

## SELETUSKIRI

### **1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud**

*Detailplaneeringu koostamise alused:*

- Planeerimisseadus
- Raasiku valla ehitusmäärus (Raasiku Vallavolikogu 8. märtsi 2005. a määrus nr 7)
- Detailplaneeringu algatamise korraldus

*Detailplaneeringu lähtedokumendid:*

- Raasiku valla üldplaneering
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid

*Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:*

- Maa-ala plaan; OÜ ML Geodeesia, töö nr. 22, 2007

### **2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Käesoleval ajal planeeritava krundi sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%. Detailplaneeringu projekt on koostatud sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks 100%

### **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeritava ala pindala on 5015m<sup>2</sup>, asub Kulli küla territooriumil. Krunt piirneb:

lõunast Lagedi- Aruküla – Peningi teega ,  
idast kinnistuga VÄRAVA  
põhjast VANA- UUSTALU kinnistuga,  
läänest ROHEMETSA kinnistuga.

Olemasolev hoonestus on põhiliselt mansardkorrusega elumajad.  
Krundil hoonestus puudub.

Olemasolev sissesõit krundile Lagedi- Aruküla – Peningi teelt. Maa-alade ROHEMETSA MÜ ja KULLERKUPU MÜ piiril kulgeb juurdepääsutee, mis edasi viib Aleksandri MÜ juurde.

Maa-ala omab mitteolulist kallet Lagedi- Aruküla – Peningi tee poole. Piki piiri Lagedi- Aruküla – Peningi teega asub drenaažikraav.

### **3.1 Maaomand planeeritaval alal**

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

1. Kullerkupu MÜ ; pindala 5015m<sup>2</sup>; registriosa 11270902; katastritunnus 65101:002:0349; sihtotstarve maatulundusmaa ; omanik: Isabella Papp
2. Piirinaaber. Vana-Uustalu MÜ; pindala 7200m<sup>2</sup>; registriosa 2350102/23501; katastritunnus 65101:002:1120; sihtotstarve elamumaa ; ühisomandis: Tiit Uustalu ja Toomas Uustalu
3. Piirinaaber. Värava MÜ; pindala 19078 m<sup>2</sup>; registriosa 7575202/75752; katastritunnus 65101:002:0270; sihtotstarve elamumaa ; omanik: Hilja Väravas
4. Piirinaaber. Rohemetsa MÜ; pindala 31799m<sup>2</sup>; registriosa 10343902/103439; katastritunnus 65101:002:0511; sihtotstarve maatulundusmaa ; omanik: Anna Taruta

### **3.2 Haljastus**

Planeeritaval maa-alal on põõstastik.

### **3.3 Tehnovarustus**

Piki planeeritava krundi lõuna ja ida külge kulgeb elektriõhuliin 10 kV. Piki maa-ala lõunapiiri ja piki olemasolevat juurdesõiduteed on paigaldatud maa-alune

elektrikaabel 0.4 kV, maa-alale on paigaldatud elektrikilp elektrivõrku tulevaste

Kullerkupu MÜ ehitiste lülitamiseks.

### **3.4 Kaitsevööndid**

Lagedi- Aruküla – Peningi tee pool asub sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast ja riigimantee kaitsevöönd 50 m sõiduraja teljest. Piki olemasolevat elektriliini 10 kV asub elektriliini kaitsevöönd 10 m kummalegi poole.

Piki olemasolevat maa-alust elektrikaablit 4 kV asub elektriliini kaitsevöönd 1 m kummalegi poole.

## **4. Planeeringuga kavandatav**

### **4.1 Arhitektuur- planeerimislahendus.**

Projektiga on ette nähtud maa kasutamise viisi muutmine maatulundusmaa asemel

elamumaaks. Maa-alal on planeeritud ala, kus on lubatud hoonestamine, arvestades elektrikaitsetsooni, vastavalt tuletõrje- ja sanitaarnormidele, sissesõidud

kruntidele arvestavad hoonete ja kommunikatsioonide asetust.

Sissesõit maa-alale on projekteeritud olemasolevalt juurdesõiduteelt.

Planeeritud on piireadade paigaldamine, välja arvatud teeks ettenähtud ala

territoriumil. Kruuntide piirdeaadade maksimaalne kõrgus -1,5-1,6m.

Lubatud

kasutada – võrkpiiret, laudisepiiret või elavtara.

Normatiivne parkimiskohtade arv – 3.

Ühiskasutuses teedele ja tehnovõrkudele väljastatakse ehitusload enne hoonete

ehituslubade väljastamist.

### **4.2.Kruundi hoonestamine.**

Projektiga soovitatakse ehitada elamu individuaalprojekti alusel. Kruuntile on

lubatud rajada ühe- kuni kahekorruselised hooned, keldrikorruseta, teine korrus

ainult nagu katusekorrus. Lahtine ehitusviis. Maksimaalne kõrgus maapinnast

8,5 m . Katuse kalle kuni 20 °- 45°. Suurim hoonete arv kruundil – 3.

Ehitatavate

hoonete arhitektuuriline lahendus peab vastama antud rajooni üldisele arhitektuurilisele lahendusele. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastatakse vallavalitsusega.

### **4.3.Vertikaalplaneerimine ja teed**

Planeeritud on olemasoleva juurdesõidutee ala laiendamine parklasse sissesõidu

alal planeeritava maja kõrval.

Juurdesõidutee lõik maa-alal enne sissesõitu parklasse on lahendatud päästeteenistuse ja hooldustranspordi ümberpööramise võimalusega.

Uus juurdepääsutee lõik on lahendatud arvestades EVS 843:2003

„Linnatänavad“

tabl. 7.8, 7.9. nõudeid. Sõidutee laius – 4m ja kaugus sõidutee äärest

territoriumi

piirdeni – 2,5m.

Osa maa-alal planeeritavast teest on servituutne.

Elamule põranda märke 0,000 soovitatakse- 44,50- 44,60.

#### **4.4 Haljastus ja heakord**

Kruntidel kõrghaljastus puudub, olemasolevad põõsad likvideeritakse.

Laagedi- Aruküla – Peningi maantee ja naaberkrundi Värava MÜ poolele planeeritakse leht- ja okaspuude mahaistutamine.

Istikud peavad vastama EVS 778:2001” Lehtpuude ja –põõsaste kvaliteedinõuetele”.

Osa territooriumist planeeritakse haljastada muruga, osa territooriumist hakatakse

kasutama juurvilja- ja puuviljaaiana. Planeeritakse kasvuhoone ehitamist. Ehitiste vahele planeeritakse jalgradade rajamist.

#### **4.5 Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale

määrus (14. märts 2006.a nr 6).

Olmejäätmeid on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Olmeprügi – konteineritesse koos väljavedamisega spetsautotranspordiga prügimäele.

Konteinerid olmeprügi kogumiseks planeeritakse paigaldada parklasse maa-alale

sissesõidu lähedal.

#### **4.6 Soojavarustuse põhimõtted**

Hoonete soojavarustamine - ahjuküte või hoonetes asuvatest vedelkütusel kateldest.

#### **4.7 Tuleohutusnõuded**

Tuuletõrjevee saamine planeeritakse Kulerkupu MÜ territooriumile rajatavast

tuletõrjeveehoidlast mahtuvusega 10m<sup>3</sup>, mis asub 20m kaugusel planeeritavast

hoonestusest.

Tuletõrjeveehoidla peab vastama EVS 812-6:2005 “ Tuletõrje veevarustus” nõuetele.

## **5.Tehnovõrgud**

### **5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Veevarustus on ette nähtud:

- planeeritavast puurkaevust.
- vett tarnitakse tarbijale aastaringsest.

Kanalisatsioon:

- Kullerkupu MÜ kruntidel asuvasse kogumismahutitesse mahtuvusega 10 m<sup>3</sup>

### **5.2 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast 0,4 kV õhukaablist vastavalt tehnilistele tingimustele. Elektri kaabli paigutamiseks on ette nähtud insenerivõrkude koridor.

Vastutav spetsialist N.Zhukova

Vastutav spetsialist L.Jakovleva