

Tellija: ANIJA VALLAVALITSUS
Algataja: ANIJA VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 26
joonised 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
- 1.6 Kontaktvööndi analüüs

2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Kruntide ehitusõigus
 - 2.2.1 Põhja tn 4d ehitusõigus
 - 2.2.2 Põhja tn 4c ehitusõigus
 - 2.2.3 Põhja tn 4e ehitusõigus
 - 2.2.4 Põhja tn 2b ehitusõigus
 - 2.2.5 Põhja tn 1 ehitusõigus
 - 2.2.6 Põhja tn 1a ehitusõigus
 - 2.2.7 Põhja tn 3 ehitusõigus
 - 2.2.8 Põhja tn 3a ehitusõigus
 - 2.2.9 Mulla tn 1a ehitusõigus
 - 2.2.10 Salo tn 2 ehitusõigus
 - 2.2.11 Salo tn 4 ehitusõigus
 - 2.2.12 Salo tn 6 ehitusõigus
 - 2.2.13 Salo tn 8 ehitusõigus
 - 2.2.14 Põhja tn 1b ehitusõigus

2.3 Juurdepääs ja parkimine

2.4 Piirded

2.5 Haljastus

3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

5 TEHNOVÕRGUD

- 5.1 Veevarustus
- 5.2 Kanalisatsioon
- 5.3 Sademeveekanaliseerimine
- 5.4 Elekter
- 5.5 Soojavarustus

5.6 Side

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

6.2 Tuleohutus

6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

JOONISED

Kontaktvööndi keem M 1:8000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Maakasutuse skeem M 1:1000	leht 3
Hoonestuse skeem M 1:1000	leht 4
Tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 5
Ruumiline illustratsioon	

LISAD

ANIJA VALLAS KEHRA LINNAS RAUDTEE, PÕHJA, MULLA ja SALO TÄNAVATE NING KOSE MNT 2a, 2b MAAÜKSUSTEGA PIIRNEVA ALA DETAILPLANEERINGU

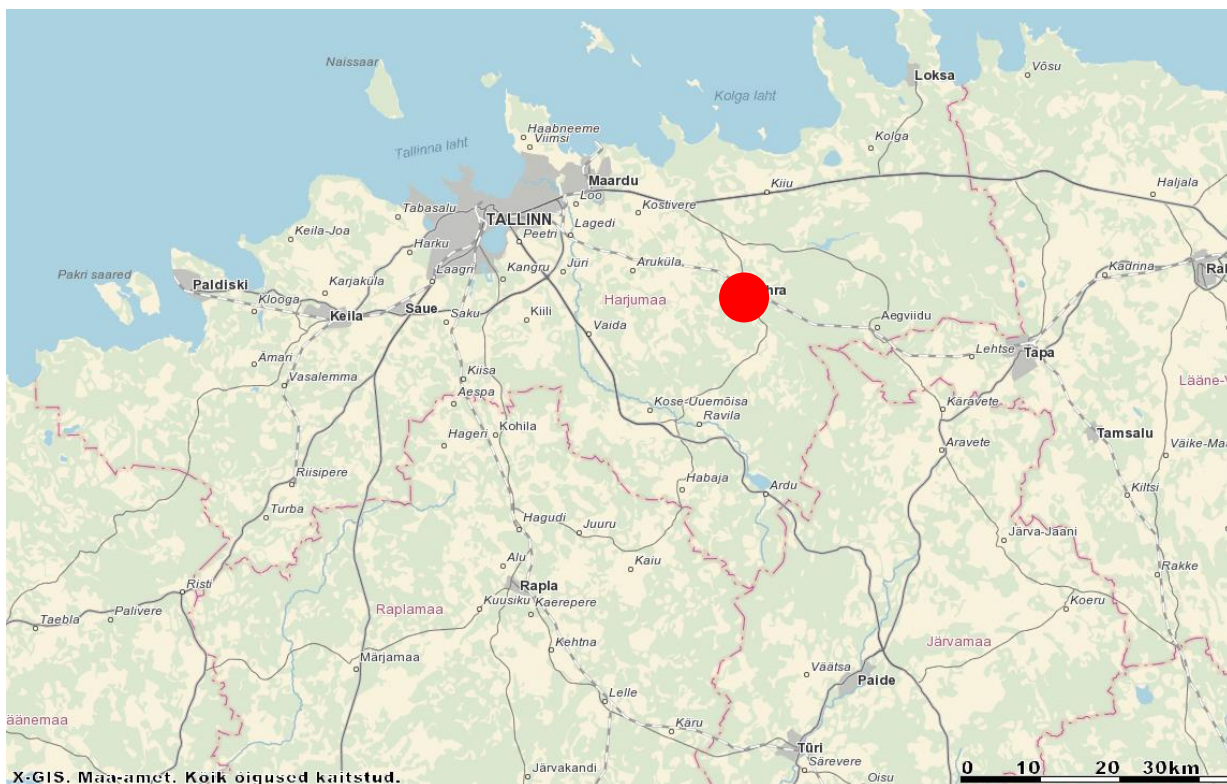
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Anija vallas Kehra linna keskuses.

Planeeritava ala suurus ca 10 ha, sellest 6,1 ha lage põllumaa.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded

Vastavalt Anija Vallavolikogu 21.01.2016 otsusele nr 191 on planeeringu eesmärk määrata ehitusõigus kortermajade ehitamiseks, teha ettepanek maa sihtotstarbe määramiseks, kruntideks jaotamiseks ning töötada välja ala kasutamiseks vajalikud tingimused (rekreatsioonialad, heakorrastus, tehnovõrgud, juurdepääs).

Käesoleva planeeringu ülesanded on:

- Planeeringuala kruntideks jaotamine.
- Krundi hoonestusala määramine.
- Krundi ehitusõiguse määramine.
- Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.
- Ehitise ehituslike tingimuste määramine.
- Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine.
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
- Kuja määramine.
- Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.
- Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.
- Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.
- Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine

Planeeringu koostamise projektijuht on Klotoid OÜ juhataja ja teede- ja liikluse planeerimise ala pädev isik Indrek Himmist.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truuma	Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt
Pille Hein	Klotoid OÜ projektbüroo planeeringute spetsialist
Ivi Arop	Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik
Jaan Sömmer	Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte pädev isik

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Anija Vallavolikogu otsus nr 191 21.01.2016 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Anija valla üldplaneering kehtestatud 26.06.2008 otsusega nr 421
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Aamos Atlas OÜ töö nr 146-G-16, oktoober 2016)
- Kehra kinnisvara analüüs (Kinnisvarabüroo Uus Maa, 2016)

- Elektrilevi OÜ Tallinn – Harju region poolt 10.10.2016 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 245187
- OÜ Velko AV poolt 11.10.2016 väljastatud tehnilised tingimused.
- Telia Eesti AS poolt 18.10.2016 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 27477015.
- OÜ Velko AV poolt 06.10.2016 väljastatud kaugküttevõrguga liitumise punktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringu ala asub Kehra linna keskmes, mida ümbritsevad raudtee-, äri-, tootmise-, elamu- kui ka üldkasutatavad maad. Planeeritav ala koosneb reformimata maast, mida kasutatakse valdavalt niidetava loodusliku rohumaana ning munitsipaalomandis olevast Põhja tn 2b maaüksusest, kus asuvad ebaühtlaselt kasutatavad aiamaad. Lisaks esineb alal võsastunud liigniiske jäätmaa. Maa-ala läbib olulise tähtsusega Kehra linna peatänav Põhja tänav, mis on ühtlasi ka linna sissesõidu tänav. Planeeringuala põhja-kirde serva jääb raudtee.

Juurdepääs maa-alale on tagatud Põhja ja Salo tänavatelt. Planeeritav territoorium on hoonestamata.

Kõrghaljastust on Põhja tänava ääres ebaühtlase musta lepa puudereana ning juhuslike üksikute puudena ja vähesel määral väheväärtusliku võsana raudtee ääres.

Planeeringualaga piirnev Põhja tänav rekonstrueeriti 2016 a. suvel. Rekonstrueerimise käigus rajati tänava äärde jalgte.

Anija valla üldplaneeringus määratud maakasutuse sihtotstarve on äri- ja büroohonemaa. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks elamu ja haljasalamaaks.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 01.11.2016	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
EHAH kood 2928	Eesti Vabariik				
Põhja tn 2b	Anija vald	22137 m ²	Üldkasutatav maa 100%	14001:001:1129	

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 73	äärmise rööpme teljest 30 m	Anija vald	Planeeringuala piirneb raudteega
Ehitusseadustik ¹ § 71	äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Anija vald	Planeeringuala läbib Põhja tänav
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad kõrge- ja madalpingekaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal asuvad sidekaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool veetoru	OÜ Velko AV	Planeeringualal paiknev veetorustik
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool maakaablit	Eesti Raudtee AS	Planeeringualal asuvad Eesti raudtee AS kuuluvad madalpinge- ja sidekaablid

1.6 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringualast põhja suunas jääb raudtee, mis poolitab Kehra linna kaheks. Teisele poole raudteed jääb Kehra vana osa ning Paberi- ja tselluloosivabrik. Planeeringualast läände jääb üksikelamute rajoon, väike üksikelamute ala jääb ka planeeringualast ida suunas teisele poole Jägala jõge. Planeeringuala kõrval ida-kagu suunas paikneb Kehra linna keskus (vallamaja, kultuurikeskus, spordikeskus, gümnaasium, lasteaed ja ärid). Kortermajade piirkond asub planeeringualast lõuna suunas. Kortermajade piirkond jaguneb kaheks: Keskuse ja Kooli tänavate vahele jääv 4-5 korruselised ning Kose mnt äärde jäävad kahekorruselised ja veidi vanemad kortermajad. Kehra linna piiri taga Lehtmetsa külas Kose mnt ääres on samuti 4-5 korruselised kortermajad.

Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ on teinud märtsis-aprillis 2016 Kehra linna kinnisvara analüüsi.

Väljavõtte kinnisvara analüüsi kokkuvõttest:

Kohapeal läbiviidud küsitlus näitas, et Kehra linna elanikud hindavad oma elukeskkonda positiivselt. Elanikud on positiivsete asjaoludena välja toonud rahulikku elukeskkonda, head ühistranspordiühendust Tallinnaga, lasteaedade ja koolide lähedust. Negatiivsete asjaoludena on mainitud tööstuslinna renomeed ja mänguväljakute vähesust. Küsitlus näitas ka seda, et Kehras sooviksid oma tänaseid elamistingimusi parandada pigem nooremad inimesed, kes on samas hinnatundlikud. Suurem osa küsitletutest ei täna valmis maksma rohkem kui 800€/m² uue korteri eest, mis arvestades tänaseid ehitushindasid, on investoritele vastuvõetamatu.

Kinnisvara tasuvuse rahavoogude prognoos lähtub tänasest turuolukorrast koostatud eelduste tabelist. Rahavoogude analüüsi põhjal on kasumlikeks projektideks ridaelamu ehitamine ning eramajade ehitamine. Mõlema kinnisvaraarendusprojekti omakapitali tulumäär jääb siiski alla tänasele oodatavale 20%-lisele tootlusele. Seetõttu peame nende projektide elluviimisel oluliseks omavalitsuse poolset huvi ja koostöövalmidust toetamaks kinnisvaraarendajaid infrastruktuuri väljaehitamisel, mis vähendab kinnisvaraarendaja arenduskulusid.

Planeeringuala läbiv Põhja tänav tagab hea ligipääsetavuse alale ning ala lähedusse jääv Kehra linna keskus soosib elamuala ehitust.

Planeeringuala tehnovõrkudega varustuse tase on hea. Rajatud on olmevee, reoveekanaliseerimisvõrk, olemas on elektri- ja sideühendused ning kaugküttevõrk.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeritava maa-ala võib tinglikult jagada kaheks Põhja tänavast põhja poole jääv raudteeäärne ala ja Põhja tänavast lõuna poole jääv maa-ala. Raudtee äärne ala on omakorda jagatud kaheks, millest keskuse poolsele maa-alale on kavandatud 1-2 korruselise ärihoone või keskkonnasõbralik ja müravaba tootmishoone. Üksikelamu kruntide poolsele alale on kavandatud haljasala või väikene park, mis oleks puhvriks keskuse, raudtee ja elamualade vahel. Lisaks on kavandatud üksikelamute ja haljasala vahele üks üksikelamu maa krunt.

Põhja tänavast lõunapoolse maa-alale on kavandatud korter- ja ridaelamud. Kortereelamud on kavandatud Põhja tänava äärde. Hoonete kõrgus kuni kolm korrust. Salo tänava äärde on kavandatud 4 kahekorrulist ridaelamut. Hoonete konfiguratsiooni planeeringuga ei määrata.

Ala kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et autotransport hakkab toimuma Põhja, Salo ja Mulla tänavate kaudu, parklad on planeeritud majade tänavapoolsetesse külgedesse ja majade vahele ning majade siseõued on kavandatud autovabaks. Iga hoonegrupi vahele on arvestatud piisavalt ruumi parkimisalade paigutamiseks ja haljastuse rajamiseks.

Korter- ja ridaelamute keskele on kavandatud ühiskondlik ala, kuhu on võib rajada puhkealad, mänguväljakud, haljasalad, pesukuivatusalad jmt. Läbi hooviala ei ole planeeritud ühtegi sõiduteed.

Majadevaheline kergliiklustee projekteerida osaliselt nii, et sinna pääseks vajadusel teenindava transpordi ja päästetehnikaga.

Korter- ja ridaelamute paigutamisel on lähtutud ilmakaartest (lõunapoolsed hoovid) ja olemasolevast tänavavõrgustikust.

Maa-ala jaotamine korterelamukruntideks tagab linnaehituslikult loogilise lahenduse, mis hakkab tööle koos olemasoleva linnakeskusega ja olemasolevate elamutega. Maa-ala asukoha tõttu on rajatav arhitektuurne keskkond eriti oluline, eeskätt linna silueti kujunemise seisukohast. Planeeringuga käsitletavat ala ei saa ülejäänud linna-ruumist eraldi vaadelda.

Oluline on, et kogu ala lahendus moodustaks ühtse terviku. Korter- ja ridaelamute arhitektuurne lahendus tuleb anda tervikuna ühe arhitekti või arhitektide grupi poolt.

Soovituslikult korraldada arhitektuurivõistlus.

2.1 Krundijaotus

Põhja tn 2b maaüksus jagatakse neljaks krundiks:

2 üksikelamu krunt

1 äri- või tootmismaa krunt;

1 haljasala krunti

Reformimata maal moodustatakse 10 krunti:

5 korterelamu krunti;

4 ridaelamu krunti;

1 haljasala krunti

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Põhja tn 4d	836 m ²	Üksikelamu maa
Põhja tn 4c	2455 m ²	Üksikelamu maa
Põhja tn 4e	8779 m ²	Parkmetsa maa
Põhja tn 2b	10064 m ²	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise maa büroohonemaa
Mulla tn 1a	6570 m ²	Korterelamu maa
Põhja tn 3a	5781 m ²	Korterelamu maa
Põhja tn 3	3371 m ²	Korterelamu maa

Põhja tn 1a	5182 m ²	Korterelamu maa
Põhja tn 1	5474 m ²	Korterelamu maa
Salo tn 2	4211 m ²	Ridaelamu maa
Salo tn 4	4233 m ²	Ridaelamu maa
Salo tn 6	4781 m ²	Ridaelamu maa
Salo tn 8	4854 m ²	Ridaelamu maa
Põhja tn 1b	15267 m ²	Virgestusmaa

2.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on antud hoonestusalad ja hoonestuse skeemil on näidatud hoonete ja parkimisalade üks võimalikest lahendusest. Hoonestusala piirides on lubatud hoonete, parkimisala ja haljastuse asukohta muuta. Hoonetele ei ole antud kohuslikke katusekaldeid, kuid samas peavad korterelamute ja ridaelamute katusekalded olema ühesuguse kaldega.

2.2.1 Põhja tn 4d ehitusõigus:

Krunt on moodustatud liitmiseks Põhja tn 4a maaüksusega.

Krundi pindala:	836 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.2.2 Põhja tn 4c:

Krundi pindala:	2455 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1 elamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	250 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2 (1 + katusekorrus), maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maa pealne 8,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	elamul paralleelne Põhja tänavaga, kõrvalhooned paralleelne või risti Põhja tänavaga

Katusekalle analoogne naabruses asuvate elamutega

Välisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Põhja tn 4c krundil planeeritud hoonestatavale alale jäävad madalpingekaablid tuleb ümber tõsta. Ümber tõstmine leppida kokku kaabli valdajaga (Elektrilevi OÜ, Eesti Raudtee AS). Täpne kaablite asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

2.2.3 Põhja tn 4e ehitusõigus:

Krundi pindala: 8779 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Parkmetsa maa

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 0

2.2.4 Põhja tn 2b ehitusõigus:

Joonisel on näidatud üks hoone ja parkimisala. Lubatud on kuni 3 hoonet. Olenavalt vajadusest võib hoonete ja parkimisalade asukohti hoonestatav ala piires muuta.

Krundi pindala: 10064 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, büroohonemaa

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 2000 m²

Hoone lubatud maks. kõrgus maapealne 8,0 m, maa-alune 2,5 m, kuni 30% ulatuses maapealne 10 m

Harjajoon paralleelne või risti Põhja tänavaga

Katusekalle lahendatakse arhitektuurse projektiga

Välisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass: TP2

Parkimiskohtade arv: planeeringus ca 59 sõiduauto kohta, projektis täpsustada vastavalt EVS 843:2016

2.2.5 Põhja tn 1 ehitusõigus:

Krundi pindala: 5474 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamu maa

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	850 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Põhja tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 43 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 1,5 kohta korteri kohta

2.2.6 Põhja tn 1a ehitusõigus:

Krundi pindala:	5182 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	850 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Põhja tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 48 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 1,5 kohta korteri kohta

2.2.7 Põhja tn 3 ehitusõigus:

Krundi pindala:	5781 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1300 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Põhja tänavaga

Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 43 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 1,5 kohta korteri kohta

2.2.8 Põhja tn 3a ehitusõigus:

Krundi pindala:	3596 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	800 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Põhja tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 24 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 1,5 kohta korteri kohta

2.2.9 Mulla tn 1a ehitusõigus:

Krundi pindala:	6570 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	800 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Põhja tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 44 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 1,5 kohta korteri kohta

2.2.10 Salo tn 2 ehitusõigus:

Krundi pindala:	4211 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ridaelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1000 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Salo tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 13 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 2 kohta ridaelamuboksi kohta

2.2.11 Salo tn 4 ehitusõigus:

Krundi pindala:	4233 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ridaelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1000 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Salo tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 13 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 2 kohta ridaelamuboksi kohta

2.2.12 Salo tn 6 ehitusõigus:

Krundi pindala:	4781 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ridaelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1000 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Salo tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 14 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 2 kohta ridaelamuboksi kohta

2.2.13 Salo tn 8 ehitusõigus:

Krundi pindala:	4854 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ridaelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1000 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
Harjajoon	paralleelne või risti Salo tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 12 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada 2 kohta ridaelamuboksi kohta

2.2.14 Põhja tn 1b ehitusõigus:

Krundi pindala:	15267 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Virgestusmaa

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 0

2.3 Juurdepääs ja parkimine

Olemasolevatest tänavatest läbib planeeringuala Põhja tänav, mis on hiljuti rekonstrueeritud ja on ühtlasi Kehra linna tähtsamaid peatänavaid. Põhja tänavalt on planeeritud kokku neli uut mahasõitu, mõlemale poole kaks.

Raudtee poolsele küljele on kavandatud 2 juurdepääsuteed kruntidele Põhja tn 2b ja Põhja tn 4c.

Korterelamute juurdepääsud on planeeritud Põhja tänavalt 2 mahasõitu ja Mulla tänava kaudu üks. Üks juurdepääs korterelamu alale on kavandatud viienda haruna olemasolevalt ringristmikult. Kortrerelamute ette on kavandatud kruntide sisene tee, mille kaudu saab liikuda Põhja või Mulla tänavale.

Ridaelamutele juurdepääsuks tuleb rajada Salo tänav kuni Mulla tänavani. Ridaelamute juurdepääsuteed on planeeritud Salo tänavalt igale krundile eraldi.

Võttes aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad p 7.2.2 „Nähtavuskaugus ristmikel“ on planeeringu Põhijoonisele markeeritud nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4 m ja puude võrad tuleb kärpida nii, et need ei takistaks nähtavust. Sõiduautojuhi silma arvutuslik kõrgus on 1,1 m sõidutee pinnast ja bussijuhi silma arvutuslik kõrgus on 2,05 m sõidutee pinnast.

Parklate lahendused joonistel on tinglikud. Projekteerimisel lähtuda parkimiskohtade arvutamisel korterelamute puhul 1,5 kohta korteri kohta, ridaelamute puhul 2 kohta ridaelamuboksi kohta, ärihoonel EVS 843:2016 või vastavalt Anija valla poolt väljastatud tingimustele.

Parklate asukohti võib parkimisala ja hoonestusala piires muuta. Oluline on, et juurdepääsud ja parklad moodustaksid logistiliselt ühtse terviku.

2.4 Piirded

Põhja tn 4c ja Põhja tn 4d võib piirdeid rajada krundi piirile või krundi piirist sisse poole. Piirete maksimaalne kõrgus 1,2 m. Tänavaga poole piirdena võib kasutada hekki või puidust piirdeaeda.

Põhja tn 4e on avaliku kasutusega ala ning piirdeid sellele krundile kavandatud ei ole.

Põhja tn 2b krundi teenindusala võib piirata piirdeaiaga. Aia kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Aia materjalid puit või keevisvõrkaed. Ülejäänud osa piirdeid kavandatud ei ole. Piirete täpne lahendus anda koos arhitektuurse projektiga.

Kruntide Põhja tn 1, Põhja tn 1b ja Salo tn 2 lõunapoolsele piiri äärde on planeeritud hekk.

Korter- ja ridaelamute piirete lahendus anda koos arhitektuurse projektiga. Piirde maksimaalne kõrgus 1,2 m.

Põhja tn 2b krunt on kogu ala teenindav virgestusala, piirete lahendus anda koos arhitektuurse projektiga.

Põhja tn 2a // 2c // Kehra raudteejaam (29001:007:0001) kinnistu piirile kavandatavad piirdeaia projektid kooskõlastada AS-iga Eesti Raudtee.

2.5 Haljastus

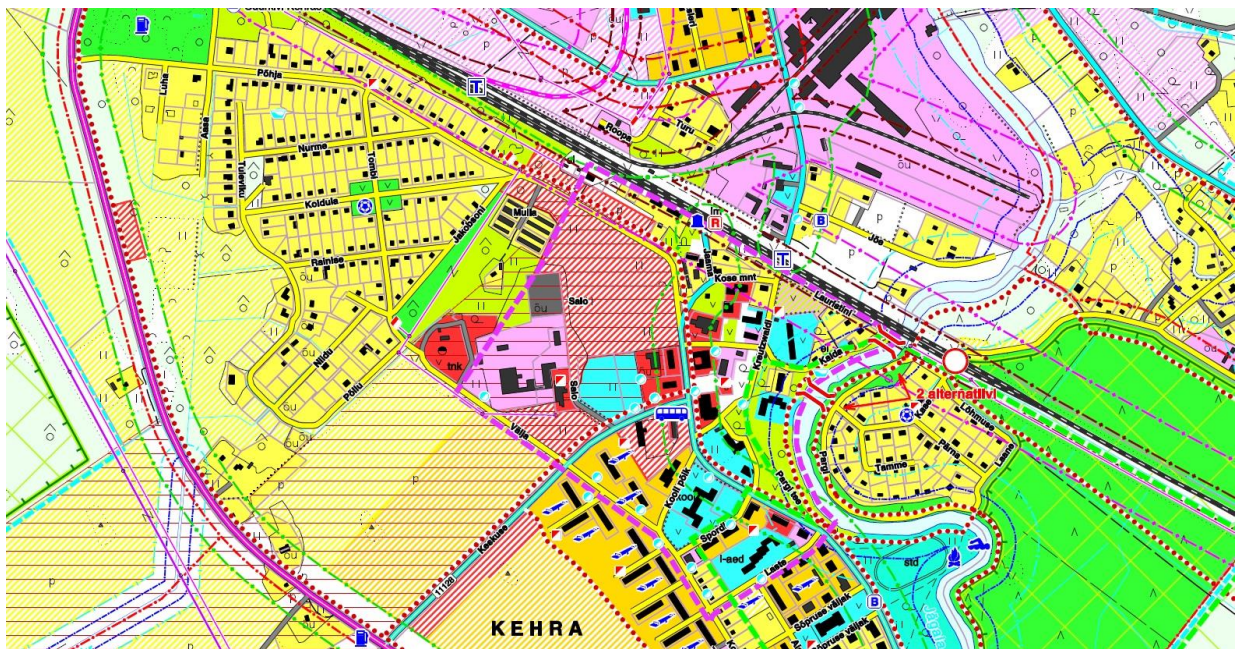
Haljasalad on joonistel markeeritud rohelise värviga. Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning madal- ja kõrghaljastuse paigutus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

Planeeringuga on kavandatud puuderead Põhja tänava poolsesse külge ja planeeritava Salo tänava ridaelamu maade poolsesse külge. Soovituslikult kasutada kõrghaljastusena nn linnapuid, mis ei kasva väga kõrgeks.

3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Anija valla üldplaneeringus määratud maakasutuse sihtotstarve on äri- ja büroohonemaa.

Väljavõte Anija valla üldplaneeringu Kehra linna maakasutusplaanist.



3.1 Muudatused sihtotstarbe muutmise osas

Käesoleva planeeringuga kavandatakse planeeringualale 2 üksikelamu krunti, 5 korterelamu krunti, 4 ridaelamu krunti, 1 äri- ja tootmismaa krunt, 2 haljasala krunti. Nendest üldplaneeringuga kooskõlas on ainult äri- ja tootmismaa krunt.

Planeeritav ala näol on tegemist ca 10 ha suuruse alaga, mis asub Kehra linna keskmes. Arvestades Kehra linna suurust ja elanike arvu ei ole mõistlik kogu alale kavandada äri- ja büroohonemaa. Sellel ei oleks kasutust. Seepärast on planeeritud maa-alale erinevaid kasutusotstarbeid. Äri- ja tootmismaa asukohaks on valitud ala, mis jääb raudjaama ja linna teiste ärikeskuste lähedusse. Ülejäänud alale raudtee ääres on kavandatud haljasmaa ala ja elamute kõrvale üks üksikelamu krunt.

Kuna planeeringuala asub linnakeskuse (kool, vallamaja, ärikeskused, spordikeskus) kõrval, on see sobilik elamuehituseks. Anija vald on soovinud maa-alale rajada kortermajad ja ridaelamud.

Üldine põhimõte linnades on rajada uusi elamuid olemasolevatele elamualadele vältides sellega valglinnastumist ja keskkonda saastavat pendelrännet. Antud juhul on

elamuala planeeritud olemasolevasse linna keskusesse, mida ümbritsevad elamud, ärid ja ühiskondlikud hooned.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku teha muudatus Anija valla üldplaneeringus planeeringualale planeeritud kruntide osas ja määrata kruntidel juhtotstarbeks:

Põhja tn 4d ja Põhja tn 4c väikeelamumaa,

Põhja tn 4e haljasala ja parkmetsa maa

Põhja tn 2b äri- ja büroohonemaa ning tootmismaa

Põhja tn 1, Põhja tn 1a, Põhja tn 3, Põhja tn 3a ja Mulla tn 1a, Salo tn 2, Salo tn 4, Salo tn 6, Salo tn 8 ja Põhja tn 2b korterelamu maa.

Muudatused kanda üldplaneeringu joonisele ja seletuskirja, aluseks on käesolev detailplaneering.

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik1, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Põhja tn 4c	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Eesti Raudtee AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ümbertõstetav madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Põhja tn 4e	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Põhja tn 2b	Põhja tn 2a // 2c // Kehra raudteejaam, Põhja tn 2a ja 2c hoonete vahel paiknev reformimata maa krunt	Reaalservituut	Juurdepääsutee	ca 206 m ²
	Raudtee 1, Raudtee 3, Raudtee 5	Reaalservituut	Juurdepääsutee	Tee laius ca 4,5 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp, alajaam ja kõrgepingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit 2 m alajaama piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest

Põhja tn 1	Põhja tn 1a	Reaalservituut	Juurdepääsutee	ca 153 m ²
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madal- ja kõrgepingepinge kaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
Põhja tn 1a	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingepingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
Põhja tn 3	Põhja tn 3a	Reaalservituut	Ühine juurdepääsutee	ca 195 m ²
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingepingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
Põhja tn 3a	Põhja tn 3	Reaalservituut	Ühine juurdepääsutee	ca 195 m ²
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingepingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
Mulla tn 1a	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingepingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit

	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
Salo tn 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madal- ja kõrgepingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Salo tn 4	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
Salo tn 6	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
Salo tn 8	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
Salo tänav 29001:004:0052	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Salo tänav L1 29001:004:0049	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madal- ja kõrgepingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Mulla tänav 29001:004:0054	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru

	Kanalisatsioonitorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
Mulla tänav L2 29001:004:0047	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madal- ja kõrgepingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Põhja tänav 29001:003:0098	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Põhja tänava kergliiklustee L1 14001:001:0976	Sademeveetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 Veevarustus

OÜ Velko AV on 11.10.2016 väljastanud tehnilised tingimused Kehra linnas raudtee, Põhja, Mulla ja Salo tänavate ning Kose mnt 2a, 2b maaüksustega piirneva ala (planeeritava ala) detailplaneeringu koostamiseks.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava ala veevõrk kavandatud Mulla tänava ühisveevõrgil asuva liitumispunkti MK3-44 DE 63 kaudu ning Salo tänava veetoriga DE 110 kaudu.

Planeeritud ärikruunt Põhja tn 2b liitumispunkt on planeeritud Põhja tänava äärsel veetorustikult.

Planeeritava Põhja tn 4c krundi veeühendus on kavandatud Põhja tänava veetorust rajatava liitumispunkti kaudu krundi piiri ääres.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

5.2 Kanalisatsioon:

OÜ Velko AV on 11.10.2016 väljastanud tehnilised tingimused Kehra linnas raudtee, Põhja, Mulla ja Salo tänavate ning Kose mnt 2a, 2b maaüksustega piirneva ala (planeeritava ala) detailplaneeringu koostamiseks.

Korter- ja ridamajade reoveekanaliseerimise liitumispunkt on kavandatud Mulla tänaval ühiskanaliseerimise liitumispunkti K3-40 DE200 kaudu.

Planeeritud Põhja tn 2b ja 4b krundi reoveekanaliseerimise liitumispunkt on planeeritud Põhja tänavaga äärsel reoveekanaliseerimise kaudu.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

5.3 Sademeveekanaliseerimine

Katuse ja teede sademeveed on suunatud torustikega olemasolevatesse kraavidesse. Sademevede lahendus antud Tehnovõrkude skeemil. Skeemil on markeeritud sademeveetorude orienteeruvad asukohad ja sademevee voolusuunad.

Kõik sademeveed suubuvad Kurvi kinnistul asuvasse kraavi. Kraavi läbilaskvuse suurendamiseks tuleb olemasolev kraav ja truup rekonstrueerida.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja raudteemaale ei ole lubatud.

Täpsed lahendused antakse konkreetse hoone või rajatise ehitusprojektiga. Torustiku asukohad joonisel on tinglikud ja on lubatud projekteerimise käigus muuta.

Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust.

Vajadusel olemasolevad kraavid puhastada ja süvendada.

Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“.

5.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ Tallinn - Harju regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 245187. Tehnilised tingimused väljastati 10.10.2016 ja kehtivad kuni 10.10.2018.

Orienteeruvad peakaitsmed on järgmised:

Põhja tn 2b – 2x(3x240 A)

Põhja tn 1, Põhja tn 3, Põhja tn 3a, Mulla tn 1a - 4x(3x100 A)

Põhja tn 1a 3x200 A

Salo tn 2, Salo tn 4, Salo tn 6, Salo tn 8 – 4x(3x120A)

Põhja tn 4c – 3x25A

Kruntide toide on kavandatud 0,4 kV kaablitelt toitega Põrgupõhja 10/0,4 kV alajaamast. Liitumiskilpide ja kaablite asukohad joonisel on tinglikud. Projekteerimise käigus anda liitumiskilpide täpsed asukohad (kas hoones sees või väljas), oluline on tagada kilbile juurdepääs. Planeeritud kaablite asukohta võib projekteerimise käigus muuta.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuga kavandatud perspektiivne alajaam Põhja tn 2b krundile ja perspektiivne elektrikaablite koridor planeeringu lõunaserva. Alajaama ja kaablite vajadus selgub projekteerimise staadiumis.

Ala valgustus liita Kehra linna tänavavalgustuse võrku.

Põhja tn 4c krundil planeeritud hoonestatavale alale jäävad madalpingekaablid tuleb ümber tõsta. Ümber tõstmine leppida kokku kaabli valdajaga (Elektrilevi OÜ, Eesti Raudtee AS). Täpne kaablite asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

5.5 Soojavarustus

OÜ Velko AV on 06.10.2016 väljastanud tehnilised tingimused planeeritava ala kaugküttevõrguga liitumiseks.

Liitumispunkt kaugküttevõrguga liitumiseks asub planeeritava ala lõunaservas Salo tänava ääres, kuhu OÜ Velko AV rajab kaugkütte torustiku.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

5.6 Side

Telia Eesti AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 27477015.

Planeeritava hoonete sideühendused on planeeritud Põhja tänava ning Kose mnt ääres paiknevatelt sidekanalisatsioonitrassidelt sobivalt valitud kaevude kaudu.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitse tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.

- Olulisemaks raudteeliiklusega kaasneda võivaks negatiivseks keskkonnamõjuks on müra ja vibratsioon.

Planeeringuga on raudtee äärsele krundile kavandatud äri- ja tootmismaa ning kaugematele kruntidele elamumaad.

Võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks on detailplaneeringuga olemasolev haljastus säilitatud.

Ärihooned on planeeritud ca 55 m kaugusele raudteest, elamud ca 140 m kaugusele, va Põhja tn 4c hoonestusala, mis asub ca 30 m raudteest, sellel krundil rajada elamu võimalikult tänava poole. Projekteerimise käigus hinnata hoonete vajadust tugevdatud helipidavusele ja projekteerida müra isoleerivad aknad ja/või rajada müratõkked.

Vibratsiooni levimisel mängib kõige olulisemat rolli raudtee all oleva pinnase iseloom ja pinnakatte paksus. Pehme pinnase (savi) puhul levib vibratsioon oluliselt kaugemale kui tugeva pinnase puhul. Heades vibratsiooni levimise tingimustes võib rongliiklusest tulenev vibratsiooni ulatuda maksimaalselt 25 m

kaugusele. Võttes arvesse, et raudtee vahetus läheduses on vibratsiooni tugevused suurimad ning 25 m kaugusel toimub vibratsiooni lainete hajumine, ei ole ette näha olulist mõju inimese tervisele ja varale, samuti ei ole eeldada, et vibratsioonile kehtestatud piirväärtused ületaksid Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtusi.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaohutuse miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Korterehamute, ridamajade ja ärihoone küte on planeeritud kaugkütte baasil.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus. Vt. punkt 5.1 ja 5.2.
- Katuse ja teede sademeveed on suunatud torustikega olemasolevatesse kraavidesse. Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust. Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1“.
- Jäätmete kogumiseks rajada kortermajade, ridamajade ja ärihoone juurde prügimajad. Üldkasutatavale alade paigaldada väikesed prügikastid. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi ja ärihoone IV kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklassid määratud iga hoone puhul eraldi (vt kruntide ehitusõigus) ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritava alaga piirneval Põhja tänava lõigul asub neli tuletõrjehüdranti. Nendest üks jääb planeeritava juurdepääsutee kohale ja on seega kavandatud ümbertõsta juurdepääsu kõrvale. Üks uus hüdrant on kavandatud Salo tänavale.

Projekteerimisel lähtuda EVS 812-6:2012 + A1 2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Kinnistute omanikud peavad krundisisesest juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Ehitistele ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva ehitise kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud.
- Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja ristmikud ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja.
- Tehnorajatiste edasise haldamise korraldab samuti piirkonna arendaja.
- Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.
- Põhja tn 2a // 2c // Kehra raudteejaam (29001:007:0001) kinnistu piirile kavandatavad piirdeaia projektid kooskõlastada AS-iga Eesti Raudtee.
- Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi raudteeliiklusest tingitud kahjulike keskkonnamõjude, sealhulgas raudteelt leviva müra- ja vibratsioonitaseme leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.