

# SELETUSKIRI ÜLASE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU ESKIISI JUURDE.

## 1. Planeeringu lähteandmed.

Vaadeldava detailplaneeringu koostamise aluseks on Raasiku Vallavalitsuse korraldus nr. 414, 29. detsember 2010.a "Detailplaneeringu algatamine Kalesi külas ÜLASE kinnistul ja lähialal".

Detailplaneeringu tellijaks on Raasiku Vallavalitsus ja huvitatud isikuks – Monika Kassmann (omanik).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

- Raasiku valla ehitusmäärus;
- Raasiku valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Detailplaneeringu lähteülesanne;
- Ülase kinnistu geodeetiliste tööde aruanne (koostaja FIE Neeme Milva, ärireg. 11743170, töö nr. GT-111);
- Looduskaitse seadus;
- Teeseadus;
- Energiaseadus;
- Elektriõhutus seadus;
- 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";

Ülase kinnistu katastritunnus - 65101:003:2680; pindala 1,65 ha. Maakasutuse senine sihtotstarve kinnistul - elamumaa 100 %. Raasiku valla üldplaneeringu järgi asub vaadeldav kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal.

Kinnistu kaugus Aruküla aleviku piirist ca 400 m.

Vaadeldataval kinnistul lasuvad käesoleval ajal järgmised piirangud ja kitsendused:

- valla tee (Aruküla-Kalesi tee lõik 2) kaitsevöönd - 20 m (tee teljest),
- eesvoolukraavi kaitsetsoon - 1m (mõlemalt poolt);
- eesvoolukraavi ehituskeeluvöönd - 25 m kraavi äärest;
- eesvoolukraavi piirangvöönd - 50 m kraavi äärest;
- 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd - 2 m liini mõlemalt poolt;

## **2. Planeeringu üldeesmärgid.**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on :

- kinnistu jagamine kruntideks;
- moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse lahendamine;
- tehnovõrkude ja rajatiste määramine.

Käesolev detailplaneering näeb ette 3 (kolme) elamumaa krundi moodustamist olemasoleva ÜLASE mü jagamisega.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud FIE Neeme Milva poolt 2011.a märtsis 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, Kalesi külas. Raasiku valla üldplaneeringu järgi on vaadeldav ala detailplaneeringu kohustusega ala. Kinnistu pindala 1,65 ha, katastritunnus 65101:003:2680. Maakasutuse senine sihtotstarve – elamumaa 100%. Kõrghaljastusena kinnistul kõrgemad puude grupid, osaliselt võsa. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Vaadeldaval maaüksusel asub käesoleval ajal üks majapidamine (elamu + abihoone). Elamu ehtisregistritunnus 120215263.

Kinnistu läänepoolsel piiril asub maaparandussüsteemi eesvoolukraav.

Kinnistu keskosas asub 0,4 kV õhuliin, milline demonteeritakse.

## **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, Kalesi küla põhjapoolsesse ossa.

Planeeringuala kontaktvööndis on elamumaa- ja maatulundusmaa krundid.

Planeeritavat ala piiravad järgmised kinnistud:

| jrk. nr. | nimi       | katastritunnus | sihtotstarve         |
|----------|------------|----------------|----------------------|
| 1        | Kuusetuka  | 65101:003:0870 | elamumaa 100 %       |
| 2        | Kase       | 65101:003:0606 | maatulundusmaa 100 % |
| 3.       | Kaasiku    | 65101:003:0552 | maatulundusmaa 100 % |
| 4.       | Lehelinnu  | 65101:003:0444 | elamumaa 100 %       |
| 5.       | Pähklisalu | 65101:003:1860 | elamumaa 100%        |
| 6.       | Sinilille  | 65101:003:2110 | elamumaa 100%        |
| 7.       | Kasesalu   | 65101:003:2120 | elamumaa 100%        |
| 8.       | Kasetuka   | 65101:003:0880 | elamumaa 100 %       |

Kontaktvööndi piirdes olevad kehtestatud detailplaneeringud:

- Kaasiku mü D/P;
- Lehelinnu mü D/P;
- Siisikese mü D/P;
- Lennunurga mü D/P;

## **5. Planeerimislahendus.**

### **5.1. Planeeringu põhimõtted.**

Kinnistu üldpindala on 1,65 ha.

Kinnistule planeeritav hoonestusala asub raudteest ca 2,1 km kaugusel ja kõrvalmaantee T-11300 ca 0,8 km kaugusel maantee telgjoonest.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on:

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

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada mü ÜLASE jagamisel vaadeldavale maa-alale 3 krunti:

- 3 elamumaakrunti (E);

Kruntide suurus, ehitusõigus, servituudid, hoonestusala ning hoonete soovitatav paigutus ja arv on antud detailplaneeringu projekti joonisel A-2 "Põhijoonis".

## 5.2. Nõuded hoonestamiseks:

- projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeringus antud ehitusalal;
- kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud;
- elamu katuseharja kõrgus maapinnast max 9 m; abihoonetel - max 5 m;
- elamu korruselisus kuni 2 korrust;
- katuse kalle 30° kuni 45°;
- fassaadi viimistlusmaterjalide osas on keelatud kasutada sünteetilisi (plast-, metall-, tehiskivi-) fassadikatte süsteeme. Soovitavad materjalid on looduslik kivi, silikaat-, põletatud- või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis;
- avades on lubatud on kasutada klaaspakett- fassaadisüsteeme: puit- või alumiiniumprofiil konstruktsioonis lengides;
- kandekonstruktsioon- soovitavalt 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, täisseinised plangud) on keelatud;
- piirete lubatud kõrgus maapinnast maksimaalselt 1,6 m;

Elamute projekteerimisel täpsustada kinnistu pinnase radooni sisaldus. Vajadusel rakendada EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" nõuded.

## 5.3. Kaitsevööndide ja servituutide vajadus.

### Moodustatav krunt nr. 1

- eesvoolu kraavi piirangvöönd- 50 m kraavi äärest;
- eesvoolu kraavi ehituskeeluvöönd- 25 m kraavi äärest;
- eesvoolu kraavi kaitsevöönd- 1m kraavi äärest;
- valla tee kaitsevöönd- 20 m sõiduraja teljest;
- rajatava puurkaevu kaitsetsoon R 10 m;
- planeeritava 0,4 kV kaabelliini servituuti ala 15.0m" võrguvaldaja kasuks;

### Moodustatav krunt nr. 2

- eesvoolu kraavi piirangvöönd- 50 m kraavi äärest;
- eesvoolu kraavi ehituskeeluvöönd- 25 m kraavi äärest;
- eesvoolu kraavi kaitsevöönd- 1m kraavi äärest;
- rajatava puurkaevu kaitsetsoon R 10 m;
- Musti tee servituuti ala – 36 m" tee valdaja kasuks;

- Musti tee kaitsevöönd – 20 m sõiduraja teljest;

### **Moodustatav krunt nr. 3**

- valla tee kaitsevöönd- 20 m sõiduraja teljest;
- rajatava puurkaevu kaitsetsoon R 10 m.

### **6.Liikluskorraldus.**

Juurdepäas planeeritavatele kinnistutele toimub valla teelt.

Detailplaneering ei näe ette eraldi teemaa krundi moodustamist.

Väljumine valla teele toimub peatee- kõrvaltee põhimõttel.

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

### **7. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitseelised abinõud.**

Käesoleval ajal on kinnistu osaliselt heakorrastatud.

Detailplaneering näeb ette olemasoleva kõrghaljastuse säilitamist ning haljastuse täiendamist. Haljastuses kasutada piirkonnas enam levinud taime liike.

Eesvoolu kraavile lähemale kui 6,0 m kõrghaljastust mitte rajada

Detailplaneeringuga nähakse ette moodustatavatele kruntidele viljapuude, sobivate põõsasliikide 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.

Naaberkinnistute piirile on ette nähtud kuuseheki rajamine kinnistute privaatsuse rajamiseks.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

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-, puitlatti- või metall- või puitpostidel. Muud piirdelahendused (müüritised, ehissepised, täisseinised plangud ja metallpiirded) on keelatud. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on max 1,6 m.

Planeeritud ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta.

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

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

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

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 maanteepoolisel küljel oleks aknaid minimaalselt, vajadusel ette näha sundventilatsioon, sissetulev õhk filtreeritakse. Elamute teepoolsetel külgedel kasutada heliisolatsiooniga aknaid, millel on mürasummutusega tuulutusavad. Saaste koormuse vähendamiseks tee poolsetele planeeritavatele kruntidele 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 riskianalüüs. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimide täpsustamine, muutmine või lõpetamine.

Vastavalt sotsiaalministri määrusele nr. 42, 04.03.2002 uutel planeeritavatel elamualadel on müra taotlustasemed päeval 55 dBA ja öösel 45 dBA.

Kuna planeeritav ala asub piirkonnas, kus puudub tööstus ja tihe liiklus ning raudtee on ca 2100 m kaugusel (raudtee kaitsevöönd on hajaastusaladel 50 m; müra ja vibratsioon häirib elanikke ja mõjutab kinnisvara väärtust hinnanguliselt ca 150 m ulatuses) on vaadeldav detailplaneeringu lahendus kooskõlas ülal nimetatud määrusega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud looduskaitse seaduse nõuetega.

## **8. Tuleohutus.**

Planeeritava ala lähimaks tuletõrje veevõtukohaks on ca 625 m kaugusel Aruküla alevikus tuletõrjevee tiik (Tarco kõrval) ning ca 1,2 km kaugusel Aruküla alevikus asuv pumbamaja, aadressiga Tallinna mnt. 34a. Mõlemad mainitud tuletõrje veevõtukohad tagavad nõutud kustutusvee hulga 3 tunni jooksul. Tuletõrje veevõtu kohad vastavad Standardile EVS 212 osa 6- 2005.

Juurdepääs moodustatavatele kruntidele on tagatud olemasolevalt valla teelt. Moodustatavatele kinnistutele projekteeritavate hoonete piirdekonstruktsioonid peavad vastama detailplaneeringuga ettenähtud tulepüsivusklassile TP3 esitatud nõuetele. Ehitusprojektid kooskõlastatakse Põhja-Eesti Päästkeskusega.

## **9. Veevarustus ja kanalisatsioon.**

Moodustatavate kinnistute veevarustamine lahendatakse olemasoleva ja rajatavate puurkaevude baasil.

Veevõrk kinnistute varustamiseks ehitada välja DN 110 plasttorudest, tüüp PE, sügavusele mitte vähem kui 1,8 m maapinnast tammitud liivalusele, paksusega 20 cm ja katta pealt ja külgedelt tihendatud liivapadjaga, paksusega 20 cm.

Projekteeritavate puurkaevude sanitaarkaitseala on 10 m. Veevarustuse kohta koostatakse eraldi projekt vastavat litsentsi omava firma poolt.

Majandus- fekaalveed kanaliseeritakse kinnistutele paigaldatavatesse plastikkogumismahutitesse ( $V \geq 10 \text{ m}^3$ ). Igale elamule on ette nähtud AS Fertil klaasplastist kogumiskaev mahuga  $V=10 \text{ m}^3$ . Mahuti läbimõõt on 1,8 m. Mahuti paigaldatakse min 5 m kaugusele elamust. Trassid elamust kogumiskaevudeni ehitatakse läbimõöduga 110 mm PVC torudest. Kõrgus toru pealt maapinnani 70 cm.

Elamute sooja veega varustamine on ette nähtud boileri 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 elektrienergia kasutamisega);
- b. tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- c. mitme küteliigi kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades 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. 190276.

Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

Elektriline aadress :

Toitealajaam : ARUKÜLA 220/110/10; Toitefiider: PIKAVERE: A; Jaotusalajaam: Priiduküla; sektsioon: 1; Jaotusfiider: 3.

Planeeringuala elektrienergiga varustamine 3 x 16A (olemasolev liitumine) + 2 x (3x20A) on ette nähtud 3-kohalisest liitumiskilbist toitega planeeritavalt 0,4kV kaabelliinilt, toitega Priiduküla 10/0,4 kV alajaama F-3 õhuliinilt. Planeeritav 0,4kV elektriliini trass ja liitumiskilp on projekteeritud juurdesõidutee äärde. Olemasolev Kalesi MÜ 0,4kV haruliin demonteeritakse. Käesoleval ajal Kalesi mü ol.oleva hooneni paigaldatakse uus 0,4 kV kaabelliin planeeritavast liitumiskilbist. Olemasoleva võrgu ümberehitus toimub tellija kulul.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kinnistu Lennunurga (TT 178342) kehtestatud detailplaneeringuga.

Arvestatud on antud piirkonna detailplaneeringutega ning koormustega. 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 vastavat litsentsi omava firma poolt.

Tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnaga.

## **12. Sidevarustus.**

Moodustatavate elamukruntide sidega varustamiseks on ette nähtud juhtmevaba sideteenuse kasutamine.

## **13. Vertikaalplaneerimine.**

Planeeritav ala on reljeefilt väikse langusega loode suunas. Olemasolevad maapinna kõrgused on aastate jooksul väljakujunenud ja ehitamise käigus neid oluliselt ei muudeta.

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

Tagada kinnistul oleva maaparandussüsteemi eesvoolukraavi töö ja korrashoid.

## **14. Kuritegevuse riske vähendatavate nõuete ja tingimuste seadmine.**

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond, on vastavalt 01.01.2003.a kehtima hakanud Planeerimisseaduse ♣ 9 lg 2 p 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 ebaturvaliste 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 minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga- kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvad võrk- või lippaedu jm.);

- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekterijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm võtteid.

- omanikul soovitatav sõlmida turvateenistuse firmaga leping;
- korraldada naabrivalve.

## 15. Planeeritava ala kohta esitatavad näitajad.

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>ÜLASE mü katastritunnus</b>                | <b>65101:003:2680</b>          |
| Ol.olev sihtotstarve                          | elamumaa 100 %                 |
| Pindala                                       | 1,6475 ha                      |
| Detailplaneeringu ala suurus                  | 1,6475 ha                      |
| Planeeritava maa-ala bilanss:                 |                                |
| Moodustatavate katastriüksuste (kruntide) arv | 3                              |
| sh. elamumaa kruntide arv                     | 3                              |
| Elamumaa kruntide pindala                     | 16475 m <sup>2</sup> ehk 100 % |
| sh. kr. nr. 1                                 | 9476 m <sup>2</sup>            |
| kr. nr. 2                                     | 3498 m <sup>2</sup>            |
| kr. nr. 3                                     | 3501 m <sup>2</sup>            |
| Suletud brutopind                             | 900 m <sup>2</sup>             |
| Parkimiskohtade arv:                          |                                |
| - normatiivne                                 | 3 x 3                          |
| - planeeritav                                 | 3 x 3                          |

## 16. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest .

Kõik detailplaneerigust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise 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 koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Koostas:  
arh. S.Popova

Omanik: Monika Kassmann

### **III.KOOSKOLASTUSED/KOOSTÖÖ.**

## **OÜ HARJU PROJEKT**

---

Reg. nr.11113983 EEP –000285  
Ilmarise 19-3 Tallinn  
Töö nr.DP-104/11

tel. 555 18 347  
E-post :sibor@hotmail.ee

### **ÜLASE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING HARJU MAAKOND RAASIKU VALD KALESI KÜLA**

HUVITATUD ISIK: MONIKA KASSMANN

ARHITEKT : SILVIA POPOVA

TALLINN 2011  
PLANEERINGU KOOSSEIS

**I. TEKSTILINE OSA.**

A. MENETLUSDOKUMENDID.

B. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI.

1. Planeeringu lähteandmed.
2. Planeeringu üldeesmärgid.
3. Olemasolev olukord.
4. Planeeringuala kontaktvöönd.
5. Planeerimislahendus.
  - 5.1. Planeeringu põhimõtted.
  - 5.2. Nõuded hoonestamisele.
  - 5.3. Kaitsevööndide ja servituutide vajadus.
6. Liikluskorraldus.
7. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitsetelised abinõud.
8. Tuleohutus.
9. Veevarustus ja kanalisatsioon.
10. Soojavarustus.
11. Elektrivarustus.
12. Sidevarustus.
13. Vertikaalplaneerimine.
14. Kuritegevuse riske vähendatavate nõuete ja tingimuste seadmine.
15. Planeeritava ala kohta esitatavad näitajad.
16. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimaliku kahjude hüvitaja.

C. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRJA LISAD.

1. Raasiku Vallavalitsuse korraldus nr.172 28.05.2010 "Detailplaneeringu algatamine Kalesi külas Lennunurga kinistul ja lähialal".
2. Detailplaneeringu lähteülesanne kinnistu osaliseks jagamiseks ja sihtotstarbe muutmiseks.
3. Maaüksuse plaan.
4. Omandiõiguse dokumendid.
5. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu OÜ tehnilised tingimused

**II. GRAAFILINE OSA.**

1. ASUKOHA SKEEM.
2. TUGIPLAAN M 1:500 joon. A-1.
3. PÕHIJONIS JA TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500 joon. nr. A-2

### **III. KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ**

1. Kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte.

1.1. Selgitused kooskõlastatavate organisatsioonide poolt esitatud märkuste kohta.