

TELLIJA: ANIJA VALLAVALITSUS

**T – 2074**

**A – 387**

ANIJA VALD, LEHTMETSÄ KÜLA  
AIANDI JA VALGE-LAVENDLI MAAÜKSUSTE  
**DETAILPLANEERING**

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist  
(kutsetunnistus nr 109260)

K. Keel

Projekteerija

S. Kolk

**KURESSAARE**  
**2018**



## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Menetlusdokumendid

1. Anija Vallavalitsuse 23.01.2017 korraldus nr 2-3/42 Detailplaneeringu algatamine. Asendiskeem.

## 2. Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud: .....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad: .....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus: .....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus: .....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus: .....	9
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus .....	10
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU .....</b>	<b>11</b>
4.1. Krundijaotus: .....	11
4.2. Planeeritud ehitusõigus: .....	12
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	12
4.4. Krundile pääs ja parkimine .....	12
4.5. Haljastus ja heakord .....	13
4.6. Avalik ruum .....	14
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused .....	14
4.8. Keskkonnakaitse .....	14
4.9. Energiatõhusus .....	14
4.10. Piirkonna turvalisus .....	14
4.11. Tuleohutusnõuded .....	15
4.12. Servituutide vajadus .....	16
4.13. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused .....	16
4.14. Planeeringu elluviimine .....	16
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>17</b>
5.1. Elektrivarustus .....	17
5.2. Sidevarustus .....	17
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	17
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž .....	18
5.5. Soojavarustus .....	18

### **3. Joonised**

- |                            |      |
|----------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem           | DP-1 |
| 2. Tugiplaan               | DP-2 |
| 3. Planeeringu lahendus    | DP-3 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | DP-4 |

### **4. Kooskõlastused**

### **5. Lisad**

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 312470 detailplaneeringuks
2. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30356239
3. OÜ Velko AV tehnilised tingimused
4. Võimalik Aiandi tänava pikenduse lahendus Kose-Jägala tugimaantee (koostaja I. Vainu, Anija Vallavalitsus)

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Anija Vallavalitsuse 23.01.2017 korraldus nr 2-3/42 Detailplaneeringu algatamine. Asendiskeem.

### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Anija valla üldplaneering
- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan: Geodeesia 24 OÜ töö nr 2107-18, koostatud 02.05.2018 ja  
Geodeesia 24 OÜ töö nr 2216-18, koostatud 25.06.2018.

### 1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ projektijuht Kai Keel – ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 109260).

Planeeringu koostaja on planeerija ja keskkonnakorralduse spetsialist Sirje Kolk.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Hindrek Pulk- elektrivarustuse konsultant

## 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine akende ja uste valmistamise tehase püstitamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmise, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamise.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala hõlmab osaliselt **Aiandi** maaüksust, katastritunnusega 14001:002:0165, pindalaga 27974 m<sup>2</sup>, ja osaliselt **Valge-Lavendli** maaüksust, katastritunnusega 14001:002:0170, pindalaga 7920 m<sup>2</sup>. Nimetatud maaüksused paiknevad Anija vallas Lehtmetsa külas. Planeeringuala suurus on ca 2,5 ha.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Põhjast ja loodest:

- Aiandi tn 3 (katastritunnus 14001:002:0732) 100% tootmismaa;
- Aiandi tänav (katastritunnus 14101:001:0027) 100% transpordimaa;

lõunast:

- Keila hoolekandeküla (katastritunnus 14001:002:0715) 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Pumbamaja (katastritunnus 14001:001:1021) 100% tootmismaa;

idast:

- Lepatriinu (katastritunnus 14001:002:0486) 100% ühiskondlike ehitiste maa;

läänest:

- Viikuri (katastritunnus 14001:002:0100) 100% elamumaa.

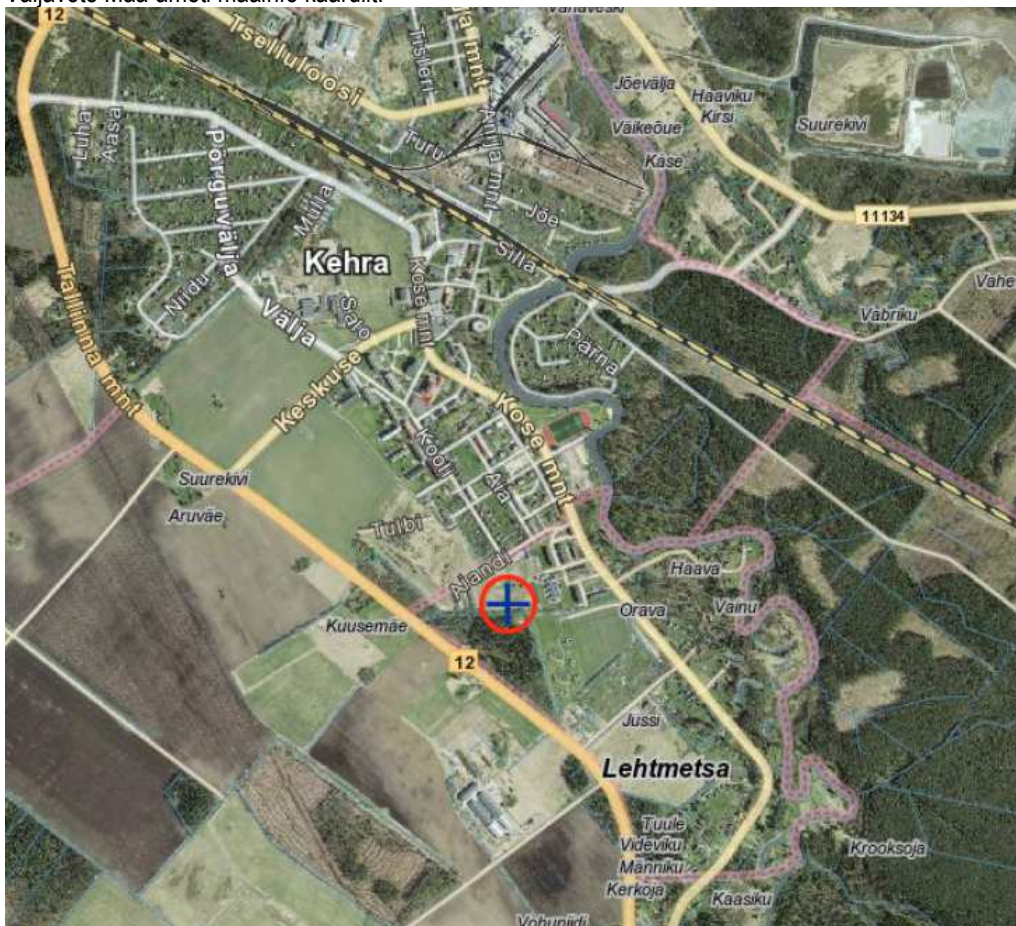
Aiandi maaüksuse sees paiknevad maaüksused:

- Lilla-Lavendli (katastritunnus 14001:002:0172) 100% tootmismaa;
- Sinise-Lavendli (katastritunnus 14001:002:0171) 100% tootmismaa.

Valge-Lavendli maaüksuse sees asub:

- Kasvuhoone alajaam (katastritunnus 14001:002:0054) 100% tootmismaa.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritavad 90% maatulundusmaa ja 10% tootismaa sihtotstarbega **Aiandi** ja **Valge-Lavendli** maaüksused on hoonestatud. Riikliku ehitisregistri andmetel on Aiandi maaüksusel kuur (registrikood 116031219, ehitisealune pind 67 m<sup>2</sup>), varjualune (registrikood 220409114, ehitisealune pind 59 m<sup>2</sup>), kolm kasvuhoonet (registrikood 220409116, ehitisealune pind 369 m<sup>2</sup>; registrikood 220409117, ehitisealune pind 362 m<sup>2</sup>; registrikood 220409115, ehitisealune pind 532 m<sup>2</sup>) ja ladu (registrikood 116031218, ehitisealune pind 211 m<sup>2</sup>).

Valge-Lavendli maaüksusel paiknevad kuur (ehitisregistri kood 116054963, ehitisealune pind 45 m<sup>2</sup>) ja abihoone (ehitisregistri kood 116054962, ehitisealune pind 68 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala on tasase reljeefiga, valdavalt lage põllumaa. Kinnistu lõuna- ja lääneosas on olemasolev kõrghaljastus. Ümbruses paiknevad eramud, korterelamud, lasteaed ning Kehra hoolekandeküla. Ala keskel paikneb Kasvuhoone alajaam ning alast lõunas pumpala.

*Aiandi kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:* haritav maa 20112 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 2136 m<sup>2</sup>, õuemaa 3159 m<sup>2</sup> ja muu maa 2567 m<sup>2</sup>, sh veealune maa 1127 m<sup>2</sup>.

*Valge-Lavendli kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:* haritav maa 6134 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 346 m<sup>2</sup>, õuemaa 1030 m<sup>2</sup> ja muu maa 410 m<sup>2</sup>.

Planeeritav maa-ala:



*Maa-alale pääseb Kose maanteelt (riigi kõrvalmaantee nr 11127 Kaunissaare – Kehra) ja sealt edasi mööda Aiandi tänavat (kohalik tee nr 1400403) või Lasteaia teed (kohalik tee nr 1400015).*

Vaade Aiandi tänavale:



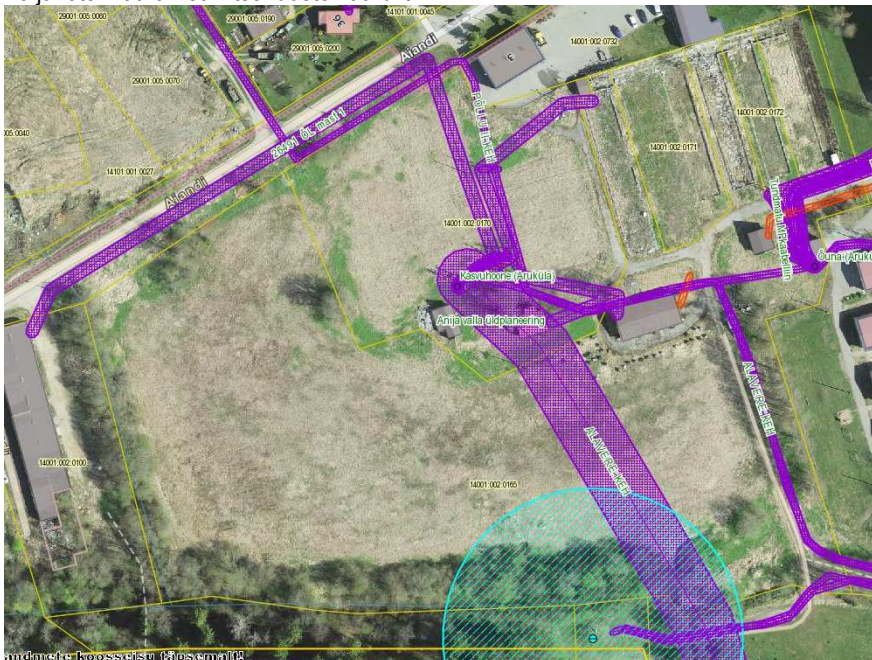
*Aiandi maaüksusel on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:*

- Maaüksus paikneb osaliselt **elektripaigaldiste kaitsevööndis**. Elektrimaakaabelliinil 2 m liini äärmistest kaablitest; alajaamal 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest; elektriõhuliinil 2 m (alla 1 kV) ja 10 m (1-20 kV) mõlemal pool liini telge.
- Maaüksus paikneb osaliselt **sideehitise kaitsevööndis**- 1 m mõlemal pool sideehitisest.
- Maaüksus paikneb osaliselt **puurkaevu sanitaarkaitsealas**- 30 m puurkaevust (vastavalt Anija valla ÜVK arengukavale).

*Valge-Lavendli maaüksusel on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:*

- Maaüksus paikneb osaliselt **elektripaigaldiste kaitsevööndis**. Elektrimaakaabelliinil 2 m liini äärmistest kaablitest; alajaamal 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest; elektriõhuliinil 2 m (alla 1 kV) ja 10 m (1-20 kV) mõlemal pool liini telge.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib hetkel Anija valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering), kehtestatud Anija Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 421. Koostamisel on uus üldplaneering (algatatud Anija Vallavolikogu 21.08.2015 otsusega nr 155).

Väljavõte kehtivast üldplaneeringust:



Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusosal, mis on ühtlasi detailplaneeringu kohustusega ala. Maakasutuse juhtfunktsiooniks on tootismaa. Planeeritavad maaüksused paiknevad üldplaneeringu kohaselt reoveekogumisosal.

Seega vastab koostatav detailplaneering üldplaneeringule. Planeeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus määratud ettevõtlusala juhtotstarbe maakasutus- ja ehitustingimustest.

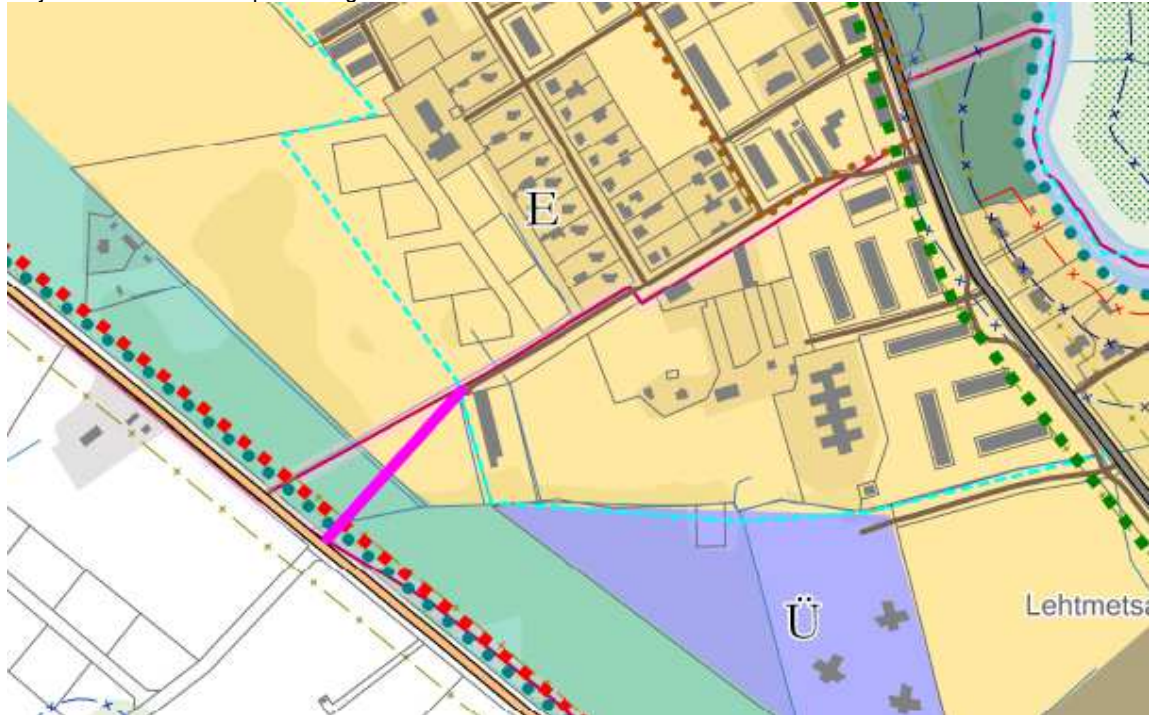
Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse tootismaa arendamis põhimõtetest ja -tingimustest:

- Suuremate planeeringualade puhul lahendada teede ja tehnovõrkude paiknemine kogu ala hõlmava detailplaneeringu raames;
- Tootmisalade arendamisel tuleb tagada vajalike kommunikatsioonide planeerimine (side);
- Keskonda ohustada võiva tootmise kavandamisel tuleb hinnata selle keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise või keskkonnamemorandumil alusel;
- Ala juhtfunktsiooniks on tootismaa ärimaa kõrvalfunktsiooniga, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;
- Detailplaneeringu raames tuleb koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv oluline keskkonnamõju;
- Detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele parkimisnormidele;
- Detailplaneeringuga tuleb tagada kaitsehaljastuse rajamine;
- Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumise ja puhastamise.

Vastavalt eeltoodule **on käesolev detailplaneering kooskõlas** Anija valla kehtiva üldplaneeringuga.

Anija valla uue koostatava üldplaneeringuga kavandatakse ühenduste ja juurdepääsude parandamise ja ohutuse tagamise eesmärgil uut juurdepääsu Aiandi tänavalt Kose-Jägala tugimaanteele. Käesolevas planeeringus kajastatakse võimalik juurdepääsutee koridor. Kuna uue tee rajamiseks on vajalik olemasolevate maaüksuste ümberkruntimine (transpordimaa krundi moodustamine), on peale uue üldplaneeringu kehtestamist vajalik vastava detailplaneeringu koostamine.

Väljavõtte koostatava üldplaneeringu maakasutuse kaardist:



### 3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid. Naabruses on kehtestatud Kehra hoolekandeküla, Hennessi mü ja Kaunissaare-Kehra kergliiklustee detailplaneeringud. Käesoleva planeeringu koostamisel arvestatakse nimetatud planeeringutega.

#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

Käesoleva planeeringuga krunditakse Aiandi ja Valge-Lavendli maaüksused ümber, määratakse kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus akende ja uste valmistamise tootmishoonete ning ärihoone rajamiseks.

##### 4.1. Krundijaotus:

Aiandi ja Valge-Lavendli maaüksused krunditakse ümber kolmeks maaüksuseks. Krundi positsiooni numbriga 1 sihtotstarveteks määratakse 80% ulatuses tootmismaa ja 20% ulatuses ärimaa. Krundi positsiooni numbriga 2 sihtotstarbeks määratakse 100% ärimaa. Krundile positsiooni numbriga 3 käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei anta ning säilib sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

*Planeeringu järgne pindala ja sihtotstarve:*

Pos	Planeeringu järgne pindala, m <sup>2</sup>	Katastriüksused, millest moodustatakse	Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	19173	Aiandi 14001:002:0165	Tootmishoonemaa – TP, 80-100% Kontori- ja büroohoone maa – BB, 0-20%	Tootmismaa -T- 003, 80-100% Ärimaa-Ä-002, 0-20%
2	1700	Valge-Lavendli 14001:002:0170	Kontori- ja büroohoone maa – BB, 50-100% Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa – BT, 50-100%	Ärimaa-Ä-002, 100%
3	15083		Põllumajandusmaa – MP, 100%	Maatulundusmaa - M-011, 100%

**Ärimaa (Ä-002)** – ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- jaekaubandusehitiste maa;
- hulgikaubandusehitiste maa;
- toitlustusehitiste maa;
- teenindusehitiste maa;
- majutusehitiste maa;
- reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sh lennu-, raudtee-, bussijaama, sadamahoone maa;
- büroo- ja administratiivehitiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;
- sideehitiste maa, sh telekommunikatsioonirajatiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
- muu äriotstarbel kasutatav maa;

**Tootmismaa (T-003)** – tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- sadamaehitiste maa, v.a reisijate teenindamisega seotud ehitised;
- toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- tehno- ja rajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sh kütte-, vee-, gaasi- või elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- jäätmeäritusehitiste alune maa, v.a jäätmehooldla maa;
- muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

**Maatulundusmaa (M-011)** – põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal;

##### **Tootmismaaale esitatavad tingimused**

Lähtuvalt planeeritava ala ja selle lähiümbruse olemasolevast maakasutusest ja väljakujunenud keskkonnast on alal lubatud vaid keskkonda mittekahjustavad tootmistegevused (läheduses paiknevad elamumaad), millega ei kaasne olulist liikluskõormuse tõusu. Planeeritavale alale ei ole lubatud rajada keemia-, tselluloosi- ja

Kuussaare Kommunaalprojekt OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuussaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

tsemenditööstuse vm analoogsete tööstuste tegevusi, mis eraldavad ebaameeldivat lõhna- või saasteaineid, tekitavad tavapärasest suuremat müra, vibratsiooni või muid keskkonnaprobleeme. Tootmistegevusega ei tohi ületada nõutavaid müra piirnorme ühiskondlikel ja elamualadel. Tootmistegevuse kavandamisel tuleb sõltuvalt selle spetsiifikast planeerida nõuetekohane jäätmekäitlus ning reoveepuhastussüsteem (vajadusel kaaluda reovee eelpuhastust enne ühiskanalisatsiooni laskmist).

#### 4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Käesoleva planeeringuga seatakse planeeritava krundil pos nr 1 ehitusõigus tootmis- ja ärihoonete rajamiseks ning krundile pos 2 ärihoone rajamiseks. Hoonestusalade kujundamisel lähtutakse olemasolevatest kitsendustest ning üldplaneeringuga määratud tingimustest. Hooned on lubatud ehitada ainult planeeringu joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalasse on lubatud ka rajatiste ja haljastuse rajamine. Olemasolevad hooned lammutatakse.

##### Planeeritud ehitusõigus krundil pos nr 1

Krundi kasutamise otstarve

Kontori- ja büroohoone maa – BB, 0-20%  
Tootmishoonemaa – TP, 80-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

6000 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust, maksimaalselt 14 m maapinnast

##### Planeeritud ehitusõigus krundil pos nr 2

Krundi kasutamise otstarve

Kontori- ja büroohoone maa – BB, 50-100%  
Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa – BT, 50-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

500 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud kõrgus

3 korrust, maksimaalselt 14 m maapinnast

Planeeritud krundile pos nr 3 käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei anta.

#### 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi ei esitata, **uute hoonete kavandamisel arvestatakse** ümbritseva keskkonna ja sellega sobivusega. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 14 m maapinnast. Täpne hoonete arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega. Vajadusel on omavalitsusel õigus esitada täiendavalt projekteerimistingimused. Hooned ja rajatised projekteerida terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega;

*Lubatud välisviimistlusmaterjalid:*

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega.

*Piirded:*

Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaga. Uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadest ja –materjalidest.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Hooned peavad olema ühtses stiilis.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada tuleohutusnõuete täitmine.
- Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

#### 4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb riigi kõrvalmaanteelt nr 11127 Kaunissaare – Kehra ja sealt edasi mööda Aiandi tänavat (kohalik tee nr 1400403). Krundidele nr 1 ja 2 on juurdepääs Aiandi tänavalt, mis rekonstrueeritakse

nõuetekohaseks (vastavalt kohalikele jaotustänavatele esitatavatele nõuetele). Kavandatav tootmistegevus ei suurenda oluliselt liikluskoormust. Prognoositav täiendav koormus lisaks olemasolevale on kuni 3 väikest veoautot (kuni 18 t) päevas, suur veoauto (kuni 24 t) paar korda nädalas ning 10-15 sõiduautot päevas. Vastavalt EVS 843:2016 tabel 6.7 Juurdepääsude ristlõiked vastab kohaliku jaotustänavalaaiusele hea, kui sõidutee laius on 7,0 meetrit (projektkiirusel 50 km/h). Selline lahendus tagab ristlõikes üheaegse liikumisvõimaluse koosseisu AB+SA või ka VA+AB. Käesoleva detailplaneeringuga on rekonstrueeritava Aiandi tänava sõidutee osa laiuseks kavandatud 7 m. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5 m laiune juurdepääsutee. Aiandi tänava tehniline lahendus täpsustatakse tee-ehitusprojektiga, mis on koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt. Võimalusel rajatakse Aiandi tänava äärde kergliiklustee. Tänavavalgustuse projekteerimisel arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud lahendustega.

Parkimine lahendatakse kinnistute piires. Tootmis- ja ärihoonete projektide mahus täpsustatakse parkla suurus ja asukoht. Käesolev detailplaneering näitab võimalikud parklate asukohad. Parklad ning juurdepääsutee rajada tolmuvabakattega. Hoonete ümbrus on soovitatav rajada kõvakattega. Parkla ja teede kavandamisel tuleb arvestada päästeautode juurdepääsu ja ümberpööramise võimalustega. Krundile nr 3 ning Kasvuhoone alajaama, Lilla-Lavendli ja Sinise-Lavendli maaüksustele säilib juurdepääs Lasteaia teelt. Aiandi tänava ääres paiknev elektriõhuliin asendada tee rekonstrueerimise käigus maakaabliga.

Perspektiivis rajatakse uus nõuetekohane juurdepääsutee Aiandi tänava pikendusena Kose-Jägala maanteeni (riigi tugimaantee nr 12). Vastav tee on kajastatud ka koostatavas üldplaneeringus. Käesolevas planeeringus on näidatud võimalik juurdepääsutee koridor (vt DP-3 Planeeringu lahendus) ja planeeringu lisa 4 on Anija Vallavalitsuse poolt koostatud võimalik Aiandi tänava pikenduse lahendus. Uue tee rajamiseks on peale üldplaneeringu kehtestamist vajalik vastava detailplaneeringu koostamine ning maaomanikega kokkulepete sõlmimine.

Väljavõtte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



#### 4.5. Haljastus ja heakord

Kinnistu lõuna- ja lääneosas on olemasolev kõrghaljastus, mis säilitatakse maksimaalselt. Lubatud on täiendava haljastuse rajamine. Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 4.3 esitatud tingimusi. Jäätmete sorteeritud kogumine krundidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

#### 4.6. Avalik ruum

Planeeritav maa-ala piirneb elamute ja ühiskondlikult kasutatavate hoonetega (lasteaed Lepatriinu, Kehra hoolekandeküla), seega tuleb tootmishoonete ning liikluskoormuse planeerimisel arvestada lähiümbruse maakasutusega. Lähim ühistranspordi peatus paikneb Kose maantee ääres (bussipeatus Sõpruse väljak, kaugus planeeritavast maa-alast ca 500 m). Lähim suurem toidupood asub Kehras (ca 1 km kaugusel). Planeeritava ala läheduses asuvad veel Jägala jõgi, uuselamute arendus (Lille) ning riigimets.

Tootmis- ja ärihoonete rajamine soodustab väikeettevõtlust Kehra lähiümbruses ning on kooskõlas Anija valla arengueesmärkidega. Tootmishoonete rajamine ei mõjuta oluliselt rohevõrgustiku toimimist ega läheduses paiknevate elamute privaatsust. Samuti ei suurene tootmis- ja ärihoonete ehitamise ja kasutamisega oluliselt müra- ja vibratsioon. Planeeritav ala on praegu korrastamata. Planeeritava elluviimisel ala korrastatakse ning võetakse kasutusse, olemasolevad kasvuhooned ning abihooned likvideeritakse.

#### 4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.18 käskkirjaga nr 1.1-4/78) lisa 4 Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused" kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugialal.

#### 4.8. Keskkonnakaitse

Planeeritavad maaüksused ei asu kaitstaval alal.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Anija Vallavalitsus on 23.01.2017 korraldusega nr 2-3/42 otsustanud mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid;
- planeeringualale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine ei too kaasa olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

#### 4.9. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususelt.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

#### 4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske. Lähipaistvate piirete kasutamine võimaldab hea nähtavuse. Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine. *Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

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

#### 4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Lähimad hoonestatud kinnistud on Vilkuuri, Lepatriinu ja Aiandi tn 3. Eri kinnistute hoonetevahelise nõutava 8 m tuleohutuskuja tagamiseks on hoonestusala kavandatud vähemalt 5 m kaugusele krundi piirist. Juurdepääsutee minimaalne laius 3,5 m. Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

Lähimad hüdrandid paiknevad Anija valla ÜVK arengukava andmetel Aiandi ja Kooli tänava ristmiku juures (umbes 20 m Aiandi kinnistust) ning Lasteaia tänava ääres (ca 120 m kaugusel planeeritavast alast). OÜ Velko AV poolt väljastatud tehniliste tingimuste (vt lisa 3) kohaselt rahuldab ühisveevärk 3 tunni 10 l/s vee vajaduse.

Tuletõrjeveevarustuse lahenduse tegemisel on aluseks võetud EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Krundile pos nr 1 planeeritud tootmishooned kuuluvad VI kasutusviisiga hoonete klassi. Lubatud madalaim hoone tulepüsivusklass on TP2 (2-korruse hoone puhul kuni 50 töötajaga), samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Akende ja uste tehase puhul on tegemist 2. tuleohuklassiga hoonega. Krundile nr 1 kavandatud hoonete nõutud tuletõrje kustutusvee hulk sõltub nende ehitisealusest pindalast. EVS 812-6:2012+A1+A2 kohaselt on 3000-4000 m<sup>2</sup> piirpindala puhul normvooluhulk 30 l/s 3 tunni jooksul, üle 4000 m<sup>2</sup> hoone puhul tuleb ehitada kaitsta AKS-iga ning normvooluhulk on sel juhul 30 l/s 2 tunni jooksul. Täpne tuletõrjevee normvooluhulk selgub hoonete projekteerimise käigus.

Krundile pos nr 2 kavandatav ärihoone kuulub IV kasutusviisiga hoonete klassi. Lubatud madalaim hoone tulepüsivusklass on TP2 (2-korruselisel kuni 250 inimest), samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Planeeritud hoonete täpne tulepüsivusklass tuleb määrata hoonete projekteerimise käigus. Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on IV kasutusviisiga ja kuni 8 korruseliste (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>) ning kuni 800 m<sup>2</sup> ehitiste puhul vajalik tuletõrjevee normvooluhulk väliskustutuseks 10 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud ühe tunni jooksul (vt EVS 812-6:2012+A1+A2, tabel 1, märkus 2). Arvestuslik tuletõrjeveevaru kokku peab olema 36 m<sup>3</sup>.

Planeeringuala tuletõrjevee normvooluhulga tagamiseks on reserveeritud hoonestusala kõrvale haljasalale plats kinnise tuletõrjevee mahuti paigaldamiseks. Mahuti täitmine hakkab toimuma ühisveevärgist. Mahuti tühjenemise korral peab selle täitmine olema tagatud 72 h jooksul. Mahuti täpne nõutud suurus määratakse hoonete projekteerimise käigus.

#### 4.12. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks seatakse alale järgnevad täiendavad servituudid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Aiandi tänav (14101:001:0027)	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga.	1 m mõlemale poole maakaablit ja 2 m ümber alajaama.
		Telia Eesti AS	Tagada ühendused Telia Eesti AS sidevõrguga	1 m mõlemale poole sideehitist
		OÜ Velko AV	Tagada ühendused OÜ Velko AV ühisveevärgi- ja kanalisatsioonin- ning kaugküttevõrguga  Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehno- võrkude ja rajatiste kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehno- võrkude omanikele juurdepääs tehno- võrkude hooldamiseks ja remondiks.	2 m mõlemale poole veetorustiku telgjoont, 2 m mõlemale poole kanalisatsioonitorus tiku telgjoont ja 2 m mõlemal pool kaugküttetorustikke äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast

#### 4.13. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Planeeringu järgselt jäävad kehtima kõik ptk 3.2 toodud kitsendused.

#### 4.14. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistute ümberkruntimine ja sihtotstarvete määramine.
2. Planeeringuga kavandatud Aiandi tänava rekonstrueerimine ja tehno- võrkude rajamine vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.
3. Hoonete projekteerimine ja ehitusloa väljastamine. Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusloa taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.
4. Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt planeerimisseaduse § 140. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 312470, väljastatud 01.06.2018, planeeritava krundi elektriliitumiseks, nähakse tarbija varustamine elektrienergiaga ette Kasvuhoone 10/0,4kV alajaamast maakaabliga (vt lisa 1). Krundile pos nr 1 (3x125 A) nähakse varustamine elektrienergiaga ette ehitatavast liitumiskilbist olemasoleva Kasvuhoone alajaama juures. Krundile pos nr 2 (3x50 A) nähakse ette elektrivarustus ehitatavast liitumiskilbist olemasoleva Kasvuhoone alajaama 0,4 kV õhuliini mastil krundi piiril.

Planeeringuga määrata liitumiskilpide asukohad. Näidata juurdepääs liitumiskilpidele ja tarbija kaablite asetus. Planeeringus näidata elektriliinide paiknemine teiste kommunikatsioonide suhtes tee joonise lõikel katteta teemaa osal. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeringu koostamisel määrata olemasolevale ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnorajatisele servituudi ala ja tagada nõuetekohased kaitsekuvad. Arvestada antud piirkonna detailplaneeringute ja koormustega.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneeringuga näidata ära kõik insenerivõrgud ja elektripaigaldised. Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

Planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvale madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Aiandi tänava ääres paiknev tänavavalgustuse tarbeks olev elektriohuliin asendada tee rekonstrueerimise käigus maakaabliga. Planeeringu lahenduse joonisele on kantud võimalik kaablite asukoht, täpne asukoht selgub hoonete projekteerimise käigus. Ala valgustus liita Kehra linna tänavavalgustuse võrku.

### 5.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr 30356239 (väljastatud 04.06.18) kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel reserveerida maa-ala planeeritavatele äri- ja tootmishoonetele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks, nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igale planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile (vt lisa 2). Planeeritav sidekanalisatsioonitrass siduda Kehras, Aiandi tn asuva Telia sidekanalisatsioonikaevuga KEH-040 või Lehtmetsa külas, Lasteaia teel asuva Telia sidekanalisatsioonikaevuga KEH-043. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Planeeringu lahenduse joonisele on kantud võimalik sidekaabli asukoht, täpne asukoht selgub hoonete projekteerimise käigus.

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatavate hoonete olmeveega varustamiseks liitatakse Anija valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Tootmiseks veevarustust ei vajata. Eeldatav veetarve krundidel pos 1 ja 2 on kummalgi kuni 5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

OÜ Velko AV on väljastanud 06.06.18 tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Anija vallas Lehtmetsa külas Aiandi (katastritunnus 14001:002:0165) ja Valge-Lavendli (katastritunnus 14001:002:0170) maaüksustel (vt lisa 3).

Planeeritava ala veevõrk ühendatakse olemasoleva veevõrgiga järgnevalt:

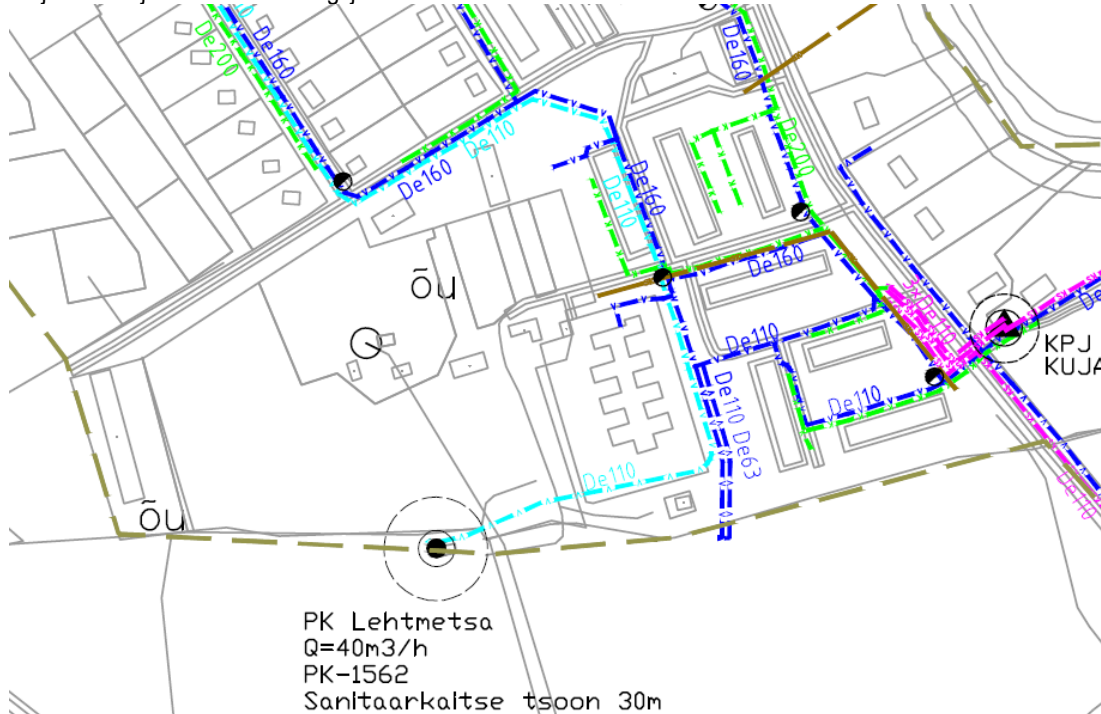
- Rajatava ühenduspunkti kaudu Aiandi ja Kooli tänava ristil veetorule DE160PEH. Rajatav veetrass on lisa 3 joonisel helerohelisel värvi ja ühendatakse joonisel näidatud helesinisel värvi ÜVK toruga. Ühenduskoht on märgitud joonisel „Rajatava veetrassi ühenduspunkt“.
- Liitumispunktid kinnistu varustamiseks veega rajatakse kuni 1 meeter väljaspoole kinnistu piiri.
- Lubatud summaarne veevõtukogus liitumispunktide kaudu kuni 10 m<sup>3</sup>/d. Vee rõhk liitumispunktis 3,5 – 4,0 bar.
- Nõuded veemööndusõlme kohta: veemööndusõlmed planeerida hoonetesse, veemööndusõlme tehnilised tingimused väljastatakse hoonete projekteerimise käigus.

- Tarbitud olme- ja tarbevesi peab olema veemõõdusõlmes mõõdetud.

Planeeritava ala kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva kanalisatsiooniga järgnevalt:

- Aiandi tänaval olevasse kanalisatsioonikaevu, mille andmed on: Kaas 52,44 malm; põhi 50,26; rake 400/315 plast. Rajatav kanalisatsioonitrass on lisa 3 joonisel punast värvi. Ühenduskoht on märgitud joonisel „Rajatava kanalitrassi ühenduspunkt“.
- Liitumispunktid kinnistult reovee ärajuhtimiseks rajatakse kuni 1 meeter väljaspoole kinnistu piiri.
- Lubatud summaarne ärajuhitava reovee kogus liitumispunktide kaudu kuni 10 m<sup>3</sup>/d.
- Ärajuhitava reovee kogus võrdsustatakse veemõõdusõlmes veekuluarvestiga mõõdetud veekogusega. Reovee mõõdusõlm puudub.
- Ühiskanalisatsiooni on lubatud juhtida olmereovett, mille reostusnäitajad ei ületa Anija Vallavolikogu määrusega 21.10.2010 nr 26 kehtestatud piirväärtusi (Lisa 3 reostusnäitajad).

Väljavõte Anija valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast:



Planeeringu lahenduse joonisele on kantud torustike asukoht vastavalt tehnilistele tingimustele, täpne asukoht selgub hoonete projekteerimise käigus.

#### 5.4. Sademeveekanalisatsioon ja drenaaz

Planeeritaval alal ei ole liigvee probleeme, võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale. Hoonete ehitusprojektide mahus lahendatakse vertikaalplaneerimise vajadus. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud.

#### 5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi ning eelistada maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.

Krundil pos nr 1 rajatakse tootmishoonete kütteks võimalusel maaküte puuraukude baasil. Täpne soojusvarustuse lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus. Võimalus on liituda olemasoleva kaugküttevõrguga.

Krundile pos nr 2 on kavandatud liitumine kaugküttevõrguga, kuid lubatud on ka teised eelpool nimetatud kütte variandid. Soojusvarustuse lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

OÜ Velko AV poolt krundile pos nr 2 väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt (vt lisa 3) on võimalik ühendada planeeritav krunt nr 2 olemasoleva soojusvõrguga järgnevalt:

- Rajatava ühenduspunkti kaudu Aiandi ja Aia tänava ristil eelisoleeritud kaugküttetrassile DN 200. Rajatav kaugküttetrass on lisa 3 joonisel sinist värvi ja ühendatakse joonisel näidatud punast värvi kaugküttetrassiga. Ühenduskoht on märgitud joonisel „Rajatava soojatrassi ühenduspunkt“.
- Liitumispunkt kinnistu varustamiseks soojusenergiaga rajatakse kuni 1 meeter väljaspoole kinnistu piiri.
- Soojuskandja temperatuurigraafik liitumispunktis: 70/50°C
- Soojuskandja min. suvine temperatuur pealevoolu torustikus: 65°C
- Soojuskandja rõhupiirid liitumispunktis: 1,5/3,5 bar
- Suvine minimaalne rõhkude vahe tarbija juures: 0,7 bar
- Nõuded soojusenergia mõodusõlme kohta: soojusenergia mõodusõlm planeerida hoonesse koos soojussõlmega, tehnilised tingimused väljastatakse hoonete projekteerimise käigus.

Planeeringu lahenduse joonisele on kantud kaugkütte torustiku asukoht vastavalt tehnilistele tingimustele, täpne asukoht selgub hoonete projekteerimise käigus.