

Tellija: Anija Vallavalitsus reg 75018816
F.R.Kreutzwaldi tn 6, Kehra Harjumaa 74307
tel. 6199000, anija@anija.ee

Finantseerija: Leagrove OÜ reg. 11974283
Räägu tn 9-12, Tallinn Harjumaa 10620
tel. +372 56621411, silver.nurmsalu@gmail.com

Koostaja: Kujundaja OÜ reg. 10040851
Kentmanni 21, Tallinn 10116
tel. +372 5026790, kujundaja@kujundaja.ee

ANIJA VALD KEHRA LINN

AIA TN 2 DETAILPLANEERING

KOOS LISADEGA

TÖÖ NR 11-19-DP

Algatatud 16.10.2019.a Anija Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/516

Autor: Tiit Viirelaid, volitatud arhitekt tase 7

Esitatud: 04.06.2020
Täiendatud: 29.07.2020

Tallinn 29.07.2020

SISUKORD

I Menetlusdokumendid

* Leagrove OÜ 27.09.2019.a taotlus detailplaneeringu algatamiseks

* Anija Vallavalitsuse 16.10.2019.a korraldus nr 2-3/516 „Detailplaneeringu algatamine“ koos planeeringuala asendiskeemiga

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	5
3. Planeeringuga kavandatu kirjeldus	5
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine	5
3.2. Planeeringujärgsed krundid	5
3.3. Kruntide ehitusõigus	6
3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	7
3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	8
3.6. Tuleohutusnõuded	8
3.7. Keskkonnakaitsetelised	9
4. Tehnovõrkude lahendus	9
4.1. Elektrivarustus	9
4.2. Sidevarustus	10
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	10
4.4. Soojavarustus	11
5. Servituudid	11
6. Energiatõhusus	11
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
8. Kehtivad piirangud	12
9. Planeeringu elluviimine	12

III Joonised

Joonis 1: Asukoha plaan

Joonis 2: Tugiplaan

Joonis 3: Põhijoonis

Joonis 4: Tehnovõrkude koondplaan

Joonis 5: Planeeringulahenduse illustratsioon

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Anija Vallavalitsuse 16.10.2019.a korraldus nr 2-3/516 „Detailplaneeringu algatamine“ koos planeeringuala asendiskeemiga;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (30.01.2019);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Anija valla üldplaneering, (kehtestatud 26.06.2008.a, vallavolikogu otsusega nr 421);
- koostamisel olev Anija valla üldplaneering, (algatatud 21.08.2015.a, vallavolikogu otsusega nr 155);
- Anija valla arengukava;
- Anija valla ÜVK arendamise kava aastateks 2017-2028;
- Anija valla jäätmehoolduseeskiri;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Siseministri 30. märtsi 2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Anija valla Kehra linna, Lehtmetsa ja Alavere küla soojusmajanduse arengukava aastateks 2016-2026;
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 340350, väljastatud 19.12.2019;
- Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33269485, Telia Eesti AS 06.01.2020;
- Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks OÜ Velko AV 10.12.2020 (veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekterimismid ja Eesti Vabariigi Standardid (nt EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“; EVS 843-1:2016 „Linnatänavad“ jm).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetiline alusplaan on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt, töö nr 2804-19, mõõdistatud 07.05.2019.a.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kinnisvaraturu nõudlusele vastava ja Kehra linna olemasoleva avaliku ruumiga sobituvate elamukruntide, haljastuse jm planeerimine ning planeeritavatele kruntidele kavandatavate elamute (nt ridaelamu, kahe korteriga elamu, üksikelamu) ehitusprojektide koostamise tingimuste ja muude tingimuste (nt tehnovõrkude võimaliku asukoha) määramine sh kergliiklustee ja sellega külgneva kõrghaljastuse planeerimine Aia tn 2 maaüksusel (katastritunnus 14001:001:1116).

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Anija vallas Kehra linnas.

Aia tn 2 kinnistu asub kortermajade ja ühepereelamute vahelisel alal infrastruktuuriga kaetud piirkonnas. Varem on ala kasutusel olnud ühepereelamute ja nende aiamaadena. Täna on hooned ja aiad lammutatud ning hoonestamata ala hooldatakse rohumaana.

Planeeringuala hõlmab lisaks Aia tn 2 maaüksusele piiräärsed tänavad – Aia tänav, Sõpruse väljaku tänav ja Laste tänav.

Planeeringuala ligikaudne suurus on 8300 m².

Aia tn 2 katastriüksuse (kat nr 14001:001:1116) pindala on 6252 m². Maakatastri andmetel on maaüksuse kõlvikuline koosseis: looduslik rohuma – 6252 m²; õuema – 43 m².

Kinnistu on hoonestamata ning maaüksus on kaetud vähese kõrghaljastusega.

Planeeringuala piirneb kolmest küljest avalikult kasutatavate tänavatega.

Planeeringu koostamise eelselt on Aia tn 2 katastriüksuse sihtotstarve - 100% sihtotstarbeta maa.

2.2. Olemasoleva linnaruumi kirjeldus

Kehra linn areneb piirkondliku keskusena, hõlmates elamu- ja tootmisalasid, äripiirkondi, avalikku teenust pakkuvaid asutusi ja puhkealasid. Prioriteediks on inimsõbraliku linnaruumi väljaarendamine, kus liikumisvõimalused arvestavad kergliiklejate vajadustega ning hoonestusmuster on väikelinnale iseloomulikult madaltihe ning samas on tagatud erinevate teenuste hea kättesaadavus, keskkonnasõbraliku avaliku ruumi olemasolu ja kohapealsed töökohad.

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Planeeringuala lõunaküljel, Sõpruse väljak tänava alal paikneb alla 1 kV elektriõhuliin (Elektrilevi OÜ, kitsenduse tunnus M73731270) nimetusega „Aia Kooli elamud“.

Planeeringuala põhjanurgas, Laste tänava alal paikneb sideehitis (Telia Eesti AS, kitsenduse tunnus 107204030).

Planeeringuala asub avalikult kasutatava tänava kaitsevööndiga – 10 meetrit sõiduraja välimisest servast mõõdetuna.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

2.4.1 Kehtiv üldplaneering.

Anija valla üldplaneering on kehtestatud 26.06.2008.a vallavolikogu otsusega nr 421.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringu ala väikeelamu maa (EV) juhtfunktsiooniga maa-alal. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiumbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Väikeelamumaadena reserveeritud aladel on väikseim ehitusõigust omav katastriüksus või krunt Kehra linna piires 0,12-0,25 ha. Kehra linna piires ja teisel pool Jägala-Kose mnt reserveeritud väikeelamumaadel on lubatud 0,25 ha suurustel kruntidel paariselamute rajamine. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus väikeelamumaal olla väiksem kui 50 m. Parkimine tuleb elamumaa arendamisel lahendada kruntide piirides.

Detailplaneeringu ala ei asu miljöövärtuslikul alal.

2.4.2 Koostamisel olev üldplaneering.

Koostamisel olev Anija valla üldplaneering on algatatud 21.08.2015.a vallavolikogu otsusega nr 155. Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek toimus 07.10 – 05.11.2019.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringu ala elamu maa-alal (E).

Üldplaneeringu kohaselt peab üksikelamu või kahe korteriga elamu krundi vähim pindala olema 1200 m², millele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on kuni 10 meetrit. Lubatud suurim summaarne hoonetalune kogupind võib olla kuni 30% krundi pindalast.

Detailplaneeringu ala ei asu miljööväärtuslikul alal.

Üldplaneeringuga määratud ehitustingimuste täielik loetelu on antud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.

Koostatavas detailplaneeringus on kõikide üldplaneeringutes nimetatud nõutega ja tingimustega arvestatud. Aia tn 2 detailplaneering on kooskõlas nii kehtiva kui ka koostamisel oleva Anija valla üldplaneeringuga sh inimsõbraliku elu- ja ettevõtluskeskkonna loomise ning asustusstruktuuri jätkusuutlik edasiarendamise põhimõttega.

Aia tn 2 detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut.

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal olemasolevad kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Planeeringuga kavandatu kirjeldus

3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahendus näeb ette Aia tn 2 maaüksuse jagamise viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millest kaks on ridaelamu- ja kolm on kahe korteriga elamute krundid. Ridaelamu kruntide (Pos 2 ja Pos 4) ja ridaelamute ehitusjoone asukohava määramisel lähtuti väljakujunenud tänavajoonest ja juurdepääsude paiknemisest. Ridaelamute juurdepääsud on põhjakaarest, ridaelamute elutoad/terrassid on võimalik projekteerida lõuna- ja lääneilmakaarde. Ridaelamu kruntidele (Pos 2 ja Pos 4) tänavapoolset piirdeaeda ei planeerita. Krundi Pos 3 Aia tn poolse piirdeaia lahendus ja piirdeaia asukoht peab arvestama ridaelamu kruntide arhitektuurse lahendusega.

Olemasoleva olukorraga võrreldes ei ole muudetud planeeringualaga piirnevate tänavate asukohti ja lahendusi. Aia tänavale on planeeritud on uus kergliiklustee.

3.2. Planeeringujärgsed krundid

POS nr	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
1	1224	100% Elamumaa	Pereelamu maa (100% EP)
2	1205	100% Elamumaa	Ridaelamu maa (100% ER)
3	1419	100% Elamumaa	Ridaelamu maa (100% EP)
4	1202	100% Elamumaa	Ridaelamu maa (100% ER)
5	1201	100% Elamumaa	Pereelamu maa (100% EP)

3.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeringualal on maapealsete ehitusloakohustuslike ehitiste püstitamine lubatud üksnes detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladel. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke.

Hoonestusalad on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

POS 1, pindala 1224 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Pereelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2, millest 1 on üksikelamu; 1 on abihoone. Abihoonete arvu määramisel tuleb abihoonete arvu hulka lugeda alla 20 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned ja 20-60 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned.
- Hoonete suurim lubatud summaarne ehitisealune pindala – 200 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: Elamu - 9 m maapinnast (kuni 2-korruseline). Abihoone kuni 5 meetrit maapinnast. Abihoone võib olla kuni ühe maapealse korrusega hoone.
- Hoonetele on lubatud ehitada keldrikorrus.

* Alternatiivina on lubatud üksikelamu asemel ehitada üks kahe korteriga elamu, kuid seejuures kehtivad muud eelpool loetletud ehituslikud tingimused sh abihoonete arv.

POS 2, pindala 1205 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Ridaelamu maa (ER)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1, millest on 1 on kolme boksiga ridaelamu. Abihoonete ehitamine ei ole lubatud. Abihoonete hulka tuleb lugeda alla 20 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned ja 20-60 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned).
- Hoonete suurim lubatud summaarne ehitisealune pindala – 425 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: Ridaelamu - 9 m maapinnast (kuni 3-korruseline).
- Hoonetele on lubatud ehitada keldrikorrus.

* Alternatiivina on lubatud kolme boksiga ridaelamu asemel ehitada kahe korteriga elamu, kuid seejuures kehtivad ridaelamule eelpool loetletud ehituslikud tingimused sh abihoonete arv.

POS 3, pindala 1419 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Ridaelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2, millest 1 on ridaelamu; 1 on abihoone. Abihoonete arvu määramisel tuleb abihoonete arvu hulka lugeda alla 20 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned ja 20-60 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned.
- Hoonete suurim lubatud summaarne ehitisealune pindala – 350 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: Elamu - 9 m maapinnast (kuni 2-korruseline). Abihoone kuni 5 meetrit maapinnast. Abihoone võib olla kuni ühe maapealse korrusega hoone.
- Hoonetele on lubatud ehitada keldrikorrus.

* Alternatiivina on lubatud ridaelamu asemel ehitada üks kahe korteriga elamu või üksikelamu, kuid seejuures kehtivad muud eelpool loetletud ehituslikud tingimused sh abihoonete arv.

POS 4, pindala 1202 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Ridaelamu maa (ER)

- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1, millest on 1 on kolme boksiga ridaelamu. Abihoonete ehitamine ei ole lubatud. Abihoonete hulka tuleb lugeda alla 20 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned ja 20-60 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned).
- Hoonete suurim lubatud summaarne ehitisealune pindala – 425 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: Ridaelamu - 9 m maapinnast (kuni 3-korruseline).
- Hoonetele on lubatud ehitada keldrikorrus.

* Alternatiivina on lubatud kolme boksiga ridaelamu asemel ehitada kahe korteriga elamu, kuid seejuures kehtivad ridaelamule eelpool loetletud ehituslikud tingimused sh abihoonete arv.

POS 5, pindala 1201 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Pereelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2, millest 1 on üksikelamu; 1 on abihoone. Abihoonete arvu määramisel tuleb abihoonete arvu hulka lugeda alla 20 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned ja 20-60 m² suuruse hoonealuse pinnaga hooned.
- Hoonete suurim lubatud summaarne ehitisealune pindala – 200 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: Elamu - 9 m maapinnast (kuni 2-korruseline). Abihoone kuni 5 meetrit maapinnast. Abihoone võib olla kuni ühe maapealse korrusega hoone.
- Hoonetele on lubatud ehitada keldrikorrus.

* Alternatiivina on lubatud üksikelamu asemel ehitada üks kahe korteriga elamu, kuid seejuures kehtivad muud eelpool loetletud ehituslikud tingimused sh abihoonete arv.

3.4. Arhitektuursed üldised nõuded hoonetele

Hoonete ja rajatiste mahu ja välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnale iseloomuliku hoonestusega ja materjalidega.

Katuse harjajoon projekteerida risti või paralleelne tänavaga.

Hoonete katusekatte materjaliks peab olema plekk või katusekivi.

Plekist moodulkorstnate kasutamine hoones välisseina pinnast väljaspool ei ole lubatud.

Hoone välisseinad viimistletakse puidu, krohvi, loodusliku ja/või kunstkiviga, sokliosa betoonist või looduslikust kivist.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi.

Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima kokku elamuga ja toetama elamu arhitektuurset lahendust.

Hoonestusalade maapinna projekteeritavad kõrgusmärgid esitatakse asendiplaanil ehitusloa taotlemisel, sadeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sadevett ei suunataks kalletega naaberkruntidele ega teemaale.

Arhitektuursed piirangud ja tingimused:

- Elamu ja abihoone lubatud katusekalde nurk: 15 kuni 45 kraadi.

- Piirdeaedadena on detailplaneeringu joonisel nr 3 /Põhijoonis/ määratud asukohas lubatud ehitada kuni 1,50 m kõrguseid puit- ja/või võrkaedu h=1,5 m, eraldiseisvana või kombineerituna elustaradega (hekid). Elustarade (hekkide) maksimaalne lubatud kõrgus tuleb näha ette ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega koos esitatavas projektdokumentatsioonis. Piirdeaed peab arhitektuuriliselt olema kooskõlas elamu lahendusega. Mitte rajada läbipaistmatuid tehismaterjalist piirdeid. Läbipaistmatu elustara kavandamisel tuleb eelnevalt koostada haljastusprojekt.

- Hoonete viimistlusmaterjalid ja värvilahendus peab olema kaasaegne ja samaaegselt ümbritsevasse elukeskkonda sobiv.
- Välisseinte viimistluses mitte kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale.
- Sokli osas tuleb kasutada betooni, tehiskivi ja/või looduslikku kivi.
- Akende ja uste välisviimistluse materjali valikul eelistada puitu ja/või metalli. Plastikaknaid võib kasutada üksnes arhitektuurselt argumenteeritud ja põhjendatud juhul.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb enne eelprojekti koostamisele asumist kooskõlastada Anija Vallavalitsusega.
- Ehitusjoone olemasolul tuleb hoone tänavapoolne fassaad projekteerida ehitusjoonele.

3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Liikluskorralduslikult ei muudeta kehtivas detailplaneeringualaga piirnevate tänavate paiknemist ja lahendust. Planeeringulahendus näeb ette 2,0 meetri laiuse asfaltkattega kergliiklustee püstitamise Aia tänava alale.

Planeeritud kergliiklustee täpne tehniline lahendus määratakse teeprojektiga.

Kergliiklusteele langevad sademeveed immutatakse pinnasesse teemaa-alal.

Parkimine toimub kruntide siseselt, igale üksikelamule ja igale ridaelamu boksile on ette nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta. Kahe korteriga elamu kavandamisel tuleb krundisiseselt näha ette igale korterile vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Kavandatava hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada tänavaliiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi omanik.

Teeprojektis tuleb näidata juurdepääsude nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid lehtpuid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m. Sõidutee ja kergliiklustee peavad olema ohutult kasutatavad, millest tulenevalt tuleb teeprojektiga anda lahendus, mis välistab kergliikleja suunamist parkla ja sõiduraja vahelisele manööverdusalale.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsud tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

3.6. Tuleohutusnõuded

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritavale maa-alale uute hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" või hoone ehitusloa taotluse esitamise hetkel kehtivast vastavast õigusaktist. Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-1, TP-2, TP-3.

Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul, kui hoonete vaheline kaugus üksteisest on alla 8 m, tuleb tule leviku nõuetekohane piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega ja lahendada ehitusprojekti (staadium: eelprojekt) koostamise etapis.

Planeeritavate kruntide/hoonete tuletõrjevesi saadakse kahest olemasolevast hüdrantist:

1. Aia tn ja Laste tn ristmiku maa-alal paiknev hüdrant
2. Aia tn ja Sõpruse väljak tn ristmiku maa-alal paiknev hüdrant

Vastavalt kohaliku vee-ettevõtja OÜ Velko AV poolt 10.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele rahuldavad olemasolevad tuletõrjevee hüdrandid detailplaneeringu alale kavandatavate hoonete

tuletõrjevee vajaduse 3 tunni jooksul vooluhulgaga 10 l/s. Tuletõrjevee hüdrandid ja hüdrantide teeninduspiirkonnad (R=100m) on kantud joonisele nr 4 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Projekteerimisel lähtuda EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

3.7. Keskkonkakaitse

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Rajatavate hoonete ümbrus projekteeritakse koos hoone ehitusprojektiga. Projekteeritud kõrgusmärgid antakse vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides tuleb näha ette teedelt ja platsidelt sademevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sademevett ei juhitaks naaberkinnistutele.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnoohtlikke materjale ja aineid.

Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega.

Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid. Jäätmekäitlusel juhinduda valla jäätmehoolduseeskirjast ja muudest valdkonda reguleerivatest aktidest.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi.

4. Tehnovõrkude lahendus

Detailplaneering arvestab piirkonnas olemasoleva tehnovõrkude lahendustega. Detailplaneering määratleb planeeringuala teenindavate tehnovõrkude põhimõttelised lahendused.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist koostatakse planeeringuala teenindavate tehnovõrkude ehitusprojektid tööprojekti staadiumis, milles antakse tehnovõrkude täpsed asukohad ja tehnilised näitajad. Detailplaneeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojektide koostamisel. Planeeringualale kavandatud hooneid teenindavate tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt täiendavalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

4.1. Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 19.12.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 340350 ja mis kehtivad kuni 19.12.2021.

Detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus (kokku 12x25A) toimub projekteeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV maakaablilt. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele tealasse. Liitumiskilbid on igal ajal vabalt teenindatavad. Projekteeritavate 0,4 kV maakaabelliinide toide on ettenähtud projekteeritavatest jaotuskilpidest. Projekteeritavate jaotuskilpide toide on ettenähtud 0,4 kV maakaabelliinidega olemasolevast alajaamast 8154: (Aruküla).

Projekteeritavate kaablite trassid alates toitepunktist, jaotus- ja liitumiskilpide asukohad on näidatud joonisel nr 4 *Tehnovõrkude koondplaan*. Planeeringus on näidatud elektriliinide paiknemine teiste kommunikatsioonide suhtes tee joonise lõikel katteta teemaa osal. Joonisel nr 4 *Tehnovõrkude koondplaan* on näidatud tarbija kaablite asetus ja juurdepääs jaotus-liitumiskilpidele.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini. Detailplaneeringuga on määratud olemasolevale ja planeeritavale Elektrilevi OÜ tehnorajatisel servituudi vajadusega ala (sh servituudi vajadusega alad naaberkinnistute perspektiivseks elektritoiteks) elektripaigaldise maakaabelliini kaitsevööndi ulatuses st 1 meeter äärmisest kaablist

mõõdetuna.

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustusrajatise ei planeerita. Detailplaneeringualaga kolmest küljest piirnevad tänavad on valgustatud.

Liitumiskilbid on planeeritud moodustatavate katastriüksuste piirile. Asukohavalikul on arvestatud, et elektri liitumiskilp on igal ajahetkel vabalt teenindatav. Elektrivarustus on lahendatud madalpinge maakaabelliini abil.

Peale planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab hoonestaja projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada objekti elektrivarustuse projektiga.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

4.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS on 06.01.2020 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33269485. Detailplaneeringuga piirneval alal paiknevad Telia sideliini rajatised.

Detailplaneeringu joonisel nr 4 *Tehnovõrkude koondplaan* on näidatud asukohad projekteeritavatele sideliini rajatistele.

Sideühenduseks projekteerida/ehitada sidekanalisatsiooni põhitrass alates sobivast Teliale kuuluvast sidekaevust KEH-047, KEH-048 või KEH-049. Igale üksikelamu, ridaelamuboksile ette näha eraldi sisestused põhitrassist. Projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@boftel.com), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia sidetrassiga ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine.v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

4.3. Veevarustus, reovee kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon

Planeeritavate elamute veevarustus ja reovee kanalisatsioon lahendatakse Kehra linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni võrkude baasil vastavalt OÜ Velko AV poolt 10.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritava ala veevarustus ühendatakse olemasoleva ühisveevärgiga järgnevalt:

1.1 Rajatava ühenduspunkti kaudu Aia tänaval veetorule DE 110 PEH (Lisa 1).

Rajatav veetrass on joonisel helerohelist värvi ja ühendatakse joonisel näidatud helesinist värvi ÜVK toruga. Ühenduskoht on märgitud joonisel „Rajatava veetrassi ühenduspunkt“.

1.1.2. Liitumispunktid kinnistu varustamiseks veega rajatakse kuni 1 meeter väljaspoole kinnistu piiri.

1.2. Planeeringuala lubatud summaarne veevõtu kogus liitumispunktide kaudu kuni 10 m³/d. Vee rõhk liitumispunktis 3,5 – 4,0 bar.

1.3. Nõuded veemõõdusõlme kohta: Veemõõdusõlmed planeerida hoonetesse, veemõõdusõlme tehnilised tingimused väljastatakse hoonete projekteerimise käigus.

1.4. Tarbitud olme- ja tarbevesi peab olema veemõõdusõlmes mõõdetud.

Sademevett võib juhtida otse maapinda tekkepõhise kinnistu piirides. Sademevee juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud.

Alternatiivina võib planeeringuala sademevee koguda kokku ja juhtida kogumiskaevu, mille asukoht on näidatud joonisel nr 4 *Tehnovõrkude koondplaan* ning joonise tingmärkides omab tähistust „*Sademevete kogumiskaev nr 1*“.

4.4. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küttesüsteemid lahendatakse lokaalsena hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Soojatootmiseks tuleb kasutada looduslikke ja/või taastuvaid energiaallikaid (puut, soojuspump, päikesepaneelid, maaküte jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid kütuseliike (nt kivisüsi, õli).

Alternatiivina nr 1 on võimalik lahendada kõikide planeeringuga kavandatavate hoonete soojavarustus kaugküttega vastavalt OÜ Velko AV poolt 10.12.19 väljastatud tehnilistele tingimustele „*Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Anija vallas Kehra linnas Aia tn. 2 (katastritunnus 14001:001:1116) maaüksusele*“.

Alternatiivina nr 2 on võimalik lahendada planeeringuga kavandatavate ridaelamute (Pos 2, Pos 3, Pos 4) soojavarustus kaugküttega vastavalt OÜ Velko AV poolt 10.12.19 väljastatud tehnilistele tingimustele „*Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Anija vallas Kehra linnas Aia tn. 2 (katastritunnus 14001:001:1116) maaüksusele*“.

Termotrasside võimalikud asukohad on kajastatud joonisel nr 4 *Tehnovõrkude koondplaan*

5. Servituudid

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt tuleb seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude valdajate kasuks planeeritava taristu kaitsevööndi ulatuses.

6. Energiatõhusus

Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda ehitusloa taotlemise hetkel energiatõhususe miinimumnõuete kohta jõustunud õigusaktidest ja standarditest.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad koheselt korrastada ja haljastada.

Kruntide korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja tekib turvatunne.

Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

Hoonete tänavapoolsetele fassaadidele tagada nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja valgustatud juurdepääsu alad vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisuse tagamiseks on soovitatav sõlmida leping turvateenuseid pakkuva firmaga.

Hoonete tagumiste sissepääsude aladele, mis ei ole tänavalt nähtavad, on soovitatav paigaldada liikumisanduriga või hämaraanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

Planeeringuala ümbritsevad tänavad on valgustatud.

8. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitise, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

9. Planeeringu elluviimine

Planeeritud hooneid teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsude ja kergliiklustee rajamine toimub vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitud lepingule.

Detailplaneeringuga kavandatud tööde järjekord:

1. Aia tn 2 katastriüksuse jagamine 5(viie) elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks.
2. Krunte teenindavate tehnovõrkude projekteerimine.
3. Kruntide juurdepääsude ja kergliiklustee projekteerimine.
4. Krunte teenindavate tehnovõrkude ja liitumispunktide ehitamine.
4. Planeeritud elamute ehitustegevust taluvate juurdepääsude ehitamine.
5. Planeeritud kergliiklustee aluse rajamine.
6. Elamute ja abihoonete ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine.
7. Elamu ja abihoonete ehitus.
8. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.