

Lisa 1
Kinnitatud
Raasiku Vallavolikogu
13. oktoobri 2020. a.
otsusega nr 37

LÄHTESEISUKOHAD

Härma külas, Kassiurva katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks

ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ühele elumajale ja kõrvalhoonetele, lahendada juurdepääs ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga.



1. OLEMASOLEV OLUKORD

1.1. ASUKOHT

1.1.1. Planeeritav ala asub Raasiku vallas, Härma külas, Kassiurva katastriüksusel. Kinnistu külgneb Härma tee ja Härma-Mallavere teega ning Härma tee 12, Ristiku ja Leisi katastriüksustega.

1.2. KATASTRIÜKSUS

1.2.1. Kassiurva katastriüksus (registriosa 14532402; katastritunnus 65101:004:0175; pindala 14304 m²; sihtotstarve 100% elamumaa).

1.3. LÄHIALA

1.3.1. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik tee- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

1.4. PLANEERINGU ALA

1.4.1. Planeeringu ala moodustab Kassiurva katastriüksus ja lähiala.

1.4.2. Planeeringu ala suurus on ligikaudu 16000 m².

1.5. HOONESTUS

1.5.1. Hooned puuduvad. Ehitisregistri järgi asub kinnistul EMT antennimasti elektrivarustuse rajatis (EHR kood: 220611375), pindalaga 28,4 m², kuid see sissekanne vajab täpsustamist, sest sellise pindalaga nähtavat rajatist kinnistul ei asu.

1.6. TEHNOVÕRGUD

1.6.1. ELEKTER – Kinnistu kirdepoolses osas asub alajaam: Härmaküla: Kose (M1137394), millega on ühendatud mitmed lähedalasuvad objekte teenindavad õhuliinid ning maakaablid.

1.6.2. VESI – puudub

1.6.3. KANALISATSIOON – puudub

1.6.4. SIDE – puudub

1.7. PIIRANGUD

Piirangu alus	Kood riiklikust registrist	Piirangu ulatus
Leisi kinnistul asuva veehaarde sanitaarkaitseala	PRK0023442	50m
Silmsi oja ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1088400	100m
Silmsi oja ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE1088400	50m
Silmsi oja ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1088400	10m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin); VÕIDU:RAA	K1194672	10m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektrimaakaabelliin, EMT Antennimast, Elektrilevi OÜ	MKL75320926	1m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Kiivita t.	M75320920	2m

Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Vesilind	M75320921	2m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; Ülepumpla	M75320922	2m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; 6 krt. elamud	M75320923	2m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; TV	M75320925	2m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 kV; 8 krt. elamud	M75320924	2m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	198026019	1m
Elektripaigaldise kaitsevöönd: Alajaam: Härmaküla: (Kose)	M1137394	2m
Teekaitsevöönd vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule		10m

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 2.1.1. Raasiku valla üldplaneering
- 2.1.2. Harju maakonnaplaneering 2030+
- 2.1.3. Eesti Vabariigi kehtivad normid ja standardid

2.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

- 2.2.1. Geodeetiline mõõdistus tehnovõrkude ja kinnistute piiridega mõõtkavas M 1:500 kogu planeeringuala ulatuses.
- 2.2.2. Radooniriski uuring radoonikaitse meetmete väljaselgitamiseks.
- 2.2.3. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute täpne nimekiri ja ulatus selguvad detailplaneeringu koostamise käigus, koostöös pädevate asutustega.
- 2.2.4. Uuringute tulemused tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel arvesse võtta.

2.3. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

- 2.3.1. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
- 2.3.2. Päästeamet
- 2.3.3. Keskkonnaamet
- 2.3.4. Terviseamet
- 2.3.5. Elektrilevi OÜ
- 2.3.6. Raven OÜ – vesi ja kanalisatsioon

3. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

3.1. ÜLDNÕUDED

3.1.1. Koostada detailplaneering mõõtkavas M 1:500. Planeeringus määrata moodustavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs, tänavavalgustus. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Detailplaneering vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusele "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

3.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.

3.1.3. Krunti teenindav taristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

3.2. KRUNDIJAOTUS

3.2.1. Olemasolevat krunti ei jagata väiksemaks.

3.3. HOONESTUS

3.3.1. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada sealjuures kehivate piirangutega, olemasoleva kõrghaljastusega, krundile juurdepääsudega ja ilmakaartega.

3.3.2. Määrata hoone +/- 0.00.

3.3.3. Eluhoonetele on piirkondlikud ehitustingimused määratud Raasiku valla üldplaneeringus: Härma küla, tihedam külakeskus (max kõrgus 10m, eluhoone max ehitusalune pind 240m², eluhoone max korruselisus 2, krundil 1 eluhoone ja max 2 abihoonet).

3.3.4. Maksimaalne ehitusalane pind eluhoone ja kõrvalhoonete peale kokku on 500m².

3.3.5. Iga elamuüksuse juurde planeerida vähemalt kaks parkimiskohta.

3.3.6. Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis.

3.3.7. Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

3.4. HALJASTUS JA HEAKORD

3.4.1. Planeeringuala peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.4.2. Välja ehitada planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise rajatised vastavalt jäätmeseadusele ja Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.4.3. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.

3.4.4. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku.

3.4.5. Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri.

3.4.6. Kinnistu tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistutevahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.

3.4.7. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.

3.5. TURVALISUS

3.5.1. Hoone varustada selge ja piisavalt suuremõõtmelise aadressisildiga, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

3.6. JÄTKUSUUTLIK ARENG JA HEAOLUÜHISKOND

3.6.1. Esimene korrus ja kinnistusesised liikumisteed lahendada ehitusprojektis eelistatavalt takistusteta liikumise põhimõtetel, et hoone kasutamine oleks selle elanikele mugav ja jõukohane erinevate eluetappide jooksul.

3.7. TEED

3.7.1. Juurdepääs planeerida võimalusel Härma teelt.

3.7.2. Garanteerida ligipääs ja vajalik manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele.

3.7.3. Detailplaneeringu joonistele tuleb kanda nähtavuskolmnurgad.

3.7.4. Raasiku valla üldplaneeringu kaardil „Väärtused ja piirangud“ on märgitud Kassiurva katastriüksusele matkarajad. Detailplaneeringu koostamise käigus on vaja täpsustada, kas need rajad saab lahendada ühiskondlikult kasutatava teemaa koosseisus või on vaja leida lahendus läbi Kassiurva katastriüksuse.

3.8. TEHNOVÕRGUD

3.8.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist.

3.8.2. Määrata tehnovõrkude jaoks vajalikud servituudid ja kitsendused.

3.8.3. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteeija võrguvaldajatelt.

3.8.4. Enne eluhoonele ehitusloa väljastamist peavad olema hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni krundi piirini välja ehitatud.

3.8.5. ELEKTER

3.8.5.1. Olemasolev ja planeeritav elektriühendus selgitada välja koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

3.8.6. VALGUSTUS

3.8.6.1. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

3.8.7. VESI

3.8.7.1. Planeeringuala asub Raasiku valla üldplaneeringu järgi ühisveevärgialas. Liitumine lahendada vastavalt Raven OÜ tehnilistele tingimustele.

3.8.7.2. Lahendada tuletõrje veevarustus.

3.8.8. KANALISATSIOON

3.8.8.1. Planeeringuala asub Raasiku valla üldplaneeringu järgi kavandatavas reoveekogumisalas, mille kõrval on olemasolev reoveekogumisala. Liitumine lahendada vastavalt Raven OÜ tehnilistele tingimustele.

3.8.8.2. Sademeveekanalatsioon lahendada krundisisesele. Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.

3.8.9. SIDE

3.8.9.1. Võimalusel planeerida liitumine kaabliga. Kui kaabliga ühendus pole võimalik, siis lahendada mobiilside baasil.

4. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

4.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.

- 4.2. Detailplaneeringu seletuskirjas anda planeeringu vajaduse põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.
- 4.3. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.4. Joonistest esitada:
 - 4.4.1. situatsiooniskeem,
 - 4.4.2. tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10 m planeeringualast väljaspool,
 - 4.4.3. fotod olemasolevast situatsioonist,
 - 4.4.4. põhijoonis 1:500,
 - 4.4.5. tehnovõrkude plaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni,
 - 4.4.6. kavandatavat keskkonda illustreeriv materjal.
- 4.5. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada digitaalselt .pdf-formaadis vallavalitsusele kooskõlastamiseks.
- 4.6. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning avalikustamise läbiviimiseks esitada paber kandjal ühes eksemplaris värviline köide ja kokku murdmata detailplaneeringu põhijoonis.
- 4.7. Kehtestamisel esitada detailplaneering Raasiku Vallavalitsusele järgnevalt:
 - 4.7.1. Detailplaneeringu köide paber kandjal kolmes eksemplaris.
 - 4.7.2. Digitaalselt allkirjastatult ning failid kokkupakkimata:
 - 4.7.2.1. seletuskiri .doc- ja .pdf formaadis,
 - 4.7.2.2. joonised .dwg- ja .pdf formaadis.

5. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat.