

Töö number DP20-002

Tellijä Raasiku Vallavalitsus
registrikood 75010708
Tallinna mnt 24, Aruküla, Harjumaa 75201
Telefon: +372 5017483
e-post: raasiku.vald@raasiku.ee

Huvitatud isik: Marija Novik
Virbi 4-96
13622 Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harjumaa
Tel: +372 5231165
e-post: marija_novik@hotmail.com

Planeerija : ARH PLUS OÜ
EEP00250
J. Kunderi 8a, 10121 Tallinn
Tel: +372 503 9897
e-post: volkov@arhpluss.com

Volitatud arhitekt VII : Nikolai Volkov /Allkirjastatud digitaalselt/

**Kulli külas Heinapõllu tee 1 katastriüksuse
detailplaneering
Eskiis**

Tallinn 2023

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

| | | |
|------|--|----|
| 1 | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEMATERJALID JA UURINGUD | 4 |
| 1.1 | Planeeringu koostamise alused | 4 |
| 1.2 | Lähtedokumendid | 4 |
| 1.3 | Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud | 4 |
| 2 | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK | 5 |
| 3 | OLEMASOLEV OLUKORD | 5 |
| 3.1 | Asend ja juurdepääs | 5 |
| 3.2 | Planeeringuala kirjeldus | 5 |
| 3.3 | Olemasolevad piirid | 5 |
| 3.4 | Kaitstavad loodusobjektid planeeringualal ja selle lähiümbruses | 6 |
| 3.5 | Olemasolevad kitsendused/ piirangud | 6 |
| 4 | KONTAKTVÕÖND | 7 |
| 5 | PLANEERIMISLAHENDUS | 7 |
| 5.1 | Planeeritava maa-ala krundid | 7 |
| 5.2 | Krundi kavandatud ehitusõigus | 8 |
| 5.3 | Üldised arhitektuursed nõuded | 8 |
| 5.4 | Teed, liiklus ja parkimine | 9 |
| 5.5 | Haljastus | 9 |
| 5.6 | Vertikaalplaneerimine | 10 |
| 5.7 | Jäätmekäitlus | 10 |
| 5.8 | Mürakaitse | 10 |
| 5.9 | Tervisekaitse abinõud | 11 |
| 5.10 | Planeeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud | 11 |
| 5.11 | Tehnovõrgud | 12 |
| 5.12 | Tuleohutus | 13 |
| 5.13 | Abinõud kuritegevuse ennetamiseks | 14 |
| 5.14 | Servituudid | 14 |
| 5.15 | Energiatõhusus | 15 |
| 5.16 | Planeeringu elluviimise tegevuskava | 15 |

2. JOONISED

| | |
|----------------------------------|-------|
| 1. Situatsiooniskeem | DP-01 |
| 2. Funktsionaalsete seoste skeem | DP-02 |
| 3. Visuaalid | DP-03 |
| 2. Tugiplaan | DP-04 |
| 3. Põhijoonis | DP-05 |

3. LISAD

1. Detailplaneeringu algatamise avaldus
2. Kulli külas Heinapõllu tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine; Raasiku Vallavolikogu, 12. mai 2020 nr 20
3. Maa-ala plaan tehnovõrkudega; Guvana Disain OÜ, töö nr G_424_2019
4. Leping detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks,

detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks
5.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEMATERJALID JA UURINGUD

1.1 Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Raasiku valla üldplaneering
- Raasiku Vallavolikogu otsus nr 20 „Kulli külas Heinapõllu tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ”
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks

1.2 Lähtedokumendid

Üldplaneeringud:

- Raasiku Vallavolikogu 26. 05. 2020 otsusega nr 24 kehtestatud Raasiku valla üldplaneering.

Detailplaneeringud:

- Varem kehtestatud detailplaneering Heinapõllu, Heinapõllu 1, Heinapõllu 2, Heinapõllu 3 maaüksuste kohta, 12. veebruar 2007.a nr 16

Määrused:

- Riigihalduse ministri määrus „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (RT I, 22.10.2019, 1);
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

Seadused:

- Ehitusseadustik;
- Planeerimisseadus;
- Veeseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Looduskaitse seadus.

Eesti Standardid:

- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti Standard EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeesia Detailplaneeringu koostamise geodeetiliseks alusplaaniks on võetud Guvana

Disain OÜ poolt 2019. a septembris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr G_424_2019, täpsusastmega M 1:500.

• Heinapõllu tee 1 , Kulli küla, Raasiku vald radoonisisalduse mõõtmine pinnasest, Tulelaev OÜ, 19.06.2020

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kaheks elamumaa katastriüksuseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

3 OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asend ja juurdepääs

Planeeringuala asub Harju maakonnas Raasiku vallas Kulli külas. Planeeringuala on piiratud lõunast Heinapõllu tee 3 (katastritunnusega 65101:002:0569) , läänest Heinapõllu teega ning idast Nõiakulli (katastritunnusega 65101:002:0315) ja põhjast Raja kinnistutega (katastritunnusega 65101:002:0020) . Planeeringu alast lõunasse jääb Tallinn-Tapa 122,9-128,1 km raudtee (katastritunnusega 65101:002:0084). Raudtee on ca 210m Heinapõllutee 1 olemasolevast hoonest.

Planeeringu alale on tagatud juurdepääs autoga Heinapõllu teelt.

3.2. Planeeringuala kirjeldus

Heinapõllu tee 1 kinnistu suurus on 6000 m² ja maakasutuse sihtotstarve on kinnistusraamatu andmetel Elamumaa 100%

Planeeringualal ei ole riikliku kaitse all olevaid geodeetilisi märke.

Planeeringuala koosneb ühest krundist:

1. 65101:002:0567 Heinapõllu tee 1 Elamumaa 100% 6000m²

Heinapõllu tee 1 kinnistul paikneb ehitusjärgus olev kahe korteriga elamu (ehr 121290817, ehitusluba nr191227/33837).

Kinnistut läbib madalpinge õhuliin (F-3; Elektrilevi OÜ).

Kinnistu kirde osas paikneb puurkaev (tunnus PRK0060791, ehr 221295673)

Kinnistu edela osas, paikneb tuletõrjetiiik (ehr 221355606) ja Heinapõllu tee ääres kuivhüdrant (ehr 221354817).

Kinnistut läbib kasutusest väljas olev veetorustik ja madalpingekaabel (Aaviku kinnistul asuv puurkaev pidi teenindama kogu Heinapõllu tee arendust).

Olemasolevat olukorda kajastab tugijoonis.

3.3. Olemasolevad piirde

Heinapõllu tee ääres- puitlippaed kõrgusega h1,50 m.

Lõunas ja idas- võrkpiire kõrgusega 1,20 m.

Põhjas – kuusehekki uputatud võrkpiire kõrgusega 1,5 m.

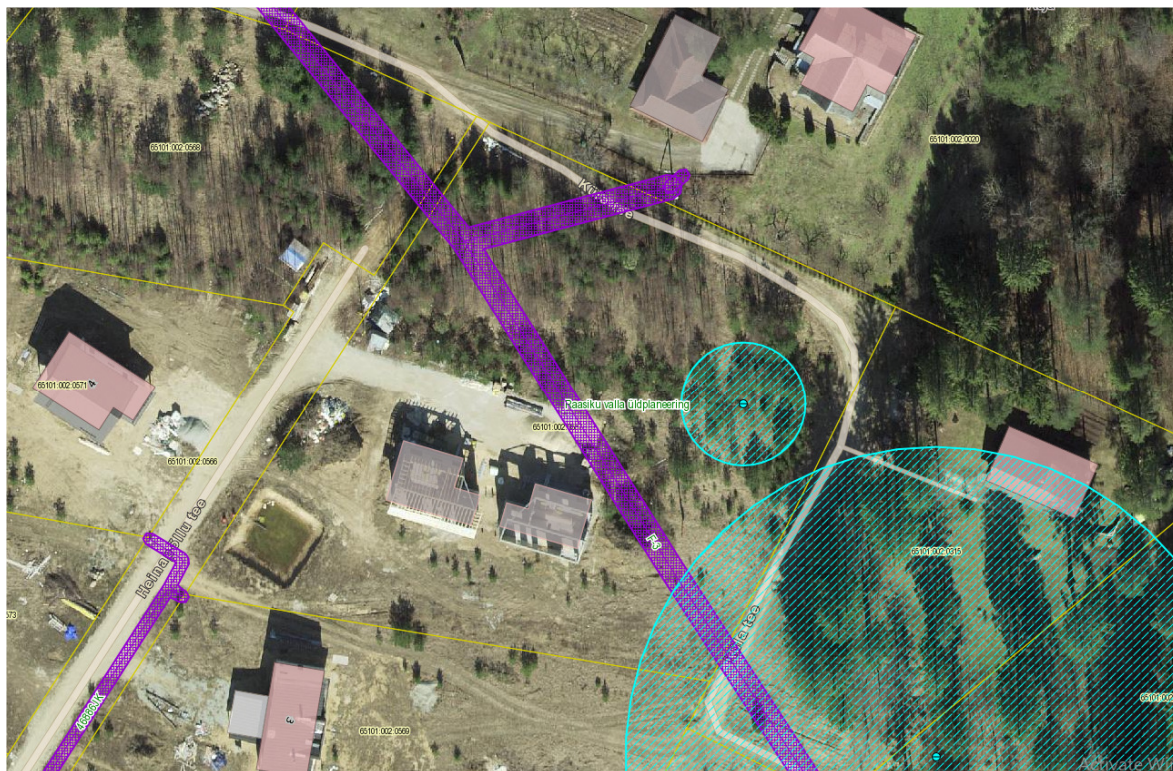
3.4. Kaitstavad loodusobjektid planeeringualal ja selle lähiümbruses

Keskkonnaregistri andmetel planeeringualal ja selle lähiümbruses kaitstavad loodusobjektid puuduvad.

3.5. Olemasolevad kitsendused/ piirangud

Planeeringuala krunti Heinapõllu tee 1 läbib madalpinge õhuliin.
vt tabel 1, skeem 1 ja joonis 3.

| Kitsenduse ulatuse nimetus | Tehnovõrgu tähis olemasoleva olukorra joonisel (vastavuses maa-ameti geoportaalil oleva infoga) | Tehnovõrgu servituudi / kaitsevööndi Laius/raadius m |
|-------------------------------|---|--|
| Elektripaigaldise kaitsevöönd | F-3 | 2 |
| Puurkaevu hooldusala | PRK0060791 | 10m |
| Veehaarde sanitaarkaitseala | PRK0018700 | 50m |



skeem 1. Tehnovõrkude kaitsevööndid/isikliku kasutusõigusega alad tähistatud lilla ja sinise värvitooniga.

4. KONTAKTVÖÖND

Kontaktvööndi ulatus on planeeritava ala naaberkinnistud lääne, edela ja lõuna suunas, mis on piiratud Küla tee, Tuisu tee, Heinapõllu tee ja raudteega.

Kontaktvööndi ala on valdavalt detailplaneeringutega kaetud. Valdavalt on tegu elamumaa kinnistutega, teed on transpordimaa sihtotstarbega, osa teedest ei ole eraldi kinnistuteks moodustatud. Kontaktvööndi ala kagunurgas on üks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, Pesa kinnistu servas on "Vindi kaev" kinnistu, millel on tootmismaa sihtotstarve.

Planeeringud kontaktvööndi alal Maa-ameti planeeringute rakenduse andmetel: menetluses detailplaneeringud on käesolev Heinapõllu tee 1 DP, Tiigi katastriüksuse ja lähiala DP, Raja katastriüksuse DP, Öökulli ja lähiala DP; kehtestatud on Vindimetsa DP, Heinapõllu DP.

Juhtfunktsioon kontaktvööndi alal on elamutel, krundid jäävad suurustega vahemikku 3000 – 5000 m², mõned on suuremad (üle 2.0 ha). Elamute paiknemisel tänava ehitusjoont ei ole võimalik tuvastada. Kinnistud on valdavalt nelinurkse kujuga, rombjad, üksikud on keerulisema kujuga.

Olemasolevate hoonete hoonestustihedus jääb 0.015 ja 0,130 vahele.

Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 15%.

Hoonestatud kinnistutel on tegemist elamutega, abihooneid 1-3.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sarnane kontaktvööndis oleva olukorraga, planeeringuala liitub orgaaniliselt lähiala ruumiga.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud ümbritseva keskkonna funktsionaalsete seoste, olemasolevate kitsenduste, tuleohutusnõuete ning juurdepääsude tagamisega. Hoonemahud tulenevad perspektiivsest kasutusvajadusest ja sobivusest antud asukohta.

5.1 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 2.

| Maakasutuse koondtabel | | | Tabel 2 | | |
|------------------------|---------|--------------|-------------------|---------|--------------|
| Planeeringu alguses | | | Planeeritud | | |
| aadress | pindala | sihtotstarve | aadress | pindala | sihtotstarve |
| Heinapõllu tee 1 | 6000 | EE 100 | Heinapõllu tee 1a | 2729 | EE2 100 |
| | | | Heinapõllu tee 1 | 2506 | EE2 100 |
| | | | Küla tee lõik | 765 | LT100 |

5.2 Krundi kavandatud ehitusõigus

Detailplaneeringuga ei muudeta Heinapõllu tee 1 kinnistu välispiire, kuid kokku moodustatakse sellest kolm uut krunti- kaks elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt.

Käesolev detailplaneering määrab kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse ulatuse ning hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Kruntidele määratakse ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud korruselisus, hoonete suurim arv krundil ning suurim lubatud ehitusalune pind. Moodustavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt põhijoonisel DP-03.

Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus:

| <u>Ehitusõiguse määramine kruntidele:</u> | <u>pos.1</u> | <u>pos.2</u> | <u>pos.3</u> |
|--|---|---|-------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | EE2 100 Elamumaa | EE2 100 Elamumaa | LT 100 Transpordimaa |
| Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed | Kahekorteriga elamu abihoone | Kahekorteriga elamu abihoone | - |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 2 | 2 | - |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 elamu 2 abihoonet | 1 elamu 2 abihoonet | - |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | 400m ² Sh eluhoone max ehitisealune pind 240m ² | 400m ² Sh eluhoone max ehitisealune pind 240m ² | - |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | Elamu 8,0m Abihoone 5,0m | Elamu 8,0m Abihoone 5,0m | - |
| Hoonete ±0.00 | Määratakse ehitusprojektiga | Määratakse ehitusprojektiga | - |

5.3. Üldised arhitektuursed nõuded

- Eluhoone suurim ehitisealune pind 240m²

- Abihoone on lubatud eluhoonega kokku ehitada
- Katusekalle: 5,15-35 kraadi;
- Hoone välisviimistluse materjalid: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat, metall vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid, mis sobivad piirkonda; Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis.
- Linnaehituslikud nõuded: uued hooned ja rajatised peavad esteetiliselt ja stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama ümbruskonna linnaruumiga arhitektuurse terviku
- Krunte on lubatud piirata kuni 1,5m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri.

5.4. Teed, liiklus ja parkimine

Sõidukite (sh teenindava transpordi) juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud lääneküljelt Heinapõllu tee kaudu. Olemasolev Heinapõllu tee lõik on lahendatud tupikteena, mille lõppu on planeeritud tagasipöördekoht teenindustranspordile.

Elamumaa kruntidele rajatakse ühine mahasõit.

Krunt nr1 juurdepääs Heinapõllu teele on kavandatud krunt nr2 kaudu.

Planeeringuga ette nähtud krunt nr3 tee maa laius on 10,0m

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiselt. Igale krundile on planeeritud minimaalselt neli parkimiskohta. Teemaa-alal parkimist ette nähtud ei ole.

5.5. Haljastus

Krundisisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Soovitav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel ka maastikuarhitekt. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Planeeritud hoonestusele ette jääv haljastus on lubatud likvideerida vastavalt vajadusele.
- Haljastuse rajamisel tuleb arvestada planeeritud rajatiste kaitsevöönditega ja puurkaevu sanitaarkaitsealast tulenevate kitsendustega.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad rohelse terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnoorkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse osakaal kogu krundi pindalast ei tohi olla väiksem kui 10%.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedal arvestada puu maksimaalse võralaiusega.

- Likvideeritava haljastuse vajadus ja kogus selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus.
- Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.
- Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt 1,4m kõrged hekid.
- Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.
- Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Maapinna ulatuslik tõstmine või langetamine ei ole lubatud.

5.7. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel lähtuda jäätmeseadusest ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjast.

5.8. Mürakaitse

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuuluvad krundid pos 1 ja pos 2 II kategooriasse (elamu maa-alad). Lisa 1 järgi ei tohi liiklusrumüra piirväärtus ületada päeval 60 ja müratundliku hoone teepoolisel küljel 65 ning öösel 55 ja müratundliku hoone teepoolisel küljel 60. Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist teiste elamute suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadelajavahemikul 21.00-07.00 ületada määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Liiklusrumüra on piirkonnas tulenevalt raudteest oluline müraallikas. Tallinn-Tapa (katastritunnusega 65101:002:0084) 122,9- 128,1km lähim raudteelõik on planeeritavast alast 192 m kaugusel. Muid mürasaaste objekte läheduses ei ole. Lokaalseid mõõtmisi kinnistul ei ole teostatud. Raudteest põhjustatud liiklusrumüra ei ole pidev, vaid kõrgemad müratasemed on vaid rongi möödumisel.

Planeeritav ala on tasane, vähese kõrghaljastusega, hetkel on raudtee ja planeeritava ala vahel kõrghaljastuse riba ja kolm kahe korteriga elamut.

Võttes arvesse välisõhu strateegilist mürakaarti raudteelõikudes (mida kasutab üle 30 000 raudteeveeremi aastas) on hinnanguline müratase planeeritava kinnistu raudteepoolses osas 45-49dB päevasel ajal ja 40-44 dB öösel. Hinnanguline mürafoon ei arvesta

planeeritava kinnistu ja raudtee vahel oleva hoonestuse ja haljastusega, ehk tegelik raudtee põhjustatav müratase on veelgi madalam ja seda siis planeeritava hoone välispinnal mõõdetuna.

Välispiirete heliisolatsioon peab tagama liikluse müra summutamise siseruumis (lubatud piirnorm on 40dB päeval ja 30dB öösel).

Kokkuvõtteks võib öelda, et planeeritava ala ümbruse olemasolevale olukorrale ei ole planeeritaval kinnistul ja tulevikus rajatavates hoonetes raudteemüra probleemiks ja müra uuringu teostamine on planeeringu huvitatud isikule ebamõistlik lisakulu. Arvutustes kasutatud vahemaad on mõõdetud Maa-ameti kaardiserveri kaartidelt, 1 m täpsusega.

Leevendusmeetmetena planeeritaval kinnistul on otstarbekas tiheda heki rajamine krundi servadesse, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus. Leevendusmeetmete koostamisel on müra normtasemed elamus tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks (Raasiku alevikus ei ole varasemalt müratõkkeseinu paigaldatud, aleviku ilmega sobitumiseks tuleb eelistada nende mittekasutamist).

Kinnistu omanik on teadlik raudtee potentsiaalsetest häiringutest ning võtab endale kohustuse planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Huvitatud isikul on põhjendatud kahtluste korral kohustus tõendada müra mõõtmistega planeeritavate hoonete kasutuslubade taotlemisel müra normtasemetele vastamist planeeritud hoonetes.

5.9 Tervisekaitse abinõud

Alal on tehtud radooni uuringud - Radoonitõrjekeskus ; Heinapõllu tee 1 , Kulli küla, Raasiku vald radoonisisalduse mõõtmine pinnasest .Raport, 19.06.20.

Heinapõllu tee 1 , Kulli küla, Raasiku vald krundil mõõdeti kõrgeimaks radoonisisalduseks 58 kBq/m³, seega liigitub territoorium kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvas põrandaaluse sundventilatsioon), mis peavad vastama EVS 840:2017 (juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes) . Hoonete valmimisel peab tegema kordusmõõtmised vastavalt standardile.

5.10 Planeeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegiline hindamine on kohustuslik. Detailplaneeringus ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid. Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Lähtudes eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu

koostamisel vajalik ning arvestades kavandatud tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnaangut.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohjemeetmed; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Piirkonna majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanikega suureneb kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine on lähipiirkonnas sotsiaalselt neutraalse mõjuga.

c) kultuurilised mõjud:

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

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, kinnistute kasutuselevõtt elamu rajamiseks ei halvenda lähiala loodus-keskkonna olukorda.

5.11. Tehnovõrgud

Planeeringuala tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeringu alalt väljaulatuvad skemaatiliselt näidatud tehnovõrkude asendiplaanilised lahendused täpsustuvad samuti tööprojekti käigus.

Elekter ja sidevarustus

Kinnistu varustatakse elektriga vastavalt OÜ Elektrilevi elektripaigaldise projekteerimise tehnilistele tingimustele. Liitumiseks elektrivõrguga tuleb liitujal sõlmida Liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu täitmisel ehitab Elektrilevi OÜ välja liitumispunkti (paigaldab liitumiskilbi). Välja ehitatud liitumispunkt kuulub võrguettevõtjale. Liitumispunkti asukoht määratakse liitumislepinguga.

Alal puuduvad sidekaablid ja kaablikanaliseerimisitorustikud. Lahendatakse planeeritavatel hoonetel planeeritava raadiolingi kaudu, täpne lahendus anda projekteeritava hoone ehitusprojekti koosseisus.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Elamukruntide veega varustamine hakkab toimuma planeeritaval Heinapõllu tee 1a kinnistul asuva olemasoleva puurkaevu (PRK0060791) baasil. Puurkaevu hooldusala on 10m

Kuna piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsiooni võimalus, nähakse ette paigaldada igale kinnistule/korterile heitvete kogumiseks mahuti ilma imbväljakuta. Kogumismahuti asukoht määratakse koostatava elamu tehnilise projektiga, aga mitte lähemale kui 10 m

kaugusele puurkaevu sanitaarkaitsealast. Kinnistu valdajal tuleb sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega mahuti regulaarseks tühjendamiseks ja vormistada vastav veeheiteluba.

Sademeveekanaliseerimise ei ole planeeritud. Sademevesi immutatakse krundisiseselt. Naaberkinnistutele ei ole sademevett lubatud juhtida.

Soojavarustus

Hoonete soojusvarustus on planeeritud lokaalküttega. Lubatud on kõik küteliigid, v.a tugevalt saastavad küteliigid nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Soojusvarustuse rajatised täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus.

Lubatud on päikesepaneelide ja -kollektorite rajamine.

NÕUDED TEHNORAJATISTE EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Käesolev detailplaneering on peale kehtestamist aluseks tehniliste võrkude projekteerimiseks. Võrkude projekteerimisel taotleda vajadusel võrguvaldajalt tehnilised tingimused. Projektid tuleb enne ehituslubade taotlemist kooskõlastada vastavate võrguettevõtjatega.

5.12 Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri määrus 30.03 2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP3.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast tuletõrje tiigist, mis asub krunt nr1 edelanurgas. Tiigi maht 198m³ (min veemaht 54 m³ , aastaringelt kasutatav) Ol.olev kuivhüdrant vastab EVS 812 osa 6:2012+A1:2013

Tulekustutusvee normvooluhulk peab olema tagatud vastavalt normile.

Hoonete sisemine tuletõrjeevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

5.13. Abinõud kuritegevuse ennetamiseks

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, vastavalt millele kuulub planeeringuala elamupiirkonna tüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;

- inimlikus mõõtkavas ehitamine;
- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- korrashoid;
- jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- eraautode parkimine vahetult elamute kõrval, krundisiseselt;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

5.14 Servituudid

Planeeringualale on ette nähtud järgmised kitsendused:

- Heinapõllu tee 1 kinnistule tuleb seada servituut (juurdepääsutee servituut) Heinapõllu tee 1a (pos.1) kinnistu kasuks.
- Heinapõllu tee 2 ja Heinapõllu tee 1 (pos.2) kinnistutele tuleb seada tagasipöörde koha servituut Heinapõllu tee kinnistu omanike kasuks
- Küla tee lõik (pos3) kinnistule tuleb seada tee kasutamiseks servituudid (juurdepääsutee servituut) Nõiakulli, Aaviku ja Öökulli kinnistute kasuks. Tellijal on võimalik anda Küla tee lõik kinnistu üle Raasiku vallale.
- Heinapõllu tee 1 (pos.2) kinnistule tuleb ettenäha veetorustiku servituudi vajadus 2 m mõlemale poole Heinapõllu tee 1a krundivaldaja kasuks rajatise teenindamiseks
- 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 1 m mõlemale poole võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ või krundivaldaja) kasuks elektrirajatise ehitamiseks ja teenindamiseks (krundidel 1,2,3, Heinapõllu tee2 ja Raja kinnistutel);

5.15 Energiatõhusus

Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda ehitusloa taotlemise hetkel energiatõhususe miinimumnõuete kohta jõustunud õigusaktidest ja standarditest.

5.16 Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel jagatakse ala kruntideks;
2. Seatakse vajalikud servituudid, projekteeritakse hooned, teed ja rajatised;
3. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud;
4. Likvideeritakse nähtavust piiravad takistused ning muud planeeringu alusel likvideeritavad objektid;
5. Rajatakse planeeringuga ette nähtud teed ja tehniline taristu;

- elektter, vesi, kanalisatsioon, kaugküte jms;
6. Esitatakse eluhoone ehitusloa eeltingimuseks seatud teede ja taristu kasutusteatised;
 7. Esitatakse ehitusloa taotlus(-ed) läbi Ehitisregistri;
 8. Püstitatakse hooned ja rajatised;
 9. Taotletakse hoonetele vajalikud kasutusload;
 10. Rajatakse piirded, murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel tehakse asendusistutused.

Seletuskirja koostas arhitekt Nikolai Volkov

