
HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
PÕLDVUTI KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2019

TÖÖ NR 72-1 DP 18

OÜ Melbra

Mob: 50 949 48

e-mail: info@melbra.ee

Majandustegevuse reg.nr: EEP001676

Äriregistrikood: 11108427

ORIGINAL

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
PÕLDVUTI KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Huvitatud isikud:

Tellijä:

Planeeringu koostaja:

Koostas:

Vastutav spetsialist:

Paul Savisild
tel 5179939, e-post: paul.savisild@mail.ee

Raasiku Vallavalitsus

Melbra OÜ

Meelis Braun

Kaili Ojaperv

ESIMENE OSA

PLANEERING

SISUKORD	3
SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	5
2.1 Planeeringu lähtedokumendid	5
2.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja lähtedokumendid	5
2.3 Kirjavahetus	5
2.4 Alusplaan	5
3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL	6
3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3.2 Kontaktvööndi analüüs	6
4. PLANEERIMISLAHENDUS	9
4.1 Planeerimislahenduse kokkuvõte	9
4.1.1 Kehtiva valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	9
4.2 Ehitusõigus	10
4.3 Arhitektuurilised nõuded ehitistele	10
4.4 Ehitistevahelised kujad	11
4.5 Maa-ala liikluskorraldus	12
4.6 Haljastus ja heakord	12
4.7 Keskkonnakaitseabinõud ja planeeringu ellurakendamisega kaasnev keskkonnamõju	13
4.8 Nõuded projekteerimisele planeeringualal	14
4.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
5. TEHNOVÕRGUD	14
5.1 Veevarustus ning tuletõrjevesi	14
5.2 Olmereovee kanaliseerimine	15
5.3 Sadevete juhtimine	15
5.4 Soojavarustus	15
5.5 Elektrivarustus	15
5.6 Sidevarustus	16
6. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16
7. PLANEERINGU RAKENDAMINE	16
8. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	16
9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	18

9 GRAAFILINE OSA

- 1. Asendiskeem**
- 2. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500, joonis nr 1**
- 3. Põhijoonis koos tehovõrkudega M 1:500, joonis nr 2**
- 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

SELETUSKIRI

1.SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on **Raasiku Vallavalitsus** ja huvitatud isikuks on **Paul Savisild**. Detailplaneeringu ala hõlmab Igavere külas Põldvuti katastriüksust (kü 65101:001:0351). Detailplaneering on algatatud Raasiku Vallavolikogu 12.06.2018. a otsusega nr 33.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kaheks elamumaa katastriüksusest, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu eesmärk on kehtivat Raasiku valla üldplaneeringut muutev.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS

2.1.Planeeringu lähtedokumendid:

- 1) Raasiku Vallavolikogu 12.06.2018. a otsus nr 33 Igavere külas, Põldvuti katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
- 2) Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

2.2.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Raasiku valla üldplaneering

2.3.Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

2.4.Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Melbra OÜ poolt 15.03.2019.a. mõõdistatud Männipõllu ja Põldvuti kinnistute geodeetiline maa-ala plaan (töö nr 09 G 19), täpsusastmega M 1:500.

3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERTAVAL ALAL

3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Maa-ala asub Raasiku vallas, Igavere külas, hõlmates Põldvuti kinnisasjal (kü 65101:001:0351, 100% elamumaa sihtotstarve, pindala 10067 m²). Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,0 ha. Planeeritav ala on olnud varasemalt kasutuses põllumaana, kuid pikka aega ei ole põlluharimisega enam tegeletud, mistõttu on maaüksus suures osas kaetud noorte mändidega. Planeeringualal puudub olemasolev hoonestus ning tehnovõrgud. Maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 42,0 – 44,0.

Põldvuti maaüksusest edala suunda jäävad vanad taluhooned. Planeeringuala idapiiril asub hoonestamata Proogi kinnisasi (kü 65101:001:0349, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Läänes paikneb Männi kinnisasi (kü 65101:001:0198, 100% elamumaa sihtotstarbega) ning lõunas Männipõllu kinnisasi (kü 65101:001:0348, 100% elamumaa sihtotstarbega).

Põhjaküljest külgneb Põldvuti kinnisasi riigiteega 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi km 12,36-12,52. Juurdepääs planeeringualale toimub eelnimetatud maanteelt km 12,52, kuhu on tänaseks välja ehitatud ristumiskoht ja planeeritavaid krunte läbiva tee aluspõhi.

Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee 11300 kaitsevööndis, mille kaitsevöönd tulenevalt ehitusseadustiku § 71 lg 2 on äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m.

Põldvuti kinnisasjal on väljastatud üksikelamu ehitamiseks ehitusluba nr 1812271/12034.

Kehtiva Raasiku valla üldplaneeringu (kehtestatud 13.09.2005) on Põldvuti kinnisasjale määratud maatulundusmaa juhtotstarve. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna vastavalt üldplaneeringule ei saa haja-asustuses alla 1 ha suuruseid elamumaid lihtsustatud korras moodustada ega neile projekteerimistingimusi väljastada. Raasiku Vallavolikogu 12.06.20018 otsuse nr 33 kohaselt on tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

3.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Harjumaal, Raasiku vallas, Igavere külas. Ala asub riigitee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teest lõunas. Lõuna- ja läänekülge jäävad Männipõllu ja Männi kinnisasjad, millele on Raasiku Vallavolikogu 12.06.2018.a vastavalt otsustega nr 32 ja nr 34 algatatud detailplaneeringud. Mõlema detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistud elamukruntideks ja määrata ehitustingimused ühepereelamute rajamiseks.

Kontaktvööndi analüüsimiseks oleme valinud piirkonna, mis ulatub piki 11300 Lagedi-

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
PÕLDVUTI KATASTRÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2019

Aruküla-Peningi maanteed alates 11304 Aruküla-Kostivere teest kuni 11306 Kalesi-Tõhelgi teeni. Vaadeldavas alas on erineva kuju ja suurusega maaüksusi. Ümbruskonnas leidub rohkesti uusarenduskrunte, mis valdavalt ei ole välja ehitatud. Hetkel on veel tegemist hõredalt hoonestatud alaga, mis põhiliselt on kaetud lageda põllumaaga ja üksikute metsatukkadega.

Ala vahetus läheduses asuvad peamiselt elumumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Viimaste aastate arendustega on piirkond muutumas elumupiirkonnaks, kuhu kerkivad ühepereelamud. Teisel pool 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teed asuvad ka mõned tootmis- ja ärimaa krundid.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ja 11304 Aruküla-Kostivere teest ristumiskoha läheduses.

Järgnev Skeem 1 on väljavõte Maa-ameti kaardirakenduse planeeringute kaardist, mis ilmestab kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute paiknemist. Valdavalt on detailplaneeringute eesmärgiks ehitusõiguse määramine üksikelamute rajamiseks.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardirakendusest

 Põldvuti katastrüksuse ja lähiala detailplaneeringu ala
Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud:

1. Kadaka ja Raudkivi kinnistute ja lähiala detailplaneering, kinnistute sihtotstarbe muutmine ning detailplaneeringu koostamine üksikelamute rajamiseks koos abihoonetega
- 2 Männimäe I detailplaneering, elamukruntideks jagamine

- 3 Alpide detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine
- 5 Jäätma detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine
- 6 Kaasiku II etapp, maa sihtotstarbe muutmine ja kruntideks jagamine
- 7 Saaresalu detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine
- 8 Attu maatükk 1 detailplaneering, tootmis- ja ärimaa moodustamine
- 9 Attu maatükk 2 detailplaneering, elamukruntide moodustamine
- 10 Lehise detailplaneering, kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine
- 11 Vääri I detailplaneering, maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine
- 12 Ingumardi detailplaneering, kruntideks jagamine
- 13 Linnumäe detailplaneering, kinnistu kruntideks jagamine
- 14 Kuusiku kinnistu detailplaneering, uute tootmishoonete ehitamine ja kinnistute jagamine. Kuusiku kinnistu jagamine kolmeks ja uute osade liitmised Metalli ja Helondori kinnistutega.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeerimislahenduse kokkuvõte

Käesoleva planeeringuga moodustatakse kaks pereelamumaa sihtotstarbega krunti, millele määratakse hoonestustingimused üksikelamute rajamiseks. Pos nr 2 krundile planeeritakse rajada puurkaev. Elamutele juurdepääsuks rajatakse tee, mis läbib planeeritavaid krunte, eraldiseisvat krunti teele ei moodustata. Hoonestatavatele kruntidele planeeritakse kuni kahekorruselised elamud ja maksimaalselt kolm abihoonet.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib rajada vaid planeeringu põhijoonisel koos tehnovõrkudega (joonis 2) näidatud hoonestusala sisse. Hoonestusala on kõikidel kruntidel määratud suurem kui lubatud ehitisealune pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoonete asukoha valikuks. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised peavad paiknema krundi planeeritud hoonestusalas, nende arv sisaldub krundi ehitusõiguses ja suurim lubatud ehitusalune pindala kajastub maksimaalses täisehituse protsendis. Lubatud on rajada üks kuni 2-korruseline elamu ning maksimaalselt kolm abihoonet. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 10 m, abihoonete suurim lubatud kõrgus 5 m. Rajatise võib rajada ka väljaspoole hoonestusala. Ehitusõigus on toodud tabelis 1.

Vastavalt siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ tuleb tagada minimaalne hoonetevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on toodud planeeringu põhijoonisel koos tehnovõrkudega (joonis 2).

4.1.1 Kehtiva valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käeoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Raasiku valla üldplaneeringut (kehtestatud 13.09.2005). Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks määratud maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Põldvuti maaüksuse osas juhtotstarbeks väikeelamumaa. Üldplaneering on kehtestatud 2005. a ning üldplaneeringuga on määratud tulevikku suunatud pikaajalised arengu eesmärgid ning tingimused nende elluviimiseks. Üldplaneeringu üldistusastet arvestades ei suudetud selle koostamise ajal prognoosida iga maaomaniku võimalikke arenguperspektiive ja maakasutuse juhtfunktsiooni määramisel lähtuti antud piirkonnas

olnud situatsioonist, kus maad olid kasutusel maatulundusmaana.

Põldvuti kinnisasja puhul on täna tegemist 100% elamumaa sihtotstarbelise kinnisasjaga, mis on katastrüksusena registreeritud 2017. aastal, mis näitab kinnisasja omaniku tahet rajada kinnisasjale sihtotstarbest tulenev kasutus. Samuti soosib kohalik omavalitsus piirkonnas väikeelamumaade arendamist. Käesoleva detailplaneeringuga esitatud lahendus jätkab piirkonnas väljakujunenud trendi väikeelamumaade planeerimiseks.

4.2 Ehitusõigus

Tabel 1. Ehitusõiguse tabel

Pos nr ja pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Suletud brutopind/ maksimaalne täisehituse %	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
Pos 1 5673 m ²	100% EP-üksikelamu maa	800 m ² / 9 %	1 elamu 3 abihoonet	500 m ²	10 m
Pos 2 4394 m ²	95 % EP-üksikelamu maa, 5 % OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa	800 m ² / 11 %	1 elamu 3 abihoonet	500 m ²	10 m

Hilisem pos 1 katastrüksuse sihtotstarve 100% elamumaa, pos 2 sihtotstarve 95% elamumaa ja 5 % tootmismaa.

4.3. Arhitektuurilised nõuded ehitistele

Tagamaks keskkonda sobiva tagasihoidliku arhitektuurse keskkonna kujundamist, on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:

- projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Hoonestusviis on lahtine. Planeerides on arvestatud, et säiliks looduslähedane ja -sõbralik puhkekeskond. Planeeritavas väärtuslikus keskkonnas on inimesel võimalus nautida loodust ja kohustus seda hoida;
- projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paikenvate ehitistega;
- hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (majandus- ja taristuministri 03.06.2015.a määrus nr 55);
- elamumaa kruntidel lubatud täisehitusprotsent on 15;

- hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 0-50°;
- maksimum elamu harja kõrgus on 10 m maapinnast;
- hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, kivi ja krohvi. Soovitav on puiduga kombineerida kivi, krohvi või tellist. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Lubatud ei ole palkmajade püstitamine;
- katusematerjalina võib kasutada katuseplekki, katusesindleid, keraamilisi kive või katusekatte rullmaterjale;
- värvilahenduses võiks eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- abihoone(d) ja nende välisviimistlus peavad sobima põhihoonega;
- krundi või vahetult hoonestusega ala ümber oleva piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Piire ei tohi olla avadeta plankaed, kasutada ei tohi kivimüüre. Piirete värvitoon peab sobima elamu värvilahendusega. Vahetult teekaitsevööndi piirile müra leevendamiseks rajatav piire võib olla kuni 2 m kõrgune avadeta piire, soovitatavalt laudisest, mis sobib piirkonda.

Projekteerimise käigus võib olemasolevat maapinda tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3. Lubatud on ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

4.4. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ehk kahe TP3 klassi kuuluva hoone omavaheline kaugus peab olema vähemalt 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui soovitakse ehitada hooneid lähemale lubatud normidest, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpsemad tulekaitse nõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Planeerimisel on arvestatud, et hoonetele tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. 10 m³ mahutavusega veevõtumahuti planeeritakse praegusele Männipõllu kinnisasjale, juurdepääsutee äärde, et oleks tagatud ligipääs ning manööverdamise võimalus.

4.5. Maa-ala liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi km 12,36-12,52 asfaltkattega teelt. Täna on rajatud mahasõit ja planeeritavaid krunte läbiva tee aluspõhi. Mahasõidule on koostatud „Mahasõidu projekt“ nr 2017_05 ning Maanteeameti poolt on väljastatud tee ehitusluba nr 18-2/17-00182/639. Ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja külgnähtavus tagatakse vastavalt mahasõidu projektile. Planeeringualale rajatakse vähemalt 3,5 m laiusega sõidutee, võimaldades nõuetekohase juurdepääsu tulekustutus- ja päästemeeskonnale. Nimetatud tee võimaldab juurdepääsu viiele majapidamisele ja on mõeldud kasutamiseks erateena. Täpsed elamukruntide sissesõidu asukohad määratakse koos elamu ehitusprojektiga. Normikohane parkimine, soovituslikult kaks kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritavatel kruntidel. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada.

Kitsendusi põhjustab olemasolev 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi riigitee, mille kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ega kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Harju maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „Harjumaa kergliiklusteed“ on riigiteega 11300 külgnevalt ette nähtud II prioriteetsusega kergliiklustee. Samuti on kergliiklustee kavandatud koostatavas Raasiku valla üldplaneeringus. Üld- ega teemaplaneeringuga ei ole kindlaks määratud kummale poole maanteed kergliiklustee rajatakse. Raasiku vallalt laekunud info kohaselt ei plaani Raasiku vald kergliiklusteed lähitulevikus rajada kuna ei näe hõredalt asustatud piirkonnas tee rajamist vajalikuks. Juhul, kui vajadus tee rajamiseks on põhjendatud ning kohalikul omavalitsusel on võimalik paigutada ressursse tee projekteerimisse ning ehitamisse, rajatakse kergliiklustee. Kergliiklustee alla jäävate maade omanikega sõlmitakse servituudi lepingud või tehakse projektiga vastavad ärälõiked. Käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta kergliiklusteed.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal leidub kõrghaljastust harilike mändide näol. Elamud tuleks projekteerida viisil, et säilitataks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Maanteelt tuleva müra leevendamiseks on soovitatav istutada krundi teekaitsevööndi lähedusse lisaks harilikku mäнди ning tihedama tõkke saavutamiseks kasutada ka sobivat põõsarinnet. Visuaalse vaate huvides võiks kaitsehaljastuse lahendada kahel krundil ehk pos 1 ja pos 2 ühtsena. Teekaitsevööndisse ei ole lubatud haljastust istutada. Krundipiiretena võib kasutada pügatavat hekki.

4.7. Keskkonnakaitseabinõud ja planeeringu ellurakendamisega kaasnev keskkonnamõju

Planeeritaval ei ole keskkonnaohtlikke objekte, samuti ei planeerita neid. Tegemist on kahe väikeelamumaaga. Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju keskkonnale. Hoonete pakutamisel krundile säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastuse. Soovitav on kõrghaljastuse lisamine krundile. Arvestades müra leevendamise meetmetega, rajada krundile ulatuva teekaitsevööndi piirile nii kõrg- kui madalhaljastust.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- kommunikatsioonide ja reoveesüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kinnistule olmejäätmete kogumiseks ning tsentraliseeritud äraveo tagamine. Jäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Tulevastel krundi omanikel on kohustus tagada nõuetekohane jäätmekäitlus nii hoonete ehituse kui ka ekspluatatsiooni faasis.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. a andmetel 2002 autot/ööp. Muud müraallikad piirkonnas puuduvad. Müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemes ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Liiklusmüra sihtväärtuse II kategooria aladel (elamu maa-alad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Tegemist on areneva elumupiirkonnaga ning seoses rahvaarvu kasvuga antud piirkonnas võib eeldada ka autostumise kasvu. Peamiselt tehakse aga sõite hommikul ning õhtul tööle ja koju sõitmiseks. Seega võib eeldada, et autoliiklus on perioodil, mil inimesed soovivad puhata, väike.

Müra sihtväärtuse suurenemine võib tõenäoliselt esineda maantee teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Teekaitsevööndist kaugemale jäävale õuealal müra sihtväärtust ei ületata. Planeeringuga on hooned kavandatud väljapoole teekaitsevööndit ning soovitavad hoonete asukohad on näidatud võimalikult kaugemale teekaitsevööndist. Juba selle meetme rakendamisega on vähendatud liiklusest tulevat müra.

Vältimaks võimalikku müra sihtväärtuse ületamist tulevikus, võib krundi teepoolset küljel kasutada mitmerindelise haljastust: maksimaalselt säilitada olemasolevaid mände, teha juurdeistutusi ning kasutada lisaks kõrghaljastusele ka madalhaljastust põõsarinde näol. Alternatiivina võib mürataseme vähendamiseks rajada teepoolsele küljele piirde. Teepoolset küljel võiks kasutada vähemalt 2 m kõrgust müra levikut takistavat piiret. Oluline, et aia konstruktsioon oleks vahedeta. Piirkonnale sobivalt kasutada laudisest piiret.

Hoone sees on võimalik ehituslikult tagada nõuetekohased müratasemed. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eestis kehtivast standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel

külgedel pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile, kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Elamute välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad akendes, fresh-klapid seinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine. Elamute projekteerimisel on soovitatav järgida põhimõtet, et vaikust nõudvad ruumid nagu magamistoad ei paikneks maanteepoolsel küljel.

Mõningal määral tekib müra ehitustegevuse käigus, mis võib häirida lähinaabreid. Ehitamisel arvestada puhkepäevade ja riiklike pühadega, et häiring naabritele oleks minimaalne.

Lisaks liiklusest põhjustavale mürale mõjutab maantee ka piirkonna õhukvaliteeti. Paikseid saasteallikaid piirkonnas ei ole. Õhukvaliteedi piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2006. a määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Antud piirkonnas teadaolevalt ei ole õhukvaliteedi mõõtmisi läbi viidud. Tuginedes analoogilistele situatsioonidele võib öelda, et õhukvaliteedi piirväärtuse ületamist võib esineda vahetult maantee alal ja teekaitsevööndis.

4.8. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele planeeringualal. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi õigusaktidest. Kohalik omavalitsus võib anda välja lisaks kehtestatud detailplaneeringule nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeerimisel on lähtutud järgmistest kuritegevust vähendavatest meetmetest:

- planeeritus krundid piiratakse aedadega ja varustatakse suletavate väravatega;
- krundisisest tuleb valgustada õuealad ja hoonete lähiümbrus;
- hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.

5. TEHNOVÕRGUD

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja –kanalisatsioon, seetõttu lahendatakse vesi ja kanalisatsioon lokaalselt planeeritavate kruntide piires. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.1 Veevarustus ning tuletõrjevesi

Hoonete veevarustus tagatakse pos nr 2 krundile rajatava puurkaevu ja planeeritava veetorustiku baasil. Antud puurkaev hakkab teenindama kahte majapidamist ehk

maksimaalselt 10 inimest. Arvestuslik tavapärase veekasutus jääb alla 10 m³ ööpäevas (olmevee hinnanguline tarbimine ca 2 m³ ööpäevas).

Planeeritava hoonekompleksi välistulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/sek kahe tunni jooksul. Tuletõrjeveevõtukoht rajatakse praegusele Männipõllu kinnisasjale, kus on koostamisel detailplaneering. Veevõtukoht koosneb 10m³ mahutist koos veevõtukaevuga. Mahuti saab veetoite mahuti kõrvale rajatavast puurkaevust.

5.2. Olmereovee kanaliseerimine

Igale elamukrundile on planeeritud rajada reovee kogumismahuti, mida on võimalik perioodiliselt tühjendada. Asula tsentraalsüsteemi valmimisel tuleb liituda tsentraalsüsteemiga.

5.3. Sadevete juhtimine

Sadeveed on ette nähtud immutada oma krundi piires. Lubamatu on vete suunamine naaberkinnistutele, sh. riigitee alusele maaüksusele ja riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Võimalusel tuleks vertikaalplaneerimine teostada selliselt, et tagatakse sademevete hajusalt valgumine pinnasesse.

5.4. Soojavarustus

Elamute küte lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud variandid:

- tahkküte;
- maaküte;
- õhksoojuspump;
- erinevate küteliikide üheaegne kasutamine.

5.5. Elektrivarustus

Planeeringualale elektrivarustuse planeerimise aluseks on võetud LEONHARD WEISS ENERGY AS- poolt koostatud elektriprojekt "Põldvuti ja Männipõllu kinnistute liitumised madalpingel, Igavere küla, Raasiku vald, Harjumaa". Vastavalt projektile on mast nr 34-st ette nähtud tuua AXPk 4G50 maakaabel kruntide juurde planeeritud liitumiskilpideni. Uute kinnistute tarbeks on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilbid.

5.6 Sidevarustus

Planeeriguala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Perspektiivis (sideliinide

väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esiolguks lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

6. PLANEERINGU KEHTESTAMIEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kinnistu igakordne omanik.

7. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate maakorralduslike toimingute ja ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Põldvuti katastriüksus jagatakse ühe aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist kaheks maaiüksuseks. Toimingu kulud katab Põldvuti kinnisasja omanik. Vajalikud servituudid seatakse kolme aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist. Servituutide seadmisega kaasnevad kulud katavad tulevased krundiomanikud, kui on selgunud vajalike servituutide asukoht ning ulatus.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimisega alustatakse kolme aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Kui tehnovõrgud ja rajatised teenindavad planeeritavaid elamuid, tuleb nende projekteerimisega alustada hiljemalt elamute projekteerimisega. Uued planeeritud tehnovõrgud ja rajatised kavandatakse kasutusele võtta hiljemalt viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.

Puurkaevu, vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimine ja ehitus toimub tulevaste krundi omanike rahastamisel ja kokkuleppel. Elektri kaablite väljaehitamine toimub vastavalt LEONHARD WEISS ENERGY AS poolt koostatud elektri projektile koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

8. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Alale seab kitsendusi külgnev riigitee 11300 Lagedi – Aruküla – Peningi, mille kaitsevöönd tulenevalt ehitusseadustiku § 71 lg 2 on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevöönd ulatub planeeritud kruntidele pos 1 ja pos 2.

HARJU MAAKOND, RAASIKU VALD, IGAVERE KÜLA,
PÕLDVUTI KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2019

Tegevusi kitsendab, planeeringuga moodustatud krundil pos 2, planeeritud puurkaev. Puurkaev on kahe krundi tarbeks ning ümber puurkaevu moodustatakse sanitaarkaitseala. Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada sanitaarkaitseala ulatust 10 m puurkaevust (vett võetakse kuni 10 m³ ööpäevas ja kuni 10 inimese vajaduseks). Vähendamise ettepaneku alus veeseadus § 28 lg 4 p 1.

Planeeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks pos 2 läbiva veetorstiku (kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustiku telge) ja isikliku kasutusõiguse seadmiseks 0,4 kV maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge) rajamiseks.

Täiendavalt on vajalik seada teeservituut pos 1 kasuks, et tagada juurdepääs krundile.

Kuna juurdepääsutee maanteelt tagab pääsu ka Männipõllu kinnisasjale kavandatavatele elamukruntidele, on vajalik seada teeservituut Männipõllu kinnisasja või Männipõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu realiseerumise järgselt moodustatud uute kinnisasjade kasuks.

9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

ASUTUS	KUUPÄEV	KOOSKÕLASTAJA	SISU JA ORIGINAALKOOSKÕLASTUSE ASUKOHT
Päästeamet			
Keskkonnaamet			
Põldvuti kinnisasja omanik või omaniku esindaja			

TEINE OSA

PLANEERINGU LISAD

SISUKORD

1. Raasiku Vallavolikogu otsus nr 33 kuupäevaga 12. juuni 2018.a. Igavere külas, Põldvuti katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
2. Planeeringu lähteseisukohad
3. Raasiku valla Igavere küla Põldvuti maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
4. Raasiku valla Igavere küla Põldvuti maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimise kirjad.
5. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta.
6. Ajalehe väljavõte detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust.
7. Raasiku Vallavalitsuse korraldus Raasiku valla Igavere küla Põldvuti maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
8. Elektrilevi OÜ kooskõlastus.
9. Keskonnameti kiri.
10. Planeeringu põhijoonisele kantud kooskõlastused.