

Kinnitatud
Raasiku Vallavolikogu
8. märtsi 2022. a.
otsusega nr 12

Lisa 1

LÄHTESEISUKOHAD

Raasiku alevikus, Meierei tn 34 katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks

ÜLDOSA

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

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



Väljavõte rakendusest: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>, 11.11.2021

1. OLEMASOLEV OLUKORD

1.1. ASUKOHT

1.1.1. Planeeritav ala asub Raasiku vallas, Raasiku alevikus Meierei tn 34 katastriüksusel, kinnistu külgneb Meierei ja Meierei põik tänavatega ning on ümbritsetud Meierei tn 32 ja Meierei põik 3 kinnistutega.

1.2. KATASTRIÜKSUS

1.2.1. Meierei tn 34 katastriüksus (registriosa 7853002; katastritunnus 65101:007:2600; pindala 2873 m²; sihtotstarve 100% elamumaa).

1.3. LÄHIALA

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

1.4. PLANEERINGU ALA

1.4.1. Planeeringu ala moodustavad Meierei tn 34 katastriüksus ning osaliselt Meierei tänav (65101:007:0195, munitsipaalomand) ja Meierei põik (65101:007:0295, munitsipaalomand) katastriüksused.

1.4.2. Planeeringu ala suurus on ligikaudu 4500 m².

1.5. HOONESTUS

Ehitisregistri (EHR) andmetel on Meierei tn 34 katastriüksusel järgmised hooned ja rajatised:

1.5.1. Elamu EHR koodiga 116030418

1.5.2. Majandushoone EHR koodiga 116030420

1.5.3. Kuur EHR koodiga 116030419

1.5.4. Väravad-piirded EHR koodiga 220408267

1.5.5. Kaev EHR koodiga 220408266

1.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeringualas on järgmised tehnovõrgud

(<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused> andmetel, kui ei ole öeldud teisiti):

1.6.1. ELEKTER – Elektrilevi OÜ, 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabel

1.6.2. VESI – Raasiku aleviku ühisveevärgi veetorustik koos tuletõrjevee hüdrandiga, vee-ettevõtte Raven OÜ (<https://ravenou.ee/> andmed)

1.6.3. KANALISATSIOON – Raasiku aleviku ühiskanalisatsiooni torustik (<https://ravenou.ee/> andmed)

1.6.4. SIDE – Telia Eesti AS sideõhuliin

1.6.5. TÄNAVAVALGUSTUS – Meierei tänaval olemasolev (ühisriputus elektripostidel). Täiendavalt on tänavavalgustus kavandatud Meierei põiktänavale (alus: Meierei tn 36 detailplaneering, kehtestatud Raasiku Vallavalitsuse 24.05.2021 korraldusega nr 177).

1.7. PIIRANGUD

Piirangu alus	Kood riiklikust registrist	Piirangu ulatus
Elektri 0,4 kV maakaabel	MKL238911007	Kaablist mõlemale poole 1 m
Elektri 0,4 kV õhuliin	M215766769	Liinist mõlemale poole 2 m, mastitoest mõlemale poole 1 m
Sideehitis	52504002 ja 52504010	1 m sideehitisest
Avaliku tee kaitsevöönd	-	10 m sõidutee servast
Vee- ja kanalisatsioonirajatised	-	Piirangute asukoht ja ulatus välja selgitada koostöös võrguvaldajaga

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 2.1.1. Raasiku alevikus, Meierei tn 36 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavalitsuse 24.05.2021 korraldusega nr 177)
- 2.1.2. Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusega nr 24)
- 2.1.3. Harju maakonnaplaneering 2030+
- 2.1.4. Eesti Vabariigi kehtivad normid ja standardid

2.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

- 2.2.1. Geodeetiline mõõdistus tehnovõrkude ja kinnistute piiridega mõõtkavas M 1:500 kogu planeeringuala ulatuses.
- 2.2.2. Radooniriski uuring radoonikaitse meetmete väljaselgitamiseks. Uuringu tulemused ja kaitsemeetmed peavad kajastuma detailplaneeringus.
- 2.2.3. Arvestada Terviseameti Kesklabori füüsikalabori 2020. a tööga nr 6/4-6-2/1844 „Liiklusmüra ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang Harjumaal Raasiku alevikus Meierei tn 36 planeeringuala piirkonnas“ ja vajadusel kavandada kaitsemeetmed.
- 2.2.4. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute täpne nimekiri ja ulatus selguvad detailplaneeringu koostamise käigus, koostöös pädevate asutustega.
- 2.2.5. Uuringute tulemused tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel arvesse võtta ja seletuskirjas välja tuua.

2.3. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

- 2.3.1. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
- 2.3.2. Kruntide omanikud, kelle kinnistutele kavandatakse tehnovõrke või muid kitsendusi.
- 2.3.3. Päästeamet
- 2.3.4. Elektrilevi OÜ
- 2.3.5. Raven OÜ
- 2.3.6. Vajadusel Telia Eesti AS

3. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

3.1. ÜLDNÕUDED

- 3.1.1. Koostada detailplaneering mõõtkavas M 1:500. Planeeringus määrata moodustavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs, tänavavalgustus. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Detailplaneering vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusele “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.
- 3.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.
- 3.1.3. Planeeringus peab olema selge ja üheselt mõistetav elluviimise kava, milles on järjestatud planeeringu elluviimise etapid, konkreetsed kohustused, vastutajad ning rahastajad. Tegevuskava peab kindlustama selle, et rahalised kohustused seoses planeeringu elluviimisega ei langeks kohalikule omavalitsusele ega ebaproportsionaalselt suurelt moodustatavate elamukruntide järgmistele omanikele.

3.2. KRUNDIJAOTUS

- 3.2.1. Moodustada elamumaa sihtotstarbega krundid.
- 3.2.2. Elamumaa kruntide minimaalne suurus on 1200 m².
- 3.2.3. Kruntidel lubatud suurim täisehitusprotsent on 20.
- 3.2.4. Määrata ehitiste absoluutsed kõrgused.
- 3.2.5. Kui krundile kavandatakse paarismaja, siis planeerida krundi kuju selliselt, et kui see mõtteliselt pooleks jagada, tekiks kaks mõistliku kujuga osa.

3.3. HOONESTUS

- 3.3.1. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada sealjuures kehivate piirangutega, olemasoleva kõrghaljastusega, krundile juurdepääsudega ja ilmakaartega.
- 3.3.2. Antud detailplaneeringu alal on lubatud kahte tüüpi eluhooned: ühepereelamud ja paarismajad.
 - 3.3.2.1. Ühepereelamu: 2-korruseline, hoone kõrgus maksimaalselt 9 m.
 - 3.3.2.2. Paarismaja: 2-korruseline, hoone kõrgus maksimaalselt 9 m.
- 3.3.3. Igale krundile võib ehitada ühe eluhoone ehitusaluse pinnaga kuni 240 m², kuni 2 ehitusteatisel kohustuslikku abihoonet ning kuni 2 väikeehitist (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m). Krundi kõigi hoonete ja väikeehitiste suurima ehitisealuse pinna määramisel lähtuda täisehitusprotsendist 20.
- 3.3.4. Lubatud katusekalde on 0-30°.
- 3.3.5. Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis.
- 3.3.6. Kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute.
- 3.3.7. Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

3.4. HALJASTUS JA HEAKORD

- 3.4.1. Planeeringuala peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.4.2. Välja ehitada planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise rajatised vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.4.3. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.
- 3.4.4. Krunte on lubatud piirata kuni 1,6m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku.
- 3.4.5. Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri.
- 3.4.6. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistutevahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.
- 3.4.7. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.
- 3.4.8. Olemasolevad elujõulised puud tuleb võimalusel säilitada.

3.5. TURVALISUS

- 3.5.1. Vältida pimedate nurgataguste loomist.
- 3.5.2. Soovitav on luua naabrivalve piirkond, kuid et seda teha, on vaja soodustada avaliku ruumi planeerimisel naabritevahelist suhtlust.
- 3.5.3. Aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga ja piisavalt suuremõõtmeline, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

3.6. JÄTKUSUUTLIK ARENG JA HEAOLUÜHISKOND

- 3.6.1. Hooneid planeerides võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi.
- 3.6.2. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumisteed lahendatakse ehitusprojektis takistusteta liikumise põhimõtetel.

3.7. TEED, LIIKLUS

- 3.7.1. Kruntide ligipääsud kavandada Meierei ja/või Meierei põik tänavale“, Meierei tänavale on lubatud maksimaalselt 1 väljasõit.
- 3.7.2. Planeeringus kajastada Meierei tn 36 detailplaneeringuga Meierei põik tänavale kavandatud lahendus (terminiga „varemplaneeritud“).
- 3.7.3. Vald peab planeeringu koostamise jooksul otsustama, kummale poole Meierei tänava sõiduteed Meierei 36 detailplaneeringuga kavandatud kõnnitee jätkub, sest Meierei tn 14-34 pool on vähem vaba ruumi kui staadioni ja kooli pool (lisaks on seal tänavavalgustuspostid). Teisel pool on aga maa-alused trassid. Kui vald otsustab, et kõnnitee jätkub samal pool teed, kui Meierei tn 36 detailplaneeringuga ette nähtud, siis peab ka Meierei tn 34 detailplaneeringuga kõnnitee kavandama ja planeeringu tingimusena selle ka välja ehitama.
- 3.7.4. Liikluskorraldus peab vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, projekteerimise lähtetase „Hea“.
- 3.7.5. Vajadusel määrata ligipääsude jaoks vajalikud kitsendused ja servituudid. Olemasolevate ja vajalike servituutide seadmise kohta esitada tabel.
- 3.7.6. Detailplaneeringu joonistele tuleb kanda nähtavuskolmnurgad.
- 3.7.7. Parkimiskohtade arvutamisel lähtuda Linnatänavate standardist. Näiteks iga üksikelamu kohta planeerida kinnistu siseselt min 3 parkimiskohta ning vajalik ruum manööverdamiseks.
- 3.7.8. Parkimine lahendada kinnistute siseselt.
- 3.8. TEHNOVÕRGUD**
- 3.8.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist.
- 3.8.2. Määrata tehnovõrkude jaoks vajalikud servituudid ja kitsendused. Olemasolevate ja vajalike servituutide seadmise kohta esitada tabel.
- 3.8.3. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajalt.
- 3.8.4. Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema neid hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni vastavate kruntide piirideni välja ehitatud.
- 3.8.5. KÜTE**
- 3.8.5.1. Eelistada keskkonda säästvamaid küteliike ja välistada levinumad kõige rohkem keskkonda saastavad küteliigid, näiteks kivisüsi, otsene elektriküte.
- 3.8.5.2. Selgitada välja, kas on võimalik liituda kaugküttega (SW Energia lähim teenindatav krunt on Meierei tn 27).
- 3.8.6. ELEKTER**
- 3.8.6.1. Olemasolev ja planeeritav elektriühendus selgitada välja koostöös võrguvaldajaga.
- 3.8.6.2. Analüüsida ja välja tuua päikeseenergia või muu alternatiivenergia kasutamise võimalused. Päikesepaneelide kavandamisel on detailplaneeringus eelkõige vajalik ruumianalüüs (võimsust ei pea piirama, et oleks võimalik kasutada parimaid võimalikke tehnoloogiaid).
- 3.8.7. VALGUSTUS**
- 3.8.7.1. Hoonete projekteerimisel arvestada sellega, et kõrvalasuva staadioni valgustus põhjustab õhtuti piirkonnas tugeva valgusreostuse ning sellega peaks arvestama nt magamistubade või elutoa akende asukohtade valikul.
- 3.8.7.2. Arvestada valguse negatiivsete mõjudega seoses liiklusega. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid.
- 3.8.7.3. Tänavavalgustus planeerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud.

- 3.8.7.4. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid.
- 3.8.7.5. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid täiendava valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- 3.8.8. VESI
 - 3.8.8.1. Veeühendus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
 - 3.8.8.2. Lahendada tuletõrje veevarustus vastavalt siseministri määrusele „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (vastu võetud 18.02.2021 nr 10).
- 3.8.9. KANALISATSIOON
 - 3.8.9.1. Kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
 - 3.8.9.2. Sademevete ärajuhtimine lahendada krundisisesele. Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.
- 3.8.10. SIDE
 - 3.8.10.1. Võimalusel planeerida liitumine valguskaabliga. Ainult siis, kui heal tasemel kaabliga püsiühendus pole võimalik, siis lahendada mobiilside baasil.

4. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

- 4.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.
- 4.2. Detailplaneeringu seletuskirjas anda planeeringu vajaduse põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskonnale.
- 4.3. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.4. Esitada kitsenduste ja servituutide seadmise vajadused tabelina.
- 4.5. Joonistest esitada:
 - 4.5.1. situatsiooniskeem,
 - 4.5.2. tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10 m planeeringualast väljaspool
 - 4.5.3. fotod olemasolevast situatsioonist,
 - 4.5.4. põhijoonis 1:500,
 - 4.5.5. tehnovõrkude plaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni,
 - 4.5.6. 3D illustratsioon maksimaalsete ehitusmahtudega.
- 4.6. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada digitaalselt PDF ja DWG -formaadides vallavalitsusele kooskõlastamiseks.
- 4.7. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning avalikustamise läbiviimiseks esitada lisaks digitaalsetele failidele, mis on vastutava spetsialisti poolt allkirjastatud ka paber kandjal ühes eksemplaris värviline kope koos joonistega.
- 4.8. Kehtestamisel esitada detailplaneering Raasiku Vallavalitsusele järgnevalt:
 - 4.8.1. Detailplaneeringu kehtestatavate kihtide failid peavad olema läbinud tehnilise automaatkontrolli Maa-ameti validaatoris, mille tulemusel saab jääda ainukeseks veateateks kehtestamise andmete puudumine.
<https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Planeeringute-andmed/Planeeringute-validaator-p846.html>
 - 4.8.2. Detailplaneeringu kope paber kandjal kolmes eksemplaris.

4.8.3. Digitaalselt allkirjastatult ning failid kokkupakkimata:

4.8.3.1. seletuskiri DOC ja PDF formaadis,

4.8.3.2. joonised DWG ja PDF formaadis.

5. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.