

# MEIEREI TN 25, MEIEREI TN 27 JA KOOLI TN KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Raasiku alevik, Raasiku vald, Harjumaa

Töö nr DP 22-11/10



**Detailplaneeringu tellija: Raasiku Vallavõlg**

Registrikood: 11315706

Aadress: Tallinna mnt 24, Aruküla alevik 75201

Tel: + 372 6 070 348

e-mail: [raasiku.vald@raasiku.ee](mailto:raasiku.vald@raasiku.ee)

**Projekteerija: Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ**

Registrikood: 11297115

Aadress: Mai tn 11, Tallinn 11621

GSM: + 372 53 486 031

e-mail: [info@pbdialoog.ee](mailto:info@pbdialoog.ee), [rait.tamm@pbdialoog.ee](mailto:rait.tamm@pbdialoog.ee)

KAUST 1

Tallinn 2010

<b>I</b>	<b>SISUKORD</b> .....	2
<b>II</b>	<b>MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	3
<b>III</b>	<b>SELETUSKIRI</b> .....	4
<b>1.</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk</b> .....	4
<b>2.</b>	<b>Olemasolev olukord</b> .....	5
<b>3.</b>	<b>Kontaktvööndi analüüs</b> .....	5
<b>4.</b>	<b>Planeeringulahendus</b> .....	6
4.1.	Üldosa .....	6
4.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad.....	7
4.3.	Arhitektuursed nõuded kavandatavale hoonele.....	8
<b>5.</b>	<b>Harju maakonna teemaplaneering ja Raasiku valla üldplaneering</b> .....	9
5.1	Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering .....	9
5.2	Raasiku valla üldplaneering .....	9
<b>6.</b>	<b>Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus</b> .....	11
6.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund .....	11
6.2.	Olemasolev haljastus .....	11
6.3.	Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine .....	11
<b>7.</b>	<b>Jäätmekäitlus ja heakord</b> .....	12
<b>8.</b>	<b>Liikluskorraldus ja parkimine</b> .....	12
8.1.	Liikluslahendus.....	12
8.2.	Parkimine.....	12
<b>9.</b>	<b>Tuleohutuse tagamine</b> .....	13
<b>10.</b>	<b>Kuritegevuse ennetamine</b> .....	13
<b>IV</b>	<b>LISAD</b>	
1.	Kinnistusregistri registriosa väljavõte	
2.	Fotod olemasolevast olukorrast	
<b>V</b>	<b>JOONISED</b>	
<b>1.</b>	<b>Situatsiooniskeem</b>	
<b>2.</b>	<b>Tugiplaan</b>	
<b>3.</b>	<b>Kontaktvööndi skeem</b>	
<b>4.</b>	<b>Põhijoonis</b>	

## II MENETLUSDOKUMENDID

1.	Raasiku Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kostamise algamiseks	08. juuni 2010 nr 33
2.	Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harjumaal Raasiku vallas Raasiku alevikus, Meierei tn 25, Meierei tn 27 ja Kooli tänav kinnistutel ja nende lähialal	11.juuni 2010

### III SELETUSKIRI

#### 1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise aluseks on Raasiku Vallavolikogu 08. märts 2005.a määrusega nr 7 kinnitatud „Raasiku valla ehitusmäärus“, Raasiku Vallavolikogu 13. septembri 2005 otsusega nr 38 kehtestatud „Raasiku valla üldplaneering“ ja Raasiku Vallavolikogu 08. juuni 2010 otsus nr 33 „Detailplaneeringu algatamise kohta Raasiku alevikus, Meierei tn 25, Meierei tn 27, Kooli tänaval ja nene lähialal“, „Detailplaneeringu lähtetingimused“ 11. juuni 2010.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- \* Raasiku valla üldplaneering - kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 13. septembri 2005 otsusega nr 38;
- \* Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministerium, <http://www.siseministerium.ee/8169>);
- \* Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- \* Raasiku valla ehitusmäärus - kinnitatud Raasiku Vallavolikogu 08. märts 2005.a määrusega nr 7;
- \* Katastriüksuste (65101:007:0110, 65101:007:0035, 65101:007:0191) geodeetiline alusplaan;
- \* Hea ehitustava;
- \* Planeerimisseadus;
- \* Looduskaitseadus;
- \* Raasiku valla jäätmehoolduseeskiri;
- \* Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarbete liigid ja nende määramise alused“;
- \* Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- \* Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- \* Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- \* Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus;

Harjumaal Raasiku valla Raasiku alevik Meierei tn 25, Meierei tn 27, Kooli tänava kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu topo-geodeetilised uurimistööd on teostatud A FIE NEEME MILVA poolt oktoober 2010, töö nr 15-10. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000“ ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002.a. määrusega nr 65 kinnitatud „Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tegemise kord“.

Detailplaneeringu eesmärk on kooli ja lasteaia juurdeehitusele parimate asukohtade väljaselgitamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede ja parkimisküsimuste lahendamine, vajadusel krundipiiride muutmine ja tehnoorkude ümbertõstmise, liikluskorralduse määramine, antakse haljastuse, heakorra- ja keskkonnakaitselised põhimõtted.

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal, Raasiku vallas, Raasiku alevikus. Maaüksus piirneb läänest Jägala maanteega ning idast olemasolevate eluhoonetega, Tallinna maanteega ja põhjast olemasolevate eluhoonetega, lõunaosas samuti väiksemahuliste eramutega ja Meierei teega.

Juurdepäas planeeringualale on olemasolevalt Meiereie tänavalt ning samas ka Võidu tänavalt ja Võidu tänava Tallinna mnt nurgalt. Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,91 ha – Meierei tn 25 kinnistu (sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa) täpne pindala on 0,4066 ha, Meierei tn 27 kinnistu (sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa) täpne pindala on 3,3046 ha, Kooli tänava (sihtotstarve transpordimaa) kinnistu pindala on 0,2081 ha. Planeeritaval maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel (vt lisa nr 1):

Aadress	Pindala, ha	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Meierei tn 25	0,4066	13563402	65101:007:0110	Ühiskondlike ehitiste maa	Raasiku vald
Meierei tn 27	3,3046	7197302	65101:007:0035	Ühiskondlike ehitiste maa	Raasiku vald
Kooli tänav	0,2081	13499802	65101:007:0191	Transpordimaa	Raasiku vald

Planeerinugala olevate kinnistute sihtotstarve on (Meierei tn 25, Meierei tn 27) ühiskondlike ehitiste maa ja (Kooli tänav) transpordimaa. Krundi suurused on 0,4066, 3,3046, 0,2081 ha.

Kinnistul esineb kõrghaljastust. Peamiselt on maa-ala muruala, mõningate põõsa ja puude gruppidega. Krundi piiride ääres kasvavad mõningased hekiread. Planeeritavat maa-ala ümbritsevad elamumaa ja transpordimaa krundid. Planeeritavale maa-ala ei jää sõiduteede kaitsevöönditesse.

Ala läbivad madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2+2 m, madalpinge maakaabel kaitsevööndiga 1+1 m ja sidekaabel 2+2 m, vee- ja kanalisatsiooni trassid kaitsevöönditega 2+2 m. Eelpool nimetatud kaitsevööndid on märgitud joonisele „Tugiplaani“, leht 1. Olemasoleva koolihoone vahetusläheduses, kaguosas, asub tuletõrje veevõtukoht.

Planeeritaval alal paiknevad kasutusel olevad koolihooned, mis on maksimaalselt 2-korruselised. Planeeringuala lääneosas on lasteaed, 2-korruseline. Hooned on heas korras.

## 3. Kontakvööndi analüüs

Käsitleva planeeringuala kontakvööndi analüüsi vaata ka jooniselt „Kontakvööndi skeem“ leht 3. On iseloomustatud graafiliselt Meierei tn 25, Meierei tn 27, Kooli tänava ja lähiala detailplaneeringu lähipiirkonda.

Planeeringuala ümbritsevad enamjaolt hoonestatud elamumaad, üldkasutatavad maad, taamal ka ühiskondlike hoonete maa.

Planeeringuala jääb väikeelamupiirkonda. Planeeritavast alast loode suunas jäävad tootmismaa krundid, ühiskondlike ehitiste maa krundid ja ärimaa krunt. Ärimaa krundil on tegemist kauplusega, maksimaalselt 1-korruseline. Välisviimistluses on kasutatud lihtkrohvi. Elamumaa kruntidele on ehitatud enamjaolt 1-2-korruselid eramud. Välisviimistluses on kasutatud puitlaudist. Katustekalded on vahemikus 30-45°.

Planeeringuala kagu poolses osas on ehitatud 2-korruselise korterelamu, kus valdavalt on 2-toalised korterid. Katuseharja suunad on paralleelselt teega.

Planeeringuala kontaktvööndi piirkonnas puuduvad kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud.

Liiklus Meierei tn 25 ja Meierei tn 27 ja Kooli tänava kinnistutele kulgeb mööda olemasolevat kõvakattega teed, Meierei tn. Hetkeseisuga on juurdepääs eelpool mainitud kinnistutele kavandatud Meierei tänavalt ja Võidu tänavalt. Antud detailplaneeringuga on kavandatud Kooli tänav viia tupiktänavaks. Sellest tulenevalt muutub Kooli tänava liiklus olemasolevast. Liiklus hakkab kulgema mööda Meierei tänava lõppu Jägala mnt-ni välja ja sealt Võidu tänavale või Meierei tänavalt Vahtra tänava ristini ning edasi Tallinna mnt-le. Alale kõige lähim ühistranspordi peatus asub ca 543 m kaugusel Jägala mnt-l.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestusstiilist ja hoonestuslaadist. Kavandatud ühiskondlike ehitiste maal ei kaasne võimalikke ohtlike mõjusid ümbritsevale alale.

Arvestades eelpool kirjeldatud piirkonda, liikluslahendust (perspektiivne), siis Meierei tn 25 ja Meierei tn 27 ja Kooli tänava kinnistutele planeeritud ühiskondlike hoonete asukohad tulevikus on väga soodsad. Sobib antud piirkonda hoonestuse mahu poolest ja maasihtotstarbelt.

#### **4. Planeeringulahendus**

##### **4.1. Üldosa**

Detailplaneeringuga on 39 193 m<sup>2</sup> suurusele planeeringualale ette nähtud kooli ja lasteaia juurdeehitusele parimate asukohtade väljaselgitamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede ja parkimisküsimuste lahendamine, vajadusel krundipiiride muutmine ja tehnovõrkude ümbertõstmise, liikluskorralduse määramine, antakse haljastuse, heakorra- ja keskkonnakaitsele põhimõtted. Planeeringuala on jagatud kolmeks.

Meierei tn 25 ja Meierei tn 27 kinnistud on sobilikud ühiskondlike ehitiste juurdeehitamiseks. Kinnistutel on olemas väga hästi toimiv koolikeskkond ja lasteaiakeskkond. Kooli tänav on sobilik igati transpordimaaks, kavandatud tupiktänavana.

Uute hoonestusalade kohavalikul on arvestatud Raasiku valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, maanteelt tulenevate piirangutega ning samuti olemasoleva haljastusega. Elamute mahu valikul on lähtutud Raasiku vallas planeeringualale asuvate hoonete kõrgusest, kui Raasiku valla ehitusmääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Hoonete planeerimise juures on tähelepanu pööratud ka hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, arvestatud on ka ilmakaartega (hommikupäiksest kuni õhtupäikseni).

**Krunt positsiooniga 1** kavandatud 100% ühiskondlike ehitiste maaks. Krundi pindalaks on kavandatud 32 671 m<sup>2</sup>. Krundile on kavandatud juurdeehitused.

Meierei tn 27 on endine koolimaja, millele kavandatakse juurdeehitust, koolimaja põhjapoolsesse tiiba 2-korruselise käsitöö hoooneblokk ehituse pindalaga 240 m<sup>2</sup>, olemasoleva ühekordse võimla ja 2-korruselise koolihoone vaheline hoooneblokk muudetakse 2-korruseliseks ehitusaluse pindalaga 62 m<sup>2</sup>. Teisele korrusele on kavandatud muusika klass. Kavandatavat võimlat ja olemasolevat koolihoonet ühendab ühekorruseline ühendusblokk, millele on mõeldud üks maa-alune korrus (riietusruumid ja

pesemisruumid), ehitusluse pindalaga 227 m<sup>2</sup>. Juurdeehitused kavandatavasse pos nr 1 ehitatakse juba toimivasse koolihoonekompleksi.

**Krunt positsiooniga 2** kavandatud 100% ühiskondlike ehitiste maaks. Krundi pindalaks on kavandatud 5519 m<sup>2</sup>. Krundile on kavandatud juurdeehitus.

Meierei tn 25 on samuti kavandatud juurdeehitust. Lasteaiale on mõeldud juurdeehitust, põhjapoolsesse ossa. Juurdeehituseks on kavandatud 216 m<sup>2</sup> ehituslune pind. Kõnealuse kinnistu ehitusalune pind on olemasoleva hoonekompleksiga kokku 886 m<sup>2</sup>. Hoone juurdeehitus rajatakse juba toimivasse hoonekeskkonda.

**Krunt positsiooniga 3** kavandatud 100% transpordimaaks. Krundi pindalaks on kavandatud 1077 m<sup>2</sup>. Krundile on kavandatud 22 parkimiskohta.

Autode parkimine on täielikult ette nähtud maa peal. Kokku on parkimiskohtade arvuks arvestatud 62. Detailplaneering ei näe kinnistutele ette parkimisservituudivajadust.

Detailplaneeringu eskiislahenduses on antud jalakäijate liikumiskoridorid. Kooli territoorium ja lasteaia territoorium on omavahel ühendatud jalgteega. Sellega on tagatud vaba liikumine lasteaia ja kooli vahel. Lasteaia ja kooli territooriumi eraldab piire ja kavandatud 0,7 m laiune hekk. Lasteaia territooriumil on erinevate rühmade eraldamiseks kavandatud piire ja põõsasteread.

Kavandatud planeeringu hoonete paigutus võimaldab võimalikul suurel määral säilitada olemasolevat haljastust. Hekk on kavandatud krundi 2 idapoolsemasse ossa (soovitav kasutada hariliku kuuske), mis peavad olema teelt tulevate mõjutuste suhtes vastupidavad; õhu- ja pinnasesaastekindlad ning piisavalt madalad, et summutada liiklusmüra.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Meierei tänavalt ja Võidu tänavalt.

Planeeritavate hoonete tehnovõrkude lahendus lahendatakse järgmises etapis – detailplaneeringu koostamise staadiumis. Krunt on tehnovõrkudega (elekter, vesi, side, kanalisatsioon, madalpinge kaabel) varustatud.

#### 4.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Hoone ehitusalune pind (m <sup>2</sup> ) maapealne/maa-alune	Max. korruselisus ja hoone kõrgus (m)	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) maapealne/ Maa-alune	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastritükkuse liigi järgi	Maa sihtotstarbe % DP liigi järgi	Tulepüsisus	Parkimiskohtade arv	Piirangud ja märkused
1	32 671	2499/1 216	2/-1 11,0 m	3464/1 216	1	Üh 100	Üh 100	TP3	22	
2	5519	886	2 11,0 m	1772	1	Üh 100	Üh 100	TP3	11	
3	1077	-	-	-	-	L 100	L 100	-	22	



Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Projekteerimismäärustele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

#### 4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni  $H=1,2$  m. Pos nr 2 krunt tuleb piirata. Krundi ida pooles osas on ette nähtud krundi piirav hekk. Täpsem piirete asukoht, ulatus ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga.

Soovituslik katuse harja suund: paralleelne teega.

#### **Kruntide pos 1, 2 olulisemad arhitektuurinõuded on:**

- Hoonestusviis: lahtine.
- Hoonete katuse kalle:  $0 - 45^\circ$ .
- Hoonetel kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv (sile- või struktuurkrohv), puit, klaas, betoon.
- Hoonete sokli kõrguseks lugeda 0,5 m.
- Piirdeaed: on keelatud kasutada kõrgeid massiivseid vundamendil kivi – ja plankaedu. Maksimaalne piirde kõrgus 1,2 meetrit.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 11,0 m.

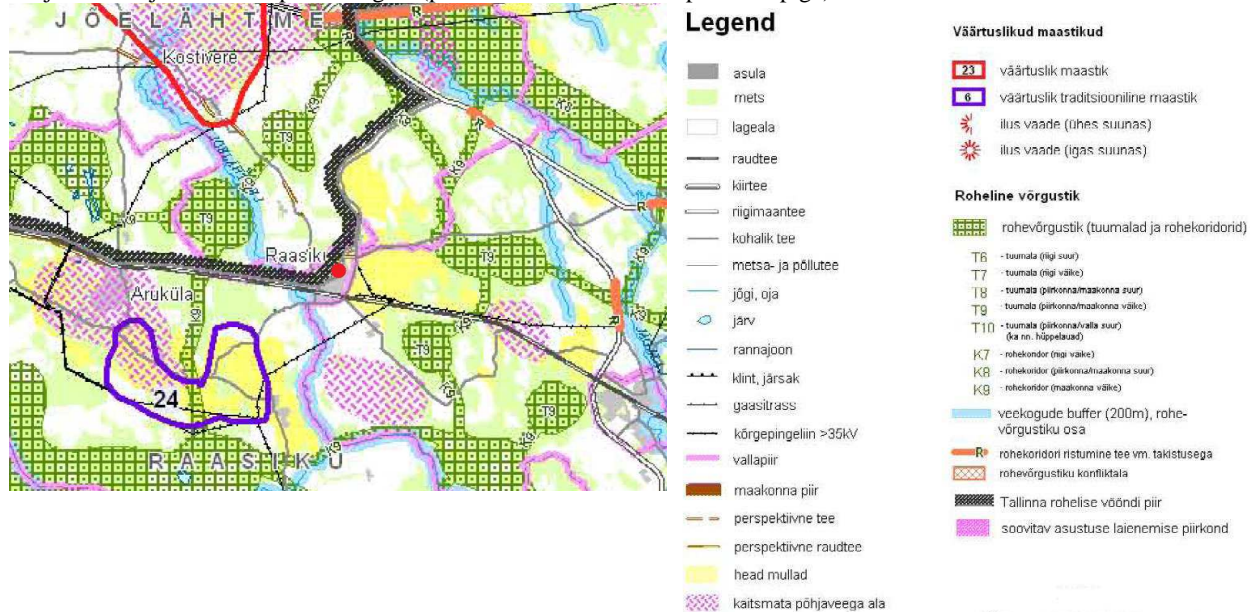


## 5. Harju maakonna teemaplaneering ja Raasiku valla üldplaneering

### 5.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ kehtestatud Maavalitsuse poolt detsember 2005, näeb ette, et planeeringuala jääb Tallinna rohelisevööndi piiri vahetus lähedusse, mis on linnaelanike lähipuhkeala. Tallinna rohelise vööndi piir järgib püsivaid infrastruktuuri elemente (raudtee, Tallinna ringtee, suuremad maanteed).

Väljavõte Harju maakonnaplaneeringust (planeeritav ala tähistatud punase täpiga)



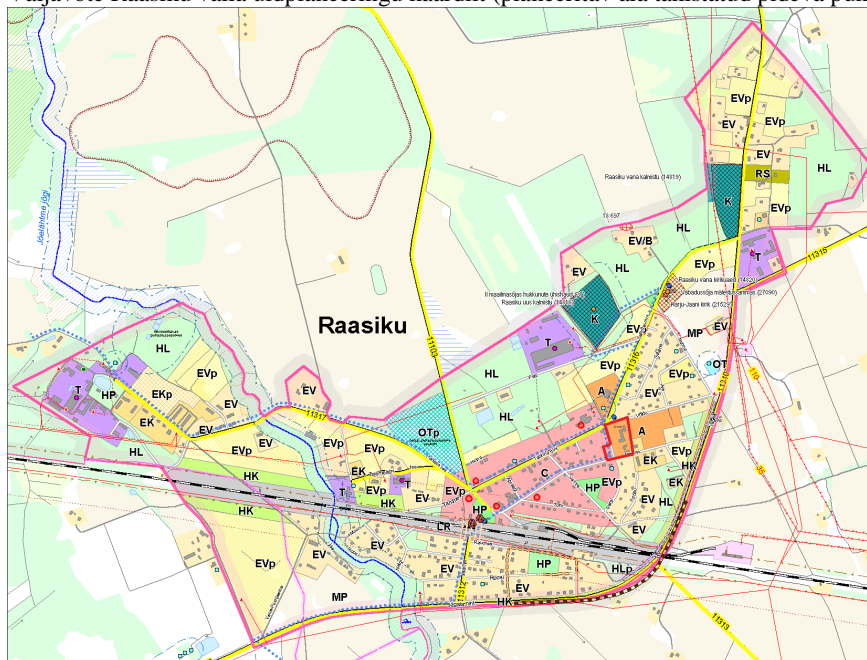
### 5.2. Raasiku valla üldplaneering

Raasiku Vallavolikogu 13. september 2005 otsusega nr 38 kehtestatud Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala kavandatud tiheasustuse piirkonnaks. Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt on Meierei tn 25 keskuse maa (ettevõtlus keskuse maa-ala) ja Meierei tn 27 ühiskondlike ehitiste maa, mis on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Planeerimisel tuleb arvestada, et hoonete ja rajatiste paigutamise määramise aluseks on maastiku struktuur ja maakasutuse põhikasutusotstarve. Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede või hoonete paigutamiseks nõlvadel. Maastikustruktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust lähiümbrusesse ja kogu vaatevälja, väljakujunenud asumi struktuuri. Ehitis peab olema kestev, otstarbekas ning ilus, hoonestuskompleks vormikujunduslikult harmoneeritud, samas ka paikkonna looduslikku atraktiivust säilitav.

Kõike eelpool mainitud tingimusi on planeeringus arvesse võetud.

Väljavõte Raasiku valla üldplaneeringu kaardilt (planeeritav ala tähistatud pideva punase joonega)



**Leppemärgid**

- mets (Eesti Põhikaardilt)
- rügemets
- põllumaa Eesti Põhikaardilt
- tootmisõu Eesti Põhikaardilt
- era- ja ühisk. õu Eesti Põhikaardilt
- soo, raba
- hooneid
- külapüür

**Teed**

- raudtee kaitsevööndiga (50m, asulas 30m)
- raudteemüra mõjutatav ala (150m)
- raudtee planeeritud
- riigi kõrvalmaatee
- vallatee
- tänav
- muu tee
- metsasiht
- rada
- kahetasandiline tee (planeeritud)
- võimalik pütkond eritasandilise jalakäigute rajamiseks Raasikul
- tugitänav (Arukiljas)
- planeeritav tänav
- kergliiklustee (planeeritud)
- matkarada ja peatuspunkt
- soovitatav teeäärne hajastus

**Maakasutus**

- detailplaneeringu kohustusega ala piir
- VÄIKEELAMUMAA - uhepereelamud, ridaelamud, kahe- korruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa
- VÄIKEELAMUMAA (planeeritud)
- KORRUSELAMUMAA - kolme- või enamakorruseliste korterelamute maa
- KORRUSELAMUMAA (planeeritud)
- UHISKONDLIKE HOONETE MAA - sotsiaalasutused, kultuuri- ja spordiasutused, lasteaedad, koolid, tervis- hoiu- ja omavalitsusasutused
- ÄRIMAA - kauplused, toitlustusettevõtted, majutusettevõtte- ted, bensiinjamaad, sideasutused, kontorid, büroohooneid
- ÄRIMAA (planeeritud)
- KESKUSE MAA
- ettevõtlus keskuse maa-alal
- TOOTMISMAA - tootmishooneid, laod, alajaamad, katla- majad, remondikompleksid, reovee puhastusseadmed
- ÄRIMAA (planeeritud)
- KESKUSE MAA
- ettevõtlus keskuse maa-alal
- TOOTMISMAA - tootmishooneid, laod, alajaamad, katla- majad, remondikompleksid, reovee puhastusseadmed
- TOOTMISMAA ja/või ÄRIMAA (planeeritud)
- LOODUSLIK HALJASMAA
- LOODUSLIK HALJASMAA (planeeritud)
- KAITSEHALJASTUSE MAA
- HALJASALA JA PARKMETSAA MAA
- PUHKE- JA VIRGESTUSMAA
- MAATULUNDUSMAA - põllumaa
- LIIKLUSMAA
- KALMISTUMAA
- SISEKAITSEMATA (Päästeteenistuse maa)
- TEHNOEHTISTE MAA
- TEHNOEHTISTE MAA (planeeritud)

Ühiskondlike ehitiste ehituskruundi suurus tiheasustusalal on Raasiku valla üldplaneeringu järgselt minimaalseks sihtotstarbega katastriüksuse suuruseks 3000 m<sup>2</sup>. Käesolevaga on Meierei tn 25 ja Meierei tn 27 kinnistute suurused 32 671 m<sup>2</sup> ja 5519 m<sup>2</sup>. Seega on antud tingimused üldplaneeringuga võrreldes täidetud. Üldplaneeringu kohaselt tuleb arvestada ehitise arhitektuurilist sobivust ümbritsevasse maastikku. Antud piirkonda sobivad kuni 2-korruselised hooned, antud tingimust on planeeringus järgitud, kuna kavandatavad hooned on maksimaalselt 2-korruselised.

Maksimaalne kruundi täisehituseprotsent kavandatud lahenduses on pos 2 16.0 % ja pos 1 7.6 %. Olemasolev kõrghaljastus on planeeringus säilitatud oluliselt rohkem kui 80 % ulatuses. Kuna olemasolevat haljastust on säilitatud planeeringu lahenduse koostamisel maksimaalselt, kuid ka samaaegselt kaitsmaks kooli hoovi tuleva võimalikku müra Meierei tänavalt ja hajutada uue võimla kavandatud mahtu, on vajalik kõrghaljastust ja hekki juurde kavandada.

Käesolev planeeritav ala ei jää Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tuumalasse, mille peafunktsiooniks on elustiku mitmekesisuse hoidmiseks.

Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad, kui 1,6 m. Kehtiva üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Seda kõike on antud detailplaneeringus järgitud.

Olukord krundil paraneb igati, kuna ehitatakse uus hoonestus ja rekonstrueeritakse vana hoonestust.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

## **6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus**

### **6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund**

Detailplaneeringuga hoonetekompleksi kavandamine kruundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tegevust alale kavandatud ei ole.

### **6.2. Olemasolev haljastus**

Planeeritaval alal esineb põõsaid ja puudegrupe. Kõrghaljastus on säilitatud võimalikult maksimaalsena. Likvideerimisele kuuluvad mõned üksikud puude grupid. Kõikide ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule.

### **6.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine**

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja

planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele.

Krundile on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puid ja põõsaid, hekke. Maa-alale istutatavad puud võiksid soovitatavalt olla suurelehelised pärnad, harilikud vahtrad või harilikud hobukastanid, harilikud püramiidjad haavad. Planeeritav hekk on mõeldud eraldamaks kooli ja lasteaia krunti. Spordihoone parklat võiksid ääristada kõrgekasvulised puud, nt püramiid haavad. Puud vähendaksid visuaalselt kavandatava võimla suurt mahtu. Puude ja põõsaste paigutus lähtub esteetilisest ja funktsionaalsetest aspektidest. Sama soovitus kehtib ka istutatavate puude puhul.

## **7. Jäätmekäitlus ja heakord**

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud eluhoonete sissesõidu värava vahetusse lähedusse. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.

## **8. Liikluskorraldus ja parkimine**

### **8.1. Liikluslahendus**

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub Meierei tänavalt ja Võidu tänavalt. Planeeringualal hetkeseisuga olev Kooli tee on ette nähtud ehitada tupiktänavaks. Tänavale on planeeritud 22 parkimiskohta kooli territooriumi teenindamiseks. Jalakäijatele on kavandatud juurdepääs uuele võimlale ja olemasolevale staadionile.

Juurdepääsuservituute kavandatud ei ole.

### **8.2. Parkimine**

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud nii kinnistute siseselt kui kinnistu väliselt. Parkimine ja tänavad on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud 62 + 15 kohta jalgratturitele. Kinnistute väliselt teemaaalasse on kavandatud 16 parkimiskohta.

### Parkimise lahendus:

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
		Äärelinn			
1	Gümnaasium	1/150	3464	23	51
2	Lastead	1/200	1772	9	11
POS 1 ja 2. kokku:				32	62

### 9. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“ ja eelpool mainitud määrusele. Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tasemeks on määratud TP-3.

Olemasolevast koolihoonest ca 32 m kaugusele jääb tuletõrje veevõtukoht. Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse järgmises detailplaneeringu staadiumis. EVS 812 osa 6, 2005.

### 10. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest, selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kirjeldatud soovitustest:

- hea valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavale alale ja nende korrashoid;
- valvekaamerate olemasolu.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- täiendavate valgustite paigaldamine kinnistule.