

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

## KÖITE SISUKORD

### I. MENETLUSDOKUMENDID

M1. Leping nr 7-1/20-1 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

M2. Raasiku Vallavolikogu otsus nr 47, 08.12.2020 Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

M3. Lähteseisukohad Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks (Kinnitatud Raasiku Vallavolikogu 8. detsembri 2020. a. otsusega nr 47).

### II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1. TEOSTATUD UURINGUTE KOKKUVÕTTE	6
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	8
5. PLANEERINGUS KAVANDATU	8
5.1. ÜLDOSA	8
5.1.1. Vastavus üldplaneeringule	9
5.1.2. Üldised arhitektuurinõuded	12
5.1.3. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	11
5.1.4. Ehitistevahelised kujad	13
5.1.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	13
5.1.6. Kavandatud kitsendused	14
5.2. LIIKLUSKORRALDUS	14
5.3. KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	14
5.3.1. Haljastus ja heakord	16
5.3.2. Jäätmekäitlus	16
5.4. TULEOHUTUSNÕUDED	16
6. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	17
6.1. Arendaja kohustused	17
6.2. Detailplaneeringu elluviinise tegevuskava	17
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	17
8. TEHNOVÕRGUD	18
8.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	18
8.1.1. Veevarustus	18
8.1.2. Kanalisatsioon	19

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

8.1.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	19
8.2. ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	19
8.2.1. Elektrivarustus	19
8.2.2. Tänavavalgustus	20
8.3. SIDEVARUSTUS	20
8.4. SOOJAVARUSTUS	20

### **III. LISAD**

L1. Visualiseering.

L2. Geodeetiline alusplaan (koostatud OÜ Amaate AKM, töö nr. T-63-21-2021, 22.10.2020).

L3. Elektrilevi Tehnilised tingimused nr 401468.

L4. Raven OÜ Tehnilised tingimused nr 6-2/505.

### **IV. JOONISED**

1. Situatsiooniskeem

2. Tugiplaan

3. Kontaktvööndi skeem

4. Kontaktvööndi detailplaneeringud

5. Põhijoonis

6. Tehnovõrkude koondplaan

### **V. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.  
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson  
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

## **II. SELETUSKIRI**

### **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus
- Raasiku valla ehitusmäärus
- Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid
- Muud kehtivad õigusaktid

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Raasiku valla üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering 2030+.
- Harjumaa, Raasiku vald, Kulli küla, Pärtlimetsa, Pärtlipõllu topo-geodeetiline alusplaan. Koostaja OÜ Amaate AKM (töö nr. T-63-21-2021, 22.10.2020).
- Liiklusmüra ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang Harjumaal Raasiku vallas Kulli küla planeeringualal. Koostaja TerviseametI Terviseohutuslabori Tallinna Labor (töö nr. 6/4-6-2/1992, 2022).
- Liiklusmüra hinnang. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ (töö nr. 22330, 07.10.2022).
- Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang. Koostaja Raasiku vallavalitsus (november 2020).
- Harjumaa, Raasiku vald, Kulli küla, Pärtlimetsa pinnase reostusuuringu aruanne. Koostaja OÜ REI Geotehnika (töö nr. 4981-21, detsember 2021).
- Seisukoht Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Koostaja Keskkonnaamet (nr 6-5/20/19308-2, 08.12.2020).
- Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise. Koostaja Raasiku Vallavolikogu (nr 47, 08.12.2020).
- Lähteseisukohad Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. (Kinnitatud Raasiku Vallavolikogu 8. detsembri 2020. a. otsusega nr 47).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan. Koostatud OÜ Amaate AKM (töö nr. T-63-21-2021, 22.10.2020).
- Liiklusmüra ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang Harjumaal Raasiku vallas Kulli küla planeeringualal. Koostaja TerviseametI Terviseohutuslabori Tallinna Labor (töö nr. 6/4-6-2/1992, 2022).
- Liiklusmüra hinnang. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ (töö nr. 22330, 07.10.2022).

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

- Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang. Koostaja Raasiku vallavalitsus (november 2020).
- Harjumaa, Raasiku vald, Kulli küla, Pärtlimetsa pinnase reostusuuringu aruanne. Koostaja OÜ REI Geotehnika (töö nr. 4981-21, detsember 2021).
- Seisukoht Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Koostaja Keskkonnaamet (nr 6-5/20/19308-2, 08.12.2020).

Planeeritava ala suuruseks koos lähialaga on ligikaudu 7.8 ha.

## **2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Jagada praegu maatulundusmaa sihtotstarbega Harju maakonnas Raasiku vallas Kulli külas asuvad Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksused elamumaa kruntideks (lisaks elamute teenindamiseks vajalikud transpordi, äri- ja teeninduse, tootmis- ja ühiskondliku kasutusega katastriüksused).
- Määrata moodustatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse üksik- ja paariselamute ehitamiseks.
- Määrata moodustatud elamu/ äri- ja teeninduse maa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse elamu või äri- ja teeninduse hoone ehitamiseks.
- Määrata hoonestustingimused.
- Määrata juurdepääsuteed, vajalikud servituudid, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **KATASTRÜKSUSED**

- Pärtlimetsa (registriosa 3306250; katastritunnus 65101:001:0115; pindala 34130 m<sup>2</sup>; sihtotstarve maatulundusmaa 100%)
- Pärtlipõllu (registriosa 5628402; katastritunnus 65101:001:0116; pindala 38866 m<sup>2</sup>; sihtotstarve maatulundusmaa 100%)

### **PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS**

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

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.  
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson  
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

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.

Maapind on tõusuga lääne-ida suunas (absoluutkõrguste vahemik 39.5...44,5 m). Pärtlimetsa kinnistut on kasutatud pinnase ladustamiseks. Kõrghaljastus on vaid osaliselt säilinud kinnistu piiride lähedal (eriliigiline võsa, haab, lepp, sarapuu) kuid suurem osa krundist on haljastuseta. Ka olemasolevatest puudest on paljud kahjustatud. Pärtlimetsa kinnistult on varasemalt leitud karuputke, kuid seda on sealt hävitatud.

Pärtlipõllu katastriüksus on olnud kasutusel põlluna ning sellel on vaid üksikud puud ühes krundi servas. Põllul kasvab valdavalt ristik.

Lõunapoolne juurdepääs planeeritavale maa-alale on üldkasutatavalt killustikust kattega Pärtli teelt. Põhjapoolne juurdepääs planeeritavale maa-alale on üldkasutatavalt asfaltkattega Kulli suvila teelt.

Maaüksuse osas ei ole varem detailplaneeringuid kehtestatud.

Kavandatav tegevus on vastavuses Harju maakonnaplaneeringuga. Kavandatakse kompaktselt elamuala, arvestades olemasolevat infrastruktuuri ning väljakujunenud asulat.

Kavandatav tegevus on vastavuses Raasiku valla üldplaneeringuga, mis näeb kõnealustel kruntidel ette elamurajooni rajamist. Tegemist on tiheasustusalaga, millel on tänu raudteele hea ühendus valla ja maakonna keskustega ning igapäevaeluks vajalike teenustega.

#### TEHNOVÕRGUD

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

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

KANALISATSIOON – puudub.

Piirkond on üldplaneeringu järgi hõlmatud kavandatavasse reoveekogumisalasse, aga lähiaastatel tõenäoliselt liitumise võimalust ei teki.

SIDE – puudub

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

## 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	30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: Kulli suvila tee		10 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast

### 3.1. TEOSTATUD UURINGUTE KOKKUVÕTTE

#### Põhjavee tase ja liikumise suund

Samakõrgusjooned näitavad edelasuunalist kallakut. Üldjuhul eeldatakse, et põhjavesi liigub samas suunas maapinna loomuliku kaldega ning antud juhul toetab seda ka põhjavee tasemete erinevus planeeringuala lähipiirkonnas.

#### Põhjavee kaitstus

Vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

#### Ehitusgeoloogilised uuringud

Kavandataval elamualal ei ole ehitusgeoloogilisi uuringuid läbi viidud. Planeeringuala idapiiril kulgeval teel on läbi viidud trassi uuring nr 32486 „Lagedi-Aruküla-Peningi mnt (T-11300) km 0,0-8,1 ja Lagedi-Kostivere mnt (11302) km 0,01,6). Planeeringualast lõuna pool on läbi viidud trassi uuring nr 30769 „Trassid Pärtli Mü Kulli küla Raasiku vald Harjumaa“ .

#### Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi (<https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>) kohaselt asub planeeringuala kõrge radooniriskiga pinnasel (50-100 kBq/m<sup>3</sup>). Eesti Geoloogiateenistuse 2008. a. koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi ([https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf)) kohaselt asub planeeringuala normaalse kuni kõrge radoonisaldusega pinnasel (30-150 kBq/m<sup>3</sup>).

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Hoonete projekteerimisel arvestada radoonikaitsemeetmetega vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

### **Jääkreostus**

Kulli külas ei ole registreeritud ühtegi keskkonnaohtlikku objekti.

### **Äravool**

Pinnaseveepeegli kalde järgi saab eeldada, et kohalikku pinnasevett drenib Pärtlimetsa kinnistu loodeossa ulatuv kraav. Äravoolutingimusi täpsemalt hinnata polnud lumekatte tõttu võimalik. Eeldatavalt on kohaliku kraavistiku eesvooluks Leivajõgi, mis suubub Piritajõe jõe.

### **Pinnase reostus**

Analüüside tulemusena tehti kindlaks, et täitepinnases esineb naftasaadusi, kuid nende sisaldus jääb alla piirarvu elumaal. Raskmetallide ja PAH osas on täitepinnas puhas. Seega pole pinnas Pärtlimetsa kinnistul saastunud ja pinnase saneerimismeetmeid pole vaja rakendada.

Kui hoonete rajamisele eelnevate ehitusgeoloogiliste uuringute käigus sattutakse ilmselt saastunud (õlisele) pinnasele, tuleks nende uuringute käigus võtta ja analüüsida täiendavaid pinnaseproove ja vajadusel kavandada vastavaid saneerimismeetmeid.

### **Müra**

Vastavalt TerviseametI Terviseohutuslabori Tallinna Labori hinnangule teostatud liikluse müra mõõtmiste ja hinnatud müratasemete arvutuste alusel võib järeldada, et Kulli küla planeeringualal müra tasemed ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra piirväärtusi II-kategooria alal nii päeval kui ka öisel ajal.

Vastavalt Kajaja Acoustics OÜ hinnangule:

- ilma müratõketeta ulatub 2021 aasta liikluse müra olukorras Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres planeeringuala piirile päeval ajal samatugevustsoon  $L_d \leq 60$  dB ja öisel ajal  $L_n \leq 54$  dB;
- ilma müratõketeta mõjuvad 2021 aasta liikluse olukorras Lagedi-Aruküla-Peningi teele lähimate (POS 15-19) planeeritavate hoonete teepoolsetele fassaadidele päeval ajal müratasemed  $L_d \leq 57$  dB ning öisel ajal  $L_n \leq 49$  dB;
- ilma müratõketeta ulatub 2040 aasta liikluse müra olukorras Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres planeeringuala piirile päeval ajal samatugevustsoon  $L_d \leq 64$  dB ja öisel ajal  $L_n \leq 57$  dB;
- ilma müratõketeta mõjuvad 2040 aasta liikluse olukorras Lagedi-Aruküla-Peningi teele lähimate (POS 15-19) planeeritavate hoonete teepoolsetele fassaadidele päeval ajal müratasemed  $L_d \leq 59$  dB ning öisel ajal  $L_n \leq 51$  dB.

Modelleerimistulemuste põhjal on soovituslik II kategooria sihtväärtuse tagamiseks kogu planeeringualal krundipiiride ja hoonestuse kaitsmiseks jätta planeeringuala ja tee vahele ca 50 m laiune puhvertsoon müra hajumiseks või rajada antud planeeringulahenduse korral kinnistu piiridele füüsilised müratõkked. On võimalikud kaks müratõkke lahendust: planeeringuala piirile rajatav müratõkkekraan (pikkus ca 325 m, kõrgus 3,0 m teekatte pinnast) ning planeeringuala piirile rajatav muldvall (pikkus ca 325 m, kõrgus 3,0 m teekatte pinnast).

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.  
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson  
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

### **Vibratsioon**

Vibratsiooni mõõtmistulemuste kohaselt on näha, et võib raskete veokite ja kaubarongide möödaskäigul esineda vibratsioon maksimaalsete väärtustega kuni 0,002 m/s<sup>2</sup>, mis on vähemalt 4 korda madalam kui määrusega nr 78 kehtestatud öine piirväärtus.

## **4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS**

Planeeringuala asub Raasiku vallas, Kulli külas.

Lõunas on kehtivad Põllu-Vilja, Pärtli ja Nurmenuku detailplaneeringute alad, kus asuvad 1-2 korruselised kõrgusega kuni 8 m 250-400 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga eluhooned.

Läänes on kehtiv Kulli AÜ detailplaneeringu ala, kus asuvad kuni 2 korruselised eluhooned.

Põhjas on kehtivad Kullerkupu, Kullerkupu ja Värava, Vanka 1/2/3 ja Heinapõllu detailplaneeringute alad, kus asuvad 1-2 korruselised kõrgusega kuni 8-10 m 300-400 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga eluhooned.

Planeeringuala piirneb põhja suunast munitsipaalomandis oleva Väikekoha tee katastriüksusega (kü 65101:002:0687), millel asub Kulli suvila tee (tee nr 6510001) ning üle selle tee on Lasse katastriüksus (kü 65101:002:0203). 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 (kü 65101:002:0084). Planeeringuala piirneb kirde/ida suunas riigi omandis maanteega (11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee) (kü 65101:003:0397), millest üle tee on Vana-Tõnise katastriüksus (kü 65101:002:0632). Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres on bussipeatus ning sealt kuni raudteejaamani välja ehitatud kõnnitee. Kagu suunas on piirinaabriteks Põllu tee 10 (kü 65101:002:0525), 12 (kü 65101:002:0526) ja 14. (kü 65101:002:0527). Lõuna suunas piirneb planeeringuala munitsipaalomandis oleva Pärtli teega, millest üle tee on Pistriku vkt 2 (kü 65101:002:0477), 1 (kü 65101:002:0476) ja 28 (kü 65101:002:0474) ning Heina katastriüksus (kü 65101:002:0041). Lääne suunas piirneb planeeringuala Majasoku katastriüksusega (kü 65101:002:0202).

Planeeringuala vahetusläheduses lõunapool kehtival Pärtli detailplaneeringu alal on planeeritud laste mänguväljak, mis on otseses ühenduses käsitletava planeeringu alaga.

Planeeringuala side Tallinna linnaga, Aruküla ja Raasiku alevikega on hea (mööda Tallinn-Tapa raudteed ja kasutades bussiühendust).

Hoonete kõrgus on piirkonnas ühest kuni kahe korruseni, katuse kalded vahemikus 10...50° ning katuse harjad nii risti kui ka paralleelselt teedega, hooned on erineva välisilme ja viimistlusega, vastavalt kehtivate detailplaneeringute tingimustega.

## **5. PLANEERINGUS KAVANDATU**

### **5.1. ÜLDOSA**

Detailplaneeringus on kavandatud Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu kinnistute jagamine 26 krundiks, millest 9 krunti on kavandatud üksikelamutele, 12 krunti paariselamutele, 1 krunt üksiklamu / äri- ja teeninduse jaoks, 1 krunt puhkerajatiste jaoks ja haljasalaks, 1 krunt tootmishoone jaoks ja 2 krunti tänavamaaks.

Kavandatakse kompaktset elamuala, arvestades olemasolevat infrastruktuuri ning väljakujunenud asulat.



Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks võetud Raasiku valla üldplaneering, mis näeb kõnealustel kruntidel ette elamurajooni rajamist. Tegemist on tiheasustusalaga, millel on tänu raudteele hea ühendus valla ja maakonna keskustega ning igapäevaeluks vajalike teenustega.

Planeeringuala piiril olevad ida- ja läänepoolsed krundid on kavandatud üksikelamute jaoks. Paariselamud on kavandatud ala keskele ja lõuna piirile. Üldkasutatav haljasala ja puhkerajatiste ala on kavandatud ala keskele bussipeatuse juurde. Ala vajab avalikku kasutusse määramist. Äri- ja teeninduse maa on kavandatud ala põhjapoolsele küljele.

Tänavavõrk on kavandatud selliselt, et vältida tupiktänavaid ja mahasõite Lagedi-Aruküla-Peningi teele.

Lisaks on ala lõunaserva kavandatud krunt tootmishitise (veemahutite kinnises hoones) jaoks. Krundijaotuse ja ehitusõiguse ulatuse määramisel on tuginetud Raasiku valla lähteseisukohtadest Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. (Kinnitatud Raasiku Vallavolikogu 8. detsembri 2020. a. otsusega nr 47).

- Elamumaa kruntide minimaalne suurus on 2500 m<sup>2</sup>.
- Kruntidel lubatud täisehitusprotsendi määramisel lähtutakse piirkondlikust tavast (kehtivate detailplaneeringute lubatud täisehitusprotsent on 250-400).
- Uute tänavate kavandamisel arvestatakse teemaa laiuseks 16,6 ja 20 m. Reserveeritakse piisavalt ruumi standarditele vastava kahe-suunalise sõidutee, kõnniteede, tehnotrasside ning hooldusalade rajamiseks.
- Alal on lubatud üksik- ja paariselamud, eluhoone max kõrgus 9 m, max korruselisus 2, eluhoone max ehitusalune pind nii üksik- kui ka paariselamu puhul 500 m<sup>2</sup>.
- Iga krundile võib ehitada ühe eluhoone ja kuni kaks abihoonet.
- Iga elamuüksuse juurde planeeritakse krundi siseselt vähemalt kaks parkimiskohta.
- 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..
- Kavandatakse planeeringuala teenindav ühiskondlik ala, kus on muu hulgas laste mänguväljak.
- Juurdepääsud planeeritakse Kulli suvila teelt ja Pärtli teelt. Lagedi-Aruküla-Peningi maanteele uusi mahasõite ei kavandata.
- Planeeritakse kergliiklusteede võrgustik nii, et praegustele ümberkaudsetele elanikele ning planeeringualale elama asuvatele inimestele oleks mugav ja turvaline läbi planeeringuala rongijaama ja bussipeatuse juurde liikuda..

### **5.1.1. Vastavus üldplaneeringule**

Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa.

Planeerimisel on lähtutud Raasiku valla kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest – tiheasustusalal uute üksikelamute kruntide suuruseks peab olema 2500 m<sup>2</sup>.

Alale on kavandatud üksikelamute- ja paariselamute krundid, mille ehitusõiguse ulatuse määramisel on võetud aluseks Raasiku valla lähteseisukohtades sätestatud tingimused.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

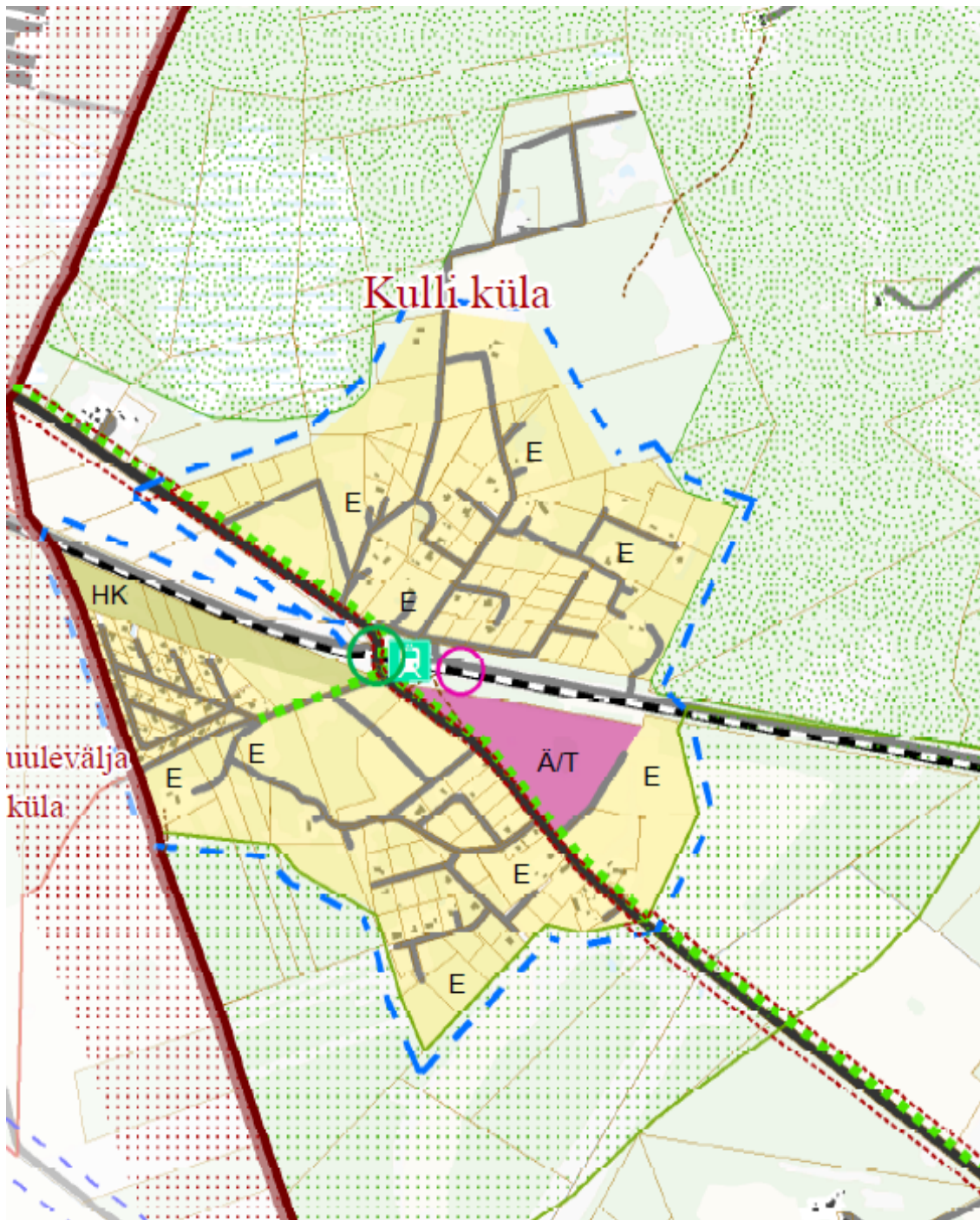
Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

**Väljavõtte Raasiku valla üldplaneeringust (Maakasutuse joonisest).**



Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

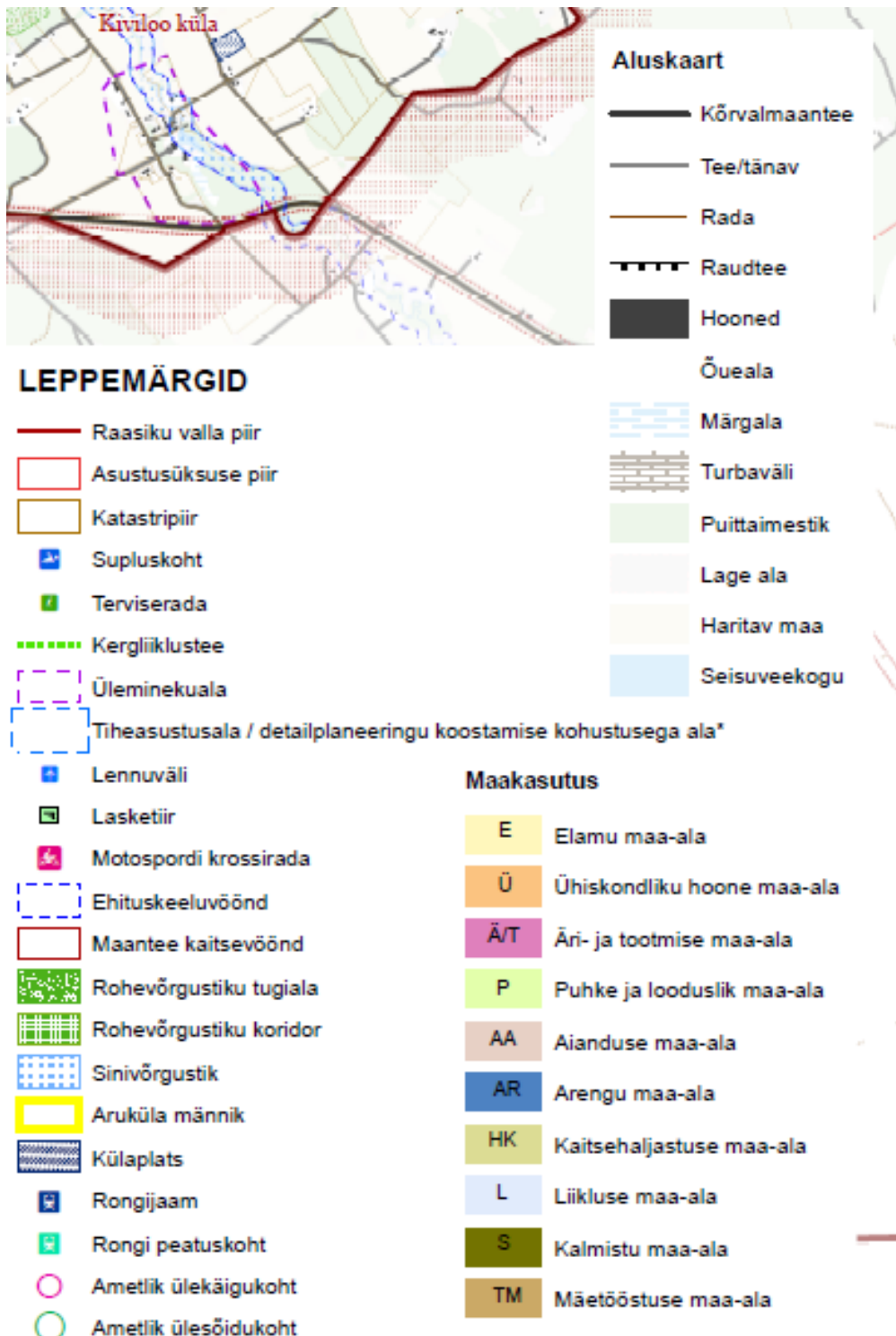
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

## Maakasutuse joonise leppemärgid.



Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

### 5.1.2. Üldised arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine;
- Katuseharja suund: üksikelamutel paralleelne või risti planeeritavate tänavatega; paariselamutel paralleelne või risti planeeritava hoonestusala piiridega.
- Planeeringuala kruntidele on ette nähtud hoone projekteerimisel jälgida, et selle arhitektuurne välisilme oleks sobiv keskkonda; kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute.
- Lubatud korruselisus: põhihoonetel 2, abihoonetel 1.
- Elamu katusekalle vahemik: 0°- 45°.
- Katusekatte materjal -pole piiratud.
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivi, puitu, metalli ja krohvi ning nende kombinatsioone, mis sobiks hästi kokkuümbritseva keskkonnaga.
- Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis.
- Piirded: vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga kõrgusega max 1,6 m, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Läbipaistmatu tara kõrgus on max 1,4 m. Tänavapoolsed piirded soovitatavalt puitlippidest, kooskõlas krundile projekteeritud elamuga, kruntidevahelised piirded traatvõrgust paneelidena, kombineeritud haljastusega (hekk, ronihaljastus).

### 5.1.3. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Tingimused üksikelamukruntide hoonestamiseks:

- Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 2 abihoonet.
- Eluhooned kuni 2-korruselised. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9 m, abihoonet maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5 m (1-korruselise).
- Maksimaalne ehitusalune pind krundil on 500 m<sup>2</sup>.
- Väikeehitisi (ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga, v.a kasvuhuone) võib rajada ainult ehitusalasse.
- Krundid on vähemalt 2500 m<sup>2</sup> suurused
- Kruntide täitmine lubatud vastavalt põhijoonisel esitatud hoonete maksimaalsetele absoluutkõrgustele.

Planeeritaval maa-alal on kavandatud 26 krunti, millest 9 krunti on kavandatud üksikelamutele, 12 krunti paariselamutele, 1 krunt üksikelamu / äri- ja teeninduse jaoks, 1 krunt puhkerajatiste jaoks ja haljasalaks, 1 krunt tootmishoone jaoks ja 2 krunti tänavamaaks.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

## Ehitusõiguste tabel

EHITUSÕIGUSE TABEL								
Pos. nr.	Krundi plan. pindala, m <sup>2</sup>	Maks. ehitisealune pind, m <sup>2</sup>	Hoonete maks. korruselisus, m (elu- / abihooned)	Hoonete suurim lubatud kõrgus, m (elu- / abihooned)	Krundi maks. täisehituse %	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaal (vastavalt kat.üksuse liigile)	Maa sihtotstarve (vastavalt det.planeeringu liigile)
1	2785	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
2	2845	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
3	2515	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
4	2505	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
5	2500	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
6	2875	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu / ärihoone, 2 abihoonet	001; E 50% 002; Ä 50%	EP Ä
7	2505	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
8	2505	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
9	2545	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
10	2545	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
11	2550	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
12	2555	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
13	2550	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
14	2560	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
15	2785	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
16	2785	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
17	2785	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
18	2785	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
19	2835	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EP
20	2610	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
21	2610	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
22	2610	500	2 / 1	9 / 5	20	1 elamu, 2 abihoonet	001; E 100%	EPk
23	225	-	-	-	-	-	003; T 100%	TH
24	535	-	-	-	-	-	017; Üm 100%	PL
25	7035	-	-	-	-	-	007; L 100%	LT
26	6260	-	-	-	-	-	007; L 100%	LT
KOKKU	72200							

### 5.1.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Siseministri määrmuses 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatule, kus on kehtestatud tuldtakistavate ja tuldkartvate hoonete kauguseks naaberehitisest vähemalt 8 m.

Detailplaneeringuga on lubatud tuldtakistavad ja tuldkartvad hooned (tähistusega TP2 ja TP3).

### 5.1.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoonete ehitusprojektid tuleb koostada juhenduses Ehitusseadustikust ja Eesti Vabariigi standardist EVS 932:2017 "Ehitusprojekt" ning vastavalt Majandus- ja taristu ministri 17.07.2015 a. määrusele nr.97 - „Nõuded ehitusprojektile“.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.

Projekteerimisel tuleb arvestada käesolevas detailplaneeringus sätestatud nõuded, k.a. meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks ning järgmised teostatud uuringud:



Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

- Liiklusmüra ja vibratsiooni mõõtmine ja hinnang Harjumaal Raasiku vallas Kulli küla planeeringualal. Koostaja TerviseametI Terviseohutuslabori Tallinna Labor (töö nr. 6/4-6-2/1992, 2022).
- Liiklusmüra hinnang. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ (töö nr. 22330, 07.10.2022).
- Harjumaal, Raasiku vald, Kulli küla, Pärtlimetsa pinnase reostusuuringu aruanne. Koostaja OÜ REI Geotehnika (töö nr. 4981-21, detsember 2021).

#### **5.1.6. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks**

Vastavalt Harjumaal pinnase radooniriski kaardi

([https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaal\\_radoonikaart.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaal_radoonikaart.pdf)) kohaselt asub planeeringuala normaalse kuni kõrge radoonisisaldusega pinnasel (30-150 kBq/m<sup>3</sup>).

Hoonete projekteerimisel arvestada radoonikaitsemeetmetega vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja sellega tagada radooniohutu keskkond siseruumides.

#### **5.1.7. Kavandatud kitsendused**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste servituutide seadmiseks:

- Kruntidele pos 25, 26 on määratud servituudi vajadusega alad koridori laiuusega 2 m, tehnoarajatiste valdaja kasuks.
- Krundile pos 21 ulatub puurkaevu ( PRK0023 933) sanitaarkaitseala kuni 4 m ulatuses.
- Krundile pos 22 ulatub puurkaevu ( PRK0023 933) sanitaarkaitseala kuni 4 m ulatuses.
- Kruntidele pos 5, 6, 14, 15 on määratud veeservituudi vajadusega ala koridori laiuusega 2 m, valdaja kasuks.
- Kruntidel pos 6, 14, 15 on määratud Kulli suvila tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
- Kruntidel pos 15, 18, 19 on määratud Lagedi-Aruküla-Peningi tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.

## **5.2. LIIKLUSKORRALDUS**

Üks juurdepääs ala planeeritavale üldkasutatavale teele on Pärtli teelt.

Teine juurdepääs planeeritava ala kinnistule pos. 1 on Pärtli teelt.

Kolmas juurdepääs ala planeeritavale üldkasutatavale teele on Kulli suvila teelt.

Neljas juurdepääs ala planeeritavale üldkasutatavale teele on Kulli suvila teelt.

Planeeritavad üldkasutatavad juurdepääsuteed on planeeringuala sees omavahel ühendatud.

Planeeritavale alale on kavandatud 2 transpordimaa krunti (pos 25, 26) teekoridori laiuusega 16,6 ja 20 m, mis tagab juurdepääsu kõikidele elamukruntidele.

Ettepanek on planeeritavad teed nimetada Pärtlipõllu ja Pärtlimetsa tänavateks.

Planeeritavad teed on avalikuks kasutamiseks ja antakse üle peale kasutusloa saamist valla omandisse haldamiseks ja hooldamiseks. Sõidutee laiuuseks on 6 m, mille kõrvale on planeeritud kergliiklus-, jalgteed laiuusega 2 ja 3 m. Kõik teed on planeeritud asfalteeritud kattega. Teede ja

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.  
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson  
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

elamukruntide piiride vahelisele alale jääb haljastusriba. Kruntide sissesõiduteede alla ei tohi jääda planeeritavate trasside liitumispunktid.

Kulli suvila tee lõunapoolsele küljele ning Lagedi-Aruküla-Peningi tee läänepoolsele küljele on planeeritud kergliiklusteed planeeringuala raudteejaamaga ja bussipeatusega ühendamiseks. Tagamaks planeeringualal jalakäijate ja jälgrataste liikumine bussipeatuse juurde on kavandatud lõuna-ida suunaline kõvakattega planeeringuala sisene kergliiklustee.

Tagamaks planeeringualal jalakäijate liikumine raudteejaama suunal on kavandatud kergliiklusteest algavad kõvakattega kõnniteed planeeritavate teede koridorides.

Teede ja kergliiklusteede rajamist takistavad kraavid asendatakse truupidega.

Joonisele kantud Lagedi-Aruküla-Peningi teega ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad vastavad Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteede projekteerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabelid 5.1, 5.2, lähtetasemel rahuldav (projektkiirus 50 k m/h) ja külgnähtavus (tabel 2.14, projektkiirus 50 km/h, lähtetase rahuldav). Planeeringuala siseste teede ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuetele.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuetele.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Üksikelamute kruntidele on ette nähtud 2 parkimiskohta, paariselamute ning elamu / äri ja teeninduse kruntidele on ette nähtud 4 parkimiskohta.

### **5.3. KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD**

Planeeritavast tegevusest ei tulene otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Planeeringu koostamisel on arvestatud kehtivate piirangutega:

- Planeeringuala põhjaküljel asuvate kraavide ehituskeeluvööndisse pole ehitisi kavandatud..
- Olemasoleva keskpinge õhuliini (Kulli II-Aru) kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge.
- Olemasoleva puurkaevu ( PRK0023 933 ) sanitaarkaitseala..
- Avalikult kasutatava tee (Lagedi-Aruküla-Peningi / Kulli suvila) kaitsevööndid.

Müra ja vibratsiooni summutamiseks rajatakse Kulli suvila tee, Lagedi-Aruküla-Peningi tee ja ala lõunapiiri lõigule muldvall pikkus ca 325 m, kõrgus 3,0 m teekatte pinnast.

Teede ja kergliiklusteede rajamist takistavad kraavid asendatakse truupidega. Kruntidega pos 5, 6, 14, 15 piirneva kraavi ja truupide hooldamine toimub teisel pool kraavide asuvatelt teelt. Seega nende kruntide piirded saab rajada krundipoolsele kraavi küljele.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.  
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson  
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

### **5.3.1. Haljastus ja heakord**

Planeeritud ala on üksikute puudega. Planeeringus on kavandatud puhkerajatiste krunt, kuhu saab rajada avalikuks otstarbeks kõrghaljastatud ala ning laste mänguväljakuga varustatud puhkeala. Planeeritava ala ida- ja lõunapiiridel ja planeeritud teede koridorides on ette nähtud kohustulikud kõrghaljastuse alad puuderea näol. Planeeritud teede koridorides on ette nähtud sõidu- ja kõnnitee vahel haljastusribad.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Kinnistu omanikel on soovitatav haljastada krundid haljastusprojekti alusel.

Planeeringualal tagatakse heakord platside ja haljasalade hea ehitustava järgi väljaehitamisel ning tekkivate jäätmete korralise äreveoga.

### **5.3.2. Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Jäätmeseadusele. Kruntidele on planeeritud paigaldada tühjendatavad konteinerid jäätmete kogumiseks.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks.

## **5.4. TULEOHUTUSNÕUDED**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-2 või TP-3 tuleohutusklassile vastav.

Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujud võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega..

Planeeritavate elamute tulekustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeritavate hüdrantidega. Hüdrantide veevarustus toimub planeeritavast kahekambriisest veemahutist kinnises hoones.



Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson

Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

## **6. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE**

### **6.1. Arendaja kohustused.**

- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised, sh veetrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid Pos nr 25, 26 (sh kergliiklusteed, jalakäijate teed), viima teed asfaltbetoonkatte alla detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- Arendaja on kohustatud tasuta vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid Pos nr 25, 26.
- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringus puhkerajatiste maa krundile Pos nr 24 ja laste mänguväljaku, millele on ettenähtud rajada järgmised rajatised: linnak, kiik (4-kohaline), ääristatud liivakast, vedrukiik ja ronila ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama tehnovõrkude teenindamiseks ja toimimiseks vajalikud rajatised ja hooned ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- Arendaja on kohustatud tasuta vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel viidatud puhkerajatiste maa krunt (Pos nr 24).
- Arendaja kohustub mitte taotlema detailplaneeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui varasemates punktides toodud kohustused on täidetud ning samuti on välja ehitatud ühisveevärgi võrkude liitumispunktid vastavalt piirkonnas määratud vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja sõlmitud vastav liitumisleping Arendaja või detailplaneeringu kruntide igakordsete omanike ja vee-ettevõtja vahel.
- Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele vald ei väljasta hoonetele ehituslubasid enne kui planeeringuala taristu, teed, avalik ruum on välja ehitatud ja saanud kasutusload.

### **6.2. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.**

Tegevuskava realiseerimisel lähtutakse Raasiku Vallavalitsuse ja Arendaja vahel sõlmitud halduslepingule. Elluviimise tegevuskava on järgmine:

- maakorralduslikud toimingud kinnistute moodustamiseks;
- vajalike servituudilepingute sõlmimine;
- planeeritud hoonestuse ja planeeringuala rajatiste, s.h tehnovõrkude, ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisestest tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

## **7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAL ABINÕUD.**

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.  
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson  
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

dokumendist Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Elamukvartali hoonete kruntidele rajatakse mänguväljakud ja privaatsed rekreatsioonialad. Enamus autode parkimiskohti asub hoonete mahus soklikorruusel vähendades nende varastamise riski. Ülejäänud parkimiskohad asuvad elamute akendest hästi nähtaval seesmisel kvartali tänaval vähendades varguse ohtu.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Ärihoonete sissepääsude juures kasutada videoalvet. Jälgitavus vähendab kuriteo riski
  - Vandalismiaktide ja sissemurdmise riski vähendamiseks hoonetele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad
  - Hoovi kavandada välisvalgustus ja sissepääsud valgustada eraldi
  - Hoonetesse projekteerida turvasüsteemid
  - Elamukrundile rajada privaatne mänguväljak ja rekreatsiooniala
  - Parkimiskohad planeerida elamu akendest hästi nähtavates kohtades
- Soovitav on luua naabrivalve piirkond.

## 8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude asukoht on skemaatiline ning seda täpsustatakse edasistes projektstaadiumites.

### 8.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 8.1.1. Veevarustus

Orienteeruvad arvutuslikud veehulgad krundi kohta:

Majandus-joogivesi  $Q_d/\max = 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ;  $1,5 \text{ l/s}$  iga leibkond, kokku 34 leibkonda (12 kaksikelamut, 10 üksikelamut).

Veevarustus on lahendatud vastavalt Raven OÜ Tehniliste tingimustele nr 6-2/505.

Rajatakse ühisvee varustuse süsteem.

Detailplaneeringuala veevarustuse tagamiseks tuleb liituda planeeringu lõuna servas Kulli VKT piirkonna trassidega, joogivee torule PE 40. Planeeringu joogivee ja tuletõrjevee tagamiseks hüdrantides on planeeritud kahekambriine mahuti koos pumpade ja automaatikaga kinnises hoones, ühendatud Skada'ga - teine aste. Teise astme mahuti jaoks luuakse tootmismaa krunt. Veetorude asukohaks on valitud avalikud alad. Planeeringu veetrassi edasisel projekteerimisel tuleb arvestada üldtingimustega, mis on leitavad [www.ravenou.ee](http://www.ravenou.ee) kodulehelt.

Igale kinnistule on ette nähtud Ø32 mm veeühendus ja liitumispunkt (LPV1), mis paikneb 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Majandus-joogivee torustik on planeeritud veevarustuse plast-survetorudest PN 10.

Veetorustik paigaldada 1,8 m sügavusele tambitud liivalusele, paksusega 20 cm ja katta pealt-külgedelt tihendatud liivapadjaga, paksusega 20 cm.

Veetrasside asukohad on planeeritud tee ja tänava maale (vt. joonis 6).

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.  
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson  
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Planeeritava ala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest.

### **8.1.2. Kanalisatsioon**

Piirkonnas puudub kanalisatsioonisüsteem.

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Raven OÜ Tehniliste tingimustele nr 6-2/505.

Nähakse ette paigaldada igale kinnistule heitvete kogumiseks kogumismahuti ilma imbväljakuta.

Kogumismahuti asukoht määratakse koostatava elamu ehitusprojektiga.

Kinnistu valdajal tuleb sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega kogumismahuti regulaarseks tühjendamiseks ja vormistada vastav veeheiteluba.

Ühiskanalisatsiooni jaoks on ette nähtud teemaal koridorid ja selle väljaehitamisel kruntide igakordsed omanikud on kohustatud sellega liituma.

### **8.1.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Raven OÜ Tehniliste tingimustele nr 6-2/505.

Planeeringualal lahendada sademevee ärajuhtimine kruntidelt immutamise või kraavitamisega.

Planeeritava ala põhjaküljes asuva Kulli tee ääres on olemasolevad kuivenduskraavid, millised tuleb rekonstrueerida. Suurem osa kraave tuleb asendada seoses kergliiklustee ja teede rajamisega. Kulli suvila ja Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristmiku juures olevad kraavid asendatakse uutega.

Mahasõidud rajatakse truupidega. Iga ehitatava maja tarbeks tuleb koostada eraldi projekt, mis lahendab vee ärajuhtimise krundilt. Planeeritud kraav liitub olemasoleva kraaviga, mis asub olemasoleva kruusakattega tee ääres ca 75 m kaugusel samal pool teed näidatud planeeritava kraaviga. Sademevee ärajuhtimiseks põhjapoolsetelt kruntidelt rajada umber hoonete dreanaž, mis juhitakse kraavidesse või truupidesse. Muudel kruntidel liigvesi immutatakse oma krundi haljasaladel, kusjuures vertikaalplaneerimisega tagatakse, et liigvesi ei kandu naaberkruntidele.

Sademeveekanalisatsiooni jaoks on ette nähtud teemaal koridorid ja selle väljaehitamisel kruntide igakordsed omanikud on kohustatud sellega liituma.

## **8.2. ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS**

### **8.2.1. Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi Tehnilistele tingimustele nr 401468.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Detailplaneeringu alal on ette nähtud uus komplektalajaam. Alajaama asukoht on planeeritava tee ääres, selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates keskpinge õhuliini mastist nr. 45.

Planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid.

Raasiku vallas, Kulli külas, Pärtlimetsa ja Pärtlipõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188  
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.  
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isikud:

OÜ BAUREXI (reg. kood 10212016), esindaja: Jaanus Jakobson  
Lavka OÜ (reg. kood 12510947), esindaja: Anton Karavajev

Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini ehitusprojektidega näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### **8.2.2. Tänavavalgustus**

Planeeringualale on kavandatud tänavavalgustus planeeritavate teede, jalgteede ja kergliiklusteede äärde. Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest ja teistest normatiivdokumentidest.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na- lambiga valgustud LED-lambiga valgustitega. Valgustid on ette nähtud paigaldada koonilistele 8 m terasmastidele, mastidevaheline samm on  $\approx 30$  m. Mastid paigaldatakse ühtlase sammuga, arvestades ligipääsudega kruntidele.

Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Piirkonda on planeeritud üks tänavavalgustuse toite kilp, mis asub planeeritava alajaama juures.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse tööjoonistega. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### **8.3. SIDEVARUSTUS**

Planeeritavatele elamutele detailplaneeringu koostamisel on sidevarustuse lahenduseks pakutud kasutada mobiilside operaatorite tehnilisi lahendusi.

Antud piirkonnas pakuvad televisiooni ja internetiteenust ilma kaablivõrguta: Starman AS, Telia AS, Tele 2 ja Elisa Eesti AS. Majade sisene võrk kuulub maja projekti juurde ja lahendatakse majade projektlahendustega koos.

### **8.4. SOOJARVARUSTUS**

Planeeringuala läheduses kaugküttetrasse ei ole. Kruntidele on ette nähtud igale majale oma lokaalküte, mida lahendatakse ehitusprojektidega.

Koostas: D. Intal

Arhitekt: A. Kuningas