

SELETUSKIRI ROHTLA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU JUURDE.

1.Planeeringu lähteandmed.

Vaadeldava detailplaneeringu koostamise aluseks on Raasiku Vallavolikogu otsus nr.42, 11 aprill 2006a. "Detailplaneeringu algatamine Raasiku alevik Rohtla mü" ning Raasiku Vallavolikogu otsus nr.70 11.november 2008 "Raasiku Vallavolikogu 11.aprill 2006 otsuse nr.42 "detailplaneeringu algatamine Raasiku alevik, Rohtla mü" muutmise.

Detailplaneeringu tellijaks on Raasiku Vallavalitsus ja huvitatud isikuks - GL KINNISVARA OÜ, reg. 11076414.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

- Raasiku valla ehitismäärus;
- Raasiku valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Detailplaneeringu lähteülesanne;
- Rohtla mü geodeetiliste tööde aruanne (koostaja OÜ GEOEKSPERT 2009 juuni. a. töö nr.713);
- Looduskaitseadus;
- Teeseadus;
- Energiaseadus;
- Elektrihoituseadus;
- Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrus nr.22 (elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse kinnitamine);
- asjaõigusseadus;
- EVS 809-1:2002 (Kuritegevuse riske vähendatavad asjaolud);
- Elektroonilise side seadus;
- EVS 812-6:2005 (Ehitiste tuleohutus; tuletõrje veevarustus);
- Sotsiaalministri määrus nr.42 04.03.2002 "Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes";

ROHTLA kinnistu katastritunnus - 65101:007: 2590, pindala 4,46 ha. Maakasutuse senine sihtotstarve kinnistul – maatulundusmaa 100 %. Raasiku valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala looduslik haljasalamaa

Vaadeldataval kinnistul laasuvad käesoleval ajal järgmised piirangud ja kitsendused:

- riigimaantee (T-11103) tee kaitsevöönd 50 m (tee teljest);
- riigimaantee (T-11103) sanitaarkaitsevöönd 60 m (tee äärest);
- kohaliku tee (Heina tänav) kaitsevöönd 20.0 m (tee teljest);
- kuivenduskraavi kaitsetsoon 1.0 m (mõlemalt poolt);
- reoveepuhasti kuja R= 200 m;
- sideliini kaitsevöönd – 2 m liini mõlemalt poolt;

- tiigi kallasrada – 4 m veekogu äärest;
- tiigi veekaitsevöönd - 10 m veekogu äärest;

Vaadeldav detailplaneering on Raasiku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav .

Detailplaneering hõlmab kinnistu läänepoolset osa.

2.Planeeringu üldeesmärgid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on :

- kinnistu jagamine kruntideks ja osaliselt maa sihtotstarbe muutmise;
- kinnistule moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine;
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse lahendamise;
- tehnovõrkude ja rajatiste määramine;

Käesolev detailplaneering näeb ette 17 (seitsmeteiskümne) krundi moodustamist (12 elamumaa krunti, 2 transpordimaa krunti, 1 üldmaakrunt, 1 tootmismaa krunt ning 1 maatulundusmaa krunt) olemasoleva ROHTLA mü jagamisega.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ GEOEKSPERT poolt 2009 a. juuni kuus koostatud maa-ala topograafilist plaani.Plaani koordinaadid on määratud L-Est 97 süsteemis, kõrgused on määratud Balti süsteemis.

3.Olemasolev olukord.

Vaadeldav kinnistu asub Harjumaal Raasiku vallas Raasiku alevikus. Raasiku valla üldplaneeringu järgi on vaadeldav ala –looduslik haljasmaa. Kinnistu pindala 4.46 ha, katastritunnus 65101:007:2590. Maakasutuse senine sihtotstarve - maatulundusmaa 100%. Vaadeldav maa-ala on looduslik haljasala, millele ulatub Raasiku aleviku puhastusseadme kaitsetsoon R= 200 m.Vaadeldaval maaüksusel käesoleval ajal hoonestus puudub.

Planeeringualal on looduskaitsealuste liikide: II kategooria liik – sarvikpütt (Podiceps auritus) ja III kategooria liik tait (Gallinula chloropus) pesitsuspaik.

Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga, ühtlase langusega põhja suunas. Pinnaselt looduslik haljasala. Kõrghaljastus puudub, v. a. kinnistu lõunapoolses osas kasvavaid üksikuid kuuske ja lehtpuid.

Kinnistu põhjapoolses osas asuv tiik on tekkinud eelmise saj. keskel, Paju tn. korteelamute jaoks ekslikult rajatud vundamendi augu kohale. Tiik on käesoleval ajal heakorrastamata.

Juurdepääs planeeritavale alale Maardu-Raasiku maanteelt (T-11103) ning Heina tänavalt. Maaüksuse läänepoolses osas asub Elioni KSPP 1x4 maakaablitrass, lõunapoolses osas on rajatud kanalisatsioonitrass ning idapoolses osas läbib kinnistud -10kV elektriõhuliin.

4.Planeeringuala kontaktvöönd.

Kontaktvööndana mõistetakse käesolevas kavandatavas planeeringus planeeringuala ümbritsevat maa-ala, millel on ühised maastikulised ja ehituslikud tunnused ning mida on võimalik tervikuna kirjeldada.

Kontaktvööndi piirid on olemasolevad biofüüsikalised piirid (suuremad teed, õhuliinid, meri, jõgi suurem metsamassiv jmt.).

Kavandatava planeeringu kontaktvöönd jääb Raasiku valla Raasiku aleviku põhjapoolsesse ossa.

Planeeringuala kontaktvööndis on elamumaakrundid, reformimata riigimaakrunt ning Maardu- Raasiku maantee (T-11103). Raasiku valla üldplaneering käsitleb planeeringu ala haljasalamaana.

Kavandatava üldplaneeringu muutmise ettepanekuga on planeeritav ala elamumaa funktsiooniga (45 %) ja haljasalamaa funktsiooniga (55%).

Planeeritava ala maakasutuse senine sihtotstarve on maatulundusmaa (MM) 100%.

Kinnistu piirneb:

- läänest:

Maardu-Raasiku maantega (T-11103);

- lõunast :

-Heina tänava maa-alaga (katastritunnus 65101:007:0187,sihtotstarve – transpordimaa (L) 100%);

-Heina tn.4 kinnistu maa-alaga (katastritunnus 65101:007:2352, sihtotstarve- elamumaa (E)100%);

-reformimata riigimaa maa-alaga;

-Tallinna mnt.7 kinnistu maa-alaga(katastritunnus 65101:007:2610, sihtotstarve elamumaa (E) 100%);

-Tallinna mnt.15c kinnistu maa-alaga (katastritunnus 65101:007:0167, sihtotstarve –elamumaa (E) 100%) ;

-Tallinna mnt 15 kinnistu maa-alaga(katastritunnus 65101:007:2560, sihtotstarve – elamumaa (E) 100%);

- põhjast :

-reformimata riigimaa maa-alaga;

-Paju tn.5 mü maa-alaga(katastritunnus 65101:007:2680, sihtotstarve- elamumaa (E)100%) ;

-Paju tn.3 mü maa-alaga (katastritunnus 65101:007:2670, sihtotstarve – elamumaa (E) 100%);

- idast:

-Raasiku valla puhastusseadmete mü maa-alaga(katastritunnus 65101:007:0107, sihtotstarve –tootmismaa (T) 100%);

- Rohkla tänava maa-alaga (katastritunnus 65101:007:0181, sihtotstarve – transpordimaa (L) 100%);

5.Planeerimislahendus.

5.1. Planeeringu põhimõtted.

Käesolev detailplaneering hõlmab kinnistu läänepoolset osa. Ülejäänud osa jääb reoveepuhasti 200 m kaitsesooni (maa sihtotstarve ei muutu). Kinnistu üldpindala on 4,46 ha.

Kinnistule planeeritav hoonestusala asub raudteest ca 260 m kaugusel ja riigimaantee T-11103 25 m kaugusel maantee telgjoonest.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on :

- kinnistu jagamine kruntideks ja maa sihtotstarbe muutmine;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine;
- planeeritavate kruntide tehnovõrkude asukoha paiknemine ning kitsenduste –ja piirangute vajaduste määramine;
- planeeritava maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendus;
- juurdepääsude ning autode parkimiste võimaluste lahendus;
- planeeritava ala liikluskorralduse lahendus;

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada mü ROHTLA jagamisel vaadeldavale maa-alale 17 krunti:

- 12 elamumaakrunti (E);
- 2 transpordimaakrunti (L);
- 1 tootmiskaakrunt (T);
- 1 üldmaakrunt (Ü);
- 1 maatulundusmaakrunt (MM);

Kruntide suurused, ehitusõigus, servituudid , hoonestusala ning hoonete soovitatav paigutus ja arv on antud detailplaneeringuprojekti joonisel A-2“Põhijoonis”.

5.2.Nõuded hoonestamiseks:

- projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeringus antud ehitusalal;
- hoonestusviis – lahtine;
- moodustatavale krundile on lubatud ehitada 2 (kaks) hoonet : elamu + abihoone);
- kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud;
- elamu katuseharja kõrgus maapinnast max 9 m; abihoonel – max 5 m;
- elamu korruselisus kuni 2 korrust;
- hoonete katuste kalle vahemikus 30° -45 °;
- fassaadi viimistlusmaterjalide osas on keelatud kasutada sünteetilisi (plast-, metall-,tehiskivi-) fassadikattesüsteeme. Soovitavad materjalid on looduslik kivi, silikaat-, põletatud- või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis.
- avades on lubatud on kasutada klaaspakett-fassaadisüsteeme : puit- või alumiiniumprofiilkonstruktsioonis lengides;
- kandekonstruktsioon – soovitatavalt puit, tellis, plokk;
- katusekattematerjal ühetooniline;

- sokkel – viimistluseks betoon, krohv, murtud paas, maakivi;
- planeeritavate hoonete tulepüsivusklass TP3;
- parkimine omal krundil, igale moodustatava elamumaa krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta;
- kinnistute vahelised piirded võivad olla hekiga ääristatud; võrk-, puitlatt-piirded metall- või puitpostidel. Muud piirdelahendused (müüritised, ehisepised, täisseinalised plangud) on keelatud;
- piirete lubatud kõrgus maapinnast maksimaalselt 1.5 m;

Et hoida planeeritaval alal müra ning saastekoormus normi piires on planeeritaval alal ette nähtud rajada looduslikud müra-, tolmu- ning saasteainetõkked.

Elamud planeerida selliselt et maantepoolisel küljel aknaid oleks minimaalselt, vajadusel ette näha sundventilatsioon, sissetuleva õhu filtreerimisega. Elamute maantepoolsete külgedel on samuti soovitatav kasutada heliisoltasiooniga aknaid, millel on mürasummutusega tuulutusavad (vt.EVS 842:2003 “Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitsed müra eest”.Saastu koormuse vähendamiseks maantepoolsetele kruntidele (pos.3,4,5) rajada mullavallid ning istutada 2x kuusehekk;

5.3. Kaitsevööndide ja servituutide vajadus.

Moodustatav krunt nr.1

- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;
- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;
- tänava kaitsetsoon – 10 m teemaa piirist;
- sideliini kaitsetsoon – 2.0 m mõlemalt poolt liini;

Moodustatav krunt nr. 2

- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;
- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;
- tänava kaitsetsoon – 10 m teemaa piirist;

Moodustatav krunt nr.3

- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;
- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;
- tänava kaitsetsoon – 10 m teemaa piirist;
- m/p kaabelliini servituudi ala kr. nr. 2 kasuks, vee- ja kanalisatsioonotrasside servituutide alad kr. nr. 2 kasuks;

Moodustatav krunt nr.4

- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;

- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;

Moodustatav krunt nr.5

- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;
- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;

Moodustatav krunt nr.6

- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;
- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;
- trafoalajaama kaitsevöönd – 2 m alajaama piirdeaiast;
- proj. k/p kaabelliini servituudi ala 75 m² liini valdaja kasuks

Moodustatav krunt nr.7

- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;
- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;
- trafoalajaama kaitsevöönd – 2 m alajaama piirdeaiast;

Moodustatav krunt nr.8

- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;
- veekalda kaitsevöönd – 10 m veekogu äärest;

Moodustav krunt nr. 9

- servituudi ja kaitsevööndi vajadus puudub;

Moodustatav krunt nr.10

- servituudi ja kaitsevööndi vajadus puudub;

Moodustatav krunt nr.10

- servituudi ja kaitsevööndi vajadus puudub;

Moodustatav krunt nr.11

- servituudi ja kaitsevööndi vajadus puudub;

Moodustatav krunt nr.12

- servituudi ja kaitsevööndi vajadus puudub;

Moodustatav krunt nr. 13

- servituudi ja kaitsevööndi vajadus puudub;

Moodustatav krunt nr. 14

- servituudi ja kaitsevööndi vajadus puudub;

Moodustatav krunt nr.15

- rajatava m/p kaabelliini servituudi ala 424 m² võrguvaldaja kasuks;
- rajatava ühisveevarustusvõrgu torustiku kaitsetsoon – 1 m mõlemalt poolt torustikku;
- rajatava ühiskanalisatsiooni torustiku kaitsetsoon – 1 m mõlemalt poolt torustikku;
- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;

- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;
- kalda veekaitsevöönd – 10 m veekogu äärest;

Moodustatav krunt nr. 16

- riigi mnt. T-11103 kaitsevöönd – 50 m ;
- riigi mnt.T-11103 sanitaarkaitsetsoon – 60 m;
- ümberpaigaldatava sideliini kaitsetsoon – 2 m liini mõlemalt poolt ;
- rajatava ühisveetoprustiku kaitsetsoon – 1 m torustiku mõlemalt poolt;
- kraavi kaitsetsoon – 1 m kraavi äärest;
- proj. k/p kaabelliini servituudi ala 52 m² liini valdaja kasuks

Moodustatav krunt nr. 17

- reoveepuhasti kuja R = 200 m;
- ol. oleva kanalisatsiooni trassi kaitsetsoon – 1.0 m mõlemalt poolt ;
- 10 kV õhuliini servituudi ala – 400 m² võrgu valdaja kasuks;
- veekogu kallasrada – 4.0 m veekogu äärest;
- kalda veekaitsevöönd – 10 m veekogu äärest;

6.Liikluskorraldus.

Detailplaneering näeb ette kahe transpordimaakrundi moodustamist -rajatava juurdesõidusutee transpordimaakrunt (kr. nr.15) ning kergliiklustee transpordimaakrunt (kr. nr.16).

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Raasiku-Maardu (T-11103) mnt-lt kinnistule rajatava sõidutee kaudu.Moodustatavatele kr. nr. 1 ja nr. 2 on juurdepääs Heina tn. kaudu (katastritunnus 65101:007:0187, valla tee).

Kinnistule rajatav sõidutee on kahesuunalise liiklusega. Planeeritava sõidutee kõvakatte laiuks on 4.6 m ja kõnnitee laiuks 1.5 m (vt. tee lõige I-I joonis A-4). Tehnovõrgud paigutatakse teemaa-alale haljasribade alla. Tee on ilma äärekivita.Täpsem tee lahendus antakse projekteerimise järgmises etapis põhiprojektiga.

Väljumine riigimaantele T-11103 toimub peatee-kõrvaltee põhimõttel.

Planeeritav kergliiklustee on asfalteeritud, 3.0 m laiune valgustatud tee, mida saab kasutada jalgsi liiklemiseks, jalgratta või rulluiskudega sõitmiseks.Kergliiklustee alla paigutatakse ümbertõstetava sideliini kaabel ja ühisveetorustik. Täpne tee lahendus antakse tee põhiprojektiga.

Põhijoonisele (joon. nr. A-2) on kantud ristmiku nähtavuskolmnurgaala (nähtavuskolmnurk on ala kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust).

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil (igale krundile on ette nähtud min. 3 parkimiskohta).Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga.

Omaniku poolt väljaehitatud vastavalt ehitusprojektile ja kasutusloa saanud teed antakse vallale üle.

7.Haljastus,heakord ning keskkonnakaitse abinõud.

Käesoleval ajal on kinnistu heakorrastamata ja haljastamata (v. a. kinnistu lõunapoolses osas kasvavaid üksik lehtpuid ja mände, millised maksimaalselt säilitatakse).

Detailplaneering näeb ette moodustatavatele kruntidele viljapuude, sobivate põõsaliikide ja marjapõõsaste istutamist. Moodustatavate kruntide haljastus peab moodustama vähemalt 15% krundi pindalast (k.a. kruntide vaheline hekk). Haljastuse rajamise eesmärgiks on saavutada varjatus naaberkruntide ja tuulte eest. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Vastavalt Raasiku valla ehitismäärusele §12 p.16

- üle 10 krundiga elamualal tuleb tagada vähemalt üks keskmise krundi suurusega üldkasutatav roheala kümne krundi kohta.

näeb detailplaneering üldkasutatava haljasala krundi olemasolu. Haljasala krundi täpsem lahendus antakse eraldi projektina.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonete asukohad soovituslikud. Väikeelamu krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirdeaed lahendatakse koos ehitusprojektiga. Hoonetevahelised piirded võivad olla hekiga ääristatud; võrk-, puitlattpiirded metall- või puitpostidel. Muud piirdelahendused (müüritised, ehisepised, täisseinised plangud ja metallpiirded) on keelatud. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on max 1.5m.

Planeeritud ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta.

Olmekanaliseerimine on lahendatud ühiskanalisatsiooni baasil.

Olmehäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadustele. Moodustatavate kinnistute valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate häätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedamine. Konteiner paigaldada omal krundil. Konteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

Keelatud on häätmete ja olmeprügi põletamine kinnistutel. Ohtlikud häätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste häätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Sajuveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Hoonete katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse. Välistada vee naabumine naaberkinnistule.

Kavandatavate elamute soojavarustus lahendatakse lokaalsena.

Võimaliku liiklusest tekitatud hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Magamisruume ja muid vaikust nõudvaid ruume mitte paigutada elamu sõiduteepoolsele küljele. Elamud planeerida selliselt et mantepoolsetel küljel aknaid oleks minimaalselt, vajadusel ette näha sundventilatsioon, sissetulev õhk filtreeritakse. Elamute maantepoolsetel küljel kasutada heliisolatsiooniga aknaid, millel on mürasummutusega tuulutusavad. Saastu koormuse vähendamiseks maantee poolsete planeeritavatele kruntidele rajada mullavallid ning istutada kuusehekk.

Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid, samuti puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riski analüüs. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimide täpsustamine, muutmine või lõpetamine.

Vastavalt sotsiaalministri määrusele nr.42 04.03.2002 §5 (6) 1 kehtestab liiklusrüüra piirtasemeks olemasoleva hoonetusega segaalal päeval 65 dBA ja öösel 55 dBA, hooneteraudteepoolsel küljel päeval 70 dBA, öösel 60 dBA.

Kuna planeeritav ala asub piirkonnas kus puudub tööstus ja tihe liiklus ning raudtee on ca 260 m kaugusel (raudtee kaitsevöönd on asulates 30 m; müra ja vibratsioon häirib elanikke ja mõjutab kinnisvara väärtust hinnanguliselt ca 150 m ulatuses) on vaadeldav detailplaneeringu lahendus kooskõlas ülal nimetatud määrusega.

Vaadeldava kinnistu müratase uuring (koostaja OÜ JÕGIOJA EHTUSFÜÜSIKA KB 19.06.2008) juurde lisatud.

Vastavalt Harjumaa radooniriski kaardile (väljavõte juurde lisatud) on vaadeldaval alal normaalse radooni sisaldusega pinnas (30- 50).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud looduskaitseaduse ja veeseaduse nõuetega.

Planeeringualal on looduskaitsealuste liikide: II kategooria liik – sarvikpütt (Podiceps auritus) ja III kategooria liik tait (Gallinula chloropus) pesitsuspaik.

Pesitsuspaik asub tiigi kaldal.

Vastavalt Looduskaitseadusele korrastustööd (hooldustööd) kaitsval loodusobjektil on lubatud ainult Keskkonnaameti poolt väljastatud loa alusel.

Kaitsealuste liikide elupaikade töötu peab tiigi korrastustöödel järgima liigikaitselisi eritingimusi:

- mistahes korrastustööd saavad toimuda üksnes väljaspool lindude pesitsusperioodi sügis-talvel, st ajavahemikul 15.sept.-01. aprill;
- tiigis leviv hundinuiastik on lindidele pesitsu- ja toitumispaigaks, mistõttu on välistatud selle eemaldamine tervikuna. Hundinuiastikust on lubatud eemaldada kuni 50%, kusjuures puutumatu tuleb säilitada tiigi lääneserv ja seal olev hundinuiastik. Kui mõne aasta möödudes tekib vajadus, võib töid korrata;
- tiigi lääne ja lõunaservas ei ole lubatud raie ja korrastustööd, kallaste planeerimine. Kallaste hoidmine looduslikus seisundis on tarvilik liikidele varje- ja pesitsuspaikade säilitamiseks.

8. Tuleohutus.

Vee vajadus väliseks tulukustutuseks 10l/s 3 tunni jooksul tagatakse moodustatavale transpordimaa krundile (kr. nr.15) paigaldatavate tuletõrjeveemahutite baasil (2x 27 m³). Veemahutite täitmine toimub statsionaarse täitetorustikuga, arvestuslik max täiteaeg 36 tundi. Läbikülmumise vältimiseks rajatakse veemahuti muldesse. Veehaardekaevule paigaldada soojustatud luuk. Tuletõrje veevõtukoht vastab Standardile EVS 212. osa 6 –2005. Juurdepääs moodustatavatele kruntidele on tagatud projekteeritavalt teelt, mille pikendusele on planeeritud ümberpööramise koht (14x 12 m).

Moodustatavatele elamukruntidele projekteeritavad hooned peavad vastama detailplaneeringuga ettenähtud tulepüsivusklassile TP3 nii piirdekonstruktsioonide kui ka hoonete vaheliste kujade osas. Ehitiste vahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määrusele nr.315. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Põhja –Eesti Päästkeskusega.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Moodustatavate elamumaa kruntide veevarustamine lahendatakse vastavalt AS Mistra-Autex poolt väljastatud liitumistingimustele. Liitumispunkt asub Paju tn 5 ühisveetrassi kaevus. Liitumispunkti paigaldada vastava läbilaskevõimega veemõõtja ja maakraan. Veekvaliteedi parandamiseks liitumisel näha ette liitumispunkti liituja poolt veetöötlusseadmete paigaldamine vastavalt tarbitavale vee kogusele.

Elamutele näha ette eraldi maakraanid ja veemõõdusõlm. Planeeritav ööpäevane tarbimine on 0.6 m³ majapidamise kohta. Veevarustuse kohta koostatakse eraldi projekt vastava litsentsi omava firma poolt.

Moodustavate elamumaa kruntide majandus-fekaalveede kanaliseerimine lahendatakse vastavalt RAVEN OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.22 28.09.09 a. Raasiku aleviku kanalisatsioonitrassiga liitumiseks.

Detailplaneering näeb kanalisatsiooni isevoelse trassi väljaehitamist liitumiskaevuni puhastusseadme pumpla juures.

Kanalisatsiooni projekt koostatakse eraldi vastava litsentsi omava firma poolt.

Elamute soojaveega varustamine on ette nähtud boilerite baasil.

10. Soojavarustus.

Moodustatavatele kinnistutele ehitatavate hoonete kütmine lahendatakse ehitusprojektiga, arvestusega et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Võimalik on ka hoonete kütmise alternatiivvariandid:

- a. elektriküttega (maksimaalse öise elektrenergia kasutamisega);
- b. tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- c. mitme kütтелиigi kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldates keskkonna minimaalset saastamist);
- d. maasoojuse kasutamine, päikesepatareid jpm.;

11. Elektrivarustus.

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS EESTI ENERGIA OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastatud tingimustele nr.168442.

Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

Elektriline aadress :

Toitealajaam : RAASIKU 110/10; Toitefiider : HARJU-JAANI:RAA;
Jaotusalajaam : proj.; sektsiooon :1; Jaotusfiider :proj.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine peakaitsmetega 12x(3x16A) näha ette liitumiskilpidest kinnistute piiril sissesõidutee ääres toitega projekteeritavalt 0,4kV elektriliinilt, mille toiteks näha ette projekteeritav 10/0,4 kV alajaam toitega projekteeritavalt 10kV elektriliinilt (trass alates 10 kV õhuliini mastist nr.29).

Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab omanik kaabelliini.Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrivarustatuse tööjooniste koostamine ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi omava firma poolt.

Tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnaga.

12.Sidevarustus.

Vaadeldavat kinnistut (kinnistu läänepoolne osa) läbivad ELION ETTEVÕTTED AS-ile kuuluvad sidekaablid, millised on ette nähtud ümberpaigutamisele kergliiklustee teemaa krundile.

Sidekaablite ümberpaigutusprojekt koostatakse eraldi projektina vastavat litsentsi omava firma poolt. Projekti koostamisel arvestada “Nõuded Elioni liinirajatiste ümberpaigutamise eesmärgil rajatavate asendusrajatiste projekteerimiseks” eeskirjadega ning Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr.13691369.

Moodustatavate elamukruntide sidevarustamiseks on ette nähtud juhtmevaba sideteenuste kasutamine.

13.Vertikaalplaneerimine.

Planeeritav ala on reljeefilt väikese langusega põhja suunas. Olemasolevad maapinna kõrgused on aastate jooksul väljakujunenud ja ehitamise käigus neid oluliselt ei muudeta (maapinna tõstmini max 20 cm).

Sajuveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Hoonete katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse (lahendatakse ehitusprojektiga). Vältida vee valgumine naaberkinnistutele.

14.Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 01.01.2003a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendatavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja lahenduste abil viia miinimumini eaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

-hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);

- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvad võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekterijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm.võtteid;
- omanikul soovitav sõlmida turvateenistuse firmaga leping;
- korraldada naabervalve;

Vastavalt Standardile EVS 809-1:2002 vähendavad kuriteoriske elamupiirkonnas:

- naabrivalve;
- häiresüsteem;
- tuletõrjesignalisatsiooniandurid;
- turvalukkudega turvauks;
- kindla lukustusega garaaz;
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid, aknad ja klaasid;
- hea nähtavus ja valgustus;
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus;
- kinnistusesene parkimine;
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile;
- võimalusel suur koer;
- kergestisüttivate materjalide kiire eemaldamine;

15.Üldplaneeringu muudatuse sisu ja põhjendus.

Detailplaneering koostatakse üldjuhul saavutamaks üldplaneeringuga kavandatud elluviimist, kuid sellega võib põhjendatud vajaduse korral taotelda ka üldplaneeringu osalist muutmist.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtiv Raasiku valla üldplaneering.

Kehtivas Raasiku valla üldplaneeringus on planeeritav ala haljasala juhtfunktsiooniga.

Kavandatavas Raasiku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekus on kinnistu läänepoolne osa planeeritav elamumaa juhtfunktsioonina.Kinnistu ülejäänud osa (55%) jääb haljasala juhtfunktsiooniga.See üldplaneeringu muutmise on osaline.

Üldplaneeringu muudatuse ettepanek on õigustatud, kuna ala ei ole üldkasutatava haljasalana kasutamist leidnud ning asub olemasoleva hoonestusega (korruselamud ja üksikelamud) segaalal.

Kavandatav detailplaneering annab võimaluse piirkonna tasakaalustatud arengu kujundamiseks, parandab keskkonna kaitset, eriti olemasoleva tiigi suhtes, sest käesoleval ajal on tiigi reostuse oht eriti suur.

Detailplaneeringu elluviimine kiirendab Raasiku valla arengut, parandab infrastruktuuri, uute elanike tulek suurendab nii valla kui ka teenuste pakkujate tulusid.

16.Planeeritava ala kohta esitatavad näitajad.

ROHTLA mü katastritunnus	65101:007: 2590.
Ol.olev sihtotstarve	maatulundusmaa100 %
Pindala	4,46 ha
Planeeritava ala suurus	4,46 ha
Planeeritava maa-ala bilanss:	
Moodustatavate katastriüksuste (kruntide) arv	17
sh. elamumaa kruntide arv	12
teemaa kruntide arv	2
tootmismaa kruntide arv	1
sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) kruntide arv	1
maatulundusmaa kruntide arv	1
Elamumaa kruntide pindala	15705 m ² ehk 36 %
Teemaa kruntide pindala	3656 m ² ehk 8%
Maatulundusmaa kruntide pindala	25194 m ² ehk 55%
Tootmismaa kruntide pindala	45 m ² ehk 0,1 %
Sotsiaalmaa (üldkasutatav maa)kruntide pindala	1114 m ² ehk 2.9 %
Suletud brutopind	2900 m ²
Parkimiskohtade arv	
- normatiivne	12x 2- 3
- planeeritav	12x 3

17.Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimaliku kahjude hüvitaja.

Kõik detailplaneerigust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud.

Planeeringuga ei tohi kolmandale osapooltele põhjustada kahjusid.Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamisega ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Krundi igakordne omanik on kohustatud välja ehitama kinnistule kavandatud hooned koos kinnistu heakorra ning kinnistule kavandatud rajatistega.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisele ning planeeringualale teostavate ehituslikude ja tehniliste projektidele.

Selgitused kooskõlastatavate organisatsioonide poolt esitatud märkuste kohta.

1. TERVISEAMET PÕHJA TALITUS.

Otsus 9.3-1/96

p. 1 *Detailplaneering on Raasiku valla üldplaneeringut muutev.*

VASTUS: Vaadeldava detailplaneeringuga Raasiku valla üldplaneeringu muutmise kohta vt. seletuskirjas p. 1., p. 4., p. 15.;

- p. 2 *Veevarustus ei vasta lähteülesandele, milles on ette nähtud veevarustus aleviku veetrassist vastavalt OÜ Raven tehnilistele tingimustele. AS Mistra-Autex ei taga joogiveenõuetele vastavat veekvaliteeti.*

VASTUS: OÜ Raven pole väljastanud veevarustamise kohta tehnilisi tingimusi, kuna antud piirkonnas veetrasside omanikuks on AS Mistra-Autex.

Vee kvaliteedi parandamiseks nähakse ette vastavad veetötlusseadmed (SCHÖTLI Keskkonnatehnika AS poolt pakutavate seadmete nimekiri juurde lisatud), millised paigaldatakse liitumispunkti liituja poolt.

Lisaks paigaldatakse sinna ka veepump, et tagada liitumispunkti imbuva põhjavee väljapumpamine.

AS Mistra-Autex joogiveeallikana kasutatava põhjavee keemilise analüüsi protokoll nr. KL2010/V333K juurde lisatud.

- p. 3 *Kui muudetakse maakasutuse sihtotstarvet, ei ole tegemist olemasoleva III kategooria alaga vaid uue planeeritava alaga. Müratase peab vastama uute planeeringute taotlustase arvsuurustele: 60 db päeval ja 50 db öösel. Detailplaneeringu alal on taotlustasemed ületatud.*

VASTUS: Võimaliku mürataseme vähendamiseks on detailplaneeringu seletuskirja p. 7 antud järgmine kirjeldus: Võimaliku liiklusest tekitatud hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Magamisruume ja muid vaikust nõudvaid ruume mitte paigutada elamu sõiduteepoolsele küljele. Elamud planeerida selliselt et maanteepoolisel küljel aknaid oleks minimaalselt, vajadusel ette näha sundventilatsioon, sissetulev õhk filtreeritakse. Elamute maanteepoolisel küljel kasutada heliisolatsiooniga aknaid, millel on mürasummutusega tuulutusavad. Saastu koormuse vähendamiseks maantee poolsetele planeeritavatele kruntidele istutada kuusehekk.

- p.4. *puuduvad andmed pinnase radoonitaseme kohta.*

VASTUS: Detailplaneeringu kausta lisatud väljavõte Harjumaa radooniriski kaardist, millest selgub et vaadeldaval kinnistul on normaalse radooni sisaldusega pinnas (30-50).

2. PÕHJA REGIONAALNE MAANTEEAMET.

kiri 05.02.2010 nr. 100040

Võttes aluseks Teeseaduse § 5, § 19 lg 2, § 25 lg 2, § 36, § 37 ja Teede projekteerimise normid ja nõuded (RTL 200 23, 303) kooskõlastab Põhja Regionaalne Maanteeamet kõrvalmaantee 11103 Maardu – Raasiku äärde OÜ Harju Projekt poolt koostatud Rohtla kinnistu ja lähiala detailpülaneeringu järgmistel tingimustel:

- 1. Planeeringule kanda ristmike vähimad nähtavuskolmnurgad. Lõikumisel riigimaanteega (kolm ristmikku) peavad nähtavuskolmnurga suuruseks olema vähemalt 10 m x 105 m, lõikumisel kergliiklusteega 10 m x 12 m .*

VASTUS: põhijoonis täiendatud.

- 2. Põhja Regionaalne Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeritaval alal liiklusmüra ega muu teelt lähtuva saaste tasemete viimisel kehtestatud normidele vastavaks. Liiklusmüra mõju vähendamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega.*

VASTUS: seletuskirja p. 7 antud järgmine seletus: Võimaliku liiklusest tekitatud hoonesisese müra vältmiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Magamisruume ja muid vaikust nõudvaid ruume mitte paigutada elamu sõiduteepoolsele küljele. Elamud planeerida selliselt et manteepoolisel küljel aknaid oleks minimaalselt, vajadusel ette näha sundventilatsioon, sissetulev õhk filtreeritakse. Elamute manteepoolisel küljel kasutada heliisolatsiooniga aknaid, millel on mürasummutusega tuulutusavad. Saastu koormuse vähendamiseks maantee poolsetele planeeritavatele kruntidele istutada kuusehekk.

- 5. Teevalgusti masti sokli välispinna kaugus kergliiklustee äärest peab olema vähemalt 0,25 m.*

VASTUS: Tee lõige täiendatud.

3. NAABERKINNISTU PAJU TN. 5 ELANIKE MÄRKUSED
DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOHTA.
protokoll 08.10.2008

1. *Kergliiklustee kavandada detailplaneeringu lähteülesande kohaselt Maardu – Raasiku mnt. äärde ning võimalusel näha ette tee pikendamine kuni Paju tn-ni (st ka jätkuvalt riigimaa osas).*

VASTUS: parandused sisse viidud kergliiklustee osas.

2. *Ei nõustuta veetrassi rajamisega Paju tn. 5 kinnistu läänepiiri läbivana, sest sellega hävitatakse kinnistul kasvavad noored puud ja maa muutuks omanike jaoks kasutuks. Veetrass tuleb kavandada väljapoole Paju tn. 5 kinnistut (jätkuvalt riigi omandis oleva maa kaudu) ning tagada piisav kaugus Paju tn. 5 kinnistul kasvavatest puudest nende juurestiku kahjustamise vältimiseks).*

VASTUS : veetrassi asukoht muudetud ning Paju tn. 5 kinnistule kahjumit ei tekkitata.

Koostas: S.Popova

555 18 347

1. Kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte.

Jrk. nr.	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	omanikud GL Kinnisvara OÜ		esindaja Olavi Liivandi	kaust nr. 1 joonis A-3	
2	Põhja-Eesti Päästkeskus	25.01.10 nr.2633	Kooskõlastatud Ivo Mikker	kaust nr. 1 joonis A-3	
3	Tervisekaitseinspeksioon Tallinna Tervisekaitsetalitus	05.03.2010- nr.9.3-1/96	Natalja Subina direktori k.t kirjalik vastus	kaust nr. 1 kiri eraldi vt.lisad	
4	Eesti Energia AS Arendussektor Tallinn-Harju piirkond	09.02.10	tutvunud Raido Viinapuu võrguarengu projektijuht	kaust nr. 1 joonis A-3	
5	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk	17.02.10 nr.844	Jelena Armas Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	kaust nr. 1 joonis A-3	-
6	Põhja Regionaalne Maanteamet	05.02. 10 nr.100040	Aivo Salum direktori asetäitja	kaust nr.1 joonis A-3 kiri eraldi vt. lisad	-
7.	AS Mistra-Autex	18.02.2010	Priit Tamm juhataja liitumispunkt kooskõlastatud vastavalt liitumistingimustele	kaust nr. 1 joonis A-3	-
8.	OÜ Raven	18.02.2010	Tiit Reeder tegevjuht kooskõlastatud	kaust nr. 1 joonis A-3	
9.	Keskonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon ion	05.04.10 nr.HJR 6- 5/13778-2 kirjalik vastus	Allan Piik juhataja	kaust nr. 1 kirjalik vastus vt.lisad	