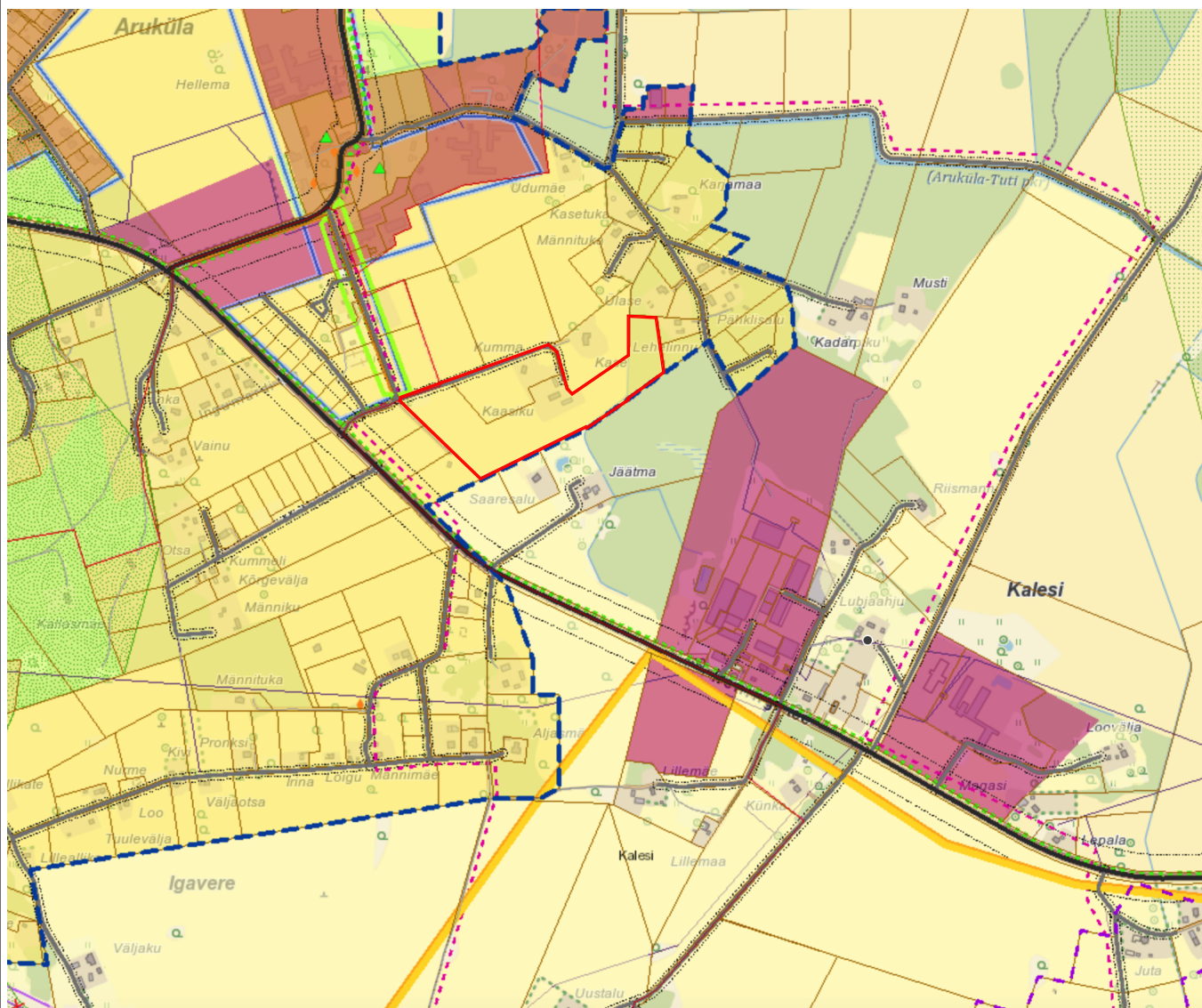
**MOODUSTATAVAD TEESERVITUUDID**



**AA ARHITEKTID OÜ**  
 Telliskivi 60A, 10412, Tallinn  
 Reg. Nr. 11484739  
 MTR EEP001326  
 Tel. 56 214 955  
 info@aaarhitektid.ee

Objekt	Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detaiplaneering Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla, Raasiku vald, Harjumaa	Joonis	Asukohaskeem
		Möötkava	1:2000
Planeeringu koostaja	Margus Veskimeister	Töö nr.	0119DP
Vastutav arhitekt	Margus Veskimeister	Staadium	Detailplaneering
Tellijad	Allar Jõots, Teet Jõots	Kuupäev	01.04.2019





LEPPEMÄRGID:



PLANEERITAV ALA

Koostatava üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala märgitud tiheasustusalana Elamualaks



**AA ARHITEKTID OÜ**

Telliskivi 60A, 10412, Tallinn  
Reg. Nr. 11484739  
MTR EEP001326  
Tel. 56 214 955  
info@aaarhitektid.ee

**Objekt** Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detaiplaneering  
Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla,  
Raasiku vald, Harjumaa

**Joonis** Väljavõte  
koostatavast üldplan.

**Möötkava**  
1:1000

**Planeeringu koostaja**  
Margus Veskimeister

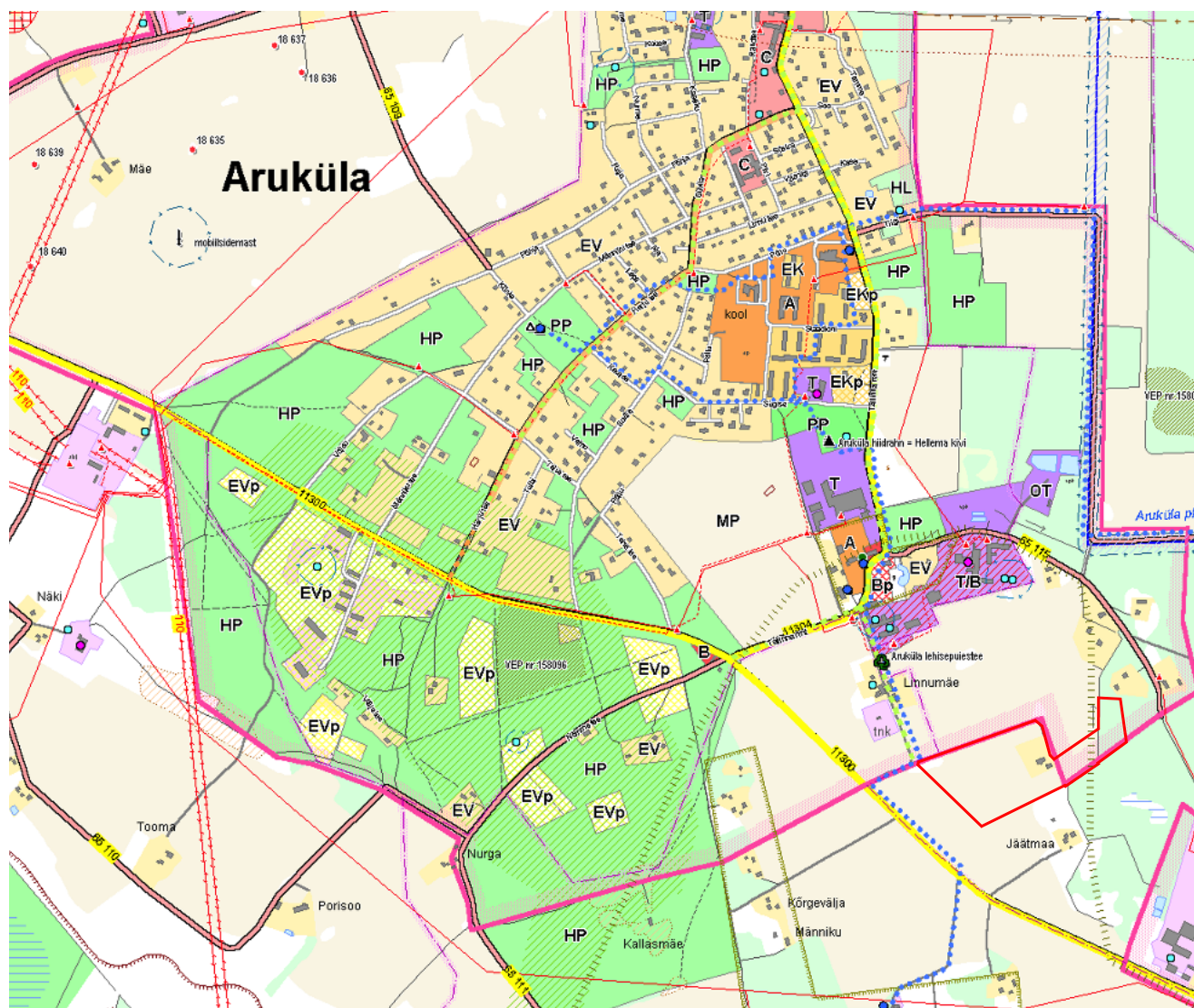
**Töö nr.**  
0119DP

**Vastutav arhitekt**  
Margus Veskimeister

**Staadium**  
Detailplaneering

**Tellijad**  
Allar Jõots, Teet Jõots

**Kuupäev**  
01.04.2019



LEPPEMÄRGID:



PLANEERITAV ALA

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala märgitud maatulundusmaana (põllumaana).



**AA ARHITEKTID OÜ**  
Telliskivi 60A, 10412, Tallinn  
Reg. Nr. 11484739  
MTR EEP001326  
Tel. 56 214 955  
info@aaarhitektid.ee

**Objekt** Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detaiplaneering  
Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla,  
Raasiku vald, Harjumaa

**Joonis** Väljavõte  
kehtivast üldplan.  
**Möötkava** 1:1000

**Planeeringu koostaja** Margus Veskimeister

**Töö nr.** 0119DP

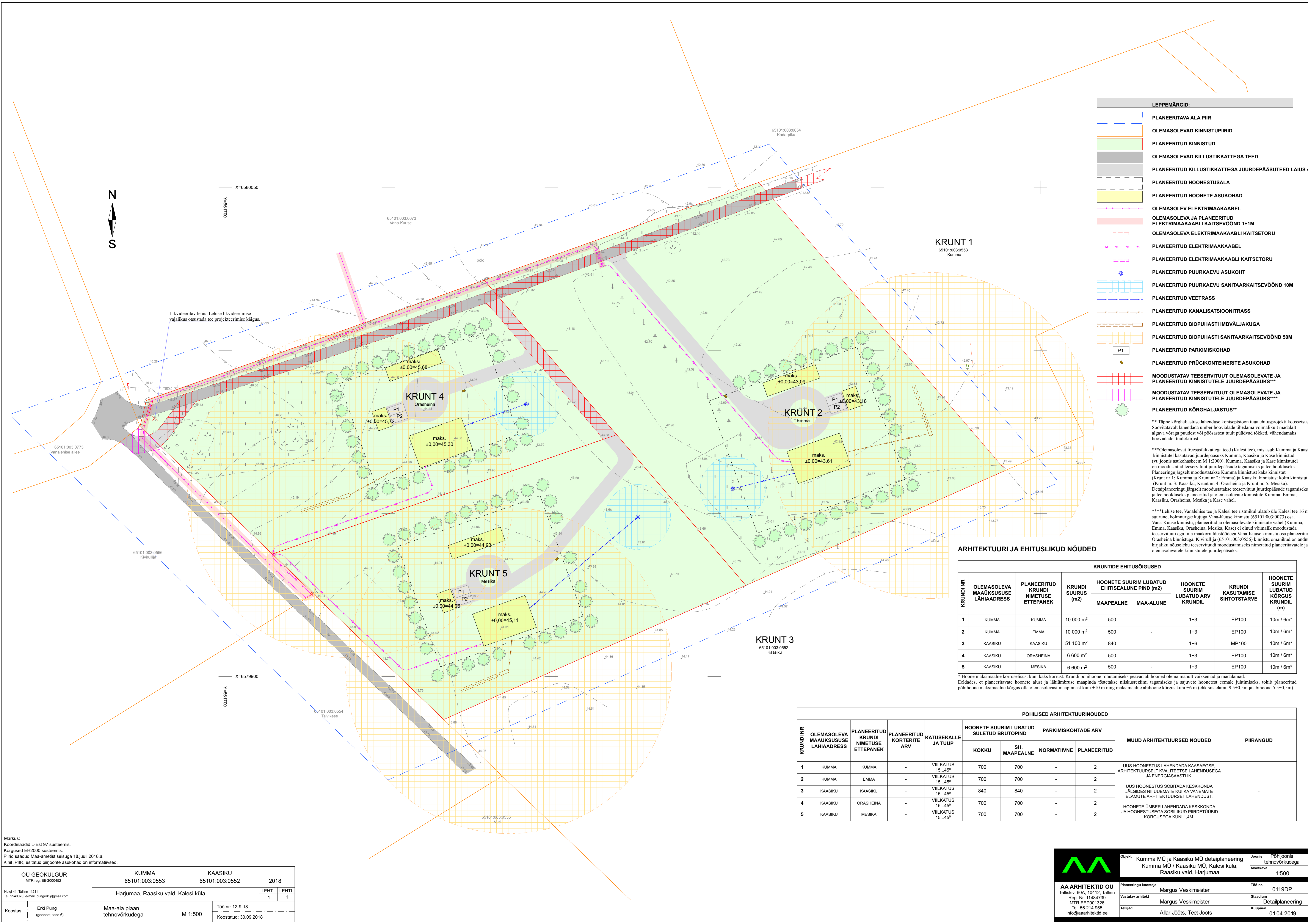
**Vastutav arhitekt** Margus Veskimeister

**Staadium** Detailplaneering

**Tellijad** Allar Jõõts, Teet Jõõts

**Kuupäev** 01.04.2019





- LEPPEMÄRGID:**
- PLANEERITAVA ALA PIIR
  - OLEMASOLEVAD KINNISTUPIIRID
  - PLANEERITUD KINNISTUD
  - OLEMASOLEVAD KILLUSTIKKATTEGA TEED
  - PLANEERITUD KILLUSTIKKATTEGA JUURDEPÄÄSUTEED LAIUS 4m
  - PLANEERITUD HOONESTUSALA
  - PLANEERITUD HOONETE ASUKOHAD
  - OLEMASOLEV ELEKTRIMAAKAABEL
  - OLEMASOLEVA JA PLANEERITUD ELEKTRIMAAKAABLI KAITSEVÕÖND 1+1M
  - OLEMASOLEVA ELEKTRIMAAKAABLI KAITSETORU
  - PLANEERITUD ELEKTRIMAAKAABEL
  - PLANEERITUD ELEKTRIMAAKAABLI KAITSETORU
  - PLANEERITUD PUURKAEVU ASUKOHT
  - PLANEERITUD PUURKAEVU SANITAARKAITSEVÕÖND 10M
  - PLANEERITUD VEETRASS
  - PLANEERITUD KANALISATSIOONITRASS
  - PLANEERITUD BIOPUHAСТИ IMBVÄLJAKUGA
  - PLANEERITUD BIOPUHAСТИ SANITAARKAITSEVÕÖND 50M
  - PLANEERITUD PARKIMISKOHAD
  - PLANEERITUD PRÜGIKONTEINEERITE ASUKOHAD
  - MOODUSTATAV TEESERVITUUT OLEMASOLEVATE JA PLANEERITUD KINNISTUTELE JUURDEPÄÄSUKS\*\*
  - MOODUSTATAV TEESERVITUUT OLEMASOLEVATE JA PLANEERITUD KINNISTUTELE JUURDEPÄÄSUKS\*\*\*\*
  - PLANEERITUD KÕRGHALJASTUS\*\*

\*\* Täpne kõrghaljastuse lahenduse kontseptsioon tuus ehitusprojekti koosseisus. Soovitatavalt lahendada ümber hoovialade tihedama võimalkult madalalt algava võnaga puidust või põõsastest tuut püüdvad tõkded, vähendama hoovialadel tulvikiirust.

\*\*\* Olemasolevat freesafalkkattega teed (Kalesi tee), mis asub Kumma ja Kaasiku kinnistul kasutavad juurdepääsuks Kumma, Kaasiku ja Kase kinnistud (vt joonis asukolituskesk M 1:2000). Kumma, Kaasiku ja Kase kinnistudel on moodustatud teeservituut juurdepääsude tagamiseks ja tee hoolduseks. Planeeringujärgselt moodustatakse Kumma kinnistust kaks kinnistut (Kruut nr 1: Kumma ja Kruut nr 2: Emma) ja Kaasiku kinnistust kolm kinnistut (Kruut nr 3: Kaasiku, Kruut nr 4: Orasheina ja Kruut nr 5: Mesika). Detailplaneeringu järgselt moodustatakse teeservituut juurdepääsude tagamiseks ja tee hoolduseks planeeritud ja olemasolevate kinnistute Kumma, Emma, Kaasiku, Orasheina, Mesika ja Kase vahel.

\*\*\*\* Lehisete, Vanaheise tee ja Kalesi tee ristmikul ulatub üle Kalesi tee 16 m² suurune, kolmnurkse kujuga Vana-Kuuse kinnistu (65101:003:0073) osa. Vana-Kuuse kinnistu, planeeritud ja olemasolevate kinnistute vahel (Kumma, Emma, Kaasiku, Orasheina, Mesika, Kase) ei olnud võimalik moodustada teeservituuti ega lita maakorraldustöödega Vana-Kuuse kinnistu osa planeeritud Orasheina kinnistuga. Kivirullija (65101:003:0556) kinnistu omanikud on andnud kirjaliku nõusoleku teeservituudi moodustamiseks nimetatud planeeritavate ja olemasolevate kinnistute juurdepääsuks.


ARHITEKTUURI JA EHTUSLIKUD NÕUDED

KRUNDITE EHTISÜIGUSED								
KRUNDI NR	OLEMASOLEVA MAAÜKSUSUSE LÄHIAADRESS	PLANEERITUD KRUNDI NIMETUSE ETTEPANEK	KRUNDI SUURUS (m2)	HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND (m2)		HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE	HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS KRUNDIL (m)
				MAAPEALNE	MAA-ALUNE			
1	KUMMA	KUMMA	10 000 m <sup>2</sup>	500	-	1+3	EP100	10m / 6m*
2	KUMMA	EMMA	10 000 m <sup>2</sup>	500	-	1+3	EP100	10m / 6m*
3	KAASIKU	KAASIKU	51 100 m <sup>2</sup>	840	-	1+6	MP100	10m / 6m*
4	KAASIKU	ORASHEINA	6 600 m <sup>2</sup>	500	-	1+3	EP100	10m / 6m*
5	KAASIKU	MESIKA	6 600 m <sup>2</sup>	500	-	1+3	EP100	10m / 6m*

\* Hoone maksimaalne korruselisus: kuni kaks korrust. Krundi põhihoone rõhtumiseks peavad abihooned olema mahult väiksemad ja madalamad. Eeldades, et planeeritavate hoonete alust ja liiimbruse maapinda ületatakse niiskusevõime ja sajuvete hoonetelt emale juhtimiseks, tohib planeeritud põhihoone maksimaalne kõrgus olla olemasolevast maapinnast kuni +10 m ning maksimaalne abihoonet kõrgus kuni +6 m (ehk siis elamu 9,5+0,5m ja abihoonet 5,5+0,5m).

PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED										
KRUNDI NR	OLEMASOLEVA MAAÜKSUSUSE LÄHIAADRESS	PLANEERITUD KRUNDI NIMETUSE ETTEPANEK	PLANEERITUD KORTERITE ARV	KATUSEKALLE JA TÜÜP	HOONETE SUURIM LUBATUD SULETUD BRUTOPIID		PARKIMISKOHTADE ARV		MUUD ARHITEKTUURSED NÕUDED	PIIRANGUD
					KOKKU	SH. MAAPEALNE	NORMATIIVNE	PLANEERITUD		
1	KUMMA	KUMMA	-	VIILKATUS 15...45°	700	700	-	2	UUS HOONESTUS LAHENDADA KAASAESE. ARHITEKTUURSET KVALITEETSE LAHENDUSEGA JA ENERGIASÄSTLIK.	
2	KUMMA	EMMA	-	VIILKATUS 15...45°	700	700	-	2		
3	KAASIKU	KAASIKU	-	VIILKATUS 15...45°	840	840	-	2		
4	KAASIKU	ORASHEINA	-	VIILKATUS 15...45°	700	700	-	2	UUS HOONESTUS SOBITADA KESKKONDA JÄLGIDES NII LUBAMATE KUI KA VANEMATE ELAMUTE ARHITEKTUURSET LAHENDUST.	
5	KAASIKU	MESIKA	-	VIILKATUS 15...45°	700	700	-	2	HOONETE ÜMBER LAHENDADA KESKKONDA JA HOONESTUSEGA SOBILIKUD PIIRDETÜÜBID KÕRGUSEGA KUNI 1.4M.	

Märkus:		KUMMA		KAASIKU		2018	
Koostanud		65101:003:0553		65101:003:0552			
Koostanud		Harjumaa, Raasiku vald, Kalesi küla					
Koostanud		Maa-ala plaan		Töö nr: 12-9-18			
Koostanud		M 1:500		Koostatud: 30.09.2018			

	Objekt	Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detailplaneering Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla, Raasiku vald, Harjumaa		Joonis	Põhijoonis tehnovaldekudega
				Möötkava	1:500
AA ARHITEKTID OÜ Telliaku 60A, 10412, Tallinn Reg. Nr. 11484739 MTR EEP001326 Tel. 56 214 955 info@aaarhitektid.ee	Planeeringu koostaja	Margus Veskimäe		Töö nr.	0119DP
	Vastutav arhitekt	Margus Veskimäe		Stadium	Detailplaneering
	Tallid	Allar Jõõts, Teet Jõõts		Kuupäev	01.04.2019





**AA ARHITEKTID OÜ**  
 Telliskivi 60A, 10412, Tallinn  
 Reg. Nr. 11484739  
 MTR EEP001326  
 Tel. 56 214 955  
 info@aaarhitektid.ee

**Objekt** Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detaiplaneering  
 Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla,  
 Raasiku vald, Harjumaa

**Planeeringu koostaja** Margus Veskimeister  
**Vastutav arhitekt** Margus Veskimeister  
**Tellijad** Allar Jõots, Teet Jõots

**Joonis** 3D visuaal 1  
**Mõõtkava**

**Töö nr.** 0119DP  
**Staadium** Detailplaneering  
**Kuupäev** 01.04.2019





**AA ARHITEKTID OÜ**  
 Telliskivi 60A, 10412, Tallinn  
 Reg. Nr. 11484739  
 MTR EEP001326  
 Tel. 56 214 955  
 info@aaarhitektid.ee

**Objekt** Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detaiplaneering  
 Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla,  
 Raasiku vald, Harjumaa

**Planeeringu koostaja**  
 Margus Veskimeister

**Vastutav arhitekt**  
 Margus Veskimeister

**Tellijad**  
 Allar Jõõts, Teet Jõõts

**Joonis**  
 3D visuaal 2

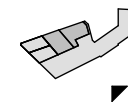
**Möötkava**

**Töö nr.**  
 0119DP

**Stadium**  
 Detailplaneering

**Kuupäev**  
 01.04.2019





**AA ARHITEKTID OÜ**  
 Telliskivi 60A, 10412, Tallinn  
 Reg. Nr. 11484739  
 MTR EEP001326  
 Tel. 56 214 955  
 info@aaarhitektid.ee

**Objekt** Kumma MÜ ja Kaasiku MÜ detaiplaneering  
 Kumma MÜ / Kaasiku MÜ, Kalesi küla,  
 Raasiku vald, Harjumaa

**Planeeringu koostaja** Margus Veskimeister  
**Vastutav arhitekt** Margus Veskimeister  
**Tellijad** Allar Jõots, Teet Jõots

**Joonis** 3D visuaal 3  
**Möötkava**

**Töö nr.** 0119DP  
**Stadium** Detailplaneering  
**Kuupäev** 01.04.2019





## RAASIKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Aruküla

11. september 2018. a nr 49

### **Kalesi külas, Kaasiku ja Kumma katastriüksustel ning lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud Teet Jõõts ja Allar Jõõts on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamiseks Kalesi külas Kaasiku (registriosa 789302/7893; katastritunnus 65101:003:0552; pindala 6,43 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Kumma (registriosa 11934202/; katastritunnus 65101:003:0553; pindala 20000 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa) katastriüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste osaline jagamine kolmeks elamumaa krundiks, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse põhimõtete lahendamine. Planeeringuala suurus on 2,4 ha, käsitlemist vajava lähialaga ligikaudu 3,0 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Raasiku valla kehtivat üldplaneeringut muutev, kuivõrd hajaasustuses paiknevad elamumaa krundid jäävad (keskmiselt) alla 1 ha.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse §-idest 77, 124-128, 130 ja 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 1, Raasiku Vallavolikogu 13. septembri 2005. a otsusest nr 38 „Raasiku valla üldplaneeringu kehtestamine“ ning huvitatud isikute esitatud taotlusest detailplaneeringu algatamiseks,

Raasiku Vallavolikogu

#### **otsustab:**

1. Algatada Raasiku vallas Kalesi külas Kaasiku ja Kumma katastriüksustel ja lähialal detailplaneeringu koostamine ligikaudu 3,0 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Kalesi külas Kaasiku ja Kumma katastriüksustel ja lähialal detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad 3 aastat, vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Raasiku valla kodulehel.

5. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehes Sõnumitooja ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.



Tiina Rühka  
volikogu esimees



## LÄHTESEISUKOHAD

### Kalesi külas Kaasiku ja Kumma katastriüksustel detailplaneeringu koostamiseks

#### ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks olemasoleva maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste osaline jagamine kolmeks elamumaa krundiks, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse põhimõtete lahendamine. Planeeringuala suurus on 2,4ha, käsitlemist vajava lähialaga ligikaudu 3,0ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtivat Raasiku valla üldplaneeringut muutev.

#### 1. OLEMASOLEV OLUKORD

##### 1.1. ASUKOHT; MAAOMAND

- 1.1.1. Planeeritav ala asub Kalesi külas Kaasiku ja Kumma katastriüksustel Lagedi-Aruküla-Peningi tee lähedal, kinnistule viib Vanalehise tee.
- 1.1.2. Planeeritava ala moodustab: Kaasiku (registriosa 789302/7893; katastritunnus 65101:003:0552; pindala 6,43 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Kumma (registriosa 11934202; katastritunnus 65101:003:0553; pindala 20000 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa) ning lähiala.
- 1.1.3. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.
- 1.1.4. Planeeringu ala suurus on lähialaga ligikaudu 3,0 ha.



##### 1.2. HOONESTUS

Planeeritavatel kinnistutel asuvad hooned, kuid planeeritaval alal hooned puuduvad.

##### 1.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal asub elektrimaakaabelliin.

#### 1.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal asub järgmine kitsendus:

- Elektrimaakaabelliin tunnusega MKL221254560, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1m.
- Looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd, Aruküla lehisepuistee, tunnus KLO4001139, piiranguvöönd ulatub planeeringuala loodenurka.

### 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

#### 2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Raasiku valla üldplaneering (13.09.2005)
- Katastriüksuse plaan

#### 2.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkude ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

### 3. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

#### 3.1. ÜLDNÕUDED

3.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata moodustavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel soovitatavalt kasutada detailplaneeringu koostamiseks ettenähtud leppemärke, mis on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehelt <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

3.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.

3.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ja Raasiku valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda <http://raasiku.kovtp.ee/uldplaneering>.

#### 3.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

3.2.1. Moodustada elamumaa sihtotstarbega krundid.

3.2.2. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures olemasolevate ehitistega, ilmakaarte, kõrghaljastuse, krundile juurdepääsudega ning kehtivate piirangutega.

3.2.3 Kruntidel lubatud täisehitus: 500m<sup>2</sup>. Krundile võib rajada üksikelamu ja kuni 3 abihoonet. Elamu kõrgus kuni 10 m. Katusekalle vastavalt piirkonna tavadele. Määrata hoone ±0.00.

3.2.4. Planeeringualal hoida ühtset hoonestuslaadi.

3.2.5. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ühepereelamu hoonestuslaadiga. Abihooned ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

#### 3.3. HALJASTUS JA HEAKORD

3.3.1. Krundi ümber või vahetult hoonestusega ala ümber võib olla kuni 1,4 m piire.

3.3.2. Lahendada heakorrasutus ja olmeprügi kogumine.

3.3.3. Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus.

3.3.4. Lahendada maa-ala vertikaalplaneering ja drenaaž.

#### 3.4. TEED

3.4.1. Juurdepääs planeerida Vanalehise teelt. Teemaale planeerida transpordimaa.

3.4.2. Parkimiskohti planeerida vähemalt 2 elamukrundi kohta.

3.4.3. Planeerida nõuetekohased ligipääsud kruntidele.

#### 3.5. TEHNOVÕRGUD

3.5.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu



põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid ja kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt.

3.5.2. Tehnovõrkude vee ja kanalisatsiooni osas võib rajada ajutiselt lokaalsüsteemi, kuid asula tsentraalsüsteemi valmimisel tuleb liituda tsentraalsüsteemiga.

3.5.3. Lahendada vertikaalplaneerimine ning vajadusel sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt kuni eelvooluni, välistada sadevee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

3.5.4. Lahendada tuletõrje veevarustus.

#### 4. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

4.1. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondade ja ettevõtetega:

- Päästeamet,
- Keskkonnaamet,
- Kinnistu omanik(ud).

4.2. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate arvamused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

#### 5. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

5.1. Detailplaneering esitada planeerimiseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

5.2. Joonistest esitada situatsiooniskeem, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkudeplaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni. Esitada kavandatavat keskkonda illustreeriv materjal.

5.3. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada digitaalselt pdf-formaadis vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

Ühes eksemplaris värviline, kokku murdmata detailplaneeringu põhijoonis ja paberikandjal kõiide esitada vastuvõtmiseks ning avalikustamise läbiviimiseks.

Kehtestamisel esitada detailplaneering Raasiku Vallavalitsusele 3 eksemplaris kõiidetult paberikandjal ja digitaalselt ühes eksemplaris (joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis, digitaalselt allkirjastatult ning failid kokkupakkimata).

#### 6. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA KAASATAVAD ISIKUD

6.1. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

6.2. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

#### 7. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.

**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi Jõõts, Teet			Isiku- või registrikood 37212110235
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kalesi, Kaasiku	Sihtnumber 75207	Maakond Harju maakond
	Telefon 553 7558	e-post tuulerootor@gmail.com	
Kontaktisik	Nimi		
	Telefon	e-post	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Kaasiku Kalesi küla Raasiku vald Harju maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 65101:003:0552	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
---

**OLEMASOLEVA VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv	Amprite arv
-------------	-------------

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv 3	Amprite arv 20 A
------------------	---------------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

**KLIENDI TEGEVUSED**

- Kaasiku, Kalesi küla, Raasiku vald, Harju maakond kinnistu detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 2x(3x20A) ja 3x16A (kokku 56A) näha ette projekteeritavatest ühest 2-kohalisest ja ühest 1-kohalisest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaablitelt.
- 1-kohalise liitumiskilbi(3x16A liitumine) toide näha ette sisselõike kaablis 30334.
- 2-kohalise liitumiskilbi(2x(3x20A) liitumine) toide näha ette olemasolevast jaotuskilbist tunnusega JK31555.
- Planeeringuga määrata: Projekteeritavate 0,4kV kaablite trassid alates toitepunktist ja jaotus-liitumiskilpide asukohad.
- Planeeringus näidata elektriliinide paiknemine teiste kommunikatsioonide suhtes tee joonise lõikel katteta teemaa osal. Näidata tarbija kaablite asetus ja juurdepääs jaotus-liitumiskilpidele. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.
- Planeeringu koostamisel määrata olemasolevale ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnorajatisel servituudi ala ja tagada nõuetekohased kaitsekuvad. Arvestada antud piirkonna detailplaneeringute ja koormustega.
- Projekt kooskõlastada e-teeninduses, [www.elektrilevi.ee](http://www.elektrilevi.ee) (Elektrilevi > Kliendile > Teenused > Kooskõlastamine) ja huvitatud organisatsioonidega. Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnoorkude graafiline osa ka digitaalkujul \*.dwg formaadis andmekandjal või saata aadressil: [kooskolastus@elektrilevi.ee](mailto:kooskolastus@elektrilevi.ee).
- Detailplaneeringuga näidata ära kõik insenervõrgud ja elektripaigaldised.
- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

**TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA**

Nimi

Sander Tiismaa

Kuupäev

19.10.2018