

LÄHTESEISUKOHAD

detailplaneeringu koostamiseks

Kehra linnas raudtee, Põhja, Mulla ja Salo tänavate ning Kose mnt 2a, 2b maaüksustega piirneval alal

1. Detailplaneeringu vajadus ja eesmärk:

- 1.1. Planeeringuala asukoht on linna keskuse vahetus läheduses tiheasustusalade vahel, mis on seni olnud kasutusel haritava põllumaana. Linna edasise arengu jätkamiseks on vaja eelkõige luua ruumiline terviklahendus arvestades eelkõige maa-ala otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtteid. Arvestades linna keskuse vahetut lähedust ja piirkonna vajadusi on ala sobilik elamukvartali loomiseks.
- 1.2. Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus kortermajade ehitamiseks, teha ettepanek maa sihtotstarbe määramiseks, kruntideks jaotamiseks ning töötada välja ala kasutamiseks vajalikud tingimused (rekreatsioonialad, heakorrastus, tehnovõrgud, juurdepääs).
- 1.3. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub.

2. Lähteseisukohtade koostamise alused:

- 2.1. Planeerimisseadus;
- 2.2. Anija valla üldplaneering;
- 2.3. Anija valla ehitusmäärus;
- 2.4. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

3. Olemasolev olukord:

- 3.1. Planeeritava maaala suurus: ca 10 ha, sh 6,1 ha lage põllumaa.
- 3.2. Maa-ala üldiseloomustus: planeeringu ala asub Kehra linna keskmes, mida ümbritsevad nii raudtee-, äri-, tootmise-, elu- kui ka üldkasutatavad maad. Planeeritav ala ise on reformimata maa, mida kasutatakse valdavalt niidetava põllumaana, osaliselt ebaühtlaselt kasutatavate aiamaadena. Lisaks esineb alal võsastunud liigniiske jäätmaa. Ala läbib olulise tähtsusega linna tänav (Põhja tn). Juurdepääs maaalale on tagatud Põhja ja Salo tänavatelt. Maa on hoonestamata. Kõrghaljastus esineb musta lepa puudereana Põhja tänava ääres, üksikute puudena ja vähesel määral väheväärtusliku võsana raudtee ääres. Põhja tänava serva lageda põllumaa poolsele küljele on projekteeritud kergliiklustee.
- 3.3. Maa-alal kehtivad kitsendused: elektri õhuliini kaitsevööndid tänavate ääres.
- 3.4. Üldplaneeringus määratud maakasutuse sihtotstarve on äri- ja büroohoonemaa. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks elamu ja haljasalamaaks.

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

- 4.1. Planeering koostada ning esitada nõuetekohasel topogeodeetilisel alusplaanil mõõdus 1:500 või 1:1000.
- 4.2. Täita planeerimisseadusest § 126 tulenevad detailplaneeringu ülesanded vajalikus mahus.
- 4.3. Planeerida kortermajade kvartal põllumaa osale.
- 4.4. Raudtee poolne aiamaade ala heakorrastada ja teha ettepanek ala mõistlikuks kasutamiseks.
- 4.5. Planeeringuala tuleb märgistada planeeringu teostamist tutvustava alast möödasõidul loetava infotahvliga ja fikseerida selle säilimine fotode abil minimaalselt ühe kuu jooksul.

5. Nõutav detailplaneeringu koosseis:

- 5.1. Seletuskiri;
- 5.2. Maa-ala asukoha skeem;
- 5.3. Tugiplaan olemasolevate piirangute ja kitsendustega;
- 5.4. Detailplaneeringu põhijoonis;
- 5.5. Tehnovõrkude plaan;
- 5.6. Illustreeriv joonis - kavandatava hoonestuse ja haljastuse mahuline visualiseering.

6. Nõutavad kooskõlastused:

- 6.1. Tehnovõrkude valdajate ja teiste seotud ametkondade kooskõlastused, mis osutuvad vajalikuks detailplaneeringu menetluse jooksul.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Anija Vallavalitsusele ühes (ühes) eksemplaris paberkandjal ja 1 (ühes) eksemplaris digitaalselt edaspidiseks menetlemiseks.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat alates kinnitamise hetkest.

Koostas:

Inga Vainu

Anija valla arhitekt-planeeringuspetsialist