

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks vastavalt lähteseisukohtadele on Lehtmetsa külla reformimata riigimaale hoolekandeküla (tegevusmaja, 9 peremaja, abihoone ja spordiväljaku) rajamise võimalike tingimuste ja võimaluste väljaselgitamine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ning heakorrastatud ala kujundamiseks vajalike tingimuste väljatöötamine (hoonestustingimused, heakorrastus, teedevõrk, insenerivõrgud).

Planeeritava ala piiri on muudetud tehnovõrkude ühenduste ja juurdepääsu planeerimise vajaduse tõttu väljaspool esialgset planeeritava ala piiri (vt joonis nr 3).

Hoolekandekülade lahendus on välja töötatud Hoolekandeküla planeeringulise ja arhitektuurse ideekonkurssi alusel.

### Lähtedokumendid

- Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Anija Vallavolikogu 21.01.2010. a otsus nr 30
- LÄHTESEISUKOHAD Kehra Hoolekandeküla detailplaneeringu koostamiseks. (Lisa 1 Anija Vallavolikogu 21.01.2010 otsusele nr 30)

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 25.04.2010. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:1000 (töö nr GE-291).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Harju maakonnaplaneering
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Anija valla üldplaneering (kehtestatud Anija Vallavolikogu 26.06.2008. a otsusega nr 421)

## 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Anija vallas Lehtmetsa külas (vt joonis 1).

Anija valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala metsaga kaetud osa maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud olemasolev haljasala ja parkmetsa maa ning metsast vaba ala juhtfunktsiooniks perspektiivne korterelamu maa.

Vastavalt üldplaneeringule ei ole nimetatud haljasaladel ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade

sihipärase kasutamise seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats jne.

Planeeritavast alast põhjas asuvad maatulundus-, tootmis- ja ühiskondlike ehitiste maa (lasteaed) krundid. Planeeritava ala kirdenurga lähistel asub Kirsi alajaam. Kirdes asuvad elamumaa krundid 5-korruseliste korterelamutega, mida ümbritseb üldkasutatava maa krunt.

Planeeritavast alast idas, läänes ja kagus asub reformimata riigimaa. Kagus reformimata riigimaal asuvad aiamaad ja kasvuhooned, idas põllumaa. Läänes riigimaantee ja planeeritava maa-ala vahelisel alal asub metsaga kaetud ala.

Lõunas asuvad maatulundus- ja toomismaa krundid.

Planeeritavast alast idas asub Kaunissaare-Kehra kõrvalmaantee (T-11127). Tegemist on klassita maanteega, mille liiklussedus on 200 – 500 a/ööp. Planeeritavast alast läänes asub Kose-Jägala tugimaantee (T-12). Tegemist on V klassi maanteega, mille liiklussedus on 500 – 1000 a/ööp.<sup>1</sup> Riigimaanteede teekaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest.<sup>2</sup> V klassi maantee sanitaarkaitsevöönd on 60 m sõidutee servast.<sup>3</sup> Maanteede mõjuvööndi laius on 300 m sõidutee servast.

Anija valla üldplaneeringuga on planeeritud nii Kaunissaare-Kehra kui Kose-Jägala maanteega paralleelselt kulgevad kergliikusteed.

Lähim bussipeatus asub planeeritavast alast ca 800 meetri kaugusel Kehra linnas.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ei asu planeeritav maa-ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku ala.

Planeeritaval maa-alal ja vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi ega kaitstavaid loodusobjekte.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala võib jagada tinglikult kaheks: segametsaga kaetud ala ning põllumaa (vt joonis nr 2). Metsa servas asub kraav. Lisaks piiritlevad kraavid planeeritavat ala nii põhjast kui lõunast. Kraavi kaldad on kaetud võsaga.

Põhjapoolt läbi Aiandi krundi kulgeb killustiku kattega tee nii planeeritavale alale kui ka olemasoleva alajaama juurde. Tegemist ei ole avaliku teega. Täiendavat juurdepääsuteed planeeritavale alale ei ole.

Planeeritavat ala läbib 10 kV õhuliin.

1 Maa-ameti Maanteeameti kaardirakendus. <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS> (26.04.2010)

2 Teeseadus (RTI **1999**, 26, 377; 93, 831; **2001**, 43, 241; 50, 283; 93, 565; **2002**, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; **2003**, 79, 530; 88, 594; **2004**, 84, 569; **2005**, 11, 44; 40, 312; 61, 479; **2006**, 30, 232; **2007**, 12, 66; 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408; **2008**, 56, 314; **2009**, 15, 93; 25, 150; 28, 170; 39, 262; 62, 405)

3 Tee projekteerimise normid ja nõuded. Vastu võetud teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 55 (RTL **2000**, 23, 303; **2004**, 65, 1088)

Planeeritava ala põhjaosas asub puurkaev koos pumbamaja hoonega ning maa-alune veereservuaar, mida on kasutatud tuletõrjervee mahutina. Pumbamajal on olemas elektrivarustus. Pumbamajast kulgeb veetrass Kehra suunas.

Maapinna üldine absoluutkõrguste vahemik on 48,11– 51,55 m. Kõrgem on maapind veereservuaari ja pumbamaja läheduses vahemikus 51,50 – 53,73 m ning madalaim kraavi põhi on 47,39 m. Maapind langeb idas suunas.

**Tabel 1.** *Olemasolev olukord*

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala, ha</i>	<i>Üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioon</i>	<i>Olemasolevate hoonete arv</i>	<i>Olemasolev ehitusealune pindala</i>
Riigimaa	6,25	Haljasala ja parkmetsa maa Korterelamu maa	1	104 m <sup>2</sup>

## 4. Planeeringu lahendus

### 4.1. Idee kirjeldus

Detailplaneeringu eesmärgis on rajada planeeritavale alale hoolekandeküla. Küla koosneb peremajadest, tegevusmajast ning välialadest.

Hoolekandekülade lahendus on välja töötatud Hoolekandeküla planeeringulise ja arhitektuurse ideekonkurssi alusel.

Peremaja on hoone, kus kliendid veedavad suurema osa ööpäevast. Selles hoones kliendid magavad, söövad, veedavad vaba aega ja tegelevad huvitegevusega (juhul kui tegu pole tegevustega, mida harrastatakse tegevusmajas või väljaspool hooldekodu). Planeeritavale alale on planeeritud 6 peremaja. Igas peremajas elab 10 klienti ning 2 teenindavat persooni, kokku inimeste hulk planeeritaval alal 72 inimest + tegevusmaja teenindav personaal.

Tegevusmaja on hoone, kus kliendid käivad ühistegevusi ja huvitegevusi harrastamas, kus paiknevad ametiruumid ning tugiteenusteks vajalikud ruumid. Tegevusmaja on avatud ka kogukonnale avatud (nt internetipunkt, ühistegevuse saal, raamatukogu).

Sissesõidutee ja tegevusmaja lähistele on planeeritud parkimisala.

Välialadel on ettenähtud klientide jalutusruum ja roheala, ühine rekreatsiooniala, spordiväljak, hobipeenrad, ühisürituseplats. Metsaalale on planeeritud jalutusrajad koos puhkekohtadega.

Peremajade läheduses asuvad teed võimaldavad vajadusel sõiduautode ja teenindava transpordi juurdepääsu hoonte, kuid ei ole mõeldud pidevaks autoliikluseks. Teed peavad võimaldama liiklemist ka ratastoolis liiklejatel.

#### **4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Reformimata riigimaale moodustatakse kolm krunti: ühiskondlike ehitiste maa, transpordimaa ning tootmismaa krunt (vt joonis nr 3).

#### **4.3. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis nr 3):

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

#### **4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud detailplaneeringu eesmärgist anda ehitusõigus 6 peremaja ja ühe tegevusmaja ehitamiseks.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud puurkaevu sanitaarkaitsevööndi ja metsaalaga. Hooned ei ole metsaga kaetud alale planeeritud seetõttu, et Anija valla üldplaneeringu järgselt on antud ala haljasala ja parkmetsa maa. Vastavalt üldplaneeringule ei ole nimetatud haljasalal ehitustegevus lubatud (vt joonis nr 3).

Hoonestusala planeerimisel ei ole 10 kV õhuliini kaitsevööndiga arvestatud seetõttu, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek asendada antud õhuliin maakaabliga (vt joonis nr 3).

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on toodud põhijoonisel. Hoonestusala vähim kaugus naaberkrundipiirist on 8 meetrit. Lepatriinu kinnistupiirist (lasteaed) on hoonestusala planeeritud 20 meetri kaugusele (vt joonis nr 3).

Hoonestusala on planeeritud suurem, kui on planeeritud hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Põhijoonisel on toodud hoonete võimalikud asukohad. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud.

Olemasolev pumbamaja likvideeritakse.

Väljaspoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud.

#### **4.5. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“<sup>1</sup> 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Olemasolevate ja planeeritavate hoonetevahelised tuleohutuskujud vastavad määruses kehtestatud. Hoonestusala siseselt planeeritud peremajade vahelised kaugused on suuremad kui 27 meetrit (vt joonis 3).

<sup>1</sup> Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

#### **4.6. Arhitektuurinõuded**

Olulised arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis nr 3).

Hoolekandekülade arhitektuurne lahendus on välja valitud Hoolekandeküla planeeringulise ja arhitektuurse ideekonkurssi alusel.

#### **4.7. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Põhjapoolt läbi Aiandi krundi kulgeb killustiku kattega tee nii planeeritavale alale kui ka olemasoleva alajaama juurde. Tegemist ei ole avaliku teega. Täiendavat juurdepääsuteed planeeritavale alale ei ole (vt joonis nr 2).

Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud idas paiknevalt Kaunissaare-Kehra (T-11127) riigimaanteelt. Juurdepääsutee tarbeks on moodustatud transpordimaa krunt (vt joonis nr 3). Juurdepääsutee ristprofiil on toodud tehnovõrkude joonisel koos planeeritud tehnovõrkude paiknemisega (vt joonis nr 5). Tehnovõrkude joonisel on toodud planeeritud juurdepääsutee absoluutkõrgused, mida täpsustatakse projekteerimise käigus (vt joonis 6).

Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 Linnatänavad on sissesõidutee kuni tegevusmaja ja parkimisaladeni planeeritud 5,6 m laiusega. 5,6 m laiune tee on ettenähtud segaliiklusele sagedusega 25-100 a/h, projektkiirusega 40 km/h.

Maantee ja juurdepääsutee ristmikul on ära toodud nähtavuskolmnurgad, mis on alad, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Peremajade läheduses asuv sõidutee on planeeritud 3,5 m laiune, antud laius rahuldab segaliiklusega liiklust sagedusega kuni 25 a/h, projektkiirusega 30 km/h. Ka peremajade esised kõnniteed on planeeritud 3,5 m laiused, et vajadusel oleks võimalik sõita autoga otse hoone juurde. Äärekivid antud kohtades tuleb lasta sõiduteega samale tasandile. Peremajade esised kõnniteid võib kasutada ka ajutiseks parkimiseks ja möödasõidu võimaldamiseks. Tee laius võimaldab parkivast autost mööduda ka ratastooliga.

Kõnniteed on planeeritud 2 m laiused. Pargisisesed jalutusrajad on planeeritud minimaalselt 1,5 m laiused, lähtudes majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrusest nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes“<sup>1</sup>, mis lubab õueteid rajada minimaalselt 1,2 m laiustena. Radadele on ettenähtud puhkekohad istepinkidega (vt joonis 3).

Sõiduteed on planeeritud asfaltkattega. Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks. Kõnniteede kattematerjalina soovitatavalt kasutada tänavakivi, pargialal jalgteedel graniitsõelmeid.

Teede projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrusest nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes“.

<sup>1</sup> Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrus nr 14 (RTL, 24.12.2002, 145, 2120)

Vastavalt Anija valla üldplaneeringule on Kaunissaare-Kehra maantee paralleelselt ära toodud perspektiivne kergliiklustee osa. Vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2003 Linnatänavad) on maantee ja kergliiklustee eraldusriba minimaalseks lubatud vahekauguseks maanteel kehtiv kiirusepiirang jagatud 10-ga (m). Maantee projektkiiruseks on loetud 60 km/h. Eraldusriba laiuks on määratud 7 m. Kergliiklustee laiuks on planeeritud 3,5 m. Kergliiklustee katteks soovitavalt kasutada asfalti.

Planeeritava ala normikohane parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimisalade katteks kasutada asfaltkatet. Hoonete lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2003 Linnatänavad).

**Tabel 2.** Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Adress</i>	<i>Kood</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Parkimisnormatiiv (1 pk/suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta)</i>	<i>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Kehra hooldekodu	11310	Hoolekandeaasutuste hooned	3340	1/200 (hooldusaasutus, vanadekodu EVS 843:2003)	16,7 / 20 + 2 invakohta

#### **4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeritavast alast ca 32 % on kaetud segametsaga. Kraavide kaldad on kaetud võsaga. Hooned on planeeritud kõrghaljastusest vabale põllumaale (vt joonis nr 2).

Metsaga kaetud alale on kavandatud järkjärgult haljasala ja parkmetsa kujundamine vastavalt Anija valla üldplaneeringu juhtfunktsioonile.

Metsaala korrastamiseks tuleb arvestada järgnevaga:

- 1) säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust;
- 2) eemaldada surnud, kuivanud ja murdumisohtlikud puud;
- 3) eemaldada võsa st kuni 8 cm diameetriga puittaimestik;
- 4) pargisisesed jalgteed puhastada võsast kuni 10 m laiuse koridorina;
- 5) eemaldada looduslik uuendus, alles jätta elujõulised suuremad eksemplarid tammedest, saartest, pärnadest, vahtradest ja sangleppadest;
- 6) säilitada okaspuud;
- 7) tulevase pargi täiendamisel arvestada olemasoleva liigilise koosseisuga;

Detailplaneeringuga on antud põhimõtteline kõrghaljastuse paiknemine. Peremajade ja tegevusmaja ümbruse haljastamiseks tuleb koostada haljastusprojekt. Kõrghaljastuse

rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude paigutusega, haljastamisel ei tohi kõrghaljastust istutada kahe meetri ulatuses kummalegi poole tehnovõrgust.

Põhijoonisel on ära toodud võimalik aiamaade paiknemise asukoht (vt joonis nr 3).

Hoolekandeküla piirid lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on paigutatud planeeritud pürgimajadesse (vt joonis nr 3). Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse<sup>1</sup> nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Krundi ja juurdepääsutee heakorra tagamisel tuleb lähtuda kehtivast Anija valla heakorra eeskirjast.

## **4.9. Tehnovõrgud ja -rajatised**

### **4.9.1. Veevarustus**

#### Olemasolev

Planeeritava ala põhjaosas asub puurkaev koos pumbamaja hoonega ning maa-alune veereservuaar, mida on kasutatud tuletõrjervee mahutina. Pumbamajast kulgeb veetrass Kehra suunas (vt joonis nr 2).

#### Planeeritav

Krundi veevarustus on lahendatud vastavalt Velko AV OÜ Kehra Hoolekandeküla aadressiga Lehtmetsa küla Anija vald Harjumaa ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise tehnilistele tingimustele detailplaneeringu insener-tehnilise projekti koostamiseks, 09.06.2010 nr 534.

Planeeritud veetorustik ühendatakse tehnilistes tingimustes näidatud liitumispunkti (vt joonis nr 5). Lubatud veevõtu kogus on kuni 10 m<sup>3</sup>/d. Veetorustiku diameetrid täpsustada projekteerimise käigus.

Veetorustikule on ettenähtud hüdrantide rajamise vajadus, millest lähtuvalt on veetorustik osaliselt lahendatud ringvõrguna (vt joonis nr 5).

Planeeritaval alal asuv olemasolev pumbamaja kuulub likvideerimisele. Kehra linna ja Anija valla külade ühisveevärgi ja kanalisatsiooni projekti (AS Kommunaalprojekti töö nr 99-08, I etapp, Kehra linn ja linna lähikülad Lehtmetsa ja Ülejõe) järgselt rajatakse maa-alune pumpla ning hoone järgi vajaduse puudub. Puurkaev säilitatakse ning puurkaevu tarbeks moodustatakse eraldi krunt (vt joonis nr 3).

### **4.9.2. Heitvee kanalisatsioon**

#### Olemasolev

Planeeritaval alal puudub heitvee kanalisatsioon.

<sup>1</sup> Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405)

### Planeeritav

Krundi veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Velko AV OÜ Kehra Hoolekandeküla aadressiga Lehtmetsa küla Anija vald Harjumaa ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise tehnilistele tingimustele detailplaneeringu insener-tehnilise projekti koostamiseks, 09.06.2010 nr 534.

Planeeritud kanalisatsioon ühendatakse tehnilistes tingimustes näidatud liitumispunkti (vt joonis nr 5). Ärajuhitava reovee kogus on kuni 10 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritava ala põhjaossa on ettenähtud kanalisatsiooni pumpla vajadus.

### **4.9.3. Sademevee kanalisatsioon**

#### Olemasolev

Planeeritaval alal puudub sademeveekanalisatsioon.

#### Planeeritav

Planeeritavalt alalt kogunevad sademeveed on planeeritud juhtida olemasolevatesse kraavidesse (vt joonis nr 5). Kraavid asuvad krundipiiridel, seega on takistatud sademevee äravool naaberkinnistute aladele.

Peremajade lähimbruse teedelt, platsidelt ning katustelt tulevad sademeveed juhitakse planeeritava krundi läänepiiril asuvasse kraavi. Peremajadeni viival sõiduteel liiklevad autod ainult äärmisel vajadusel, pidevat liiklemist ei toimu, millest lähtuvalt ei vaja sademevesi puhastamist.

Tegevusmaja läheduses asuvatelt parkimisaladel ära juhitud sademevesi puhastatakse õlipüüduris ning juhitakse seejärel kraavi.

Sademevee kanalisatsiooni lahendust täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **4.9.4. Elektrivarustus**

#### Olemasolev

Planeeritavat ala läbib 10 kV õhuliin. Planeeritavast alast põhjas asub Kirsi alajaam. Pumbamajal on olemas elektrivarustus (vt joonis nr 2).

#### Planeeritav

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 178567, väljastatud 04.06.2010.

Planeeritav 0,4 kV elektriliini toide on ettenähtud Kirsi 10/0,4 kV alajaama vabalt 0,4 kV fiidrit.

Krundipiiri lähiste kraavi ja parkimisala vahelisele alale on ettenähtud liitumiskilp. Planeeritavale krundile on ettenähtud kolm jaotuskilpi. Jaotuskilpidest on planeeritud eraldi ühendused tegevusmajale ning 6 peremajale. Elektritoide on planeeritud 0,4 kV maakaablitega (vt joonis nr 5).

Pumpla säilitab olemasoleva elektrivarustuse.

#### **4.6.5. Sidevarustus**

##### Olemasolev

Planeeritaval alal puudub sidevarustus. Kaunissaare-Kehra maanteega paralleelselt kulgevad olemasolevad sidekaablid (vt joonis nr 2).

##### Planeeritav

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 15432523, koostatud 06.07.2010.

Sidetrass on planeeritud esmalt tegevusmajja ning tegevusmajast toimub edasine sidetrass jagamine igasse peremajja. Sidetrass on planeeritud kõnnitee alla (vt joonis nr 5).

Planeeritav sidetrass ühendatakse Lehtmetsa külas Kose mnt 34 juures asuva Elioni kaablikanaliseerimise kaevuga (vt joonis nr 5).

#### **4.9.6. Soojavarustus**

##### Olemasolev

Planeeritaval alal puudub soojatorustik.

##### Planeeritav

Soojavarustus on lahendatud vastavalt Velko AV OÜ tehnilistele tingimustele nr 3 automaatse soojussõlme paigaldamiseks, 09.06.2010 nr 535.

Planeeritavale alale planeeritud hoonete kütmine lahendatakse kaugküttevõrgu baasil.

Planeeritud soojatorustik ühendatakse tehnilistes tingimustes näidatud liitumispunkti (vt joonis nr 5).

#### **4.9.7. Välisvalgustus**

##### Olemasolev

Planeeritaval alal puudub välisvalgustus.

##### Planeeritav

Kehra Hoolekandeküla territoorium on planeeritud valgustada. Planeeringuga on planeeritud välisvalgustuse maakaabelliini põhimõtteline paiknemine (vt joonis nr 5). Valgustite asukohad ja parameetrid lahendada eraldi projektiga.

#### **4.9.8. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeritava maa-ala piirides asuvate olemasolevate ning planeeritavate trasside pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel**

	<i>Pos 1 krundil (Kehra Hoolekandeküla)</i>	<i>Pos 2 krundil (Hoolekande tee)</i>	<i>Pos 3 krundil (Puurkaev)</i>	<i>Väljaspool planeeritud krunte</i>	<i>Kokku, m</i>
<b>Planeeritav veetoru</b>	779	22	-	94	<b>895</b>
<b>Planeeritav tuletõrjehüdrant</b>	2 tk	-	-	-	<b>2 tk</b>
<b>Planeeritav heitvete kanal (isevoolne)</b>	605	-	-	-	<b>605</b>
<b>Planeeritav heitvete kanal (surve)</b>	29	25	-	135,5	<b>189,5</b>
<b>Planeeritav sademeveekanal</b>	521,5	-	-	-	<b>521,5</b>
<b>Planeeritav I klassi õlipõudur</b>	1 tk	-	-	-	<b>1 tk</b>
<b>Planeeritav kanalisatsiooni pumpla</b>	1 tk	-	-	-	<b>1 tk</b>
<b>Planeeritav elektri madalpinge maakaabelliin</b>	483	-	-	37	<b>520</b>
<b>Planeeritav elektri kõrgepinge maakaabelliin</b>	336	-	-	-	<b>336</b>
<b>Planeeritav välisvalgustuse kaabelliin</b>	721	184	-	-	<b>905</b>
<b>Planeeritav sidekanal</b>	426	164	-	72	<b>662</b>
<b>Planeeritav kütetoru</b>	1250	56	-	209	<b>1515</b>
<b>Olemasolev kõrgepinge õhuliin</b>	3,5	-	-	-	<b>3,5</b>
<b>Olemasolev madalpinge maakaabelliin</b>	137	-	-	-	<b>137</b>
<b>Olemasolev sidekaabel</b>	-	42	-	-	<b>42</b>
<b>Varem projekteeritud veetoru</b>	76	-	14	-	<b>90</b>

#### **4.10. Tuleohutuse tagamine**

Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3. Hoonetevahelise tuleohutusküla laiuks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315

„Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“<sup>1</sup> 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsisivusklassist.

Tuletõrjerveevarustuse lahendamiseks on planeeritud veetrassile tuletõrjehüdrandid. Hüdrantide vahekauguseks on planeeritud 150 m. Tuletõrjehüdrandi asukohta peab tähistama nõuetekohane viit. Hüdrandid on paigutatud sõiduteest 1 m kaugusele (vt joonis 5).

Tuletõrje kustutusvee normvooluhulk on 15 l/s.

#### **4.11. Keskkonnakaitsetingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine**

Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid objekte.

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Planeeritavale alale ei planeerita hooneid ega tegevust, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.

Parkimisaladelt ära juhtiv sademevesi puhastatakse õlipüüduriga.

Riigimaanteede sanitaarkaitsevööndite ulatuses (60 m) ning mõjualas (300 m) tuleb arvestada võimaliku liiklusrõhu, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Vajadusel tuleb projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 esitatud normmüra tasemete tagamiseks.<sup>1</sup>

Hooned on planeeritud väljapoole sanitaarkaitsevööndeid.

On koostatud Radoonitõrjekeskuse poolt 28.12.2010 „Katastriüksus 14001:002:0009, Kehra radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang“, mille järgi mõõtmistulemused näitavad, et planeeritav ala paikneb normaalse Rn-riski alal, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m<sup>3</sup>).

Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks hea ventilatsioon. Soovitav on kasutada vundamendi tuulutust. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

#### **4.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

#### **4.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

<sup>1</sup> Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI 2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

<sup>1</sup> Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra tasemete mõõtmise meetodid. Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 (RTL, 14.03.2002, 38, 511)

#### 4.14. Servituutide rajamise vajadus

Tabelis nr 4 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid.

**Tabel 4. Servituutide vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Kehra Hoolekandeküla	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääs Velko AV OÜ puurkaevule
Kehra Hoolekandeküla	Olemasolev 10 kV õhuliin	Tagada elektrivarustuse ja liini teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Kehra Hoolekandeküla	Planeeritud 10 kV maakaabel	Tagada elektrivarustuse ja liini teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Kehra Hoolekandeküla	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	Tagada elektrivarustuse võimluse
Kehra Hoolekandeküla	Olemasolev 0,4 kV maakaabel	Tagada puurkaevu pumba elektrivarustuse ja liini teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Kehra Hoolekandeküla	Projekteeritud veetrass	Tagada veevarustuse ja trassi teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Kehra Hoolekandeküla	Olemasolev puurkaev	Tagada veevarustuse ja puurkaevu teenindamise võimalus sanitaarkaitsevööndi ulatuses
Aiandi	Olemasolev puurkaevu sanitaarkaitsevöönd	Tagada puurkaevu teenindamise võimalus sanitaarkaitsevööndi ulatuses
Lehtmetsa 2	Planeeritud veetrass	Tagada veevarustuse ja trassi teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Lehtmetsa 2	Planeeritud heitvee survekanalisatsiooni trass	Tagada heitvee ärajuhtimise ja trassi teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Lehtmetsa 2	Planeeritud küttetrass	Tagada soojavarustuse ja trassi teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Lepatriinu	Planeeritud 0,4 kV maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse ja liini teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses

Vastavalt Asjaõigusseaduse<sup>1</sup> § 173 on realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud kaardil nr 4.

<sup>1</sup> Asjaõigusseadus (RT I **1993**, 39, 590; **1995**, 26-28, 355; 57, 976; **1996**, 45, 848; 51, 967; **1997**, 52, 833; **1998**, 12, 152; 30, 409; 59, 941; **1999**, 26, 377; 27, 380; 44, 509; **2001**, 34, 185; 93, 565; **2002**, 47, 297; 53, 336; 99, 579; **2003**, 13, 64; 17, 95; 78, 523; **2004**, 20, 141; 37, 255; **2005**, 39, 308; 59, 464; **2007**, 24, 128; **2008**, 59, 330; **2009**, 30, 178; 37, 251; 68, 463; **2010**, 8, 37; 22, 108; 26, 128; 38, 231)

#### **4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Planeeringu lahendus võimaldab krundi elavat kasutamist pea kõikides osades – peremajade ümbrus ühiseks puhkamiseks, pargiala jalutamiseks, ühisüritusteplats, palliplats. Kuriteohirmu vähendab elava kasutusega ala.
- x Päeva ajal pargis ja hoonete ümbruses toimuv tegevus tagab loomuliku järelvalve, mis vähendab kuriteohirmu. Pargi teed on ringteed, ei ole umbsoppe.
- x Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu.
- x Maanteelt on planeeritavale alale üks sõiduautode juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulejatele ja väljaminejatele.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ning vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### **4.16. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud riigimaantee teekaitsevööndi, sanitaarkaitsevööndi, puurkaev sanitaarkaitseala ja tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Kaitsevööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadustest ja määrustest.

Kitsenduste ulatused on märgitud joonisele nr 3.

#### **4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik.

#### **4.18. Planeeringu rakendamise võimalused**

Kehra Hoolekandeküla krundi ulatuses planeeritud juurdepääsuteede, kõnniteede, parkla ja haljastuse rajamise kohustus on krundi omanikul.

Väljaspoole Kehra Hoolekandeküla krunti planeeritud juurdepääsutee rajamise võimalik finantseerimine lahendatakse huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse koostöös vastava kokkuleppe alusel.

Anija vallavalitsus taotleb planeeritud juurdepääsutee aluse maa-ala (krunt nr 2) munitsipaalomandisse.

Krundi nr 1 ehitusõiguse realiseerib krundi omanik.

Vastavalt hoonete valmimisele peavad olema kasutusvalmis ka juurdepääsuteed, kõnniteed, parklad, hoonete läheduses asuvad haljasalad ja mänguväljakud.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

#### **4.19. Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Anija valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala metsaga kaetud osa maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud olemasolev haljasala ja parkmetsa maa ning metsast vaba ala juhtfunktsiooniks perspektiivne korterelamu maa.

Detailplaneeringuga planeeritakse planeeritavale maa-alale kolm krunti: ühiskondlike ehitiste maa, transpordimaa ning tootmismaa krunt.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Anija valla üldplaneeringut maakasutuse sihtotstarvete osas planeeritava ala ulatuses (vt joonis 7).

#### **Anija valla üldplaneeringu teksti muudatuse ettepanek:**

Peatükk „Üldkasutatava hoone maa (AA)“

Üldkasutatava hoone maa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse käesoleva planeeringuga:

#### **Lisada:**

Lehtmetsa külas – Maa-alal, mis jääb Kose maantee, olemasoleva üldkasutatava hoone, tootmis- ja haljasala ja parkmetsa maa ning perspektiivse korterelamu maa vahelisel alale.

Peatükk „Korterelamu maa (EK)“

Reserveeritakse: Lehtmetsa külas:

#### **Asendada lause**

Maa-ala, mis jääb Kose maantee, olemasoleva ja perspektiivse väikeelamupiirkonna, haljasala ja parkmetsa maa ning olemasoleva hoonestuse vahelisele alale (tiheasustusala laienemine).

#### **Lausega:**

Maa-ala, mis jääb Kose maantee, olemasoleva ja perspektiivse väikeelamupiirkonna, olemasolev tootmismaa, perspektiivse üldkasutatava hoone maa ning liiklusmaa vahelisele alale (tiheasustusala laienemine).

Peatükk „Liiklusmaa (LT) ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (LE)“

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse uued perspektiivsed liiklusmaad järgmistes kohtades:

**Lisada lause:**

Lehtmetsa külas Kose maanteelt perspektiivse üldkasutatava hoone maani (Kehra Hoolekandekülani) ca 200 m pikkuse tee rajamiseks. Tee asukoht on lahendatud Kehra Hoolekandeküla detailplaneeringuga.

Peatükk „Tehnoehitise maa (OT)“

Täiendavat tehnoehitiste maad reserveeritakse käesoleva planeeringuga:

**Lisada lause:**

Lehtmetsa külas asuvat olemasolevat puurkaevu ümbritsev maaala, mida piiritlevad olemasolev tootmismaa ja perspektiivne üldkasutatava hoone maa.

Peatükk „Haljasala ja parkmetsa maa (HP), looduslik haljasmaa (HL)“

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse haljasala ja parkmetsa maad:

**Asendada lause:**

Lehtmetsa külas Kose-Jägala mnt-st paremale, Aiandi teest kagusse jääv ala, piirneb perspektiivse korterelamumaaga, põhjast tootmismaaga.

**Lausega:**

Lehtmetsa külas ala Kose-Jägala mnt-st paremal, mis piirneb perspektiivse üldkasutatava hoone maaga.