

## SISUKORD

<b>DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS .....</b>	<b>2</b>
<b>0. ÜLDOSA .....</b>	<b>3</b>
0.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
0.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED .....	3
<b>1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT.....	3
1.2 PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS.....	3
1.3 MAAKASUTUS JA HOONESTUS .....	4
1.4 TEHNOKOMMUNIKATSIOONID .....	4
1.5 KEHTIVATE ARENGUDOKUMENTIDE KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	4
<b>2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....</b>	<b>4</b>
2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
2.2 EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	4
2.3 HALJASTUS JA HEAKORD .....	5
2.4 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	5
2.5 VERTIKAALPLANEERIMINE .....	5
2.6 TULEOHUTUS .....	5
2.6.1 <i>Normdokumendid.....</i>	5
2.6.2 <i>Planeeritav hoone kasutamisetstarve .....</i>	5
2.6.3 <i>Ehituslikud tingimused.....</i>	6
2.6.4 <i>Kujad.....</i>	6
2.6.5 <i>Päästetehnika juurdepääs .....</i>	6
2.6.6 <i>Tuletõrjevesi .....</i>	6
2.7 TEHNOKOMMUNIKATSIOONID .....	6
2.7.1 <i>Veevarustus .....</i>	6
2.7.2 <i>Kanaliseatsioon .....</i>	7
2.7.3 <i>Sademeveekanaliseatsioon .....</i>	7
2.7.4 <i>Elektrivarustus .....</i>	7
2.7.5 <i>Soojusvarustus.....</i>	7
2.8 KESKKONNATINGIMUSED .....	7
2.9 KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE .....	8
2.10 PIIRANGUD .....	8

**DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

<b>Tähis</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Kuupäev</b>		<b>Stad</b>
		<i>Esmane</i>	<i>Muudetud</i>	

<b>Seletuskiri</b>				
	Seletuskiri	31.03.2017		DP
<b>Joonised</b>				
	Asukohaskeem	31.03.2017		DP
DP-1	Tugijoonis	31.03.2017		DP
DP-2	Põhijoonis	31.03.2017		DP
	Illustratsioonid	31.03.2017		DP

## **SELETUSKIRI**

### **0. ÜLDOSA**

#### **0.1 Detailplaneeringu koostamise alused**

Detailplaneering hõlmab Kehra linnas asuvat kinnistut Välja 2. Planeeringuala suuruseks on 10336 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Anija vallavalitsuse korraldus 14.09.2016 nr 2-3/421 algatada Kehra linnas Välja tn 2 kinnistu detailplaneering. Lisaks on aluseks võetud DP projektbüroo OÜ poolt väljastatud geodeetiline alusplaan (töö nr 71-16-G). Arvestatud on Anija valla üldplaneeringuga ja varemkoostatud ning kehtiva Keskuse tn 6 kinnistu detailplaneeringuga, mis hõlmab ka Välja tn 2 kinnistut.

#### **0.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda kinnistule täpsustatud ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded, liiklus- ja heakorra ning tehnokommunikatsioonide lahendamine.

### **1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

#### **1.1 Planeeritava ala asukoht**

Planeeringuala paikneb Kehra kesklinna läheduses, arenevas äri- ja tootmismaade piirkonnas, mida eraldab elurajoonist Keskuse tänav. Planeeritav kinnistu jääb raudtee ja Tallinna maantee vahelisele alale, kaugus maanteest on umbes 600 m.

#### **1.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus**

Planeeringuala on hoonestamata rohumaa. Kinnistu Välja tänava äärsele piirile on istutatud kased, ülejäänud alal kõrghaljastus puudub.

Planeeringualaga külgenevad kinnistud on kas äri- või tootmismaa sihtotstarbega. On nii hoonestatud kui ka hoonestamata kinnistuid. Olemasolev hoonestus pärineb peamiselt nõukogude perioodist. Hiljutiseim rajatis on Keskuse 6 krundill asuv automaattankla (aastast 2014).

Tootmis- ja äripiirkond, kus planeeringuala asub, jääb kahe elurajooni vahele: Keskuse tänavast kagusse jäävad korruselamud, loode suunas eramurajoon.

### 1.3 Maakasutus ja hoonestus

aadress	Välja tn 2
katastriüksuse tunnus	14001:001:0804
olemasolev pindala	6926 m <sup>2</sup>
kasutamise sihtotstarve	Ärimaa Ä 100%

### 1.4 Tehnokommunikatsioonid

Välja tn 2 kinnistul puuduvad liitumised tehnikakommunikatsioonidega.

### 1.5 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

Vastavalt Anija valla üldplaneeringule on Välja tn 2 kinnistu kasutamise juhtotstarve ärimaa. Varemkoostatud ja kehtiv Keskuse tn 6 kinnistu detailplaneering näeb ette kasutamise juhtotstarbeks tootmismaa 100%.

## 2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 2.1 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Anija valla üldplaneeringule on Välja tn 2 kinnistu kasutamise juhtotstarbeks ärimaa.

### 2.2 Ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Kinnistu pindala	6926 m <sup>2</sup>
Üldplaneeringujärgne juhtotstarve	Ärimaa Ä 100%
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS 100%
Suurim lubatud ehitisealunepind	2424 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud täisehitusprotsent	35 %
Suurim lubatud hoonete arv krundil	2
Suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast	14 m
Korstnate suurim lubatud kõrgus	24 m
Hoone tulepüsivus	Vastavalt projektile
Hoone katusekalle	15° - 45°
Harjajoon	Paralleelne või Risti Välja tänavaga
Välisviimistlus	Vastavalt projektile

Hoone koos oma arhitektuursete detailidega peab jääma hoonestusala piiridesse. Hoone projekt kooskõlastada eskiisstaadiumis Anija vallavalitsusega.

## **2.3 Haljastus ja heakord**

Seoses mahasõidu ehitamisega Välja tänavalt kuulub likvideerimisele üks kask. Ülejäänud osas olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Sissesõidutee ja kinnistusisene parkla kaetakse kõvakattega (asfalt, freesasfalt), mis võimaldaks raskeveokite juurdepääsu. Ülejäänud krundi pind on rohumaa.

## **2.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs krundile on planeeritud kahesuunaliselt Välja tänavalt rajatava mahasõidu kaudu. Kinnistusisene juurdepääsutee ja parkla on kõvakattega. Hoone ja kinnistupiiri vahelisele alale mahub hoonet teenindav raskeveok. Sõiduautodele on kavandatud omal kinnistul viis parkimiskohta.

## **2.5 Vertikaalplaneerimine**

Kinnistu on lauge profiiliga, väike kalle on krundi tagaosast tänava poole. Sademevesi immutatakse omal kinnistul või suunatakse Välja tänava äärsesse kraavi.

## **2.6 Tuleohutus**

### **2.6.1 Normdokumendid**

Tuleohutuse osa koostamisel on järgitud:

- MTM määrus nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".
- MKM määrus nr 67 § 25 "Nõuded ehitusprojektile"
- Eesti standard EVS 812- 7: 2008 "Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"
- Eesti standard EVS 812-6: 2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-5:2014 „Ehitise tuleohutus: kütuse terminalide ja tanklate tuleohutus"
- Planeerimisseadus 01.07.2015

### **2.6.2 Planeeritav hoone kasutamisotstarve**

Kinnistu planeeritav sihtotstarve on soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS 100%. Kavandatav hoone on katlamaja, kasutamise otstarve 12745. Hoone tuleohuklass 2, tulekaitsetase I. Kasutusviis VI. Põlemiskoormus < 1200MJ/m<sup>2</sup>.

Planeeringualale kavandatava hoonestuse täpne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

### **2.6.3 Ehituslikud tingimused**

Hoone suurim lubatud ehitisealunepind on 2424 m<sup>2</sup>, suurim lubatud kõrgus 14 m. Ehitises viibivate inimeste arv kuni 10 inimest. Katlamaja on planeeritud valdavalt ühekorruselise tootmishooneena, milles on madalama kõrgusega olmeruumide blokk. Tuletõkkesektsioonide moodustamine lahendatakse ehitusprojekti käigus.

### **2.6.4 Kujad**

Hoonestusala kaugus naaberkinnistu kirdepoolsest piirist on minimaalselt 4 m. Kõrvalkinnistul Keskuse tn 6 asub automaattankla, millel on maa-alused kütusemahutid mahtuvusega 65 m<sup>3</sup>, mistõttu ei ole tegu ohtliku ettevõttega. Välja 2 planeeritav hoonestusala jääb tankurist minimaalselt 30 m kaugusele. Vahemaa tankla mahuti tuulutuspüstikust on rohkem kui 30 m (mahutid paiknevad tankurist keskuse tänava poole).

### **2.6.5 Päästetehnika juurdepääs**

Juurdepääs kinnistule on planeeritud Välja tänavalt. Kinnistuisene sissesõidutee ja hooneesine plats asfalteeritakse. Juurdepääs planeeritava hoone tahaküljele on kavandatud mööda kinnistuisest kõvakattega teed (katteks freesasfalt, kruus jms), mille kandevõime on minimaalselt 25 t ja laius 3,5 m. Rasketehnika juurdepääs on tagatud hoone kolmest küljest. Põhisisspepääsud hoonesse on kavandatud esifassaadilt, asfaltkattega alalt.

### **2.6.6 Tuletõrjevesi**

Planeeritava hoonestuse puhul on vajalik tuletõrjevee vooluhulk 20 l/sek 3 h jooksul. Lähim tuletõrje veevõtukoht on hüdrant Välja tänaval (Keskuse 6 kinnistust üle tee), mis jääb planeeringus toodud hoonestusalast keskmiselt 70 m kaugusele. Hüdrandi tegelik vooluhulk on teadmata (testimine toimub suvel 2017). Küll aga on kontrollitud Välja tänaval asuv järgmine hüdrant nr 34, mille tootlus on 23 l/sek. Hüdrandi kaugus hoonestusalast keskmiselt 120 m.

## **2.7 Tehnokommunikatsioonid**

### **2.7.1 Veevarustus**

Kinnistu Välja tn 2 planeeritav liitumispunkt ühisveevärgiga on kavandatava sissesõidutee vastas teisel pool Välja tänavat. liitumispunkt ehitatakse olemasolevale veetorule PEH 160.

### **2.7.2 Kanalisatsioon**

Kinnistu Välja tn 2 planeeritav kanalisatsiooni liitumispunkt asub kavandatava sissesõidutee vastas kaevus K-2.

### **2.7.3 Sademeveekanaliseatsioon**

Kinnistu reljeef võimaldab sademevete juhtimast Välja tänava äärsesse kraavi.

### **2.7.4 Elektrivarustus**

Kinnistu Välja tn 2 liitumiskilp on planeeritud krundi põhjapoolsesse ossa. Kinnistu saab toite kavandatava 0,4 kV kaabliga alajaamast Masinakeskus (asub Salo 1 kinnistul).

### **2.7.5 Soojusvarustus**

Soojustrass on planeeritud Välja tn 2 kinnistult Kooli tn ja Kooli põik ristmikul oleva torustikuni. Trassi eeldatav läbimõõt on suurem kui 200 mm, mistõttu tuleb ette näha kaitsevöönd 3 m mõlemale poole. Kaugküttetorustik läbib kõrvalmaanteed (Keskuse tn). Teemaast läbimine teostada kinnisel meetodil. Enne projekti koostamist taotleda Maanteeametist vastavalt Ehitusseadustiku § 99 punktile 3 nõuded Tehnovõrgu rajamiseks tee piirides. Soojustrassi täpsem kulgemine ja võimalikud kompensatorid lahendatakse projekti staadiumis.

Teine haru soojatrassi on planeeritud katlamajast põhja poole jääva perspektiivse arenduse tarvis.

## **2.8 Keskkonnatingimused**

Planeeritav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 alusel olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine kohustuslik. Vastavalt „Välisõhu kaitse seaduse“ ja keskkonnaministri määruse nr. 20, vastu võetud 11.06.2014 “Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” kohaselt tingib planeeritav tegevus saasteloa taotlemist, millega antakse õigus viia saasteaineid paiksest saasteallikast välisõhku ning määratakse selle õiguse kasutamise tingimused.

Biokütuse transport ja ladustamine toimub suletud süsteemis ja ei põhjusta keskkonna reostust.

Kinnistu reoveed suunatakse ühiskanalisatsioon ja jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt kohaliku omavalitsuse eeskirjadele.

## **2.9** **Kuritegevusriskide vähendamine**

Välja tänaval on toimiv tänavavalgustus, lisaks näha ette kinnistuisene või hoone välisvalgustus. Turvalisuse huvides on soovitatav paigaldada hoonele valvesignalisatsioon.

## **2.10** **Piirangud**

Välja tn 2 kinnistus läbib 10 kV õhuliini, millel on kaitsevöönd 3 m mõlemale poole.

Kinnistule Välja tn 2 elektri liitumispunkti rajamisega tekib kinnistule Salo tn 1a servituudi seadmise vajadus. Samuti on vaja seada servituut planeeritavale soojustrassile (läbib kinnistuid Keskuse kõnnitee L1, Kooli tn 1 õueala).

Välja tn 2 kinnistule ulatub kõrvalmaantee (Keskuse tn) kaitsevöönd, mis vastavalt Anija valla üldplaneeringule on 50 m äärmise