



## RAASIKU VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Aruküla

27. märts 2107. a nr 102

#### **Aruküla alevikus Vanakubja katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik T. Ree on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Aruküla alevikus asuvatel Vanakubja katastriüksustel (registriosa 4092150; katastritunnus 65101:002:0221; pindala 3,29 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja registriosa 4092250; katastritunnus 65101:002:0222; pindala 1,5 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa)

Raasiku vald, huvitatud isik ja planeerija sõlmisid halduslepingu detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu järgse taristu välja ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasolevate maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste sihtotstarve elamumaaks ja moodustada elamukrundid, seada kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla kehtiva üldplaneeringuga, asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, mis on planeeritud kui Aruküla aleviku elamuehituse laienemise ala.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 lõikest 1, § 33 lõike 2 punktist 3, Raasiku Vallavolikogu 13. septembri 2005. a otsusest nr 38 „Raasiku valla üldplaneeringu kehtestamine“, Raasiku Vallavolikogu 8. märtsi 2005. a määrusega nr 7 kehtestatud Raasiku valla ehitusmäärusest, T. Ree taotlusest,

Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Algatada Aruküla alevikus asuvate Vanakubja katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harju maakonnas Raasiku vallas ligikaudu 5 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Aruküla alevikus asuvate Vanakubja katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 27.03.2020. a (kehtivus 3 aastat), vastavalt korralduse lisale.

3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes teadaannetes ja Raasiku valla kodulehel.
4. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehes Sõnumitooja ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale on võimalik esitada vaie Raasiku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebus Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raivo Uukkivi  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Gunnar Nuuma  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD

### Aruküla alevikus Vanakubja katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

#### 1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused elamumaa kruntideks, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Raasiku valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on Aruküla aleviku elamuehituse laiendust planeeritud ka alevikust loode suunal, määramaks sinna detailplaneeringuga kohustatud ala.

#### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

##### 2.1. ASUKOHT; MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Järsi küla ja Aruküla aleviku piiri peal, Järsi tee ääres. Raasiku valla üldplaneeringu järgi asuvad Vanakubja katastriüksused detailplaneeringu koostamise kohustusega alas, mida on planeeritud Aruküla aleviku elamuehituse laienemise piirkonnaks. Katastriüksused on ümbritsetud olemasolevate üksikelamute ja haritud maatulundusmaaga.

2.1.2. Planeeritav ala moodustab:  
Vanakubja katastriüksus,  
katastritunnus  
65101:002:0222, suurus 1,5  
ha, sihtotstarve 100%  
maatulundusmaa, kinnistu  
omanikud A. Ivari, T. Ree ja  
K. Ree.

Vanakubja katastriüksus,  
katastritunnus  
65101:002:0221, suurus  
3,29 ha, sihtotstarve 100%  
maatulundusmaa, kinnistu  
omanikud T. Ree ja K. Ree.

2.1.3. Lähialana kaasatakse  
planeeringusse maa-ala, mis  
on vajalik teede- ja  
tehnovõrkude  
planeerimiseks.

2.1.4. Planeeringu ala suurus on  
ligikaudu 5 ha



## 2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel ei ole katastriüksustel hoonestust. Katastriüksused on kasutusel põllumajandusmaana. Vanakubja katastriüksus (katastritunnus 65101:002:0221) on osaliselt kaetud metsamaa kõlvikuga.

## 2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringu ala läbib keskpinge õhuliin, 2 elektriõhuliini alla 1 kV, elektrimaakaabelliin ja sidekaabel.

Planeeringu alal on 3 õhuliini masti tugeodega.

Planeeringu alal asub alajaam ja jaotusseade, Vanakubja: (Aruküla)

## 2.4. PIIRANGUD

Planeeritava alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Liinirajatis tunnusega M74175346, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m
- Liinirajatis tunnusega K215826213, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 10 m
- Liinirajatis tunnusega M74175347, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m
- Liinirajatis tunnusega KKL215826213, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1 m
- Liinirajatis tunnusega 125453556, kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1 m
- Laiarööpmeline raudtee (tunnus 4075381), kaitsevöönd raudtee teljest 30 m.
- Laiarööpmeline raudtee (tunnus 6259748), kaitsevöönd raudtee teljest 30 m
- Puurkaev, tunnusega PRK0005156, veehaarde sanitaarkaitse ala puurkaevu keskmest 50m
- Elektripaigaldised tunnustega 212974591, 1207134 ja 212975504.
- Järsi tee, kaitsevöönd tee teljest 10m
- Nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

## 3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Raasiku valla üldplaneering (13.09.2005)
2. Raasiku valla ehitusmäärus (08.03.2005)
3. Katastriüksuse plaan

### 3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkude ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

## 4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

### 4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mütudus M 1:500. Planeeringus määrata moodustavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel soovitatavalt kasutada detailplaneeringu koostamiseks ettenähtud leppemärke, mis on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehelt <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

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

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ja Raasiku valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda <http://raasiku.kovtp.ee/uldplaneering>.

## 4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1 Moodustada elamumaa sihtotstarbelised krundid.

4.2.2. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures olemasolevate ehitistega, ilmakaarte, kõrghaljastuse, krundile juurdepääsudega ning kehtivate piirangutega.

4.2.3 Kruntidel lubatud täisehitus protsent 20. Elamu juurde võib rajada kuni 3 abihoonet. Elamu kõrgus kuni 10 m. Katusekalle 0-50°. Määrata hoone  $\pm 0.00$ .

4.2.4. Planeeringu alal hoida ühtset hoonestuslaadi.

4.2.5 Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ühepereelamu hoonestuslaadiga. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

## 4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Krundi ümber võib olla kuni 1,4 m piire.

4.3.2. Raudtee äärde vajadusel rajada müratõke.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

## 4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeerida Järsi teelt

4.4.2. Planeeringuga näidata perspektiivne läbipääs Nurme tänavale, võimalusel rajada.

4.4.3. Parkimiskohti planeerida vähemalt 2 elamukrundi kohta.

4.4.4. Planeerida nõuetekohane mahasõit Järsi teelt

## 4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid ja kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt.

4.5.2. Tehnovõrkude vee ja kanalisatsiooni osas võib rajada ajutiselt lokaalsüsteemi, kuid tsentraalsüsteemi rajamisel tuleb liituda tsentraalsüsteemiga.

4.5.3. Lahendada vertikaalplaneerimine ning vajadusel sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt kuni eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m hoonestusala piires.

4.5.4. Lahendada tuletõrje veevarustus

## 5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Pealse selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Keskkonnaamet
- Telia Eesti AS
- Raven OÜ
- AS Eesti Raudtee

5.2. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

## 6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

- 6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, , tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanel koos naaberkiinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 10m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan 1:500, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja vajadusel eelvooluni.
- 6.3. Detailplaneering esitada Raasiku Vallavalitsusele 4 eksemplaris köidetult paberikandjal ja digitaalselt CD-l ühes eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis.  
Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

## 7. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA KAASATAVAD ISIKUD

- 7.1. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.
- 7.2. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

## 8. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat