

Tellija: Anija Vallavalitsus
Algataja: Anija Vallavalitsus
Huvitatud isik: OÜ Allanty

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

AEGVIIDU ALEV KÕRTSI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö nr 481020

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 14
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Vastavus üldplaneeringule
- 1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 3.1 Krundijaotus
- 3.2 Kruntide ehitusõigus
 - 3.2.1 Kruntide 1-9 ehitusõigus
 - 3.2.2 Krundi 10 ehitusõigus
- 3.3 Juurdepääs ja parkimine
- 3.4 Piirded
- 3.5 Haljastus
- 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 4.4 Elekter
- 4.5 Soojavarustus
- 4.6 Side

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 6.2 Tuleohutus
- 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringujoonis M 1:1000	leht 3

LISAD

ANIJA VALLAS AEGVIIDU ALEVIS KÕRTSI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Anija vallas Aegviidu alevi lõunaosas Kõrtsi maaüksusel, katastritunnus 11201:002:0182.

Planeeritava maaüksuse pindala on 75258 m²

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kõrtsi maaüksuse ja lähiala detailplaneering algatati 29.09.2020 Anija Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/389. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Aegviidu alevi Kõrtsi kinnistu üheksaks elamukrundiks ja juurdepääsuteeks.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Terje Truumaa	Volitatud arhitekt, tase 7
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Anija Vallavalitsuse 29.09.2020 korraldus nr 2-3/389 Detailplaneeringu algatamine
- Asendiskeem detailplaneeringu algatamise juurde
- Anija valla üldplaneering, kehtestatud Anija Vallavolikogu 13.08.2020 otsusega nr 180
- Anija valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2028
- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 106-19-G, september 2019)
- Elektrilevi OÜ 28.10.2020 tehnilised tingimused nr. 362708.
- AS Telia Eesti 16.11.2020 tehnilised tingimused nr 34482314.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Maa-ameti andmetel on Kõrtsi maaüksusel: looduslikku rohumaad 1155 m², metsamaad 70547 m², õuemaad 110 m² ja muud maad 3446 m².

Maaüksus asub Aegviidu alevi väikeelamu alade ja Rehessaare raba vahel. Maaüksus on hoonestamata.

Juurdepääs maaüksusele on Turu, Toominga ja Soo tänava kaudu.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Maa-ameti andmetel asub planeeringualal puurkaev koos 50 m kaitsevööndiga. Geodeetilise möödistamise käigus puurkaevu maa-alalt ei leitud. Lähtuvalt sellest ei kajastu puurkaev planeeringu joonistel.

Planeeritava ala mullastiku andmed Maa-ameti geoportaalis puuduvad. Kõrtsi maaüksuse ümbruses asuva mullastiku andmete järgi on planeeringualal eeldatavalt sügav rabamuld (R'''), õhuke madalsoo muld (M''), Küllastamata turvastunud muld (GI1), leetjas gleimuld (GI) ja nõrgalt leetunud leedemuld (LI).

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala jääb Anija valla üldplaneeringuga (kehtestatud Anija vallavolikogu 13.08.2020 otsusega nr 180) määratud elamu maa-ala tiheasustusega alale. Detailplaneering vastab üldplaneeringule.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 26.10.2020	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Kõrtsi	Allanty OÜ	75258 m ²	Maatulundusmaa 100%	11201:002:0182	4424302

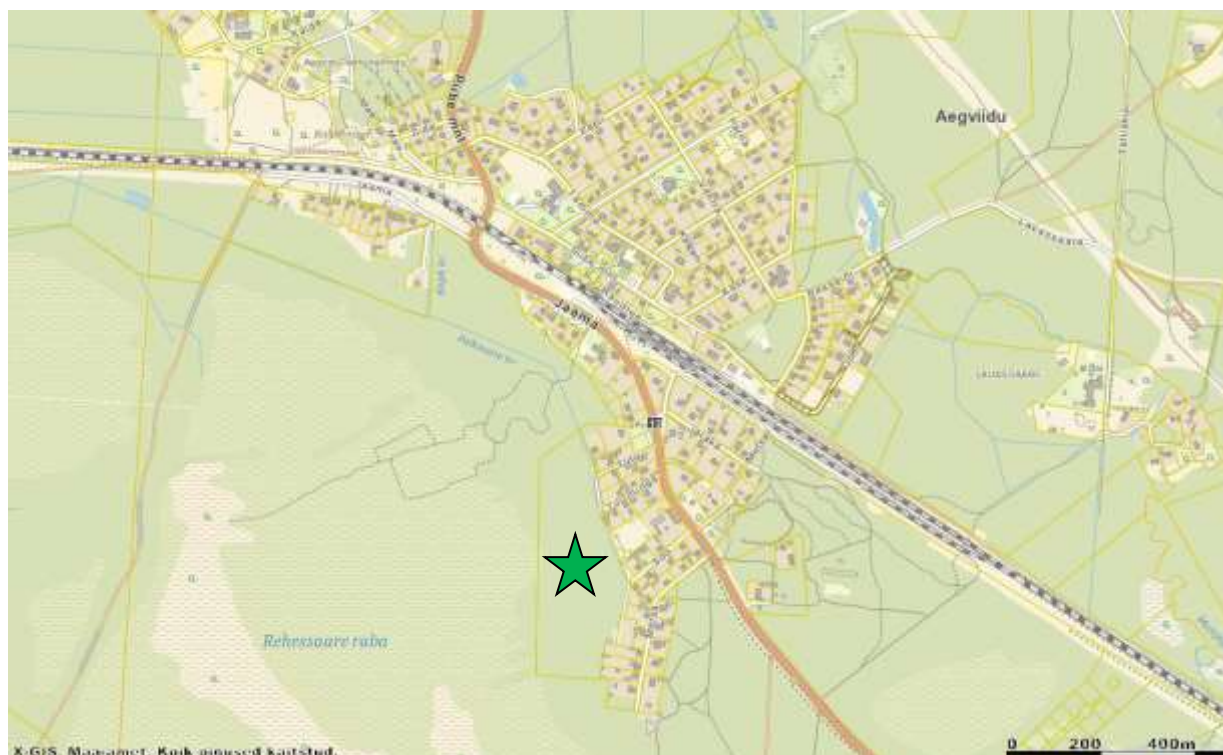
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Aegviidu alevis.

Planeeritav ala jääb väikeelamu ala ja Rehessaare raba vahele. Juurdepääs on võimalik kolme tänava kaudu: Turu, Toominga ja Soo tänava. Anija valla üldplaneeringu järgi on Kõrtsi maaüksus elamu maa-ala maakasutusega alal.

Aegviidus on lasteaed, põhikool, hea rongiühendus Tallinn, Tartu, Narva suunal. Tallinna saab rongiga 40-50 minutiga. Kõrtsi maaüksuselt Aegviidu rongijaama on ca 550 m, jalgsi va 6 min ja

Joonis 2 Maa-ameti geoportaali väljavõte Aegviidu alevist, roheline tähekesega on märgitud planeeritav Kõrtsi mü.



Anija valla üldplaneeringu järgi ei jää planeeritav Kõrtsi kinnistu reoveekogumisalale, samas on Anija valla ühisveevärgi- kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2028 järgi kavandatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud planeeritava alani.

Seega perspektiivselt on planeeritaval alal võimalik liituda ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.

Ümbruskonna elamud on rajatud paralleelselt tänavatega. Piirkonna elamud on valdavalt kahepoolse viilkatusega. Kruntide piiretena on palju kasutatud puitlippaedu ja kõrgeid heitlehelisi hekke (näiteks sirel).

Kuna planeeritavad krundid on suuremad kui Aegviidu alevi tavapärased elamukrundid, siis kindlat ehitusjoont planeeritud ei ole, samas soovituslikult rajada elamud paralleelselt kavandatava tänavaga. Selline paigutus on ka ilmakaarte suhtes elamule sobilik.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesolevaga on planeeritav ala jagatud üheksaks üksikelamu maa krundiks ja üheks teemaa krundiks. Üksikelamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa) kruntidele on kavandatud eluhoone ja kolm kõrvalhoonet.

Joonisel on määratud hoonestusala 10 m krundi piirist. Hoonestatavale alale on märgitud eluhoone tinglik asukoht, konkreetset hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Et vältida ulatuslikku kõrghaljastuse likvideerimist peavad kõrvalhooned paiknema eluhoonele suhteliselt lähedal. Ehitisi, mis ei ole ehitusloakohustuslikud võib rajada välja poole hoonestusala.

Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Eluhoone rajada paralleelselt planeeritava tänavaga. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale, va. juhul kui hoone rajatakse krundi sisemusse ning jääb märkamatuks.

Hoonete harjajooned ja katuse kalded kujunesid välja vastavalt Toominga, Soo ja Turu tänava äärsele hoonestusele. Valdavalt on katusekalded 40-45 kraadi,

Kuna krundid on suhteliselt suured ja osaliselt kõrghaljastusega, siis on katusekalded vahemikus on planeeritud 35-45° või 0-10°. Erineva arhitektuurse lahendusega hoonete kontrastsuse vähendamiseks kasutada välisviimistluses tagasihoidlikke toone. Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega. Kruntidele on lubatud rajada tiike.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Krunt 1	8507 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunt 2	6247 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunt 3	6006 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa

Krunt 4	7050 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunt 5	8001 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunt 6	8539 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunt 7	7652 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunt 8	6865 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunt 9	7253 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunt 10	9137 m ²	Tee ja tänava maa-ala Katastri sihtotstarve Transpordimaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

3.1.1 Kruntide 1-9 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	4 (elamu +3 kõrvalhoonet)
Maks hoonete alune pind:	500 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	elamu 10 m, kõrvalhooned 7 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste maks korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 või 0-10 kraadi
Harjajoon:	elahoone paralleelne planeeritava tänavaga, abihooned paralleelsed või risti planeeritava teega
Välisviimistlusmaterjalid:	kasutada tagasihoidlikke toone Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale, va. juhul kui hoone rajatakse krundi sisemusse ning jääb märkamatuks.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

3.1.2 Krundi 10 ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs maaüksusele mööda planeeritavat teed. Planeeritava teeni on olemasolevad ühendused Turu, toominga ja Soo tänavalt.

Juurdepääsuks kruntidele on planeeritud juurdepääsutee koos teemaaga. Tee on kavandatud tupikuna ümberkeeramise kohaga tee lõunapoolses osas. Sõidutee minimaalne laius 4,0 m (vastavalt jäätmeveo nõuetele). Tee katendiks kasutada

vähemalt kahekordset bituumensideainega pinnatud katendit. Teemaa laius kitsamas kohas 12 m.

Planeeritud sõidutee ja jalgteed on kavandatud avaliku kasutusega teedeks.

EVS 843:2016 p 8 joonis 8.1 jääb kavandatav sõidutee liiklussageduse ja projektkiiruse järgi „A“ jaotisesse, mille järgi mootorsõidukitele ja kergliiklejatele on ühine ruum, kus rakendatakse liikluse rahustamise võtteid, mis ei häiri jalgrattureid. Vastavalt sellele ei ole juurdepääsutee äärde kavandatud kõnniteed.

Tee täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Tee laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 kohta. Parkimine lahendada krundisisiselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.4 Piirded

Piirete planeerimisel on lähtutud piirkonna olemasolevatest piirete lahendustest, mis on valdavalt lahendatud puitlipp aiana või lehtpuu (sirel) hekina, vähesel määral esineb keevisvõrku.

Planeeritavate kruntide tänavapoolsete piiride äärde rajada piirded puitlippaiana, hekina või keevisvõrkaia ja heki kombinatsioonina.

Ülejäänud osas on lubatud rajada puitaedu, hekke, keevisvõrkaedu, jt. piirkonnale omaseid aedu. Piirete kõrgus 1,2 m järgida tänavapoolses küljes, heki kõrgus 1,8 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeringuala piirneb Kõrvemaa maastikukaitsealaga ja Rehessaare rabaga. Mullastik on tõenäoliselt osaliselt raba- ja soomullad. Kõrghaljastuse levik on krundidel erinev.

Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust ja looduslikust alast on võimalik säilitada.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Oluline on, et ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatistest) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda iga üksiku puu kohta hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude raiel juhendada vastavalt KOV-is kehtivale raieloa väljastamise korrale.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolevad maapind on suhteliselt tasane kõrgustega 66,40 – 67,20 m.

Planeeringualast läänes asub Rehessaare raba.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale. Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud kõrgusele ca 66,80 – 67,70 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Ühe elamukrundi arvutuslik veetarbimine on ca 0,5 m³ ööpäevas, aluseks on võetud ET-1 1001-0193 Vee tarbimismõõdikud.

Planeeritavas piirkonnas puudub ühisveevärgi torustik. Anija vallas on koostatud ühisveevärgi- kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2028. Nimetatud kava järgi on veetorustik kavandatud rajada Turu, Toominga ja Soo tänavate lõppu. Perspektiivselt on rajatava torustiku kaudu võimalik liituda kõigil planeeritavatel kruntidel ühisveevärgiga.

Kui käesoleva planeeringu elluviimise ajaks on arengukava järgne ühisveevärk rajatud, siis on ühisveevärgiga liitumine kõikidele kruntidele kohustuslik.

Kui käesoleva planeeringu elluviimise ajaks arengukava järgset ühisveevärki rajatud ei ole, siis on planeeritud rajada kolme krundi peale 1 ühine puurkaev. Lähtudes Veeseaduse § 149 lg 2 ei ole puurkaevudele moodustatud sanitaarkaitseala vaid vastavalt sama seaduse § 154 on moodustatud 10 m hooldusala.

Täpsed lahendused anda projekteerimise käigus.

Joonisel näidatud puurkaevude ja torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.2 Kanalisatsioon

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeritavas piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooni torustik. Anija vallas on koostatud ühisveevärgi- kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2028. Nimetatud kava järgi on kanalisatsioonitorustik kavandatud rajada Turu, Toominga ja Soo tänavate lõppu. Perspektiivselt on rajatava torustiku kaudu võimalik liituda kõigil planeeritavatel kruntidel ühiskanalisatsiooniga. Kui käesoleva planeeringu elluviimise ajaks on

arengukava järgne ühiskanalisatsioon rajatud, siis on ühiskanalisatsiooniga liitumine kõikidele kruntidele kohustuslik.

Kui käesoleva planeeringu elluviimise ajaks arengukava järgset ühiskanalisatsiooni rajatud ei ole, siis tuleb rajada igale krundile reovee kogumismahuti.

Joonisel näidatud kanalisatsioonirajatiste paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse või kraavidesse.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 28.10.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr. 362708.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Piibe alajaamast on planeeritud uutele kruntidele eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Kinnistute piiridele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on juurdepääsetavad ja vabalt teenindatavad.

Planeeritava tänava äärde on planeeritud perspektiivne 10 kV maakaabli koridor.

Liitumis- ja jaotuskilpide täpne arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

Elektritoide alajaamast objektini näha ette maakaabliga.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh. maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides.

4.6 Side

AS Telia Eesti on 16.11.2020 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34482314 kaabelside planeerimiseks.

Sidevõrguga liitumispunkt on Metsa ja Piibe mnt. ristmikul paiknev sidekaev F03S21_K02. Kaevust projekteerida/välja ehitada PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass(id). Kinnistutele/hoonetele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m.

Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@boftel.com), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Projektis näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Õhu kaudu sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt 1	KOV	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tuletõrjetik ja torustik	Määratakse projekteerimise käigus
Krunt 2	KOV	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tuletõrjetik	Määratakse projekteerimise käigus
	Krunt 1, 3	Reaalservituut	Planeeritud ühine puurkaev ja veetorustik	Puurkaevu hooldusala 10 m, torustiku kaitsetsoon 2 m mõlemal pool toru
Krunt 5	Krunt 4 ja 6	Reaalservituut	Planeeritud ühine puurkaev ja veetorustik	Puurkaevu hooldusala 10 m, torustiku kaitsetsoon 2 m mõlemal pool toru
Krunt 8	Krunt 7 ja 9	Reaalservituut	Planeeritud ühine puurkaev ja veetorustik	Puurkaevu hooldusala 10 m, torustiku kaitsetsoon 2 m mõlemal pool toru
Krunt 10	Anija vald	Avaliku kasutusega tee	Planeeritud avaliku kasutusega tänav	Kogu krunt
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel, 10 kV maakaabel, jaotus- ja liitumiskilbid	1 m elektrirajatisest
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	Kanaliseerimis- torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m kanalisatsioonitorust
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m sideehitisest
Jägala-Käravete tee T2	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m sideehitisest
Soo tänav	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m sideehitisest
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Soovitatav on täpsustada raiete plaan iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil.
Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Elamute kütteks on planeeritud lokaalne puuküte, vajadusel elektriküte (soojuspumbad)
- Sademevee juhtimisel pinnasesse tuleb kinni pidada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletoorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletoorje veevarustusele“.

I kasutusviisiga ja kuni 800 m² tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga hoonete väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Anija valla ühisveevärgi- kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2028 järgi on kavandatud tuletõrje hüdrandid Turu, Toominga ja Soo tänavate lõppu.

Ühisveevärgi puudumisel on veevõtukohtad kavandatud planeeritud tänava äärde. Toide veevõtukohtadesse saadakse Krunt 1 ja Krunt 10 planeeritud tiikide baasil. Tiigid rajada vastavalt tuletõrje tiigi nõuetele. Tiigid võib piirata aiaga. Tiigid on lubatud rajada ka mõnele teisele krundile

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu. Samuti tuleb tagada aastaringne veevõtu võimalus.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
- Planeeringujärgsete ühiste tehnorajatiste ja kvartalisisese tee projekteerimine ja ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele. Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunktini, elektri kaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini ning kõik tuletõrjevee rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohtad, manööverduala). Nimetatud tehnorajatiste kruntide liitumispunktid rajada kruntide piirile.

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist.

Tehnorajatiste ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.

Juurdepääsutee on võimalik üle anda hooldamiseks KOV-ile, kui tee on nõuetekohaselt välja ehitatud.

- Planeeritavatele hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.
Hoonetele ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva ehitise kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud liitumispunktideni või kruntide piirini.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse ,teede ja parkimise lahendus.
Kruuntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.