

## LÄHTESEISUKOHAD

**Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

## ÜLDOSA

Detailplaneeringuga kavandatakse elurajooni arendamist. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada praegu maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused elumumaa katastriüksusteks (lisaks elamute teenindamiseks vajalikud transpordi, toomis- ja ühiskondliku kasutusega katastriüksused, mis selguvad planeeringu koostamise käigus), määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 7.8 ha. Maaüksuse osas ei ole varem detailplaneeringuid kehtestatud. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga.



Joonis 1 Planeeringuala. Maa-ameti X-GIS 2

## 1. OLEMASOLEV OLUKORD

### 1.1. ASUKOHT

1.1.1. Planeeritav ala asub Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksustel. Planeeringuala piirneb põhja suunast munitsipaalomandis oleva Väikekoha tee katastriüksusega, millel asub Kulli suvila tee (tee nr 6510001) ning üle selle tee on riigi omandis olev Lasse katastriüksus. Planeeringuala vahetus läheduses põhja/kirde suunal asub Tallinn-Tapa raudtee (Heinapõllu tee 11 // Tallinn-Tapa 122,9-128,1 km), raudtee ristumine maanteega ning Kulli raudteejaam. Planeeringuala piirneb kirde/ida suunas riigi omandis maanteega (11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee), millest üle tee on Vana-Tõniste katastriüksus. Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres on bussipeatus ning sealt kuni raudteejaamani välja ehitatud kõnnitee. Kagu suunas on piirinaabriteks Põllu tee 10, 12 ja 14. Lõuna suunas piirneb planeeringuala munitsipaalomandis oleva Pärtli teega, millest üle tee on Pistriku vkt 2, 1 ja 28 ning Heina katastriüksus. Lääne suunas piirneb planeeringuala Majasoku katastriüksusega.

### 1.2. KATASTRIÜKSUSED

1.2.1. Pärtlimetsa (registriosa 3306250; katastritunnus 65101:001:0115; pindala 34130 m<sup>2</sup>; sihtotstarve maatulundusmaa 100%)

1.2.2. Pärtlipõllu (registriosa 5628402; katastritunnus 65101:001:0116; pindala 38866 m<sup>2</sup>; sihtotstarve maatulundusmaa 100%)

### 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 moodustab Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksused ja lähiala.

1.4.2. Planeeringu ala suurus on ligikaudu 7.8 ha.

### 1.5. HOONESTUS

1.5.1. Hooneid ei ole.

### 1.6. TEHNOVÕRGUD

1.6.1. ELEKTER – Kinnistuid läbib elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) Kulli II:ARU (väline tunnus: K215824345)

1.6.2. VESI – Pärtlipõllu katastriüksuse lõunapoolse nurga juurde ulatub Pistriku vkt-d teenindav Raven OÜ valduses veevõrk, mis on ühendatud puurkaevu PRK0022553.

1.6.3. KANALISATSIOON – puudub. Piirkond on üldplaneeringu järgi hõlmatud kavandatavasse reoveekogumisalasse aga lähiaastatel tõenäoliselt liitumise võimalust ei teki.

1.6.4. SIDE – puudub

### 1.7. PIIRANGUD

Piirangu alus	Kood riiklikust registrist	Piirangu ulatus
Elektripaigaldise kaitsevöönd: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) Kulli II:ARU	K215824345	10 m mõlemal pool liini
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: Lagedi-Aruküla-Peningi tee. (Raasiku valda jääva riigitee kaitsevöönd on 30 m lai. Juhul kui maantee läbib asulat, siis loetakse asula piires tee kaitsevööndi laiuseks 10 m.)	11300	10 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: Kulli suvila tee	6510001	10 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.
Veehaarde sanitaarkaitseala	PRK0023933	R=50 m
*Olenevalt planeeringu lahendusest võib olla vajalik arvestada lähedal asuva laiarööpmelise raudtee kaitsevööndiga	4073724, 6259749	30 m äärmise rööpme teljest

## 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

2.1.1. Varasemalt samale alale kehtestatud detailplaneeringuid ei ole. Arvestama peab planeeringualaga külgnevate kehtivate ja koostamisel olevate detailplaneeringutega, et tagada elamualade sujuv üleminek ja ühtne teede võrgustik.

2.1.2. Raasiku valla üldplaneering

2.1.3. Harju maakonnaplaneering 2030+

2.1.4. Eesti Vabariigi kehtivad normid ja standardid

### 2.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÖDISTUSED 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.

2.2.3. Müra ja vibratsiooni uuring tervisekaitsemeetmete väljaselgitamiseks.

2.2.4. Seoses Pärtilimetsa kinnistul 2018. aastal toimunud kaevise ja jäätmete ladustamise probleemidega (tehti ettekirjutus, rakendati sunniraha, ei pikendatud jäätmekäitleja registreerimistõendit) ning planeeringu vaatluse ajal märgatud lõhnahäiringuga on vaja läbi viia pinnase uuringud ning analüüsida, kas planeeringuala pinnas vastab keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases” lisas toodud ohtlike ainete piirväärtustele elamumaal.

2.2.5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute täpne nimekiri ja ulatus selguvad detailplaneeringu koostamise käigus, koostöös pädevate asutustega.

2.2.6. Uuringu tulemused ja kaitsemeetmed peavad kajastuma detailplaneeringus. Uuringute tulemused tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel arvesse võtta.

### 2.3. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

2.3.1. Päästeamet

2.3.2. Terviseamet

2.3.3. Keskkonnaamet – seoses varasemate keskkonnahäiringutega ning tundliku piirkonna suures mahus muutmisega

2.3.4. Maanteeamet

2.3.5. \*vajaduse ilmnemisel Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet

2.3.6. Elektrilevi OÜ

2.3.7. Raven OÜ

## 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. Krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist. Planeeringus peab olema selge ja üheselt mõisteta-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. Moodustavate elamukruntide järgmistele omanikele peab garanteerima toimiva ühiskasutatava infrastruktuuri ning teed kuni kruntide piirideni ning välistama võimaluse, et nad jäävad oma ehitusõiguse realiseerimises kellestki teisest sõltuma.

### 3.2. KRUNDIJAOTUS

3.2.1. Moodustada elamumaa sihtotstarbega krundid. Neid teenindavate teede ja tehnovõrkude jaoks moodustada vastavate vajalike sihtotstarvetega krundid.

3.2.2. Elamumaa kruntide minimaalne suurus on 2500 m<sup>2</sup>.

3.2.3. Kruntidel lubatud täisehitusprotsendi määramisel lähtuda piirkondlikust tavast.

3.2.4. Uute tänavate kavandamisel arvestada teemaa laiuseks 18 m. Reserveerida piisavalt ruumi standarditele vastava kahe-suunalise sõidutee, kõnniteede ning hooldusalade rajamiseks isegi siis, kui planeering ei näe ette nende kohe maksimaalses laiuses välja ehitamist.

3.2.5. Määrata ehitiste absoluutsed kõrgused.

3.2.6. 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 üksik- ja kaksikelamud, eluhoone max kõrgus 10 m, max korruselisus 2, eluhoone max ehitusalune pind nii üksik- kui ka kaksikelamu puhul 240 m<sup>2</sup>.

3.3.3. Igale krundile võib ehitada ühe eluhoone ja kuni kaks abihoonet. Abihoone võib olla eluhoonega kokku ehitatud.

3.3.4. Iga elamuüksuse juurde planeerida krundi siseselt vähemalt kaks parkimiskohta.

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 jäätmehoolduskorrale.

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 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Läbipaistmatu tara kõrgus on max 1,4 m.
- 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. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.
- 3.4.7. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.
- 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 naabrite vahelist 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 ja avalikke alasid planeerides võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi.
- 3.6.2. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumisteed lahendatakse ehitusprojektis eelistatavalt takistusteta liikumise põhimõtetel.
- 3.6.3. Kavandada ja välja ehitada planeeringuala teenindav ühiskondlik ala, kus on muu hulgas laste mänguväljak. Kui väikelastele mõeldud väljak on autotee läheduses, peab see olema madala aiaga piiratud.
- 3.7. TEED
- 3.7.1. Juurdepääs planeerida Kulli suvila teelt ja Pärtli teelt. Lagedi-Aruküla-Peningi maanteele uusi mahasõite mitte kavandada.
- 3.7.2. Vältida tupikteede loomist.
- 3.7.3. Garanteerida ligipääs ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele.
- 3.7.4. Määrata ligipääsude jaoks vajalikud kitsendused ja servituudid.
- 3.7.5. Detailplaneeringu joonistele tuleb kanda nähtavuskolmnurgad.
- 3.7.6. Reserveerida piisavalt ruumi standarditele vastava kahe-suunalise sõidutee, kõnniteede ning hooldusalade rajamiseks isegi siis, kui planeering ei näe ette nende kohe maksimaalses laiuses välja ehitamist.
- 3.7.7. Üldplaneering näeb ette kergliiklusteede rajamist Lagedi-Aruküla-Peningi maantee kõrvale ning Kulli suvila tee. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb täpsustada, kummale poole sõiduteed on kergliiklusteede rajamine Kulli suvila teel mõistlikum.
- 3.7.8. Planeerida ja välja ehitada kergliiklusteede võrgustik nii, et praegustele ümberkaudsetele elanikele ning planeeringualale elama asuvatele inimestele oleks mugav ja turvaline läbi planeeringuala rongijaama ja bussipeatuse juurde liikuda.
- 3.7.9. Teed ja taristu peab välja ehitama enne elamukruntide ühe kaupa müümist.
- 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 võrguvaldajatelt.
- 3.8.4. Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema neid hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni vastavate kruntide piirideni välja ehitatud.

### 3.8.5. ELEKTER

- 3.8.5.1. Olemasolev ja planeeritav elektriühendus selgitada välja koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

### 3.8.6. VALGUSTUS

- 3.8.6.1. Avalikku ruumi kavandada tänavavalgustus.
- 3.8.6.2. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks.
- 3.8.6.3. Tänavavalgustus planeerida pigem madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud.
- 3.8.6.4. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid.
- 3.8.6.5. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

### 3.8.7. VESI

- 3.8.7.1. Liituda ühisveevärgiga. Kui see ei ole võimalik, siis lahendada veega varustatus võimalikult vähese arvu uute puurkaevude rajamisega.
- 3.8.7.2. Lahendada tuletõrje veevarustus vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2.

### 3.8.8. KANALISATSIOON

- 3.8.8.1. Piirkond on üldplaneeringu järgi hõlmatud kavandatavasse reoveekogumisalasse aga lähiaastatel tõenäoliselt valla poolt liitumise võimalust ei teki. Kuna planeeringuala on suur ning kogu Kulli külal on probleem ühisveevärgi puudumisega, siis tuleb arutada Raven OÜ-ga, kas oleks võimalik leida koostöös lahendus suuremat piirkonda teenindava reoveepuhasti ehitamiseks.
- 3.8.8.2. 11.novembril 2020 tehtud planeeringuala vaatlusel oli peaaegu kogu planeeringuala ulatuses ning kõrvalkinnistutel, eriti kraavide ligidal, tunda reovee haisu. Selle päritolu, kestvus või juhuslikkus pole hetkel teada, kuid vajab välja selgitamist. Võimaliku reostuse olemasolu, ulatus ja leevendusmeetmed on vaja koostöös valla keskkonna- ja järelevalvespetsialistidega ning asjaomaste ametitega välja selgitada ning lahendada.
- 3.8.8.3. Kanalisatsiooni lokaalselt lahendamise korral võtta arvesse, et tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, millest tulenevalt on imbväljakute rajamine välistatud. Lekkekindlad mahutid on lubatud, biopuhasti sobivust saab kaaluda olenevalt konkreetsest asukohast.
- 3.8.8.4. Sademeveekanalisatsioon lahendada krundisiseselt. Sademevee naaberkruntidele suunamine ning maantee kraavidesse on keelatud.
- 3.8.8.5. Vertikaalplaneeringu koostamisse kaasata diplomeeritud hüdrotehnikainsener, et välistada naaberkruntidel ning planeeringualas liigniiskusega seotud probleeme.

### 3.8.9. SIDE

- 3.8.9.1. Võimalusel planeerida liitumine kaabliga. Kui kaabliga ühendus 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 looduskeskkonnale.
- 4.3. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.4. Joonistest esitada:
  - 4.4.1. situatsiooniskeem,
  - 4.4.2. tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10 m planeeringualast väljaspool
  - 4.4.3. fotod olemasolevast situatsioonist,
  - 4.4.4. põhijoonis 1:500,
  - 4.4.5. tehnovõrkude plaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni,
  - 4.4.6. kavandatavat keskkonda illustreeriv materjal.
- 4.5. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada digitaalselt .pdf-formaadis vallavalitsusele kooskõlastamiseks.
- 4.6. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning avalikustamise läbiviimiseks esitada paberkandjal ühes eksemplaris värviline köide ja kokku murdmata detailplaneeringu põhijoonis.
- 4.7. Kehtestamisel esitada detailplaneering Raasiku Vallavalitsusele järgnevalt:
  - 4.7.1. Detailplaneeringu köide paberkandjal kolmes eksemplaris.
  - 4.7.2. Digitaalselt allkirjastatult ning failid kokkupakkimata:
    - 4.7.2.1. seletuskiri .doc- ja .pdf formaadis,
    - 4.7.2.2. joonised .dwg- ja .pdf formaadis.

## **5. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS**

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.