

**Anija vald, Kehra linn  
JÕE tn 13 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

PLANEERIJA: VIIVI KUUSEMETS  
HARJUMAA  
ANIJA VALD  
KEHRA LINN  
PÕLLU tn 5  
viivi.kuusemets@gmail.com  
tel. 554 5269

KONTROLLIJA: ANNE KAAREP  
ADEPT KONSULTATSIOONID OÜ  
REG nr 10577554  
TALLINN, VÄINA TEE 8  
Tel. 5645 1914  
akaarep@gmail.com

Töö nr. 02-12-23

DETSEMBER 2024

## PROJEKTI KOOSSEIS

### I SELETUSKIRI

1. LÄHTEANDMED
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED
3. OLEMASOLEV OLUKORD
  - 3.1 KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED
  - 3.2 PLANEERITAV ALA
- 3 PLANEERIMISLAHENDUS
  - 4.1 HOONESTUSE TINGIMUSED
  - 4.2 ARHITEKTUURSED NÕUDED
  - 4.3 KAITSEVÖÖNDITE JA SERVITUUDIDE VAJADUS
  - 4.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE
  - 4.5 HEAKORRASTUS JA HALJASTUS
- 4 TERVISEKAITSE ABINÕUD
- 5 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD
- 6 TEHNOVÕRGUD
  - 7.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
  - 7.2 ELEKTRIVARUSTUS
  - 7.3 SOOJUSVARUSTUS
  - 7.4 SIDEVARUSTUS
- 7 TULEOHUTUS
- 8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD
- 9 MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD JA MÕJU  
LOODUSKESKKONNALE

### II JOONISED

- DP 1 Põhijoonis M 1:500  
DP 2 Tugiplaan M 1:500

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise alused

- Anija vallavalitsuse korraldus 23.08.2023 nr 2-3/521 Detailplaneeringu algatamine
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Anija valla üldplaneering
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015, jõustunud 01.07.2015)
- Maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1:500, Sander Sepmann S&E Geodeesia OÜ tel 55626444

### 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED

Planeeringu eesmärk on lahendada ehitusõigus ja vajalikud tehnovõrkude ühendused ühe elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu ülesanded:

1. Kinnistule hoonestusala ning ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete rajamiseks.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeritav ala asub Anija vallas, Kehra linnas. Planeeringuala piirneb lõunas avalikus kasutuses oleva Jõe tänavaga, mis tagab hea juurdepääsu. Kirdepoolel piiril asub Horizonti tehase tootmisterritoorium, loodepiiril Jõe tn 11 hoonestatud katastriüksus (14101:001:0262). Planeeringu maa-ala jääb Anija valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusala tsooni Kehra linnas. Seega kuulub planeeritav kinnistu detailplaneeringu kohustusega alasse. Anija valla üldplaneeringuga on planeeritav ala reserveeritud elamumaaks. Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud detailplaneeringuid. Planeeringuala kontaktvööndis olev hoonestus ning asustustihedus on piirkonnale tüüpiline – üksikelamud koos abihoonetega, hoonete vahekaugused 20 – 60 meetrit. Kontaktvööndis esineb nii ühe- kui kahekordseid, põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Piirkonna hoonestuses puudub selge arhitektuurne tervik.

Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes. Analüüsidest ruumi mõjusid planeeritud elamualale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut. Eelpooltoodud analüüsidest on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale miljööle. Peale detailplaneeringu kehtestamist kavatakse moodustatav uus katastriüksus kasutusele võtta elamuehituseks.

#### 3.2 PLANEERITAV MAA-ALA

suurus on ligikaudu 0.3ha. Kehra linna Jõe tn 13 maaüksus asub Kehra linna nn Vana asula asumi servaalal. Piirneb Horizonsi tehase tootmisterritooriumiga kirdest, aianduse maadega lõunast (jõe äär teisel pool Jõe tänavat) ja idaküljel elamumaaga (Jõe tn 11).

Jägala jõgi jääb ligikaudu 50 m kaugusele lõunasse. Krundile ulatub kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd, mille tingimused tulevad vastavalt looduskaitseadusest.

Planeeringuala piir näidatud põhijoonisel. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 0.3ha.

Geodeetiline mõõdistus – M 1:500 2023a. Sander Sepmann S&E Geodeesia OÜ  
tel 55626444.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 47.2 – 48.2.

Olemasolevad juurdepääsuteed – krunt külgneb lõunast Jõe tänavaga.

Jõe tn 13 kinnistu on hoonestamata

Planeeritaval alal tehnovõrgud puuduvad.

Krundi piirile on toodud Elektrilevi liitumispunkt (tehnilised tingimused nr 470832).

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine toimub pärast trasside väljaehitamist Jõe tänavalt, mis asub lõunas (OÜ RAVEN tehnilised tingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks ja projekteerimiseks 01.04.2024.)

Teed ja juurdepääsud: olemasolevalt juurdepääsult – Jõe tänavalt.

Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised puuduvad.

Planeeringuala ei läbi kommunikatsiooniliinid.



Jõe tn 13 planeeringuala

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

Aadress: Jõe tn 13, Kehra linn, Anija vald, Harju maakond

Pindala 0.3 ha

Katastritunnus: 14101:001:0263

Sihtotstarve Elamumaa 100%

#### 4. PLANEERIMISLAHENDUS

##### 4.1. HOONESTUSE TINGIMUSED JA EHTUSÕIGUS

Kinnistule ehitusõiguse määramisel on kinni peetud tuletõrje ja sanitaarkaitseõuetest.

Maksimaalne hoonete arv krundil on neli.

Krundile võib ehitada kuni kahekordse üksikelamu ja 3 ühekordset abihoonet.

Elamu maksimaalne kõrgus on 9m, abihoonete maksimaalne kõrgus 5m.

Katuse kalle jääb vahemikku 15-45°.

Hoonestusala piiri kaugus on 15.0m-12m krundi tänavapoolsest piirist, mille määramiseks on lähtutud Jägala jõe keeluvööndist (50m).

Katuse harja suund on paralleelne või risti kruusakattega juurdesõiduteega (mahasõiduga Jõe tänavalt).

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Krundi ehitusõigus on antud joonisel põhijoonisel DP-1 ja seletuskirjas p.10.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi piiridest vähemalt 4 meetri, sõidutee poolsest piirist vähemalt 10 m kaugusele. Planeeringuga kavandatud üksikelamu ja 3 abihoonet projekteeritakse sobivana ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavale krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kuna tegemist on viimase hoonega tupiktee lõpus, tagatakse värava ees ümberpööramisvõimalus autodele.

Ehitusõigus:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve - elamumaa
- 2) hoonete suurim lubatud arv maa-alal – üks elamu ja kuni kolm abihoonet
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 300m<sup>2</sup>
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – kuni 9 m
- 5) asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus – ei määrata.

Planeeringuga nähakse ette osa Jõe tn 11a reformimata maaüksus ajutise krundina, mis kavandatakse liita Jõe tn 13 kinnisasjaga, vastavalt Maaameti ettepanekule 18.09.2023 kiri nr 6 3/23/13090 2.

##### 4.2 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Projekteeritav elamu peab sobima ümbritseva keskkonna ja Jõe tänaval asuvate hoonetega.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses puitu.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Katusekalle kraadides 15-45

Katuseharja suund risti või paralleelne juurdepääsuteega

Tulepüsivusklass TP3

Erinõuded: puude raie näidata ehitusprojekti asendiplaanil ja kooskõlastada Anija vallavalitsusega

##### 4.3 KAITSEVÖÖNDITE JA SERVITUUDIDE VAJADUS

Kinnistul servituutide vajadust pole. Tänavaalal kinnistu juurde toodavale 0,4kV kaablile ja tänavavalgustuse kaablile ette näha servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks (koridori laius peab olema 2m).

##### 4.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Sissesõit krundile on korraldatud lõunas asuvalt Jõe tänavalt.

Krundile on ette nähtud 3 autoparkimiskohta parkimisplatsil. Tegemist on tupiktee viimase hoonestatud krundiga. Ümberpööramiseks teenindavale transpordile on lahendatud värava ees.

Heakorrastus ja haljastus

Planeeritavate ehitiste asukoht krundil peab arvestama olemasolevat haljastust, kus võimaluse piires tuleks säilitada väärtuslikke puid.

Omavoliline puude mahavõtmine on lubamatu. Hoonestuspiirkonda jäävate puude mahavõtmine tuleb projekteerimise käigus kooskõlastada Anija vallavalitsusega.

Väikeelamute krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda lähiümbruses paiknevate piirete ilme ühtlustamisest (nii väljanägemises kui kõrguses)

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5m, soovituslik 1,2m. Võrkpiirded ja mitteläbipaistvad piirded tänava äärde ei ole soovitatavad.

## 5. TERVISEKAITSE ABINÕUD

Projekteeritava elamu puhul on tagatud vajalik insolatsioon.

Elamu projekteerimisel lähtuda insolatsiooninõuete tagamisel Vabariigi Valitsuse määrusest nr.38 jaan. 1999 „Eluruumidele esitatavad nõuded“ p.5, mis sätestab, et igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nende loomuliku valguse. Samuti arvestada Eesti standardi EVS 895;2008 nõudega „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ p.4.3.3, mille kohaselt tuleks piisava valgustuse saavutamiseks rakendada insolatsiooni kestuse nõudeid elamutes, koolieelsetes lasteasutustes, õppeasutustes.

Planeeringuga on tagatud Rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemed. Liiklusrüüa taseme viimisel kehtestatud normidele vastavaks kasutada üksnes passiivseid meetmeid.

## 6. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeringuga ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase või õhusaastus, jäätmekäik, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tegevuse iseloom (üksikelamud) ei eelda seda. Samuti ei avalda detailplaneeringu tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata. Eelnevast lähtudes sobib kavandatav tegevus lähiümbrusesse, ilma et piirkonnale või planeeritavale kinnistule olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Detailplaneeringu tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruskonna keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata.

Hoonestaja on teadlik Rahvatervise seaduse paragrahvist 4 lõige 13 ja nõustub võimaliku liiklusrüüraga Jõe tänaval.

Kinnistule ehitatava elamu reovesi juhitakse tänavakanalisatsiooni.

Sajuveed immutatakse pinnasesse oma krundi piires.

Jäätmekorralduses lähtuda Anija valla jäätmehoolduseeskirjast.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Puude raie näidata ehitusprojekti asendiplaanil ja kooskõlastada Anija vallavalitsusega.

## 7. TEHNOVÕRGUD

### 7.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Jõe tänaval asuva vee ja kanalisatsioonitrassi baasil lahendatakse kinnistu vee ja kanalisatsioon vastavuses RAVEN OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustega 01.04.2024.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta tuleb koostada eraldi projekt. Ühisveevärgi veetorustikud ehitada plasttorudest, elamule nähakse ette eraldi maakraan ja veemööduõlm.

Sajuveed teedelt ja platsidelt hajutatakse kinnistu haljasalale oma kinnistu piires.

Liitumispunkt täpsustatakse ehitusloa taotlemisel esitatava projekti asendiplaanil.

## 7.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr 470832. Soovitud võrguühenduse ja mõõtesüsteemi andmed:

Faaside arv 3 Amprite arv 16 A

Elektrilevi tegevused: Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu..

Kinnistu lõunapiirile paigaldatakse Eesti Energia liitumiskilp koos arvestussüsteemide ning liitumispunkti kaitsmetega.

Planeeritava elamukrundi varustamine elektrienergiaga hakkab toimuma vastavuses Eesti Energia AS poolt väljastatud võrgu- ja elektrilepingule.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini kaablitest 1m kaugussel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Liitumispunkt täpsustatakse ehitusloa taotlemisel esitatava projekti asendiplaanil.

## 7.3 SOOJUSVARUSTUS

Tänaval kulgevaid küttevarustustrasse pole. Elamu küte lahendatakse lokaalselt.

## 7.4 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on ette nähtud sidekaabliga.

## 8. TULEOHUTUS

Planeeringuga on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritava üksikelamu lubatud maksimaalne kõrgus on 9m, abihoonel 5m.

Üksikelamu max korruselisus on 2.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Väliseks tulekustutuseks on planeeritud veevarustuse ringvõrgule soojustatud tuletõrjehüdrandid.

Lähim hüdrant asub Jõe tänava lõpus ca 50 m kaugusel krundist.

## 9.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve.

Naabrivalve on Euroopas ja USA-s oma elujõulisust tõestanud kui üks odavamaid ja samas tõhusamaid meetmeid, mida saavad inimesed ise oma vara, tervise ja elu kaitseks ette võtta.

Kogemused on näidanud, et üks patrullipiirkond peaks koosnema kõige rohkem 30-40 majapidamisest (korter, eravaldu).

Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada klepsud, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Teiste riikide kogemustes eristatakse koduvalvet (Neighbourhood watch) ja tänavavalvet, mille puhul koostatakse kohalike politseijõudude ja elanike koostöös kindlad marsruudid/piirkonnad, kus käiakse regulaarselt patrullimas.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast, ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise.

valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsiooniandurid.

- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab turvalukkudega turvaukse
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud
- tugevdatud ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

Planeeritud krunt tuleb ümbritseda piirdega, et vältida juhuslike inimeste sattumist krundile. Parkimine lahendada kinnistuseselt.

## 10. MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD JA MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Olulised majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud antud krundil puuduvad. Majanduslikud mõjud: majanduslikus mõttes muudab kavandatav üksikelamu ja võimaliku abihoone ehitamine olemasolevat olukorda minimaalselt. Sellega lisandub Jägala jõe kaldale elamu, abihoone ja üks liitumine vee ja kanalisatsioonitrassiga, tupiktänav lõpeb heakorrastatud elamukrundiga.

Kultuurilised mõjud: elamukrunt ei asu miljööväärtuslikul alal ega väärtuslikul maastikul. Krundilt avaneb kaunis vaade Jägala jõe. Kultuuriväärtuslikud objektid puuduvad. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus (välimus) jätkab olemasoleva hoonestuse traditsioone.

Sotsiaalsed mõjud: tagatud on operatiivtranspordi juurdepääs. Kavandatud elamu sobitatakse olemasolevasse tänavaruumi. Jalakäijate ja autode juurdepääs krundile tagatakse. Sotsiaalseid häiringuid ette näha ei ole. Kogukonna turvalisuse mõttes olukord ei muutu. Visuaalseid mõjusid ei ole. Mõjud elanike tervisele ja varale puuduvad.

Looduskeskkonda kavandatav ehitus ei mõjuta. Rohevõrgustikule, haljastuse elurikkusele, liigniiskusele mõjud puuduvad. Autokasutus Jõe tänaval kasvab 2-3 auto võrra.

Seletuskirja koostas arh. Viivi Kuusemets, fie

Seletuskirja kontrollis arh Anne Kaarep, fie