

Lepa maaüksuse detailplaneering

Kehra küla, Anija vald, Harjumaa

KOSE MAAKORRALDUSE OÜ
Kose 2018

Juhataja: Arno Saar

arhitekt: Pille Kuusik

SISUKORD

Eessõna

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundi ehitusõigus
hoonete paiknemine ja arhitektuurinõuded
vertikaalplaneerimine
4. Teed, liiklus ja parkimine
planeeritava tee avalikuks kasutamiseks määramine
5. Tehnovarustus
elektrivarustus
side
vesi
kanalisatsioon ja reoveekäitlus
küte
sademevesi
6. Tuleohutus, keskkonnakaitse, tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
tuleohutus
keskkonnakaitse
tervisekaitse
kuritegevusriskide ennetamine
7. Haljastus ja heakord
8. Planeeringu elluviimine

Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

Joonised

1. Asendiplaan
2. Tugiplaan
3. Detailplaan tehnovõrkudega
4. Detailplaneeringu illustratsioon

Lisad:

Anija Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 23.05.2017 nr 2-3/207

Maanteeameti kiri 14.07.17 nr 15-2/17-00012/396

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 311464

Jõekalda maaüksuse omaniku garantiikiri veevarustuse tagamise kohta

Väljavõte Anija valla üldplaneeringust

Kinnistusraamatu väljavõte

EESSÕNA

Käesolev detailplaneering on koostatud Lepa katastriüksuse, katastritunnus 14001:001:0723, kohta. Planeeringuala paikneb Anija vallas Kehra külas. Katastriüksuse suurus on 3,1ha, maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Reval Kinnisvara OÜ.

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid on:

- Planeerimisseadus;
 - Anija valla üldplaneering;
 - Anija Vallavalitsuse korraldus "Detailplaneeringu algatamine" 23.05.2017 nr 2-3/207;
 - Ehitusseadustik;
 - Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
 - Looduskaitse seadus;
 - Atmosfääriõhu kaitse seadus;
 - Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus;
 - Asjaõiguse seadus;
 - Maakatastriseadus;
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
 - Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja phkualal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid";
 - Eesti standard EVS 843:2016 "Linnatänavad";
 - Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 "Tee projekteerimise normid";
 - Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine".
-
- Maanteeameti seisukohad 14.07.2017 nr 15-2/17-00012/396;
 - Elektrilevi tehnilised tingimused nr 311464 10.05.2018.a.;
 - Jõekalda kinnistu omaniku nõusolek Lepa maaüksuse varustamiseks Jõekalda kinnistule rajatava puurkaevu veega /digiallkiri 07.05.2018.a./.

Teostatud uuringud:

Lepa katastriüksuse geodeetiline mõõdistamine "Lepa katastriüksuse geodeetiline plaan (Kose MK OÜ, töö nr 1053-10.17).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lepa katastriüksuse jagamine kruntideks, kruntide hoonestusalade määramine, kruntide ehitusõiguse määramine, teede ja tehnovõrkude asukohtade määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine, haljastuse põhimõtete määramine.

Koostatud detailplaneering on kooskõlas Anija valla üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Harju maakonnas Anija vallas Kehra külas.



Planeeringuala on ristkülikukujuline, planeeringualal on ühine piir või ühine piiripunkt järgmiste katastriüksustega:

- Nalgi, katastritunnus 14001:001:0373, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Matsi, katastritunnus 14001:001:0003, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Marju, katastritunnus 14001:001:0025, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Jõekalda, katastritunnus 14001:001:0274, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Jõeääre, katastritunnus 14001:001:0147, sihtotstarve elamumaa 100%;
- Liiva, katastritunnus 14001:001:0147, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Pihlaka, katastritunnus 14001:001:0033; sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- riigimaantee 11129 Kehra tee, katastritunnus 14001:001:0208.

Pihlaka katastriüksus on hoonestatud, hoonete vähim kaugus Lepa katastriüksuse piirist on 80 meetrit, teistel loetletud katastriüksustel hooned puuduvad.

Lepa katastriüksuse kõlvikuline koosseis maakatastri andmetel on:

- haritav maa 2,12ha
- metsamaa 0,81ha
- muu maa 0,17ha

Haritav maa on olemuselt muutunud noore metsa ja võsaga kaetud alaks ning lagedad alad vastavad loodusliku rohumaa tunnustele.

Geodeetiliste uuringute käigus teostatud mõõdistustööde tulemusena on detailplaneeringu alusplaanil kõlvikute paiknemist ning iseloomustust muudetud ning viidud tegelikkusele vastavaks.

Lepa katastriüksus külgneb avalikult kasutatava teega – riigimaantee 11129 Kehra tee -, kuid väljaehitatud mahasõit riigimaanteelt puudub. Riigimaanteel on 30-meetrine kaitsevöönd.

Planeeringuala reljeef on ühtlase edela-kirdesuunalise languga, maapinna kõrgustega 46.30÷43.50 m.

Aluspõhjaks on ülem-ordoviitsiumi Kahula lademe lubjakivi, mida katab rähkne moreen. Ehitusgeoloogilised tingimused on head.

Põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud.

Jägala jõe piiranguvöönd planeeringualani ei ulatu.

Loodus- ega muinuskaitselisi piiranguid planeeringualal ei ole.

Registreeritud maavarasid planeeringualal ega lähiümbruses ei ole.

Lepa katastriüksust läbib 110 kV õhuliin, millel on 25-meetrine kaitsevöönd liini teljest.

Sidarajatisi planeeringualal ei ole.

Lepa katastriüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Lepa katastriüksus on koormatud teeservituudiga kinnistute nr 9611502 (Jõekalda katastriüksus) ja 6260602 (Jõeääre katastriüksus) igakordse omaniku kasuks.

Anija valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala detailplaneeringu kohustusega ala, mille juhtotstarve on elamumaa.

Planeeringuala mõjualas teisi uusi kinnisvaraarendusi käesoleval ajal ei ole.

Planeeringuala ei asu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ega kaugküttepiirkonnas.

Teenuseid pakuvad asutused nagu lasteaed, kool, staadion, raamatukogu, kauplused, apteek, perearst asuvad Kehra linnas, kaugus linna keskusele ca 2 km.

Võimalused huvihariduse ning spordiga tegelemiseks on Kehra head.

Ühendus Tallinnaga on hea nii mööda raudteed kui mööda maanteed.

2. PLANEERINGULAHENDUS

Planeering arvestab olemasolevat olukorda, üldplaneeringuga kavandatud maa võimalikku kasutusviisi, Maanteeameti seisukohta (kiri 14.07.2017 nr 15-2/17-00012/396) Lepa detailplaneeringu koostamiseks, kinnistusraamatu kandeid, maakasutuse kitsendusi ning vastab üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioonile.

Maaüksusele kavandatakse 7 elamumaa sihtotstarbega krunti üksikelamute püstitamiseks ning 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti juurdepääsutee ja kergliiklustee rajamiseks.

Kergliiklustee krundid reserveeritakse tulevikus rajatava kergliiklustee tarbeks.

Igale elamumaa krundile võib rajada ühe üksikelamu ning kuni 2 abihoonet. Suurim lubatud ehitisealune pind elamumaa krundil on kuni 300m².

Juurdepääsuks kruntidele on planeeritud uus rajatav tagasipöördekohaga tee mahasõiduga riigiteelt 11129 Kehra tee.

Planeeringuga tehakse ettepanek määratud planeeritud uue liikluspinna nimeks Lepa tee.

Planeeritud tee kasutamisel on võimalikud kaks varianti:

- väljaehitatud tee jääb erateeks, juurdepääsuks kruntidele seatakse vajadusel servituudid.
- väljaehitatud tee on avaliku kasutusega tee.

Eratee ehitamiseks projekt nõutav ei ole.

Kui arendaja ja kohalik omavalitsus lepivad kokku valmishitatud tee üleandmiseks vallale, mis tähendab planeeritud tee avalikku kasutust, tuleb tee ehitamiseks koostada projekt.

Riigiteelt mahasõidu ehitamine peab mõlemal juhul toimuma Maanteeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel.

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 311464, 10.05.2018.a., elektrivarustuse tagamiseks rajatakse 10kV maakaabelliin ning 10/0,4kV alajaam teemaale.

Kaabliga sidevarustust käesoleva planeeringuga ei kavandata. Sidevarustus lahendatakse vastava teenusepakkuja tehnilistele tingimustele või mobiilsidega.

Veevarustus tagatakse Jõekalda maaüksusele, katastritunnus 14001:001:0274, rajatava puurkaevu baasil (Jõekalda kinnistu omaniku garantiikiri 07.05.2018).

Reoveekäitlus on planeeritud krundipõhine – iga krundi reovesi käideldakse krundi piires omapuhasti või aereeritava septikuga koos heitvee järgneva immutamise pinnasesse.

Tehnovõrgud ning kruntide liitumispunktid on planeeritud teemaale.

Tänavavalgustus lahendatakse integreerituna rajatavate hoonete välivalgustusse, hoonete ehitusprojekti koostamisel arvestada tee ja krundi sissesõidu valgustamise vajadusega.

Sademeveed tuleb käideldada igal krundil krundi piires, sademeveekanaliseerimise ei planeerita.

Prügi- ning jäätmekonteinerite paigutus lahendatakse hoone ehitusprojektiga, liitumine korraldatud jäätmeveoga on kohustuslik.

Tuletõrjevee tagamiseks paigaldatakse planeeringuala keskele tuletõrjevee mahutid. Planeeringukohaste rajatiste (tee, tehnovõrgud, tuletõrjevee mahuti) ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt.

Tee ning tehnorajatiste ehitamist korraldab ja finantseerib planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Arendusega seotud mahasõit ja tee tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Mistahes elamukrundil paiknevale elamule kasutusloa väljastamise eelduseks on kruntide teenindamiseks vajalikel rajatistel (kõik veerajatised, tuletõrjevee mahuti, teenindav tee) kasutusloa olemasolu.

Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

Kõik arendusalaga seotud projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Teehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehitamise korral annab nõuded ehitusprojektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab ehitusloa Maanteeamet.

Olemuselt on planeeringu lõpptulemus tiheasustusala – kompaktne ühiste tehnovõrkudega asum.

Planeering on kooskõlas Anija valla üldplaneeringuga.

Planeeritud tee avab parema võimaluse üle Jõeääre kinnistu pääsuks Jägala jõe kallasrajale.

Maa reserveerimine kergliiklustee rajamiseks võimaldab asumi tulevikus siduda tõmbekeskuse Kehra linnaga.

Planeeringu elluviimine ei põhjusta olulist negatiivset keskkonnamõju ega kahjustata loodust või loodusvarasid.

Enne detailplaneeringu kehtestamist peavad olema seatud servituudid Jõekalda katastriüksuse juurdepääsutee, puurkaevu ja rajatud veeetrasside kasutamiseks.

3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

Elamukruntide maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%, lubatud suurim ehitisealune pind on 300m², lubatud suurim hoonete arv krundil on 3. Lubatud suurim hoonete kõrgus on 9m, maapealsete korruste arv kuni 2.

Lisaks eeltoodule on täiendavalt lubatud nn vaba ehitustegevuse alusel püstitada elamu teenindamiseks vajalikke ehitisi, näiteks auto varjualune, grillinurk jm.

Kokkuleppel naaberkrundi omanikuga võib küttekoldeta alla 20m² ja alla 5 meetri kõrgusega ehitisi rajada väljaspool hoonestusala, kuid mitte riigimaantee kaitsevööndisse ega lubatud hoonestusalast planeeritud tee poole.

Kruntide lubatud hoonestusalad on näidatud joonisel 3.

Hooned kaldkatustega, katusejoon võib olla murtud, hoonestuse lubatud katusekalle on vahemikus 20-45°.

Ehitusõigus ja maakasutuspiirangud kruntide kaupa:

Krunt pos 1, lähiaadressi ettepanek Lepa tn 1
krundi pindala 3365m²
sihtotstarve elamumaa 100%
suurim lubatud ehitisealune pind 300m²
lubatud suurim hoonete arv 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)
hoonete lubatud suurim kõrgus 9 m

piirangud: riigimaantee kaitsevöönd 30 meetrit

Krunt pos 2, lähiaadressi ettepanek Lepa tn 3
krundi pindala 3149m²
sihtotstarve elamumaa 100%
suurim lubatud ehitisealune pind 300m²
lubatud suurim hoonete arv 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)
hoonete lubatud suurim kõrgus 9 m

piirangud: puuduvad

Krunt pos 3, lähiaadressi ettepanek Lepa tn 5
krundi pindala 2992m²
sihtotstarve elamumaa 100%
suurim lubatud ehitisealune pind 300m²
lubatud suurim hoonete arv 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)
hoonete lubatud suurim kõrgus 9 m

piirangud: puuduvad

Krunt pos 4, lähiaadressi ettepanek Lepa tn 7

krundi pindala 2835m²

sihtotstarve elamumaa 100%

suurim lubatud ehitisealune pind 300m²

lubatud suurim hoonete arv 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)

hoonete lubatud suurim kõrgus 9 m

piirangud: puuduvad

Krunt pos 5, lähiaadressi ettepanek Lepa tn 2

krundi pindala 4810m²

sihtotstarve elamumaa 100%

suurim lubatud ehitisealune pind 300m²

lubatud suurim hoonete arv 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)

hoonete lubatud suurim kõrgus 9 m

piirangud: riigimaantee kaitsevöönd 30 meetrit

110kV elektriõhuliini kaitsevöönd 25 meetrit liini teljest

Krunt pos 6, lähiaadressi ettepanek Lepa tn 4

krundi pindala 4988m²

sihtotstarve elamumaa 100%

suurim lubatud ehitisealune pind 300m²

lubatud suurim hoonete arv 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)

hoonete lubatud suurim kõrgus 9 m

piirangud: 110kV elektriõhuliini kaitsevöönd liini teljest

Krunt pos 7, lähiaadressi ettepanek Lepa tn 6

krundi pindala 4694m²

sihtotstarve elamumaa 100%

suurim lubatud ehitisealune pind 300m²

lubatud suurim hoonete arv 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)

hoonete lubatud suurim kõrgus 9 m

piirangud: 110kV elektriõhuliini kaitsevöönd liini teljest

Krunt pos 8, lähiaadressi ettepanek Lepa tee L1

krundi pindala 1042m²

sihtotstarve transpordimaa 100%

ehitusõigus kergliiklustee rajamiseks

piirangud: riigimaantee kaitsevöönd 30 meetrit

nähtavuskolmnurk peateele

Krunt pos 9, lähiaadressi ettepanek Lepa tee L2

krundi pindala 746m²

sihtotstarve transpordimaa 100%

ehitusõigus kergliiklustee rajamiseks

piirangud: riigimaantee kaitsevöönd 30 meetrit
nähtavuskolmnurk peateele
110kV elektriõhuliin kaitsevöönd liini teljest

Krunt pos 10, lähiaadressi ettepanek Lepa tee
krundi pindala 2353m²
sihtotstarve transpordimaa 100%
ehitusõigus tuletõrjeveehoidla rajamiseks

piirangud: riigimaantee kaitsevöönd 30 meetrit
nähtavuskolmnurk peateele
Krundile on lubatud rajada elektrikaablid, paigaldada 10/0,4kV alajaam ning tuletõrjevee mahuti.

Hoonete paiknemine ja arhitektuurinõuded

Tervikliku ja korrastatud tulevase asumiruumi miljöo kujundamisel tuleb arvestada planeeringuga määratud hoonestusala ning olemasoleva kasvujärgus kõrghaljastusega.

Planeeringualale sobivad traditsioonilise arhitektuuriga kaldkatustega hooned. Traditsiooniline hoonestus aitab luua rahuliku piirkonda sobiva hoonestusala. Katuste harjajooned ning hoonete põhimahud peavad paiknema paralleelselt või risti planeeritud teega.

Kohustuslik ehitusjoon on 10 meetrit teemaa servast.

Katusekalle võib olla vahemikus 20-45°, katusejoon võib olla murtud.

Hoonete projekteerimisel eelistada välisviimistluses naturaalseid – puit, kivi, betoon, katusekivi, metall – materjale.

Hoonete välisviimistluses ei ole lubatud ümarpalksein (nii tahatud kui freespalk).

Elamumaa sihtotstarbega kruntide tänavapoolsed piirded on ette nähtud rajada krundi piirile, välja arvatud krundi sissesõidu koht või ala, kus piirde võib rajada tagasiastega.

Kruntide tänavapoolsed piirded peavad moodustama visuaalse terviku, tänavapoolne piire peab olema läbipaistev puit või võrkpiire kõrgusega alla 1,4 m. Läbipaistmatud plankpiirded ei ole lubatud.

Kruntidevaheliste piirete rajamisele nõudeid ei esitata. Kruntidevaheliste piirete rajamine lahendada naabritevahelise kokkuleppega.

Iga krundi piirete lahendus esitada hoone ehitusprojektiga.

Kruntidevaheliste piirete kõrvale võib rajada heki.

Vertikaalplaneerimine

Planeeritav maa-ala on ühtlase languga ning võrdlemisi tasane.

Kruntide hoonestamisel puudub vajadus suuremahuliste mullatööde järele. Mullatööd krundil naaberkrundi piiri lähedal, kui tegemist on maapinna kõrguse olulise muutmisega, tuleb naaberkrundi omanikuga kooskõlastada.

Sademevesi tuleb käidelda või immutada oma krundi piires.

4. TEED, LIIKLUS JA PARKIMINE

Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud riigiteelt nr 11129 Kehra tee, mille aastane liiklussagedus on 2016. aasta loendusandmete alusel 469 autot/ööpäevas, mis vastab V klassi teele. Tee kiirusrežiim on 90 km/h.

Liiklussagedus riigiteel oluliselt muutunud ei ole.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud ühe uue ristumiskoha kaudu.

Ristumiskohal peab tagama nähtavuskolmnurga 7x320m ning vajaliku külgnähtavuse ja vaba ruumi.

Arendusega seotud mahasõit ja tee tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeritud juurdepääsutee katte laius on 4,2m, mis rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskoosseisu SA+SA.

Väikese liiklussageduse tõttu vajadust eraldi jalgtee järele ei ole.

Planeeritud teel on ette nähtud üks tagasipöördekoht planeeringuala viimaste kruntide juures.

Igal elamumaa krundil peab ette nägema 3 parkimiskohta.

Planeeritud teemaal parkimine ei ole lubatud.

Planeeritud tee võib olla nii eratee, millele määratakse vajadusel servituudid kui avalik tee, mis antakse pärast valmishitamist üle vallale ning saab olema avaliku kasutusega tee.

Planeeritava tee avalikuks kasutamiseks määramine.

Planeeringualale kavandatud kruntide juurdepääsutee on eratee, mida on Anija Vallavalitsuse tingimuste arvestamisel ja kehtivatele seadustele (sh ehitusseadustik ja planeerimisseadus) tuginedes vastava ehitusliku dokumentatsiooni olemasolul võimalik kasutusloa väljastamise järgselt anda Anija valla omandisse.

Valla omandisse andmisel muutub tee avalikult kasutatavaks teeks. Kui osutub otstarbekaks eratee jätta või määrata avalikkusele juurdepääsetavaks erateeks, siis sõlmitakse vallaga haldusleping ning tee avaliku kasutuse kohta kantakse kinnistusraamatusse vastav märge.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Anija vallale kohustust planeeritud tee ning sellega seonduvate rajatiste ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks.

Planeeringuga kavandatud tehnoorkude, tee ja muu teenindava infrastruktuuri väljaehitamise korraldab ning finantseerib detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik.

Vallale üleantava avaliku kasutusega tee või avaliku kasutusega eratee ehitamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt või tee teostusjoonis tehnoorkude paiknemise ja tee lõikega.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud ehitada teist ehitusloakohustuslikku ehitist, välja arvatud Maanteeameti nõusolekul.

Sama piirang kehtestatakse käesoleva planeeringuga ka nn vaba ehitustegevuse alusel püstitavate ehitiste kohta.

5. TEHNOVARUSTUS

Elektrivarustus

On lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 311464. Kruntide peakaitsete suurused on 3x25A (7 elamukrundi).

Planeeringuga on ette nähtud uue 10/0,4kV alajaama rajamine teemaa-alasse. Alajaama toide on planeeritud maakaabliga olemasolevast 10kV kaabelliinist 18504 11129 Kehra tee ääres.

Planeeritud kruntide toitekaablid ning jaotus-liitumiskilbid paiknevad teemaal, kaablite kaitsevöönd 1m kaablist jääb teemaa-alasse.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab iga kinnistu (planeeritud krundi) omanik oma vajadustele vastava toiteliini. Üksiku krundi (tarbija) liitumispunkt on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Projekteeritavale 10/0,4 kV alajaamale ning liitumiskilpidele on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb Lepa kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

10kV maakaabel riigitee teemaa ulatuses tuleb rajada kinnisel meetodil (Maanteeameti tingimus, kiri 14.07.2017 nr 15-2/17-00012/396)).

Side

Kaabelsidet käesoleva planeeringuga ei kavandata, iga krundi sidevarustus lahendatakse vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele või mobiilse sidega.

Vesi

Veevarustuseks rajatakse uus veetrass teemaa alasse, iga krundi liitumispunktiks on teemaa-alas paiknev maakraan. Veetrassi kaitsevöönd 2m trassist jääb teemaa-alasse.

Veeallikaks on Jõekalda maaüksusele rajatav puurkaev. Jõekalda omanik on väljastanud veevarustuse tagamiseks garantiikirja.

Arvestuslik veevajadus on 0,4m³/d iga elamukrundi kohta.

Tuletõrjervee mahuti täitmine toimub puurkaevuveest, mahuti korrashoiu, tähistamise ja vee olemasolu mahutis tagab puurkaevukrundi (Jõekalda) omanik või valdaja või kokkuleppeliselt kolmas isik.

Kanaliseerimine ja reoveekäitlus

Iga elamukrundi prognoositav reovee voluum on kuni 0,4m³/d. Tegemist on olmereovega ning selle kogus on väiksem kui VV määruses 29.11.2012 nr 99 lubatud kogus 5m³/d.

Planeeringulahendus näeb ette kruntide reovee puhastamise omapuhastis või aereeritavas septikus koos järgneva heitvee immutamisega pinnasesse. Puhasti kuju on 5m.

Põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud.

Planeeringuala aluspõhja (paas) kivimid paiknevad piirkonnas ca 5 meetri sügavusel. Põhjavee tase võib olla hüdrauliliselt seotud Jägala jõe veetasemega ning on 4 kuni 5 meetrit maapinnast.

Planeeringulahendus vastab Vabariigi Valitsuse määrusele 29.11.2012 nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed".

Reovee kogumiseks võib paigaldada ka reoveemahuti, reoveekäitluse sellise lahenduse korral on purgimiskoht Kehra linnas.

Reoveekäitluse põhimõtteline lahendus anda hoone ehitusprojektiga.

Reoveepuhasti või septiku rajamiseks on vajalik koostada ehitusprojekt.

Küte

Hoonete kütmiseks võib kasutada kõiki keskkonnasõbralikke kütteviise, hoonetesse võib projekteerida tahkekütusel küttekoldeid (pliit, kamin, ahi).

Sademevesi

Sademeveekanalisatsiooni ei planeerita, iga krundi sademevesi tuleb käidelda krundisisiselt.

6. TULEOHUTUS, KESKKONNAKAITSE, TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Tegemist on tiheasustusalaga.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada siseministri määrusega 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ning standardeid EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" ja EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus Osa 7 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3, kasutusviis I. Tulepüsivusklassi võib muuta või täpsustada hoone ehitusprojektiga.

Tuletõrjervee saamiseks paigaldatakse planeeringualale veemahuti (veemahutid), et oleks tagatud väliskustutusvee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Mahuti juurde näha ette veevõtukoht (kuivhüdrant).

Hüdrandi kaugus planeeritud kruntide hoonestusaladest on suurem kui 20 meetrit.

Juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Planeeringulahendus vastab nõuetele.

Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel oleks oluline keskkonnamõju.

Kõigi planeeringuga kavandatud lahenduste ning nõuete elluviimisel piirkonna keskkonnaseisund ei halvene ning reostusohu keskkonnale, veekogudele või põhjaveele ei teki.

Ümbruskonna keskkonnatingimusi planeeringu elluviimine kahjulikus suunas ei mõjuta.

Prügi käitlemiseks on kohustuslik liituda korraldatud jäätmeveoga.

Tervisekaitse

Kavandatud tegevus ning planeeringuga kavandatud eesmärgid on kooskõlas valla üldplaneeringuga.

Planeeringu elluviimisel ei kavandata kruntidele tegevusi, mis põhjustaksid naaberkinnistutel õhusaastet, tajutavat müra või muud keskkonnakahjulikku mõju.

Maanteeamet on planeeringu koostajat ja arendajat teavitanud, et piirneva riigimaantee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Vastavalt sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusele nr 42 on planeeringualal (uus elamuehitusala) müra taotlustasemeks liiklusmüra ekvivalenttase päeval 55 ja öösel 45dBA. Üksikute mürasündmuste tase elamualal ei või olla suurem kui 85dBA päeval ja 75dBA öösel. Arvutuslik maksimaalne müratase, kui raskeveokite liiklus on vähene ning liikluskiirus on ligikaudu 50 km/h, jääb allapoole taotlustaset.

Kruntide veevarustus on lahendatud rajatud naaberkinnistul paikneva puurkaevu baasil. Elamute reoveed puhastatakse oma krundil või krundile reoveemahuti paigaldamise korral käideldakse Kehra linna puhastuseadmetes.

Planeeritud tee on kavandatud tolmuva kattega.

Kõigest eeltoodust tulenevalt vastab planeeringulahendus Rahvatervise seaduse ning sotsiaalministri 04.03.2002.a määruse nr 42 ning Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" nõuetele.

Keskkonnaministri 04.03.2011 nr 16 määruse "Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded" kohaselt ei ole kavandatud arenduse elluviimisel tegemist olulise mürahäiringuga ning antud määrus planeeringule ei kohaldu.

Kuritegevusriskide ennetamine

Planeeritav ala asub käidavas piirkonnas ning tegemist on madala kuritegevustasemega piirkonnaga.

Kuritegevust ennetavad meetmed on:

- juurdepääsud ja hooned on pimedal ajal valgustatud;
- tagumiste juurdepääsude puudumine;
- autode parkimine oma krundil, mis suurendab kontrollitunnet;
- tagatakse krundi üldine heakord;
- tagatakse prügimajanduse nõuetekohane korraldamine;
- vajadusel paigaldatakse hoonetele tehniline valve.

7. HALJASTUS JA HEAKORD

Krundisisene haljastus lahendatakse hoone ehitusprojektiga. Ehitusprojekti asendiplaanil näidata säilitatav ja rajatav kõrghaljastus ning projekteeritud hekid.

Prügikonteinerite paigutus lahendada projektistaadiumis hoone ehitusprojektiga.

Olemasolev kuuskedest kõrghaljastus tuleb maksimaalses võimalikus mahus säilitatada.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringu kehtestamise eelselt peavad olema teostatud järgmised toimingud:

- vajalike servituutide ning vajadusel isikliku kasutusõiguse seadmine, sh servituudid
- Jõekalda juurdepääsutee, puurkaevu ja veetrasside rajamiseks-kasutamiseks;
- Hoidumisservituudi vormistamine, mille sisuks on, et elamukruntidele ei väljastata ehituslube enne, kui planeeringukohane tee on välja ehitatud.

Planeeringu kehtestamisele järgnevat tegevuste ja toimingute etapid on:

- kruntide moodustamine;
- teenindavate rajatiste projekteerimine koos vajalike lisauuringute teostamisega ning

ehitamine;
elamukruntide ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
teenindavate rajatiste ja tee (kui rajatav tee on avaliku kasutusega) kasutuslubade
väljastamine;
kruntide hoonete kasutuslubade väljastamine.