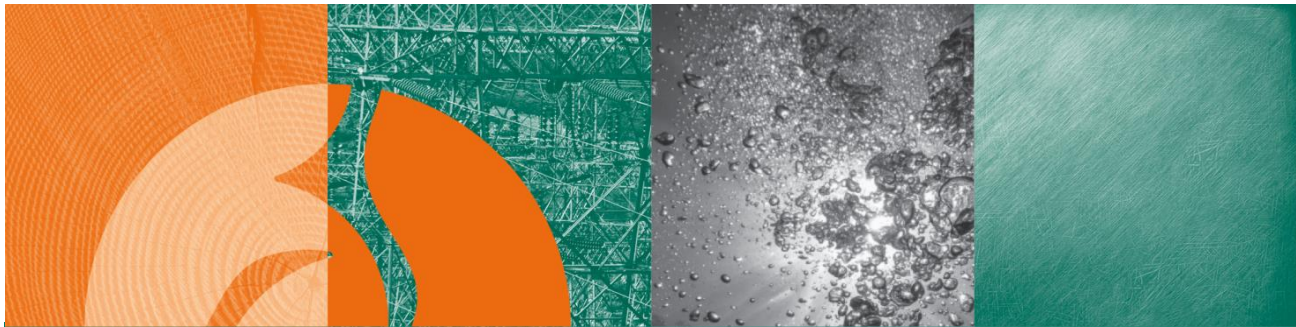




Raasiku alevikus Tehase tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003052

Tallinn 2019

Koostaja:
Ingrid Saaroja
projektijuht-planeerija
ingrid@hendrikson.ee
Tel: 617 7694

Tellijä:
Vello Oselin
Tehase Arendus OÜ
Koidu tn 100, 10139 Tallinn
vello@meediamaailm.ee
Tel: 5551 0236

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	8
2.1. Alusplaan	8
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
2.3. Kitsendused	8
3. KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE	9
3.1. Vastavus üldplaneeringule	9
3.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele	9
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	12
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	12
4.2. Ehitusõigus	12
4.3. Liikluskorralduse põhimõtted	13
4.4. Nõuded kruntide hoonestamiseks	15
4.4.1. Arhitektuursed nõuded	15
4.4.2. Nõuded piiretele	15
4.4.3. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	15
4.4.4. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
4.4.5. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	16
4.4.6. Tuleohutusnõuetele vastavus	16
4.4.7. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus	17
4.4.7.1. Elektrivarustus	17
4.4.7.2. Tänavavalgustus	17
4.4.7.3. Sidevarustus	17
4.4.7.4. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	18
4.4.7.5. Sademevee ärajuhtimise lahendus	19
4.4.7.6. Kütte lahendus	19
4.5. Haljastus ja heakord	19
4.5.1. Olemasolev haljastus	19
4.5.2. Planeeritav haljastus	19
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord	19
4.5.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	20
4.6. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	20
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	20

C – LISAD	21
D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	23
E – JOONISED	25

A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	30.07.2018 Nr 7-1/17-1	Tehase tee 24 detailplaneeringu algatamise taotlus
2.	10.09.2018	Raasiku alevikus, Tehase tee 24 katastriüksuse detailplaneeringu finantseerimise ja koostamise leping.
3.	11.09.2018 Raasiku Vallavolikogu otsus nr 50	Raasiku alevikus, Tehase tee 24 katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine.
4.	03.10.2018	Sõnumitooja, teade detailplaneeringu algatamise kohta
5.	24.09.2018	Detailplaneeringu algatamise teade ametlikes teadaannetes
6.	04.11.2019 Raasiku vallavalitsuse korraldus nr 358	Raasiku alevikus Tehase tee 24 katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu vastuvõtmine
7.		Sõnumitooja, teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta
9.		Kiri puudutatud isikutele detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta
10.	02.01.2020 Raasiku vallavalitsuse korraldus nr 1	Raasiku alevikus Tehase tee 24 katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu kehtestamine
11.		Sõnumitooja, teade detailplaneeringu kehtestamise kohta

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Raasiku vallavolikogu 11.09.2018 a otsus nr 50 „Raasiku alevikus, Tehase tee 24 katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“;
- Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud 13.09.2005 a Raasiku Vallavolikogu otsusega nr 38);
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Lähtematerjalid:

- Kehtivad naaberalade detailplaneeringud:
 - Tehase põik 7 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 02.01.2017 Raasiku Vallavalitsuse korraldusega nr 3.

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on viia ellu üldplaneeringu järgne lahendus, jagada kinnistu kaheksaks korterelamumaa sihtotstarbega krundiks, neljaks kaksikelamumaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks üksikelamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks haljasala maa sihtotstarbega krundiks ning kolmeks tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringuga soovitakse näha ette ehitusõigus korterelamumaa kruntidele kokku kuni kaheksa kuni 3-korruselise korterelamu ehitamiseks. Kaksikelamumaa kruntidele nähakse ette ehitusõigus igale krundile ühe kahe korteriga elamu ehitamiseks ning üksikelamumaa kruntidele nähakse ette ehitusõigus igale krundile ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele hoonestusala, hoonestustingimused, juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse põhimõtted.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks OSAÜHING G.E.POINT poolt 06.06.2018 koostatud töö nr 18-G246.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav maa-ala asub Raasiku aleviku lääneservas, Tehase tee ääres, olemasolevate kortermajade piirkonnas. Alast kagus asuvad 3-korruselised kortermajad ning teisel pool Tehase teed, alast edelas, asuvad olemasolevad 2-korruselised korterelamud. Loode suunas on üks tootmismaa kinnistu amortiseerunud hoonega. Ida suunas paiknevad hoonestamata elamumaa krundid ja põhjas on maatulundusmaa kinnistu. Ala on enamusesheinamaa ning seal kasvavad mõned erineva suurusega puudegrupid. Alal paikneb ka üks vana korvpalliplats ning seda läbivad erisuunalised jalgrajad. Olemas on kaks juurdepääsu, üks nendest Tehase teelt ja teine Tehase põik tänavalt.

Tehase tee 24 (katastritunnus 65101:001:0375) kinnistu suurus on 4,25 ha ja selle sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu on eraomandis, selle omanikuks on Tehase Arendus OÜ. Planeeritava maa-ala suurus on ca 5 ha ning see on hoonestamata.

Lähim ühistranspordipeatus paikneb ca 50 m kaugusel planeeringualast, otse naabermaja (Tehase tee 22) juures, Tehase tee ääres. Lähim lasteaed on Raasiku lasteaed Oravake ja lähim kool Raasiku Põhikool, mõlemad asuvad Raasiku alevikus, ca 2 km kaugusel planeeringualast, Raasiku Raamatukogu naabruses. Lähimad kauplused (Conmigo, Konsum) paiknevad samuti ca 1 km kaugusel, Raasiku keskuses.

Planeeritud lahendus sobitub hästi olemasolevasse keskkonda, kuna ala Tehase tee poolsesse serva on ette nähtud korterelamud, mis on loogiliseks jätkuks olemasolevatele korterelamutele. Hoonestusalad on ette nähtud samale ehitusjoonele olemasolevatega ja hoonestustihedused on kavandatud sarnased kõrvalolevate korterelamute kruntide hoonestustihedustega. Ala tagumisse ossa on kavandatud üksik- ja kaksikelamumaa krundid, mis on loogiliseks jätkuks Tehase põik 7 kinnistu detailplaneeringuga planeeritud sama tüüpi elamutele. Üksik- ja kaksikelamukruntide hoonestustihedused on samuti sarnased varem planeeritud (Tehase põik 7 DP) samasuguste kruntide hoonestustihedustega. Vt täpsemalt jooniselt nr 2 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.

Naaberaladel kehtestatud detailplaneeringud:

Tehase põik 7 kinnistu detailplaneering - mille ehitusõigusega on ette nähtud Tehase põik tänava edelaküljele kaks kuni 2-korruselist, kuni 9m kõrgust 4-korteriga ridaelamut või kahepereelamut. Tänavakirdeküljele on planeeritud neli kuni 2-korruselist, kuni 9m kõrgust ühepereelamut koos 1-korruselise, kuni 5m kõrguse abihoonega.

Vt täpsemalt jooniselt nr 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.

2.3. KITSENDUSED

Planeeritavale alale ulatuvad kitsendused on kajastatud joonisel nr 2 „Tugiplaan“.

3. KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

3.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt on ala Raasiku Elektri tee poolses osas planeeritud korruselamumaa juhtotstarbega (EKp) ning tagumises osas (alates Tehase põik tänava sisenemiskohast) planeeritud väikeelamumaa juhtotstarbega (EVp). Puhastusseadme kuja alla jäävas osas on kinnistu loodusliku haljasmaa juhtotstarbega (HL).

Planeeringuga jagatakse kinnistu Raasiku Elektri tee poolne osa kaheksaks korterelamumaa sihtotstarbega (EK) krundiks. Kinnistu tagumine osa (alates Tehase põik tänava sisenemiskohast) neljaks kaksikelamumaa (EPk) ja kolmeks üksikelamumaa sihtotstarbega krundiks (EP). Puhastusseadme kuja piirkonda jääva ala osas moodustatakse üks haljasala maa krunt (HP) ning kõigile planeeritud kruntidele juurdepääsuks moodustatakse kolm tee ja tänava maa krunti (LT).

Üldplaneeringus on määratud Raasiku Elektri tee kaitsevööndiks 50 m. Detailplaneeringuga taotletakse Ehitusseadustiku § 70 lg 3 alusel Maanteeameti nõusolekut planeeritud korterelamute ehitamiseks Raasiku Elektri tee kaitsevööndisse. Raasiku Elektri tee üldplaneeringu järgse kaitsevööndi vähendamise vajadus puudub, kuna antud piirkonnas paiknevad ka olemasolevad kortermajad riigitee kaitsevööndis (Tehase tee 20 ja 22 majad 17-17,5 m kaugusel riigitee servast ning Tehase tee 17-23 majad 15,5-16 m kaugusel riigitee katendist). Vt Maanteeameti nõusoleku taotluse põhjendusi täpsemalt ptk 4.3. „Liikluskorralduse põhimõtted“.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Raasiku Valla üldplaneeringuga.

3.2. VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE

Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus 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 joonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel soovitavalt kasutada detailplaneeringu koostamiseks ettenähtud leppemärke, mis on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehelt.

Ala suurusest tulenevalt on keskkonna säästmise mõttes detailplaneeringu tugiplaan (joonis 2) ja põhijoonis (joonis 4) koostatud mõõtkavas 1:1000. Suuremat täpsust nõudev tehnovõrkude koondplaan (joonis 5) on koostatud mõõtkavas 1:500. Planeeringus on määratud kruntide piirid, ehitusõigus jm lähteseisukohtades toodud näitajad. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus on antud põhijoonisel (joonis 4) tabeli kujul.

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

Kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustihedustega on antud joonisel nr 2 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“ ning kirjeldatud ptk 2.2.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberadel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ja Raasiku valla üldplaneeringuga.

Naaberladel kehtestatud detailplaneeringud ja nendega arvestamine on toodud ptk 2.2. ja joonisel nr 2 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“. Vastavus üldplaneeringule on toodud ptk 3.1.

Moodustada elamumaa sihtotstarbega krundid, minimaalse suurusega 1200 m².

Elamumaa sihtotstarbega krundid on moodustatud minimaalse suurusega 1200 m².

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

Arvestatud.

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

Arvestatud.

Planeeritaval üksikelamu krundil lubatud täisehitus kuni 240 m². Maksimaalne korruselisus – 2. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet. Väikeelamu kõrgus kuni 10 m.

Üksikelamukruntide täisehitus on ette nähtud kuni 170 m², lisaks on planeeritud kaksikelamukrundid, mille täisehituseks on ette nähtud kuni 300 m². Üksikelamute juurde on ette nähtud kuni 2 abihoone ehitusõigus. Nii üksik-, kui kaksikelamute kõrguseks on ette nähtud kuni 10 m.

Kortermaja krundil arvestada ühe korteri kohta minimaalselt 200 m² krundi pinda. Maksimaalne korruselisus – 3. Kortermaja kõrgus kuni 11 m.

Korteri kohta on arvestatud minimaalselt 200 m² krundi pinda ja maksimaalseks korruselisuseks on ette nähtud 3 korrust. Planeeritud kortermajade kõrguseks on ette nähtud kuni 12 m, kuna peagi rakenduv energiatõhususe nõue seab täiendavad tingimused hoonete konstruktsioonidele, mis vajavad varasemast rohkem ruumi (sh kõrgust).

Katusekalded vastavalt piirkonna tavadele. Määrata hoone ±0.00.

Nõue katusekallete ja hoone ±0.00 määramise kohta on toodud ptk 4.4.1. „Arhitektuursed nõuded“.

Planeeringualal hoida ühtset hoonestuslaadi.

Arvestatud.

Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Abihoone(d) ja piirded peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Arvestatud. Tingimused lisatud ptk 4.4.1. „Arhitektuursed nõuded“ ja ptk 4.4.2 „Nõuded piiretele“.

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

Arvestatud.

Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

Jäätmekäitlus ja heakord on toodud ptk 4.5.3, prügikonteinerite võimalikud asukohad on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

Juurdepääs planeerida Tehase teelt ja Tehase põik tänavalt.

Arvestatud

Parkimiskohti planeerida normatiivide kohaselt.

Arvestatud. Vt täpsemalt ptk 4.3. „Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted“.

Planeerida nõuetekohased ligipääsud kruntidele.

Arvestatud.

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.

Täidetud.

Tehnovõrkude vee ja kanalisatsiooni osas planeerida liitumine asula tsentraalsüsteemiga.

Täidetud.

Lahendada vertikaalplaneerimine ning vajadusel sademe- ja drenaaživee kõrvaldus krundilt, välistada sadevee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

Vertikaalplaneerimise põhimõtteid vt ptk 4.5.4.

Lahendada tuletõrje veevarustus.

Täidetud. Vt ptk 4.4.6 ja joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga nähakse ette kinnistu jagamine 15-ks elamumaa (E) sihtotstarbega krundiks: detailplaneeringu liikide alusel neist 8 korterelamumaa sihtotstarbega (EK), 4 kaksikelamumaa sihtotstarbega (EPk) ja 3 üksikelamumaa sihtotstarbega (EP). Lisaks moodustatakse üks üldkasutatava maa (Üm) sihtotstarbega krunt (detailplaneeringu liikide alusel haljasala maa krunt (HP) ja kolm transpordimaa (L) sihtotstarbega krunti (katastriüksuse liikide alusel tee ja tänava maa (LT)).

- Krunditud maa-ala pindala on kokku 42 517 m².
- Krunditud maa-alast 69% on planeeritud elamumaa sihtotstarbega; 21% transpordimaa sihtotstarbega ja 10% üldkasutatava maa sihtotstarbega.
- Planeeritav hoonete ehitisealune pind on kokku 4 935 m².

Vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud „Maakatastriseadus“ §-le 18¹:

Elamumaa (E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Transpordimaa (L) - liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga;

Üldkasutatav maa (Üm) – avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sh: haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa, kalmistu maa.

4.2. EHITUSÕIGUS

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonetealune pind (m.a/m.p)	Hoonete arv krundil (põhihoone+abihooned)	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (abihoonetel) / korruselisus (abihoonetel)
Pos 1	425	1	12 m / 3
Pos 2	400	1	12 m / 3
Pos 3	400	1	12 m / 3
Pos 4	400	1	12 m / 3
Pos 5	400	1	12 m / 3
Pos 6	400	1	12 m / 3
Pos 7	400	1	12 m / 3
Pos 8	400	1	12 m / 3
Pos 9	170	1+1	10 m (5 m) / 2 (1)
Pos 10	170	1+2	10 m (5 m) / 2 (1)
Pos 11	170	1+2	10 m (5 m) / 2 (1)
Pos 12	300	1	10 m / 2
Pos 13	300	1	10 m / 2
Pos 14	300	1	10 m / 2
Pos 15	300	1	10 m / 2
Pos 16	-	-	-
Pos 17	-	-	-

Pos 18	-	-	-
Pos 19	-	-	-
Pos 20	-	-	-

Korterelamumaa ning kaksikelamumaa kruntidel (pos 1 – 8 ning pos 12 – 15) on lubatud rajada kuni 20m² ehitisealuse pinnaga, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m, väikeehitisi (nt laste mängumaja, jalgrataste kaetud hoidla, prügikonteinerite varjualune, lehtla/grillnurk). Väikeehitisi võib rajada ka väljaspool hoonestusala, tingimusel, et need kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega. Väikeehitise ehitamisel krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb see kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikega (piirinaabritega). Kõik ehitatavad abihooned (sh. alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) peavad sobima elamute arhitektuuriga.

4.3. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala külgneb edelas riigimaanteeaga nr 11317 Raasiku Elektri tee (kõrvalmaantee) ning kagus suubub planeeringuala piirini Tehase põik tänav. Planeeringulahendus näeb ette nende kahe tänava ühendamise läbi planeeritava ala. Lisaks antakse planeeritud tänavatega ühendus Tehase tee 26 (maatulundusmaa) kinnistule. Planeeringuala idaosas, Jõelähtme jõe äärde suunduv tee säilitatakse. Kõigi kavandatud ja säilivate teede/tänavate jaoks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krundid. Planeeritud ristmiku nähtavuskolmnurkadesse jäävatel puudel tuleb kuni 2,4 m kõrguseni oksad eemaldada – täpne lahendus ja puude säilitamise võimalus selgub ristmiku ehitusprojekti koostamisel.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule (kehtestatud 13.09.2005) on Raasiku Elektri tee kaitsevööndi laius 50 m. Vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 on tee kaitsevööndis keelatud muuhulgas ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tee kaitsevööndisse on kavandatud neli kuni 3-korruselist kortermaja, kruntidel pos 1-4 (18,5-19,5 m äärmise sõiduraja välimisest servast), alajaam (11,5 m riigitee katendi servast) kergliiklustee (0-13,5 m riigitee katendi servast), kruntide pos 1-4 parkimisplatsid (14,5-15 m riigitee katendi servast), Elektrilevi OÜ poolt kavandatav kaabelliin (ca 5,5-6,5 m riigitee katendi servast) ja sidekaabel (6,5-8 m riigitee katendist). Riigiteega ristuvad planeeritud veetoru, kanalisatsioonitoru, survekanalisatsiooni toru ja Elektrilevi OÜ poolt kavandatav kaabelliin alates Nurga (Aruküla) alajaamast. Tee kaitsevööndisse planeeritud kergliiklustee, parkimisplatsid ja tehnovõrgud on mitte-ehitusloakohustuslikud ning ei kuulu EhS § 70 lg 2 ega § 72 lg 1 nimetatud keelatud tegevuste hulka. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud rajatakse kinnisel meetodil (vt ptk 4.4.7. ja 4.6.).

Planeeringuga taotletakse Ehitusseadustiku § 70 lg 3 alusel Maanteeameti nõusolekut planeeritud korterelamute ehitamiseks Raasiku Elektri tee kaitsevööndisse (mis on vastavalt ÜP-le 50 m), kuna Ehitusseadustiku § 92 lg 3 mõistes on tegemist tänavaga ja kavandatud korterelamud ei vähenda Raasiku Elektri tee ohutust. Planeeringuala naabruses olevad 3-korruselised korterelamud (Tehase tee 20 ja 22) paiknevad 17-17,5 m kaugusel riigitee katte servast. Tänavateisel poolel paiknevad olemasolevad 2-korruselised kortermajad (Tehase tee 17, 19, 21, 23) 15,5-16 m kaugusel riigitee katendist. Planeeritud korterelamud on ette nähtud 18,5-19,5 m kaugusele riigitee katte servast, mis tagab hoonestuse loomuliku jätkumise vastavalt piirkonnas väljakujunenud tavadele.

Koostamisel oleva Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt loetakse asulat läbivate maantee kaitsevööndi laiuseks, asula piiresse jäävas osas, 10 m. Selline kaitsevööndi ulatus on vastavuses kehtiva seadusandlusega, kuna riigimaantee nr 11317, Raasiku Elektri tee (kõrvalmaantee), on Ehitusseadustiku mõistes tänav (EhS § 92 lg 3). Tänav kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud

hääringute ulatus ei ole märkimisväärne, kuna tegemist on tupikteega, millel on kiirusepiirang 30 km/h ja mille aasta keskmine ööpäevane liiklus Maanteeameti 2018 a loendusaruande alusel 588 autot/ööpäevas, millest 99% on sõidua autod.

Riigitee liiklusest põhjustatud hääringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Hinnanguliselt ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus vajalikud. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest (vt täpsemalt ptk 4.4.4. „Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks“). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud hääringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Parkimine on lahendatud planeeritava ala piires. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on elamute parkimismääratise korruselamute alal 3- ja enamatoalise korteri puhul 1,5 parkimiskohta korterile ning ükiskelamute puhul 2 parkimiskohta elamule ja kahepereelamute puhul 2 kohta korterile. Planeeringualale on kavandatud kokku 80 korterit, 3 ükiskelamut ja 4 kahepereelamut, mille tulemusena on normatiivne parkimiskohtade arv 142. Planeeringualale on ette nähtud 142 parkimiskohta.

Planeeritud tänavate äärde, kavandatud korterelamute poolsesse ossa, on ette nähtud kergliiklusteed. Kavandatud kaksik- ja ükiskelamute juurde viivad sõiduteed on kavandatud väikese liiklusköormuse tõttu segaliikluse alana. Kõik teed ja kergteed, mis on ette nähtud avalikuks kasutuseks, peavad olema asfaltbetoonkattega. Kortere lamumaa krundisisesed kergteed ning autoparklad võivad olla muu sobiliku kövakattega. Täpne katte liik selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis ja kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega. Ehitusprojekti staadiumis tuleb anda projekteeritud kövakattega pindadelt sademetevee ärajuhtimise lahendus (vt täpsemalt ptk 4.4.7.5 „Sademetevee ärajuhtimise lahendus“).

4.4. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- Korterealamute suurim lubatud korruselisus 3 korrust, kaksik- ja üksikelamutel 2 korrust;
- Korterealamute suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on maksimaalselt 12 m, kaksik- ja üksikelamutel 10 m;
- Abihooned (sh planeeritud alajaama viimistlus) peavad sobima elamu arhitektuuriga;
- Kõigi elamute põhimahu katusekalle vastavalt piirkonna tavadele;
- Hoone ± 0.00 kavandamisel arvestada, et maapinna kõrgusi ei ole lubatud oluliselt muuta, maapinna kõrgust võib tõsta vaid hoonestusala piires kuni 0,5 m.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3;
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhaskiv, kivi, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Keelatud on välisviimsitluses kasutada katmata ümarpalki (või selle imitatsiooni), plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- Hoonete eskiisid kooskõlastada projekteerimise algfaasis kohaliku omavalitsusega.

4.4.2. NÕUDED PIIRETELE

Piirdeaedu on lubatud kavandada kaksik- ja üksikelamumaa kruntidele. Piirded võivad olla kuni 1,4 m kõrgused ning peavad sobima hoonestuse arhitektuuriga;

4.4.3. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Olemaolevate tehnovõrkude talumiskohustusega alad ja kaitsevööndid on toodud joonisel nr 2 „Tugiplaan“. Planeeringuala siseste tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“. Tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

4.4.4. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringuala piirneb riigiteega 11317 Raasiku Elektri tee (kõrvalmaantee). Tegemist on tupikteega ning alal võib esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Maanteest tuleneva müra hinnang

Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Planeeringuala tuleb müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (elamu maa-alad).

Tee 11317 Raasiku elektri tee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2018. aastal oli (Maanteeameti andmed) 588 a/ööp (sh 1% raskeliiklust). Tuleb arvestada, et toodud liiklusköormus on antud kogu 1,6 km pikkuse teelõigu kohta (sh asulakeskuse lähedane

piirkond), detailplaneeringualaga piirnev lõik paikneb aga tee lõpuosas ning tegemist on tupikteega, seega võib eeldada, et vaadeldavas piirkonnas on liikluskoormus tunduvalt väiksem kui 500 sõidukit ööpäevas. Vaadeldava lõigu kiiruspiirang on 30 km/h, mis samuti piirab ülenormatiivsete häiringute esinemist ning ulatust.

Lähtudes eespool nimetatud ning eeldatavasti tegelikest suurematest liiklusandmetest võib arvutuslikult kavandatud hoonestusaladeni (ca 18 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müratase ca 50...51 dB päeval ning ca 40...41 dB öösel. Seega vastab liikluskõrge tase kavandatud hoonestusaladel II kategooria alade sihtväärtuse (55 dB päeval/50 dB öösel) nõuetele. Liikluskõrge sihtväärtuse ületamist ei ole ette näha ka liikluskoormuste suurenemisel 50...100% (sedavõrd suur liikluskoormuste kasv tuleb antud piirkonna ning teelõigu puhul siiski pigem ebatõenäoliselt lugeda). Ühtlasi on näha, et ka planeeringu realiseerimisega lisanduv liiklus ei too kaasa ülenormatiivset mürataset.

Seega ei ole liikluskõrge piiramise meetmed välisõhus vajalikud. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest, mille kohaselt:

Kavandades eluruumi (elu ja magamisruumid korteris) kuni 55 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 30 dB. Samas on uute hoonete tingimustele vastavate eluhoonete kavandamisel (arvestades ka ca 300 m kaugusel asuvat raudteed) soovituslik rakendada mõnevõrra suuremat ühisisolatsiooni nõuet (vaatamata suhteliselt madalale müratasemele) ehk ühisisolatsiooni vahemikus 35-40 dB.

Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.

Liiklusest tingitud saasteainete levik olulistest kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning planeeritud hoonestusalade asukohas õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist ega ka piirväärtuste lähedasi saasteainete kontsentratsioone ette näha ei ole (eelkõige tänu suhteliselt väiksele liikluskoormusele).

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub krundil, vastavalt Ida-Harju jäätmekavale (Raasiku Vallavolikogu 13.10.2015 määrus nr 13).

4.4.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Elamupiirkond on planeeritud nii, et ala koosneks mitmekesistest osadest (haljasalad, mänguväljakud), et tekitada alale elavust, mis omakorda vähendab kuriteohirmu. Samuti vähendab kuriteohirmu hea vaade korterelamute hoovialadele ja tänavate maa-aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik. Samuti on hoidutud korterelamumaadel tarastatud ala loomisest ning on loodud valgustatud liikumisteede jalakäijatele. Hoone sissepääsud kavandatakse ühenduses peamiste jalgteedega.

4.4.6. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest.
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väline tulekustutusvesi saadakse naaberala kehtestatud detailplaneeringuga (Tehase põik 7 kinnistu detailplaneering) ettenähtud tuletõrjevee mahutist. Tehase põik 7 kinnistu kehtestatud planeeringu järgi on ette nähtud mahuti suuruseks 108 m³, kuid selleks, et oleks tagatud ka käesoleva planeeringuga kavandatud 3-korruseliste korterelamute väliskustutusvee normvooluhulk 15 l/s 3 tunni jooksul, tuleb paigaldada mahuti(-d) suurusega vähemalt 162 m³.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Väikseim tulepüsivusklass on TP-3.

4.4.7. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Planeeritud teede, tehnovõrkude, liitumispunktide ja tehnovõrguservituudi vajadusega alad on põhimõttelised ja täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

Planeeritud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

4.4.7.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse tehnilised tingimused tagab Elektrilevi OÜ. Planeeritavale maa-alale, krundile pos 1, on kavandatud 10/0,4 kV alajaam, millest on ette nähtud planeeritud kruntide elektrivarustuseks planeeritud 0,4 kV kaabelliinide toide. Uue alajaama toide on planeeritud alajaama Kaabli tsehh (Aruküla) ja alajaama Nurga (Aruküla) vaheliselt 10 kV kaabelliinilt. Alajaam on ette nähtud vähemalt 3m kaugusele olemasolevast side maakaablitrassist.

Planeeritavatele hoonetele on ette nähtud liitumiskilbid. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini/liinid. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Pärast detailplaneeringu kehtestamist, elektrienergia saamiseks, tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.4.7.2. TÄNAVAVALGUSTUS

Tehase teel on ViaVelo Inseneribüroo OÜ tööga nr 2615 „Raasiku jaama tee ja Elektritee jalgteede eelprojektid“ projekteeritud Tehase tee äärde tänavavalgustus. Planeeringuala siseste tänavate tänavavalgustuse ühendus on ette nähtud Tehase tee äärsest projekteeritud tänavavalgustuse postist. Planeeringualale planeeritud kõigi tänavate äärde on ette nähtud tänavavalgustus.

4.4.7.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 22.10.2018 a tehnilistele tingimustele nr 31046517. Planeeritud 8 kortermaja (kokku 80 korterit), 3 üksikelamu ja 4 kaksikelamu sideühenduse saamiseks on planeeritud sidekanalisatsioon, mis seotakse Tehase tee ääres asuva kaablijaotuskapiga RAS334. Igale planeeritud krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus.

Tehase tee 24 kinnistut läbib Tehase tee poolses osas Telia maakaablitrass, millel on olemasolev talumiskohustusega ala, selle kaitsevööndi ulatuses (1 m kaablist, mõlemale poole). Olemasoleva maakaablitrassi mahamärgimiseks looduses tellida vajadusel Telia liinirajatiste järelevalvelt. Planeeritud alajaam on ette nähtud vähemalt 3 m kaugusele olemasolevast side maakaablitrassist. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 a määrusele nr 73 on alajaama kaitsevöönd 2 m alajaama seinast ning sideehitise kaitsevöönd on 1 m sideehitisest mõlemale poole.

4.4.7.4. VEE- JA KANALISATSIOONI LAHENDUS

Planeerimisel on lähtutud Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast 2018-2029. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Osaühing Raven poolt 09.10.2018 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 108.

Planeeritud kruntide veega varustamine on ette nähtud Tehase tee veehaardest kahest kohast – kruntidele pos 3 ja pos 4 on ette nähtud ühendus veevarustusega Tehase tee 21 kinnistult ning kruntidele pos 1 ja pos 2 Tehase tee 27 kinnistult. Planeeringu realiseerimisel ehitatakse I etapina välja kruntide pos 1-4 hoonestus ning tagatakse veevarustus esialgu vaid nendele kruntidele. II etapi raames ehitatakse välja ülejäänud planeeringuala (krundid pos 5-20), mille veega varustamiseks võetakse ühendus kruntide pos 1 ja pos 2 juurde väljaehitatud veetorst. Teise variandina on lubatud I etapi raames väljaehitatavate kruntide pos 1 ja pos 2 veevarustus võtta kruntide läbivast veetorst ning II etapi raames ehitatava hoonestuse veevarustuse ühendus võtta pos 18 krundi läbivast olemasolevast veetorst. Tehnilised võimalused ja otstarbekama variandi valik selgitatakse välja projekteerimise staadiumis, koostöös võrgu valdajaga.

Lisaks on ette on nähtud perspektiivne veevarustuse ühendus Raasiku keskasula veehaardega. Iga planeeritud korterelamu veevarustuse tagamiseks on arvestatud 2,8 m³/d ning reovee vooluhulgaks 4,0 l/s. Iga planeeritud ühepereelamu veevarustuse tagamiseks on arvestatud 0,3 m³/d ning reovee vooluhulgaks 2,0 l/s. Täpsed vooluhulgad selguvad projekteerimise staadiumis.

Kanalisatsioon on kavandatud Raasiku reoveepuhastisse läbi Tehase tee olemasoleva kanalisatsioonitoru (survekanalisatsiooni ühendus var.1), mis kulgeb Tehase teega külgnevatel elamukinnistutel. Planeeringu realiseerimisel ehitatakse I etapina välja kruntide pos 1-4 hoonestus ning antakse ühendus olemasoleva kanalisatsioonitoruga esialgu vaid nendele kruntidele – pos 1 ja 2 kruntidele Tehase tee 27 kinnistu kaudu ning pos 3 ja 4 kruntidele Tehase tee 21 kinnistu kaudu. II etapi raames ehitatakse välja ülejäänud planeeringu ala (krundid pos 5-20), mille reoveed juhitakse ala keskossa (pos 18 ja pos 19 tänavate ristmikule) ettenähtud reovee pumplasse ning suunatakse sealst survetoru kaudu Tehase tee olemasolevasse reoveetorstikku, Tehase tee 23 kinnistul. Teise variandina on lubatud I etapi raames väljaehitatavate kruntide pos 1 ja pos 2 reovee suunamine kruntide läbivasse kanalisatsioonitorusse ning II etapi raames väljaehitatava hoonestuse reovee juhtimine survetoru abil ala kirdeküljel kulgevasse olemasolevasse survekanalisatsiooni torru (survekanalisatsiooni ühendus var.2). Tehnilised võimalused ja otstarbekama variandi valik selgitatakse välja projekteerimise staadiumis, koostöös võrgu valdajaga.

Sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Ohtlike ainete sisaldus ärajuhitavas reovees ei tohi ületada keskkonnaministri 16.10.2003 määrusega nr 75 kehtestatud piirväärtusi.

Liitumisel arvestada Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjaga, hilisemal kasutamisel Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga. Projekteerimisel arvestada Raasiku valla ühisvee ja -kanalisatsiooni arendamise kava ja etappidega ning Osaühing Raven veebilehel avaldatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni asendiplaaniga ja veebilehel avaldatud, kehtivate liitumislepingu tüüptingimustega.

Ehitusprojekt koostada vastavalt Osaühing Raven poolt 09.10.2018 a väljastatud tehnilistele tingimustele või taotleda Osaühing Ravenilt uued tehnilised tingimused. Liitumiseks veevarustuse- ja kanalisatsiooniga tuleb koostada nõuetele vastav liitumisprojekt ning kooskõlastada see Osaühing Raveniga. Täpne veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel.

4.4.7.5. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon. Tehase tee 24 kinnistul on olemasolevad kraavid, mille vesi on suunatud läbi Tehase tee 26 kinnistu Jõelähtme jõkke. Samuti on olemas kraavid Tehase tee ääres, mille rekonstrueerimine ja sealt sademevee ärajuhtimine Tehase tee 31 kinnistul paiknevasse tiiki on ette nähtud ViaVelo Inseneribüroo OÜ tööga nr 2615 „Raasiku jaama tee ja Elektritee jalgteede eelprojektid“.

Planeeringuala sademeveed on ette nähtud käidelda võimalikult suures ulatuses oma krundil (nt pinnasesse immutamine, vahemahutisse kogumine ja kasutamine olmes). Üleliigne sademetevesi juhitakse tänavamaale planeeritud kraavi. Sademetevee ärajuhtimise lahendus on toodud joonisel nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Planeeritud kõvakattega pindadelt kogunev sademetevee hulk on ca 130 l/s. Täpne sademevee käitlemise lahendus (sh planeeritud tänavatelt) ja vajalike sademevee rajatiste väljaehitamise mahud selguvad ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.4.7.6. KÜTTE LAHENDUS

Küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte, päikesepaneelid vms) ning selle täpne lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütteliigi valimisel on soovituslik juhendada keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritava ala on osaliselt kõrghaljastatud. Olemasolev kõrghaljastus paikneb peamiselt ala idaosas, ulatudes ühe kitsa tihnikuribana ka ala loodeserva. Vähesel määral kasvab puud ka ala lõunanurgas. Olemasolev haljastus on ette nähtud võimalikult suures ulatuses säilitada. Likvideerida võib puud, mis planeeritud tänavakoridori ning planeeritud hoonestusaladele. Täpne likvideeritava haljastuse hulk selgub ehitusprojekti koostamisel.

Puuderida Tehase tee ääres säilib, vajadusel likvideeritakse üksikud (max 3) puud juurdepääsuteede rajamiseks.

4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette puuderidade istutamine planeeritud tänavate äärde ning lisaks nähakse ette ka kinnistutele uute puude istutamine. Lisaks puudele on meeldiva elukeskkonna loomiseks ja liigilise mitmekesisuse saavutamiseks soovitatav kinnistutele rajada ka madalhaljastust. Täpne haljastuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks kaasata haljastuse projekteerimisse diplomeeritud maastikuarhitekt. Madal- ja kõrghaljastus rajatakse elamukruntidele arendaja poolt enne planeeritud hoonetele kasutusloa taotlemist.

4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Jäätmete kogumine toimub krundil, vastavalt Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale (Raasiku Vallavolikogu 09.09.2014 määrus nr 21).

Planeeringu järgi paiknevad prügikonteinerid parklatsoonides, et tagada lihtsam juurdepääs nende tühendamiseks. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattega. Täpsem heakorrasutus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.5.4. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Lubatud on maapinna tõstmine vaid hoonestusalade piires kuni 0,5 m. Sademeteveed immutatakse võimalikult suures ulatuses krundi piires, üleliigne sademetevesi juhitakse planeeritud kraavidesse, kust see voolab läbi Tehase tee 26 naaberkinnistu Jõelähtme jõkke.

Vertikaalplaneeringu lahendus ja ärajuhitava sademetevee hulk täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

4.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Maanteeamet: Planeeritud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Raasiku alevikus Tehase tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Raasiku vallavalitsuse, planeeri ja arendaja vahel 10.09.2018 aastal sõlmitud kolmepoolsele lepingule.

Planeeritud lahendus ehitatakse välja kahes etapis: I etapi raames ehitatakse välja kruntide pos 1-4 hoonestus ja neile vajalikud tehnovõrgud. Samuti ehitatakse välja ristumine riigiteega ja pos 18 krundile kavandatud tänav kuni pos 2 ja 3 juurdepääsudeeni ning kruntidele pos 1-4 kavandatud teed. II etapi raames ehitatakse välja krundi pos 5-8 hoonestus ning teed ja tehnovõrgud neile vajalikus ulatuses – pos 18 tänav jätk kuni krundini pos 17 ning krundile pos 17 ettenähtud tänav Tehase tee 26 kinnistu ja Tehase põigu lõik 2 vahelises osas. Kruntidele pos 9-15 hoonestus ning nendega seotud teed ja tehnovõrgud (sh pos 17 tupiktee ja pos 19 tee) rajatakse koos II etapiga või pärast II etapi valmimist.

Arendusega seotud riigitee ristmik tuleb rajada ning riigiteele (Raasiku Elektri teele) nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehs § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehs § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Kui Raasiku Elektri tee (Tehase tee) seisukord planeeringu realiseerimise käigus halveneb, tuleb selle seisukord taastada vähemalt samaväärseks ehituse eelse seisukorraga.

C – LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ 08.10.2018 tehnilised tingimused nr 317115;
- Osaühing Raven 09.10.2018 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumise ja projekteerimise tehnilised tingimused nr 108;
- Telia Eesti AS 22.10.2018, nr 31046517.

2. Ruumiline illustratsioon

D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Koostöövastutav- koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Koostööstuse nr ja kuupäev	Koostööstuse/ koostöö täielik ära kirjeldus	Koostööstuse originaali asukoht	Projekteerija märkused koostööstajate tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ	19.03.2019 Nr 9161567618	Tööjoonised koostööstada täiendavalt.	Planeeringu kaust. Digiallkiri.	Nõue lisatud ptk 4.6 „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.
2.	Telia Eesti AS (Arvo Sepp)	06.05.2019 Nr 31881882	Tehase teel planeeritav sidetrass nihutada asfaltkattest haljasalapoole elektritrassini. Elektritrassist jääb kuja vastaval ristlõige 1-1.	Planeeringu kaust. Digiallkiri.	Parandus planeeringusse sisse viidud.
	Boftel Estonia OÜ (Arvo Sepp)	30.09.2019	Tehniliselt on võimalik planeerida olemasoleva sidekaabli kõrvale uus sideehitis.	Planeeringu kaust. E-kiri.	Koostööstatud märkusteta.
3.	Aktsiaselts Raven (Sergei Kivi)	04.04.2019	-	Planeeringu kaust. Digiallkiri.	Koostööstatud märkusteta.
	Aktsiaselts Raven (Sergei Kivi)	01.10.2019	Sobiv.	Planeeringu kaust. E-kiri.	Koostööstatud märkusteta.
4.	Tehase Arendus OÜ (Vello Oselin)	21.05.2019	-	Planeeringu kaust.	Koostööstatud märkusteta.
5.	omanikud (v.a. Eve Mets ja Meelis Sarjas)	Koostööstusjoonis 25.01.2019	Koostööstustan.	Planeeringu kaust. Koostööstusjoonis nr 1.	Koostööstatud märkusteta.
6.	omanik Eve Mets	21.03.2019	-	Planeeringu kaust. Digiallkiri.	Koostööstatud märkusteta.

7.	omanik Meelis Sarjas	21.03.2019	-	Planeeringu kaust. Kooskõlastusjoonis nr 2.	Kooskõlastatud märkusteta.
8.	Päästeameti Põhja päästkeskus (Dmitri Peterson)	10.07.2019		Planeeringu kaust. Digiallkiri.	Kooskõlastatud märkusteta.
9.	Tehase tee 20 korteriühistu (Uno Hansberg)	21.09.2019		Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.	Kooskõlastatud märkusteta
10.	Tehase tee 22 korteriühistu		Saadetud koostöö kiri 12.09.2019; Toimunud Tehase tee 22 korteriühistu esindajatega 25.09.2019 OÜ Hendrikson & Ko kontoris. Suusõnaline kokkulepe oli, et lahendus sobib, kui see ei takista Tehase tee 22 kinnistule gaasikatla ehitust. Ühistu poolne ettepanek oli lisada planeeringusse nõue, et kui Tehase tee seisukord planeeringu realiseerimise käigus halveneb, tuleb selle seisukord taastada vähemalt samaväärseks ehituse eelse seisukorraga.		Nõue lisatud seletuskirja ptk 5.
11.	Tehase tee 28 omanik, aktsiaselts Raasiku elekter (Rasmus Nõupuu)	27.09.2019		Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.	Kooskõlastatud märkusteta
12.	Maanteeamet	21.10.2019 Nr 15-2/19/32189-5	... Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse Maanteeamet kooskõlastab OÜ Hendrikson ja KO töö nr 18003052 (vers 27.09.2019) Raasiku vald Raasiku alevik Tehase tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu. Kooskõlastuse aluseks on Maanteeameti kirjaga 15-21932189-2 23.07.2019 väljastatud seisukohad planeeringu koostamiseks. Eraldi juhime tähelepanu asjaolule, et riigitee 11317 ristumiskoht tuleb rajada planeeringualal enne mistahes hoonetele ehitusloa väljastamist. ... /vt tervikteksti lisatud Maanteeameti kooskõlastuskirjast/	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.	Nõue lisatud seletuskirja ptk 5.

E – JOONISED

1. Asukohaskeem	
2. Tugiplaan	M 1:1000
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
4. Põhijoonis	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500