**Tiigi maaüksuse detailplaneering**

**HARJUMAA, RAE VALD, KARLA KÜLA, UUS-KAASIKU**

**töö nr 152/2022**

**Planeeringu koostaja: OÜ RE Plan**

**Esindaja: Ilona Krivonogov**

**Vastutav spetsialist: Irina Naimark**

Reg. nr.12269428

Pallasti tn 34c-72, Tallinn 11416

Tel. 5199 5509

replan.info@gmail.com

**Planeeringu huvitatud isik: Anastassia Nilin**

**TALLINN 20.05.2022**

**I MENETLUSDOKUMENDID**

* Raasiku Vallavalitsuse teade asjaosalistele nr 7-1/7-8, 27.04.2022;
* Raasiku Vallavolikogu otsus Kulli külas, Tiigi katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest nr 16, 12.04.2022;
* Raasiku valla, Anastassia Nilina ja ja RE Plan OÜ omavaheline leping detailplaneeringu detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks nr 7-1/7-6, 07.04.2022
* Anastassia ja Boris Nilin taotlus detailplaneeringu koostamise algatamisest 22.02.2022.

**II SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD 4

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused 4

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid 4

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud 4

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 4

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS 4

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus 4

3.2 Kontaktvööndi seosed 5

3.3 Alusplaan 5

3.4 Maaomand planeeritaval alal 5

3.5 Haljastus 5

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV 5

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus 5

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule 5

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid 6

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele 6

4.1.4 Krundi ehitusõigus 6

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus 7

4.3 Tehnovõrgud 7

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted 7

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon ja sademeveed 8

4.3.3 Elektrilahendus 8

4.3.4 Tuletõrje veevarustus 8

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas: 8

4.4 Kitsendused 8

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskonnakaitse abinõud 8

4.5.1 Haljastuse põhimõtted 8

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted 9

4.5.3 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks 9

4.6 Tuleohutusnõuded 9

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 9

4.8 Planeeringu elluviimise kava 10

**III LISAD**

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 395222, 20.12.2021

**IV JOONISED**

1. asukoha skeem AS-1
2. tugiplaan AS-2 1:500
3. põhijoonis TEHNOVÕRKUDEGA AS-3 1:500
4. Kontaktala PLAAN as-4

**V kooskõlastused**

**KULLI KÜLAS, TIIGI MÜ DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI**

# 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

* Raasiku valla üldplaneering (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusega nr 24);
* Harju maakonnaplaneering 2030+

## 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

* Planeeritava ala katastriplaan.
* Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

## 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

* + Geodeetilised mõõdistused, Nagu Geodeesia OÜ töö nr 157/21, 02.10.2021.

# 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada kaks elamukrunti, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 1 ha. Maaüksuse osas ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla üldplaneeringuga, milles on kõnealuse maa juhtotstarbeks määratud elamumaa.

# 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

## 3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Tiigi maaüksuse ((registriosa 14511502; katastritunnus 65101:002:0767; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 10570 m2). Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala moodustab planeeritav katastriüksus ja lähiala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1 ha.

Ligipääs kinnistule on erateede kaudu, Küla tee lõik 2 ja Tuisu tee on erateed, millega on vallal avaliku kasutamise leping sõlmitud. Maaüksus on hoonestamata, maaüksuse piirdeaed on ehitusjärgus (luba olemas: ehitisteatis nr 2111201/40942, 15.11.2021).

Maa-alal on olemas kõrghaljastus. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses. Kinnistu maapind on tasane, aga kinnistu ida poolel on nõgu, kus kõrguste vahe ülejäänud kinnistu tasapinnaga on ca 2m.

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud, puurkaevu ehitusprojekt on menetluses (seisuga 20.05.2022). Küla teel asub elekriõhuliin ning on eraldi projekt elektri liitumiskilbi jaoks.

## 3.2 Kontaktvööndi seosed

Planeeringuala asub küla keskel tiheasustusalas, lõuna pool ca 200 m kaugusel on Tallinn-Tapa raudtee. Planeeringuala läheduses on valdavalt elamumaa kinnistud keskmise suurusega 3000 m2. Naabruses on olemas ka suuremaid elamumaa kinnistuid. Ümbruskonnas ei ole ühtset väljakujunenud arhitektuurset stiili.

Planeeringualal ei asu rohevõrgustiku tuumalasid ega rohekoridore. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi ega kaitstavaid loodusobjekte.

## 3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nagu Geodeesia OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr 157/21, 02.10.2021.

## 3.4 Maaomand planeeritaval alal

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr.** | **Aadress** | **Pindala** | **Kinn. nr.** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| 1 | Tiigi | 10 570 m2 | 14511502 | 65101:002:0767 | maatulundusmaa |

## 3.5 Haljastus

Maa-alal on olemas kõrghaljastus.

# 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

1. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud maa-ala jagamine kaheks krundiks ja kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühepereelamu või paariselamu jaoks, ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

## 4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Raasiku valla üldplaneeringu (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusega nr 24, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala planeeritaval elamumaa alal.

Kulli külas eluhoonete ehitustingimused vastavalt üldplaneeringule on järgmised:

* Lubatud ehitada üksik- ja kaksikelamud
* Eluhoonete (üksik- ja kaksikelamu) maksimaalne kõrgus – 10m
* Eluhoonete maksimaalne korruselisus – 2
* Hoonete arv kinnistul – 1 elamu + 2 abihoonet
* Naaberkruntide hoonetevaheline minimaalne kaugus – 8 m
* Eluhoone maksimaalne hoonestusala – 240 m2
* Krundi täisehitusprotsent sõltub ümbruskonnast, käesoleval alal on see kuni 20%
* Minimaalne krundi suurus – 2500 m2
* Piirdeaiad – osaliselt läbipaistva piirdeaia kõrgus max 1,6m, läbipaistmatu aia kõrgus max 1,4 m

Kavandatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

### 4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

**Maakasutuse koondtabel Tabel 1**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Planeeringu alguses** | | | **Planeeritud** | | |
| ***aadress*** | ***pindala(m2)*** | ***sihtotsarve*** | ***aadress*** | ***pindala(m2)*** | ***sihtotsarve*** |
| Tiigi | 10 570 | 100% M | Pos 1 | 5 285 | 100% E |
|  | | | Pos 2 | 5 285 | 100% E |

### 4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

| Lubatud elamu | Üksik- või kaksikelamu. Kui kavandatakse paarismaja, siis planeerida krundi kuju selliselt, et kui see mõtteliselt pooleks jagada, tekiks kaks mõistliku kujuga osa. |
| --- | --- |
| Hoone maksimaalne korruselisus | 2 põhihoonel, 1 abihoonel |
| Katusekalle ja harja suund | Elamu katusekalle on vaba, 0°-45°, katuseharja suund on vaba.  Abihoone 0° - 45°, katuseharja suund on vaba.  Materjalina võib kasutada rullmaterjale, plekki, katusekivi, plaatmaterjali. |
| Hoonete maksimaalne kõrgus, abs. kõrgus | Põhihoonel 8 m, abihoonel 5 m. Absoluutne kõrgus vastavalt ehitusprojektile. |
| Põhilised välisviimistluse materjalid | Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Lubatud on puitlaudis, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms).  Välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis. Kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri, vältida väikeseid aknaruute. |
| Hoone tulepüsivusaste | min TP3 |
| Piirded | Krunte on lubatud piirata kuni 1,6m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku või kuni 1,4 m kõrguse läbipaistmatu taraga. Piirdeaia ja heki kombinatsiooni loetakse läbipaistmatuks. Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri. Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. |

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

### 4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Igale elamumaa krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet, abihoonete hulka ei arvestata alla 20m2 ehitisealuse pinnaga hooned. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike kujadega (tuleohutus). Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Väljapoole hoonestusala elamuid mitte kavandada. Abihoone võib paigutada hoonestusalast väljaspoole. Ehitusalane pind hõlmab nii elamut kui abihoonet.

**Pos nr 1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa

Hoonete arv krundil: 3 (1 elamu, 2 abihoonet)

Korruselisus: 2 (elamu), 1 (abihoone)

Ehitisealune pind: 400 m2

Eluhoone ehitisealune pind max 240 m2

Hoone kõrgus: 8,0 m elamu, 5,0 m abihoone

Parkimiskohtade arv krundil: 3

**Pos nr 2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa

Hoonete arv krundil: 3 (1 elamu, 2 abihoonet)

Korruselisus: 2

Ehitisealune pind: 400 m2

Eluhoone ehitisealune pind max 240 m2

Hoone kõrgus: 8,0 m elamu, 5,0 m abihoone

Parkimiskohtade arv krundil: 3

## 4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs Tiigi maaüksusele planeeritud kruntidele toimub lääne poolt Küla teelt. Küla tee lõik 2 ja Tuisu tee on erateed, millega on vallal avaliku kasutamise leping sõlmitud. Pos 1 kinnistule on planeeritud teeservituut Pos 2 kasuks. Pos 2 juurdepääsutee on planeeritud 3,5 m laiune, kõvakattega.

Detailplaneeringuga ei määrata sõiduteede nähtavuskolmnurki. Planeeritud maa-alale tee teenindab vaid seal elavaid kinnistute omanikke ja nende külalisi, mis tähendab, et antud tee liikluskoormus ja kiirused on väikesed.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine omal krundil, kokku 3 (4) parkimiskohta igale elamumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv ühepereelamu jaoks on 3 ning paariselamu jaoks väike-elamute alal on 4 parkimiskohta.

## 4.3 Tehnovõrgud

### 4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

### 4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon ja sademeveed

Veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse lokaalselt omal kinnistul.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud ühe puurkaevu välja ehitamine, mida kasutavad mõlemad moodustatavad krundid. Puurkaevu ehitusprojekt on menetluses (seisuga 20.05.2022).

Detailplaneeringu ala reovee vastuvõtmiseks on planeeritud lokaalsed mahutid igale positsioonile.

Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

### 4.3.3 Elektrilahendus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 395222, 20.12.2021.

### 4.3.4 Tuletõrje veevarustus

1. Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP3 – kuja 8 m.

Tulekustutusvesi vooluhulk – 10 l/s 3 tunni jooksul. Lähim piirkonna veevõtukoht on Nikolai tee 6 asuv tiik, ca 100m kaugusel planeeringualast.

Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõkkesektsiooni pindala määratakse Siseministri 23.02.2021 määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min. 3,5 meetrit.

### 4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

## 4.4 Kitsendused

Pos 1: Teekaitsevöönd 10m

Pos 1: Teeservituut Pos 2 ja naabrite kasuks.

Tehnotrasside kitsendused:

1. Vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m toru välisseinast;
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd 2m teljest.

## 4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskonnamõjusid.

### 4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-alal on olemas kõrghaljastus. Hoonete ehitamise jaoks on lubatud likvideerida puud ehitusplatsil. Raietöödeks peab taotlema Raasiku vallalt raieluba.

Puude istutamisel peab arvestama, et puude kaugus hoonetest võib olla minimaalselt 5 meetrit.

Kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Piirdeaia ja heki kombinatsiooni loetakse läbipaistmatuks. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.

### 4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Kruntide omanikud on kohustatud kruntide heakorra tagamisel lähtuma Raasiku valla heakorraeeskirjast.

Kruntide jäätmete kogumise korraldab iga krundi valdaja eraldi. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidesse, panna avalikesse Eesti Pakendiringluse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitav komposteerida elamukrundil kinnises komposteris. Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile iga elamu juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

### 4.5.3 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Kinnistul asuva kaevandatud ala täitmiseks mujalt toodud täitematerjaliga tuleb esitada Keskkonnaametile jäätmete taaskasutamise registreering.

## 4.6 Tuleohutusnõuded

1. Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

*Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:*

* Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
* Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

## 4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

* Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
* Valdusele sissepääsu piiramine;
* Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
* Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
* Üldkasutavate alade korrashoid.
* Turvalise ruumiloome valdkonnas teha koostööd piirkonnapolitseinikuga.
* Aadressisildid peavad olema piisavalt suuremõõtmelised, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

## 4.8 Planeeringu elluviimise kava

* Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.
* Teeservituudi seadmine
* Tehnovõrkude ja liitumispunktide väljaehitamine ning hoonete ehituslubade hankimine
* Hoonete väljaehitamine
* Kasutuslubade hankimine väljaehitatud hoonetele

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 20.05.2022