

Töö nr. 0225

**RAASIKU ALEVIKU VAHTRA TN 14 KINNISTU
DETAILPLANEERINGU ESKIIS
Vahtra tn 14, Raasiku alevik, Raasiku vald,
Harju maakond**

Tellija:

RAASIKU VALD; registrikood 75010708;
Tallinna mnt 24, Aruküla alevik 75201, Raasiku vald,
Harju maakond;
tel.: 60 70 348; e-post: raasiku.vald@raasiku.ee

Huvitatud isik:

kinnistu omanik Tuuli Stephens; isikukood: ...

Projekteerija:

volitatud arhitekt (tase 7) Ilmar Jalas; tel. 5057549;
e-post: ilmar@ilmar.ee;
OÜ ILM ARHITEKT; reg. 11038098;
MTR: EEP00054;
Meierei tn 11, 75203 Raasiku alevik, Raasiku vald, Harju
maakond

Raasiku 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	Eesmärk.....	lk. 4
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	lk. 5
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed.....	lk. 7
3.1	Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs	lk. 7
3.2	Planeeringu ala funktsionaalsed seosed	lk. 7
4.	Planeerimislahendus	lk. 8
4.1	Planeeringuüldplaneeringlahendus ja ehitusõigus	lk. 8
4.2	Krundi sihtotstarbed	lk. 9
4.3	Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine	lk. 9
4.4	Liikluskorraldus ja parkimine.....	lk. 9
4.5	Heakord, haljastus ja tervisekaitse	lk. 10
4.6	Tulekaitseõuded	lk. 12
4.7	Elektrivarustus	lk. 13
4.8	Elektrooniline side	lk. 14
4.9	Veevarustus	lk. 14
4.10	Kanaliseatsioon	lk. 14
4.11	Küte.....	lk. 15
4.12	Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine	lk. 15
4.13	Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud	lk. 16
4.14	Jäätmekäitlus	lk. 16
5.	Planeeringu elluviimise võimalused.....	lk. 16
6.	Servituutide seadmise vajadused	lk. 17

JOONISED

1.	DP-1 Asukohaskeem M 1:10000	joonis 1
2.	DP-2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed M 1:5000	joonis 2
3.	DP-3 Tugiplaan M 1:500	joonis 3
4.	DP-4 Põhijoonis M 1:500	joonis 4
5.	DP-5 Trasside planeering, ehitusõigus M 1:500	joonis 5

LISAD

1.	LISA 1. Illustratsioonid	LISA-1
3.	LISA 3. PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	
2.	LISA 2, LÕIGE 1-1	joonis 6
3.	LISA 3. PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	

SELETUSKIRI

1. EESMÄRK

Detailplaneeringu lähtedokumendideks on Raasiku valla üldplaneering 26.05.2020, katastriüksuse plaan, Harju maakonnaplaneering 2030+.

Topo-geodeetiline alusplaan on tehtud firmas OÜ AderGeo, Kumna, Harku vald, Harjumaa; (MTR reg. EEG000465, reg. nr.14677210). 05. sept 2025. Töö nr. 170923. Mõõdistaja Aime Ader (geodeet 5);. Töö nr. M180825.

Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis. Piirid saadud Maa-ameti geoportaalist. Katastriüksuste piirid on informatiivsed.

Krundi sihtotstarve on elamumaa – 100%. Projekt seab piirangud maa kasutuse osas ja määrab piirangud hoonete suurusele ja hulgale. Käesoleva tööga on määratud krundi heakorrastus ja haljastus ning on lahendatud juurdepääsud ja parkimine, hoonestusala, servituudid ja taristu. Käesolev detailplaneering määrab hoone projekteerimisele arhitektuursed nõuded.

Vastavalt Raasiku üldplaneeringule uute hoonete ehitamisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi ja sobitada uus hoone kinnistule olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uued hooned ei tohiks domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.

Detailplaneeringu eesmärk on anda krundile hoonestusõigus hoonete ehitamiseks.

Vastavalt valla üldplaneeringule käesolev planeeringuala Raasiku alevikus on tiheasustusala.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Raasiku vallas Raasiku alevikus Vahtra tn 14 katastriüksusel, kinnistu külgnab Aruvalla–Jägala maantee, Vahtra tänavaga ja kinnistutega Raudteejaama tn 1 ning Raasiku raudteejaama.

Andmed planeeringuala krundi kohta on alljärgnevad.

Vahtra 14 katastriüksus - katastritunnus 65101:007:0064; pindala 17121 m²; sihtotstarve – elamumaa (100%).

Raasiku alevik jääb planeeringualast läände.

Kinnistust põhja poole jäävad elamumaa kinnistud, idapoolses küljes on riigimaantee. Edela poole jääb puhkeala maa. Lõuna poole jääv raudteega piirnev maa-ala on ka hoonestamata.

Olemasolev hoonestus paikneb kinnistu läänepoolses osas.

Kinnistul on alljärgnevad ehitised.

Kahekordne üksikelamu (esmane kasutusaasta – 1931) ehitusaluse pinnaga 160 m²; suletud netopind – 129,6 m², maht 442 m³.

Ühekordne majandushoone ehitusaluse pinnaga 346 m²; mitteeluruumide pind – 292,4 m², maht 1051,0 m³.

Kelder ehitusaluse pinnaga 24 m²; mitteeluruumide pind – 15,7 m², suletud netopind – 15,7 m², maht 63,0 m³.

Kinnistul on rajatis - kasvuhoone ehitusaluse pinnaga 42 m².

Naaberkinnistuid iseloomustavad alljärgnevad tehnilised näitajad (vaata koos juuresoleva illustratsiooniga).

Pos 1. Vahtra tn 11 1960-ndal aastal ehitatud kahekordne üksikelamu ehitisealuse pinnaga 69,0 m². Kinnistul on ühekorrukseline kuur ehitusaluse pinnaga 34 m². Krunt on suurusega 1169 m².

Pos 2. Põllu tn 2 püstitamisel olev kahekordne keldrikorrusega üksikelamu ehitisealuse pinnaga 167,1 m². Krunt suurusega 1193 m².

Pos 3. Põllu tn 4 kahekordne üksikelamu ehitisealuse pinnaga 143,0 m². Krunt on suurusega 1193 m².

Pos 4. Põllu tn 6 kahekordne üksikelamu ehitisealuse pinnaga 175,0 m². Krunt on suurusega 1276 m².

Pos 5. Mängu tn 2 kahekordne üksikelamu ehitisealuse pinnaga 184,4 m². Krunt on suurusega 1188 m².



Elamumaade kinnistud Põllu tn 2a (696 m²) ja Mängu 2a (897 m²) on hoonestamata.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad 42,60 – 45,20 meetri vahele. Reljeef on kaldega lääne poole.

Kõrghaljastus on kinnistu lääne- ja lõunapoolses küljes.

Kinnistul paikneb üksikelamut varustav madalpinge õhuliin koos posti ja tõmmitsaga. Majandushoone otsas paikneb geodeetiline märk.

Kinnistul on alljärgnevad kitsendused.



Pos. 1. Elektripaigaldise AMKA.3x16+25 (elektriõhuliin alla 1 kV) kaitsevöönd – 2 meetrit.

Pos. 2. Elektripaigaldise Tugi (elektriõhuliini mastitõmmits või tugi) kaitsevöönd – 1 meeter.

Pos. 3. Elektripaigaldise AMKA.3x70+95 (elektriõhuliin alla 1 kV) kaitsevöönd – 2 meetrit.

Pos. 4. Elektripaigaldise AHXAMK-W.3x120 (elektrimaakaabelliin) kaitsevöönd – 1 meeter.

Pos. 5. Elektripaigaldise AXP.4x120 (elektrimaakaabelliin) kaitsevöönd – 1 meeter.

Pos. 6. Geodeetilise märgi (ehitistel olevad geodeetilised märgid) kaitsevöönd – 0,5 meetrit.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

3.1 Planeeringuala lähipiirkonna krundistruktuuri ja hoonestustüübi analüüs

Lähiümbruse hoonestustihedus on Raasiku alevikule tüüpiline.

Planeeringualast põhja poole jäävad elumumaad Vahtra, Põllu, Mängu, Pargi, Turu ja Meierei tänavate ääres on ligikaudu 1200 ruutmeetri suurused. Eramute vahekaugused on tüüpiliselt vahemikus 15 kuni 20 meetrit. Enamjagu üksikelamute krunte on abihoonega. Tüüpiliselt on üksikelamud kahekordsed ja abihooned ühekordsed.

Krundid on valdavalt pikliku kujuga, lühem külg on tee poole ja teelt tajutav krundi laius on väike kuna krundi suurem osa jääb hoonete taha.

Arvestades piirkonnas välja kujunenud tiheasustusele sarnast kruntide struktuuri ning hoonete paiknemist võib detailplaneeringuga kavandatavat pidada Raasiku valla üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Vt. lisa 1.

3.2 Planeeringu ala funktsionaalsed seosed

Raasiku külakeskus jääb lääne poole. Külakeskuses asub rahvamaja, põhikool, lasteaed ja kauplus. Kooli ja lasteaeda on 0,6 km pikkune teekond. Kirik ja kaks surnuaeda asuvad põhja pool. Raudtee peatus on 0,7 kilomeetri kaugusel läänes.

Tallinnasse pääseb Raasikust rongiga. Planeeringualast lõunasse jääv Tallinn-Tapa raudteeliin läbib Raasiku aleviku lõunaosa, st jääb planeeringualast lõuna poole.

Planeeringu kontaktalast ida poole jääv riigi kõrvalmaantee nr 11310 Aruvalla–Jägala ühendustee, mille kaudu saab lõuna poole sõites Peningisse, Arukülla, Jürisse ja Tallinna. Põhjapoole suundudes on võimalik pääseda Jägalasse, Anijasse ja Tallinna.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeringulahendus ja ehitusõigus

Olemasoleva elamumaa jagatakse seitsmeks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

Elamud planeeritavatel krundidel peaksid olema kaasaegse arhitektuuriga. Hoonete mahud peavad sobituma piirkonda.

Hoonestusalade asukoha määramisel on aluseks olnud sissesõidu tee asukoht. Parimaks kohaks planeeringuale pääsuks on kinnistu põhjapoolse osakeskkoht. Sealt on hea ligipääs olemasoleva elamu juurde. See asukoht tagab liiklejatele parima nähtavuse mõlemas suunas.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas

Ehitusõigused on näidatud põhijoonisel DP-4.

EHITUSÕIGUSE TABEL

Kinnistu pos. nr.	aadressiettepanek	kinnistu suurus - m ²	hoonete suurim arv krundil - põhihoone + abihoone(d)	maa sihtotstarve - detailpiirangu liik	maa sihtotstarve - katastriüksuse liik	suurim suletud brutopind - m ²	suurim ehitisealune pind – põhihoone + abihoone(te) - m ²	suurim korruselisus - põhihoone / abihoone(d)	suurim hoone kõrgus – põhihoone / abihoone(d) - m	hoonete ±0,00 soovituslikult	minimaalne tulepüsisivusklass	parkimiskohtade arv – normatiivne / kavandatud	kitsendused	servituudi vajadus
1	Vahtra tn 14	4662	1+2	EE	E	580	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,40	TP-3	3/3	tee kaitse vöönd 10 m	
2	Vahtra põik tn 1	1315	1+2	EE	E	580	240+100	2/1	10,0 /5,0	44,60	TP-3	3/3	tee kaitse vöönd 10 m	
3	Vahtra põik tn 3	1210	1+2	EE	E	580	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,80	TP-3	3/3	tee kaitse vöönd 10 m	
4	Vahtra põik tn 5	2248	1+2	EE	E	580	240+100	2/1	10,0 /5,0	43,40	TP-3	3/3	tee kaitse vöönd 10 m ja 30 m	
5	Vahtra põik tn 2	1313	1+2	EE	E	580	240+100	2/1	10,0 /5,0	44,00	TP-3	3/3		
6	Vahtra põik tn 4	1368	1+2	EE	E	580	240+100	2/1	10,0 /5,0	44,60	TP-3	3/3		
7	Vahtra põik tn 6	2269	1+2	EE	E	580	240+100	2/1	10,0 /5,0	45,10	TP-3	3/3	tee kaitse vöönd 10 m	
8	Laane teelõik	2736	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-	tee kaitse vöönd 10 m ja 30 m	

Hoone ±0,00 all mõeldakse alumise korruse põranda pealispinna absoluutkõrgust. Kõrgusmärgid planeeritud hoonestusala on vahemikus 42,60...45,20 meetrit. Kõrgusmärkide erinevus mõnes planeeritud hoonestusala on kuni 40 sentimeetrit. Arvestades sadevete voolamist, tuleb rajamiskõrguse valikul aluseks võtta hoonestusala kõrgem osa. Pinnase reljeefi vähese ümberplaneerimisega on võimalik projekteerida hoone(d) mille sokli kõrgus jääb vahemikku 20...40 sentimeetrit.

Üksikelamul võib olla kuni kaks maapealset korrust. Maksimaalne üksikelamu absoluutkõrguse saame kui liidame põhikorruse põranda absoluutkõrgusele 10 meetrit.

Abihoonel / abihoonetel võib olla üks maapealne korrus. Maksimaalne üksikelamu abihoone absoluutkõrguse saame kui liidame põhikorruse põranda absoluutkõrgusele 5 meetrit.

4.2 Krundi sihtotstarve

Vahtra tn 14 kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa (001; E).

Sihtotstarved on kajastatud põhijoonisel DP-4.

4.3 Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine

Uusehituste püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid jms).

Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

Hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3.

Detailplaneering määrab maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavale krundile hoone ehitamise koht hoonestusala. Hoonestusala piirid on planeeritud paralleelsetena või täisnurga all ristuvana kinnistu põhjapiiriga. Kohustuslikke ehitusjooni tee äärde hoone paigutamiseks ette antud ei ole. Abihoonete rajamine väljaspoole hoonestusala on keelatud.

Hoonete konstruktsioon – betoon, teras, kivi ja puitsõrestik.

Seinte välisviimistluse valikul kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, kivi, krohv või klaas. Loodusmaterjale imiteerivate plastmaterjalide, madalakvaliteetne laudis ja ümarpalk välisviimistluses ei ole lubatud. Looduskauged värvitoonid ei ole lubatud.

Katus – kaldkatus 15...40 kraadi. Katusekate - katuseplekk, katusekivi, puit. Katuse värvitoonid - hall, naturaalne tsink, savipruun, must. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, katusekatteks rullmaterjal, katuseplekk.

Aknad võivad olla erikujulised.

Sokkel – kõrgus 0,2 – 0,4 meetrit. Materjalideks – betoon, maakivi, murtud paas ja krohv.

Piirdeaiad.

Kinnistule on määratud ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning planeeringuala kontaktvööndi üldisest lahendusest. Piirdeaiad peavad moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku.

Planeeritud tee poolsed piirded ei või kitsendada autojuhi vaatevälja. Planeeritud tee poolsed piirded on planeeritud puidust 50% ulatuses läbipaistvate latt- või lippaadadena või võrkpiirdena kõrgusega 1,1 meetrit.

Kinnistute vahel ja planeeringuala perimeetril on piirded planeeritud võrkpiirdena kõrgusega 1,6 meetrit. Erandiks on kinnistu pos. 2, seal peab Vahtra tänava poolne piirde kõrgus olema 1,1 meetrit, kuna autojuhi vaatevälja ei tohi kitsendada.

Piirdeaedadele võib lisanduda sama kõrge hekk.

Väravad ei tohi avaneda tee poole. Väravate kõrgus - 1,1 meetrit.

4.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Kinnistu asub riigitee Aruvalla–Jägala nr 11310 ja Vahtra tänava ääres.

Juurdepääs on planeeritud Vahtra tänavalt.

Kinnistule pääsu koht on valitud kinnistu põhjakülje keskosast pisut lääne poole. Selline asukoht võimaldab tagada krundilt väljasõidul autojuhile nähtavuse 50 meetri ulatuses kummagile poole kui autojuht on teest 10 meetri kaugusel. Selleks et mitte varjata teel liiklevat jalakäijat / ratturit, ei ole nähtavust piiravaid takistusi

(näiteks üle 1,1 meetri kõrgune hekk, piire, parkivad autod) kavandatud. Käesoleval juhtumil on tagatud nähtavus kurvist läänes kuni ristmikuni idas. Vahtra tänaval on kiiruspiirang 50 km/h. Vastavalt kiiruspiirangutele on tagatud „rahuldav“ nähtavus. Teede pikikalde parandustegurit ei tule rakendada, kuna kalded on väiksemad kui 2%. Detailplaneeringu joonistele on kantud autojuhi nähtavuskolmnurgad.

Tänava kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning tänavalt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd. Riigitee kaitsevöönd on 30 meetrit sõiduraja välimisest servast. Teede kaitsevööndisse hoonestust ei ole kavandatud. Detailplaneeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piir.

On garanteeritud ligipääs ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele.

Parkimine tee äärde ei ole lubatud.

Detailplaneeringu koosseisus on kirjeldatud planeeringuala sajuvete ärajuhtimise lahendused.

Planeeringuga seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Mahasõidu projekteerimine ning väljaehitamine on ette nähtud huvitatud isiku kohustusena.

Planeeringu alasse planeeritud teede lahendus täpsustatakse hoone eelprojekti mahus kui on sissepääsud hoonetesse täpsustatud.

Igale elamukinnistule on planeeritud 3 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arvutustabel vastavalt EVS 843:2016.

ehituse otstarve	normatiivi arvutus	normatiivseid kohti	planeeringuga ette nähtud kohti
planeeritud elamispind – eramu väike-elamte alal	3 x 1	3	3

Kavandatud juurdepääsutee ja parklate katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuwabadena.

Teelt lähtuv liiklusest tulenev vibratsioon, saaste ja müra avaldab mõningast mõju planeeritavale kinnistule. Parkla projekteerida ehitusprojekti krundi läänekülge kaevu hooldealast vabale kinnistu osale, kus on liiklusest tulenev kahjulik mõju kõige vähem häirivam. Samuti on seal parim nähtavus liiklejate jaoks.

Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist maantee suhtes.

Kuna planeeringuala piirneb riigiteega Aruvalla–Jägala nr 11310, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringus on võetud tarvitusele meetmed müra normtasemetega tagamiseks. Kinnistute põhja- ja idakülge on planeeritud täiendav kõrghaljastus. Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr 71 § 6 lg 3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A).

Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Liiklusemüra piirväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval 60 dB(A), öösel 55 dB(A). Liiklusemüra piirväärtus II kategooria ala müratundliku hoone teepoolisel küljel on päeval 65 dB(A), öösel 60 dB(A).

Liiklusemüra sihtväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval alla 55 dB(A), öösel 50 dB(A).

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusemüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitav on vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada.

Parklate edasisel projekteerimisel elamute lähedale juhendada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme

mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks $R'_{w+Ctr} \geq 35-45\text{db}$. Sellisel juhul on arvestatud ka võimaliku liiklussageduse tõusuga. Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Akende pind peab olema $\leq 50\%$ välisseina pinnast.

Tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud põhijoonisel DP-4.

4.5 Heakord, haljastus ja tervisekaitse

Kruntide haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoonete projekteerimisega.

Kinnistute teepoolsele külgedele on soovitatav rajada haljastus privaatsuse loomiseks ja õhusaaste vähendamiseks.

Planeeringuala peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduskorrale.

Planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise rajatised rajatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduskorrale.

Ehitusprojekti mahus lahendatakse aadressisiltide ja muude viitade süsteem, need peavad olema piisavalt suuremõõtmelised, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumise.

Hooneid projekteerides tuleb võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumisteed lahendada ehitusprojekti takistusteta liikumise põhimõtetel.

Puude ja põõsastega kaetud ala on olemasoleva hoone õueala põhjaküljes. Põõsaste raietöödeks raieks ei pea taotlema Raasiku vallalt raieluba.

Planeeringuala perimeetril on lubatud maksimaalselt piirdeaia sama kõrge hekk. Vt. ka p. 4.3. Hekkide rajamine ei ole kohustuslik.

Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tekita piiratud nähtavusega ristmikke. Planeeringuga ei ole krundipiirist sissepoole autojuhi nähtavusallas planeeritud puid ja põõsaid, sest ei saa piirata liiklejate väljavaadet teedel ja parkimisaladel. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu. Olemasolevad põõsad autojuhi nähtavusallas likvideeritakse.

Juurdepääsutee ja jalakäigu katenditeks on planeeritud asfaltkate.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Siseruumide mürataseme teemat vt p. 4.4.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemeks 300 Bq/m^3 .

Vastavalt EVS:840 *Radooniohutu elamu projekteerimine* mõõdetakse radooniohtlikkust enne hoone projekteerimist, et projekteerimisel sellega arvestada.

Pinnase radooniohtlikkuse liigitus (EVS 840:2017) alljärgnevalt.

pinnase radoonisisalduse tase	pinnase radoonisisaldus (kBq/m^3)
madal	alla 10
normaalne	10-50
kõrge	50-250
ülikõrge	üle 250

Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017. Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule.

Ruumide siseõhu gammakiirguse doosikiirgus peab olema alla 0,5 mikrosiiverti tunnis ($\mu\text{Sv/h}$).

Eesti Geoloogiakeskuse pinnaseradooniriski kaart annab Raasiku keskmiseks tasemeks 50 Bq/m³. Järeldus – radoonisisaldus on normaalne.

Edasise projekteerimise käigus tuleb käsitleda radooni tõkestamise meetodeid. Ehitusprojektides tuleb käsitleda tarvitusele võetavaid radoonihjemeetmeid.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4.

4.6 Tulekaitseenõuded

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind planeeringuala igal elamumaal on 580 m². Hoonete kasutusviis: I.

Planeeritava hoonestus koosneb ühest kuni kahekorruselisest elamust ja maksimaalselt kahest ühekorruselisest abihoonest.

Detailplaneerimise projektis on krundile märgitud võimalik ehitusala. Planeeritavad hooned võib ehitada tuleohutusklassiga TP3.

Tuletõrje- ja päästetööd teeb ja korraldab maakonnas Harjumaa Päästeteenistus. Raasiku vallas toimub tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide baasil.

Tegemist on tiheasustusega EVS 812-6 mõistes.

Tuletõrje hüdrant asub 12 meetri Vahtra tänava teisel poolel.

Tulekustutusvee hulga määramisel on lähtutud standardist EVS 812-6-2012 – „Tuletõrje veevarustus“ punkt 5.3. Planeeritud on I kasutusviisiga hooned, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m² ja pindala alla 800 m².

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästemeeskonnale tagatakse vajalikud juurdepääsud ehitusprojektiga. Hoonete taha peab pääsema tuletõrjeauto teed mööda, mis on igas kohas laiem kui 3,5 meetrit. Hooned ei või paikneda naaberhoonetele lähemal kui 8 meetrit.

Täpsemad tulekaitseenõuded tagatakse hoonete projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normdokumentidest.

Planeeritud hoonestusala on näidatud põhijoonisel DP-4.

4.7 Elektrivarustus

Käesolev detailplaneeringu eskiis ei käsitle elektriliinide liitumist ja trasside rajamist.

Piki sõiduteed ei ole elektrikaableid planeeritud.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd, istutada ja langetada puid ja põõsaid. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada lõõkmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Vähemalt ühe rajatava hoone väliskülge(dele) paigaldatakse valgustid, mis valgustavad parklat, kõnniteed ja kõiki sissepääse.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrenergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu

sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kinnistu aadress. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab piirkonda teenindav ettevõtte elektrivõrgu.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Tänavavalgustuse projekteerimisel ehitusprojekti tuleb võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Ehitusprojekti tänavavalgustus projekteerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida tuleb sinist tooni valgusallikaid. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Päikesepaneelide ja maaküttepumba paigaldamisega ei ole arvestatud.

4.8 Elektrooniline side

Elektroonilise side rajatised puuduvad. Elektroonilise side lahendatakse mobiilside baasil.

4.9 Veevarustus

Käesolev detailplaneeringu eskiis ei käsitle elektriliinide veetrasside rajamist.

Veevarustus seni puudub.

Hoonet teenindav veetaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

4.10 Kanalisatsioon

Käesolev detailplaneeringu eskiis ei käsitle kanalisatsioonitrasside rajamist.

Kanalisatsiooni võib juhtida ainult sellist reovett, mis ei häiri kanalisatsioonitorustike ega -rajatiste toimimist, ei kahjusta torustikke ega rajatisi.

Hoonete katustelt kogunev vesi immutatakse pinnasesse. Kinnistul, millel asub puurkaev, tuleb hoonete katustelt koguneva vee immutamisel pinnasesse arvestada VS §127 lg 1: „Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.“ ning VS §129 lg 7: „Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.“

Hoonet teenindav kanalisatsioonitaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

4.11 Küte

Eelistada keskkonda säästvamaid küteliike ja välistada levinumad kõige rohkem keskkonda saastavad küteliigid, näiteks kivisüsi, otsene elektriküte.

4.12 Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine

Sadevesi immutatakse pinnasesse. Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.

Olemasolevat reljeefi võib muuta ehitusprojektiga vaid hõlpsalt lähimbruses. Drenaaži rajamine ei ole kohustuslik kui sadeveed juhitakse kinnistul olevatest hoonetest eemale ja välistatakse selle valgumine naaberkruntidele.

4.13 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud

Planeering vastab standardile Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Osa 1: Linnaplaneerimine (EVS 809-1:2002).

Piirkond on oma asustuse poolest hõre ja suuresti perioodilise inimeste liikumisega. Juhuslikult satutakse sinna harva. Väljaehitatud teedel liiguvad peamiselt kohalikud elanikud. Väljakujunenud elurajoonis toimib kindlasti ka naabrivalve.

Esikohale tuleb seada nähtavus (valgustus jne), järelvalve, juurdepääsu võimaluste piiramine (piirded) ning vastupidavus. Territooriumil on vajalik tagada hea jälgitavus (eriti juurdepääsuteel, parklas), samuti võiks kasutada videovalvet. Planeeritaval alal rajatavad kõnniteed ja parkla valgustatakse vältimaks ühiskondlikke riske. Soovitav on kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Välisvalgustus lahendatakse koos hoone(te) ehitusprojektiga.

Sõidukite parkimine on planeeritud oma kinnistule.

Kuritegevuse riske saab vähendada ehitusprojekti umbsoppide vältimisega.

Kasutada tuleb vastupidavaid materjale valgustite ja jalgteede elementide osas.

Vastupidavad ukse - ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske.

Selged juurdepääsud ja korraldatud liikumine tõstab samuti piirkonna turvalisust ja vähendab vandalismi riski.

4.14 Jäätmekäitlus

Sorteeritud prügi konteineri hoiukoht on kavandatud planeeritud tänava keskossa.

Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteinerist.

Pääs hoiukoha juurde peab olema küllaldaselt valgustatud.

Prügikonteinerite hoiukoha asukoht on näidatud põhijoonisel DP-4.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Lisaks peab arvestama olemasolu korral kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega.

Tenovõrkude, teede ja välisvalgustuse rajamine on omaniku kohustus halduslepingu alusel. Lisaks on krundisistest teede, sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, parklate, haljastuse ja piirete välaehitamine omaniku kohustus. Krundisistene juurdesõidutee projekteeritakse hoone ehitusloa mahus.

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Toimingud viiakse täide alljärgnevas järjekorras:

- seatakse vajalikud servituudid, projekteeritakse hooned, teed ja rajatised;
- sõlmitakse vajalikud liitumislepingud;
- rajatakse planeeringuga ette nähtud teed ja tehniline taristu: elekter, vesi, kanalisatsioon, jms;
- esitatakse eluhoone ehitusloa eeltingimuseks seatud teede ja taristu kasutusteatised;
- esitatakse ehitusloa taotlus(-ed) läbi Ehitisregistri;
- püstitatakse hooned ja rajatised;
- taotletakse hoonetele vajalikud kasutusloa;
- rajatakse piirded, murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel tehakse asendusistutused.

6. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED

Servituutide seadmise vajadust käesolev detailplaneeringu eskiis ei käsitle.