

## 1. Sissejuhatus

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Marina Karro taotluse alusel välja antud Raasiku Vallavalitsuse korraldus 11.08.2010 nr 248 detailplaneeringu algatamise kohta Kulli külas Karlsoni kinnistul ja lähialal, detailplaneeringu lähteülesanne, mis on kinnitatud Vallavalitsuse poolt 12.08.2010.a.

Detailplaneering koostatakse tuginedes EV planeerimisseadusele, Raasiku valla üldplaneeringule ja ehitusmäärusele ning topo-geodeetilistele uurimistödele. Arvesse võetakse naabermaaüksustele koostatud detailplaneeringud, kinnistu omaniku soovid ja EV kehtivad õigusaktid.

Planeeringualale on koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnoõrkudega, AS Kommunaalprojekt töö 22-10, mõõdistatud 20.09.2010.a.

### 1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbe osaline muutmine, ühe elamukrundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks. Planeeringuga lahendatakse kruntide tehnovarustus, liikluskorraldus ja juurdepääsud ning põhimõtteline heakorrasutus ning keskkonnakaitse.

## 2. Olemasoleva olukorra analüüs

### 2.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav maaüksus asub Raasiku vallas Kulli külas külakeskuse piirkonnas. Kinnistu piirneb läänest T-11300 Lagedi-Aruküla riigimaanteega, millelt on ette nähtud juurdepääs planeeritavale alale. Põhjast, lõunast ja idast piirneb planeeritav kinnistu Sepa 1, Rohemetsa ja Tooma maatulundusmaadega.

### 2.2. Olemasolev krundijaotus ja kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asub Karlsoni kinnistu (registriosa nr 13338302), mis on maatulundusmaa sihtotstarbega, katastriüksuse tunnus 65101:002:0212, suurus 2,61 ha.

Maaüksust läbib 10kV kaabelliin, millele on määratud kaitsevöönd 1 m kaablist.

Riigimaanteel on vastavalt teeseadusele teekaitsevöönd 50m äärmise sõidurea teljest, mis ulatub planeeritavale alale.

Raasiku valla üldplaneeringuga on kinnistu kirdeosa rohekoridori osa.

### 2.3. Looduslikud tingimused

Maatükk on osaliselt kaetud metsaga, osaliselt on võsa ja looduslik rohumaa. Kinnistu on tasase reljeefiga, kõrguste vahe kuni 0,7 m.

### 2.4. Olemasolev hoonestus

Maaüksusel hoonestus puudub.

## 2.5. Olemasolev tehnovarustus

Puudub.

### 3. Detailplaneering

#### 3.1. Lähialade funktsionaalsed seosed

Kuna tegemist on hea juurdepääsuga maa-alaga ning külakeskuse lähedase kohaga, siis on planeeritav ala igati sobiv elamukrundi moodustamiseks. Olemasolev loodus tagab meeldiva elukeskkonna tekkimise, külas on olemas eluks vajalik infrastruktuur, on ühistranspordi kasutamise võimalus, läheduses on raudteejaam. Krundi idaosa jääb üldplaneeringuga määratud rohekoridori koosseisu, selles osas säilitatakse olemasolev mets (kased, lepad). Elamukrundi asukohaks on valitud kinnistu keskosa, mis asub kaugemal maantee ja raudtee häirivatest mõjudest ning võimaldab privaatsemat elukeskkonda.

#### 3.2. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus

Olemasolev maaüksus on suurusega 2,61 ha, maaüksusele planeeritakse 1 elamukrunt suurusega 3000 m<sup>2</sup> ja omaniku soovil 3 maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ilma ehitusõigusega.

Elamukrunt on planeeritud maanteest kaugemale maatulundusmaade vahele, et võimaldada meeldivamat elukeskkonda ning vähendada maantee kahjulikke mõjusid (müra ja õhusaaste). Hoonestusala on määratud krundipiiridest minimaalselt 5 m kaugusele. Lähiumbruses teisi hooneid ei ole.

Elamukrundile on planeeritud 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Lubatav korruselisus on maksimaalselt 2, s.h. 1 täiskorrus ja 1 katusekorrus. Hoonete alune pind on maksimaalselt 400 m<sup>2</sup>.

#### 3.3. Üldised arhitektuursed nõuded

Krundile planeeritakse kuni kahekorruseline üksikelamu ja ühekorruselised abihooned. Katuseharja maksimaalne kõrgus elamul on 9 m, abihoonetel 5 m. Lubatav katusekalle on 20-45°. Hoonete harjasuund on paralleelne või risti krundipiiridega. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale, lubatud on puit-, kivi- ja krohvipinnad, värvitoonidelt kasutada looduslähedasi toone. Sokli kõrgus lubatud kuni 1 m. Elamu ja abihooned tuleb projekteerida komplekselt kasutades omavahel sobivat stiili ja välisviimistlust.

Ehitusprojektid tuleb eskiis-staadiumis kooskõlastada Raasiku valla arhitektiga arhitektuursete nõuete täpsustamiseks.

#### 3.4. Keskkonnakaitse abinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus

Võimalikult kõik täisväärtuslikud puud säilitatakse ja nende kasvutingimusi ei muudeta. Olemasolev metsatukk rohekoridori alal säilitatakse, lubatud on seal ainult valikraie, raadamine on keelatud. Ehitustööde piirkonnas tuleb puud kaitsta ehitusaegsete vigastuste eest kaitsetarinditega, tehnovõrkude rajamisel ei tohi vigastada puude juuri. Puude läheduses tuleb kaevetööd teha käsitsi, et vältida puujuurte kahjustamist.

Ehitusplatsil tuleb kasvumuld koorida ning ära kasutada omal krundil heakorratöödel.

Olmejäätmete kogumiseks tuleb paigaldada regulaarselt tühjendatav konteiner. Sorteeritud jäätmed (klaastaara, plasttaara, paber-papp, pakendid) koguda eraldi ja viia Kulli küla sorteeritud jäätmete kogumiskohta. Biolagunevate jäätmete jaoks korraldada komposteerimine omal krundil vastavalt keskkonnakaitsenõuetele. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

Piirdeaiad on lubatavad elamukrundi krundipiiridele. Piirdeiaa maksimaalne lubatav kõrgus on 1,6 m, lubatav on võrk- või varbpiire ning puit- ja looduskivipiire (läbinähtamatu looduskivipiirde maksimaalne kõrgus on 1,2 m).

### 3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on Lagedi - Aruküla (T-11300 riigimaantee) maanteelt juurdepääsutee kaudu. Krundilepääsu on arvesse võetud projekteerimisel maantee rekonstrueerimisprojekti käigus. Juurdepääsu riigimaanteelt koos mahasõiduga maanteelt kuni eluhooneteni projekteerib ja ehitab välja omal kulul detailplaneeringust huvitatud isik, kes on Karlsoni kinnistu (s.h. planeeritava elamukrundi) omanik. Tee projekt ja ehitustegevus kooskõlastatakse Maanteeameti Põhja regiooniga. Edaspidine teehooldus s.h. talitee hooldamine kuulub samuti elamukrundi omaniku kohustuste hulka. Juurdepääsu rajamisel arvestada nähtavuskolmnurga ja külgnähtavusalaga, kuhu ei või rajada nähtavust piiravaid ehitisi ega istutada hekke ja põõsaid, lubatud on üksikud puud.

Parkimine on ette nähtud elamukrundil krundi piires vähemalt 3 autokohta. Riigimaantee teekaitsevööndis tuleb arvestada teeseadusega määratud kitsendustega.

### 3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

#### 3.6.1. Veevarustus

Veevarustus on ette nähtud elamukrundile rajatavast ühe kinnistu puurkaevust. Kaevule on ette nähtud 10 m raadiuses hooldusvöönd. Vee vajadus on planeeritud 0,8 m<sup>3</sup>/d.

#### 3.6.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud on reovesi juhtida klaasplastist keskkonnakaitsenõuetele vastavasse kogumismahutisse V=10 m<sup>3</sup>. Kogumismahuti sanitaarkaitsevöönd on 5 m mahutist. Reovee kogused on planeeritavalt 0,8 m<sup>3</sup>/d.

#### 3.6.3. Sajuvee ärajuhtimine

Sajuvesi immutatakse murupinnasesse omal krundil. Elamu ümber õuemaal projekteeritakse дренаazitorustik, vett võib juhtida planeeritavasse tiiki.

#### 3.6.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritakse vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn – Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 184288, 19.10.2010.a. Elamukrundi elektrienergiaga varustamiseks paigaldatakse Lagedi – Aruküla maantee ääres paiknevale 10 kV õhuliini mastile nr 2 alajaam 10 kV/0,4 kV. Alajaamast elamukrundini rajatakse kaabelliini

juurdepääsutee äärde kuni liitumiskilbini. Elamukrundile on planeeritud liitumiskilp krundipiirile. Kaabelliinidele on reserveeritud maa-ala väljapoole sõiduteed, kaablite kaitsevöönd on 1 m kaablist, servituudi seadmisega Eesti Energia AS kasuks.

Liitumiskilbist elektripaigaldiste peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini, liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Rajatava elektrivõrgu teenindamiseks määratakse vajadusel notariaalse maakasutuslepinguga teenindusmaa.

### 3.6.5. Küte

Planeeritaval alal on ette nähtud lokaalne küttesüsteem, mis lahendatakse ehitusprojektidega. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi kasutades maa-, päikese- ja õhukütte-süsteeme. Juhul, kui projekteeritakse lokaalne keskküte, siis kütusena kasutatakse pelleti- või elektrikütet. Hoonete projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

### 3.6.6. Sidevarustus

Vastavalt telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 15943118, 29.10.2010.a sidekaablite võrk piirkonnas puudub, võimalik on kasutada raadiosideteenust või mobiilsideteenust.

### 3.7. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse planeerimise aluseks on tuleohutuse seadus 5.05.2010.a, VV määrus nr 315, 27.10.2004.a. ja standard EVS 812-6:2005.

Planeeritud hooned on minimaalse tulepüsivusega TP-3, kujud naaberkinnistute hoonestusalade vahel minimaalselt 8 m on tagatud.

Planeeritavale elamukrundile on ette nähtud rajada tiik, sügavus üle 1,5 m, tagatav vaba veehulk külmumispiirist sügavamal vähemalt 50 m<sup>3</sup>, tiigi äärde paigaldatakse soojustatud luugiga veevõtukaev vastavalt EVS 812-6:2005 nõuetele, tiigi juurde on ette nähtud projekteerida ümberpööramise plats päästeteenistuse autodele.

### 3.8. Tervisekaitse abinõud

Planeeritaval elamukrundil on ette nähtud tagada rahvaterviseseaduse ja sotsiaalministri määruse nr 42, 2002.a nõuete täitmine. Müra taotlustase planeeritaval elamukrundil ei ületa 55 dB päeval ja 45 dB öösel.

Lähiümbruses on müra- ja saasteallikaks Lagedi-Aruküla maantee (T-11300), mille sanitaarkaitsevööndisse jääb osa planeeritavast alast (maatulundusmaa osa) ning mille mõjuvööndisse kogu planeeritav ala jääb. Elamukrunt on planeeritud sanitaarkaitsevööndist kaugemale. Planeeritava alani ulatub ka raudtee mõjuvöönd 150 m raudteest (määratud Raasiku valla üldplaneeringuga), mis aga elamukrundini ei ulatu.

Maantee liiklusrüüa piiramiseks ja õhusaaste vähendamiseks säilitatakse teeäärne metsatukk ning säilitatakse kogu planeeringualal suurem osa olemasolevast kõrghaljastusest.

Soovitav on projekteerimisel eelistada kõrgendatud helipidavusega tarindeid (3-kordsed aknad jms.), eluruumide planeerimisel arvestada magamisruumide paiknemisega maanteest kaugemas hooneosas ja akendega idasuunas. Maantee mõjuvööndis sobib keskkond elamiseks arvestades elukeskkonna taseme mõningase langemisega.

EVS 840:2003 andmetel planeeritav ala ei kuulu radooniohtlike alade nimistusse. Hoone tarindites tuleb vältida selliste ehitusmaterjalide kasutamist, mille eriaktiivsuse indeks ei vasta EVS ette antud tingimustele. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnõrmi 200 Bq/m<sup>3</sup> ületamise vältimiseks tuleb hoone projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda radooni hoonesse sattumise vältimiseks kasutatavatest meetmetest vastavalt EVS 840:2003 ettepanekutele.

Veevarustus elamukrundil on ette nähtud oma kinnistu puurkaevust, mille projekteerimisel ja rajamisel tuleb kinni pidada veehaarde hooldusnõuetest, mis on määratud Keskkonnaministeeriumi määrusega nr 61, 16.12.1996, redaktsioon 01.02.2009.a (Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine p.4.).

### 3.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteohirmu vähendamise seisukohalt elamualadel on oluliseks teguriks korrastatud ja hooldatud ümbrus, valgustatud teed ning läbinähtav hoonete ümbrus ja lokaalsed turvameetmed (liikumisele reageeriv valvevalgustus näiteks), ning inimeste kohalolek aastaringsest. Tõhusaks valvemooduseks küla tingimustes on naabrivalve, kuna inimesed tunnevad kõiki ümberkaudseid elanikke.

### 3.10. Seosed kehtiva üldplaneeringuga.

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Raasiku valla üldplaneeringule, mis on kehtestatud Raasiku Vallavolikogu poolt 2005.a.

Üldplaneering määratleb Kulli küla keskuse piirkonda, mille piiresse jääb ka planeeritav maa-ala, detailplaneeringu koostamise kohustusega alana, kus kruntide minimaalne suurus on 3000 m<sup>2</sup>. Piirkonda nähakse alana, mille elamuehituse tarbeks kasutuselevõtt toimub kaugemas tulevikus, mistõttu ei ole üldplaneeringus detailsemat tsoneeringut koostatud.

Arvesse on võetud üldplaneeringuga määratud rohekoridori K-9 säilitamise nõuded. Üldplaneeringuga määratud metsaala säilitamise nõue minimaalselt 30% metsaga kaetud alast on täidetud (planeeritud elamukrunt moodustab 11% planeeritavast alast)

3.11. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide seadmise vajadus ning muud piirangud.

Kitsendusi põhjustavateks objektideks planeeritaval alal on T-11300 riigimaantee ja läbiv 10 kV kaabelliin. Piiranguid põhjustavad ka üldplaneeringuga määratud rohekoridori ala ning elamukrundile planeeritud puurkaev ja reovee mahuti ning juurdepääsutee.

Krunt nr 1:

- maantee mõjuvöönd 300 m sõidutee servast – TSM määrus nr 55, 28.09.1999, redaktsioon 29.05.2004 (Tee projekteerimise normid ja nõuded);
- puurkaevu hooldusvöönd 10 m kaevust – KKM määrus nr 61, 16.12.1996, redaktsioon 01.02.2009.a (Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine p.4.)
- reovee kogumismahuti kuja 5 m mahutist – VV määrus nr 171, 16.05.2001, redaktsioon 25.04.2010 (Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded)

Krunt nr 2:

- maantee mõjuvöönd 300 m sõidutee servast – TSM määrus nr 55, 28.09.1999, redaktsioon 29.05.2004 (Tee projekteerimise normid ja nõuded);
- rohekoridor K-9 kuni 75 m laiuselt – Raasiku valla üldplaneering;
- juurdepääsutee 5 m laiune koridor – servituudi seadmise vajadus kruntide nr 1, 3 ja 4 kasuks – Asjaõigusseadus 09.06.1993, redaktsioon 01.01.2011.a;
- 10 kV kaabelliini kaitsevöönd 1 m kaablist - servituut Eesti Energia AS kasuks - MKM määrus nr 19, redaktsioon 19.05.2008 (Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord);
- 0,4 kV kaabelliini kaitsevöönd 1 m kaablist ja liitumiskilbi kaitsevöönd 2 m elektripaigaldisest - servituut Eesti Energia AS kasuks - MKM määrus nr 19, redaktsioon 19.05.2008 (Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord);
- ristmiku nähtavuskolmnurk ja maantee külgnähtavusala - TSM määrus nr 55, 28.09.1999, redaktsioon 29.05.2004 (Tee projekteerimise normid ja nõuded).

Krunt nr 3

- maantee mõjuvöönd 300 m sõidutee servast – TSM määrus nr 55, 28.09.1999, redaktsioon 29.05.2004 (Tee projekteerimise normid ja nõuded);
- 10 kV kaabelliini kaitsevöönd 1 m kaablist – servituut Eesti Energia AS kasuks - MKM määrus nr 19, 26.03.2007, redaktsioon 19.05.2008 (Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord);

Krunt nr 4

- riigimaantee T-11300 teekaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea teljest – Teeseadus, 17.02.1999, redaktsioon 01.01.2011.a;
- maantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast – TSM määrus nr 55, 28.09.1999, redaktsioon 29.05.2004 (Tee projekteerimise normid ja nõuded);
- maantee mõjuvöönd 300 m sõidutee servast – TSM määrus nr 55, 28.09.1999, redaktsioon 29.05.2004 (Tee projekteerimise normid ja nõuded);

- ristmiku nähtavuskolmnurk ja maantee külgnähtavusala - TSM määrus nr 55, 28.09.1999, redaktsioon 29.05.2004 (Tee projekteerimise normid ja nõuded).

### 3.12. Tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikke haldustoiminguid võib teostada kehtestatud planeeringu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras ametlikult kinnitatud ära kirja või väljavõtte alusel. Teede ja tehno rajatiste väljaehitamine toimub ehituslubade alusel vastavalt ehitusprojektidele. Ehitusprojektid esitatakse eskiisi staadiumis Raasiku Vallavalitsusele arhitektuursete nõuete täpsustamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisest tulenevad võimalikud kahjud, mis võivad tekkida detailplaneeringu rakendamisel, hüvitab kahjukannatajale asjast huvitatud isikuna detailplaneeringu algatamist taotlenud Marina Karro, kes on kinnistu omanik. Planeeritava ala võõrandamisel lähevad kõik kohustused üle uuele omanikule.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine ümbritsevale keskkonnale negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui planeeringu rakendamisel tagatakse kõikidest keskkonnakaitselistest nõuetest, ehitusnõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

### 3.13. Tehnilised näitajad

Detailplaneeringuga haaratav maaüksus 2,61 ha

Planeeritav elamumaa 3000 m<sup>2</sup> (11 %)

Planeeritav maatulundusmaa 23093 m<sup>2</sup> (89%)

Planeeritav üksikelamute arv - 1

Maksimaalselt lubatav brutopind – 700 m<sup>2</sup>

Minimaalne parkimiskohtade arv kokku - 3

Koostas:

/Heli Sööt