



Kadrina alevikus Tammepargi korterelamute ala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003224

Tartu 2019

Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator

Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
3. VASTAVUS STRATEEGILISELE PLANEERIMISDOKUMENDILE.....	7
4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	8
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
4.2. Kruntide hoonestusala	8
4.3. Kruntide ehitusõigus	8
4.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	8
4.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	9
4.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	10
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
4.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	11
4.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus	12
4.7.3. Soojavarustus.....	12
4.7.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	12
4.8. Tuleohutus	13
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	13
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine	14
4.11. Servituudi seadmise vajadus	16
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
4.13. Planeeringu elluviimine	16
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED.....	17
C – JOONISED	19

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis

Joonis 4. Tehnovõrkude lahendus

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on Tammepargi kinnistu osale moodustada elumumaa krundid korterelamute ehitamiseks.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Kadrina Vallavolikogu 26.09.2018 otsus nr 62 *Tammepargi korterelamute ala detailplaneeringu algatamine* ja otsuse lisaks olev lähteülesanne.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud GENN-MK OÜ (litsentsid nr 60 MA-k ja 710 MA) poolt aprillis-mais 2016 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 16E010). Kõrgused on ümber arvutatud kõrgussüsteemi EH2000. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

Planeeringualaks on osa Tammepargi 6,4 ha suurusest kinnistust (kt 27202:001:0138) pindalaga ca 1,64 ha. Tammepargi kinnistu näol on tegemist Kadrina aleviku põhjapiirkonnas oleva üldkasutatava maaga, mis asub põhimaantee nr 5 Pärnu - Rakvere – Sõmeru ääres. Planeeringuala on hoonestamata heinamaa, kus kasvavad üksikud puud (peamiselt kased).

Tammepargi kinnistu maanteepoolne ala, mis jääb väljapoole planeeringuala on osaliselt kasutuses aiamaana (kasvuhooned, peenramaad).

Planeeringuala piirneb lõuna poolt Kalevipoja tänava (kt 27304:002:0105) ja tänava äärde jäävate 3-5-korruseliste korterelamutega.

Planeeringualale tagavad juurdepääsu Rakvere tee J1 (kt 27304:002:0107) ja Kalevipoja tänav.

Maapind planeeringuala ulatuses on tasane, kõrguste vahemik on ca 86,5-87,5 m/abs.

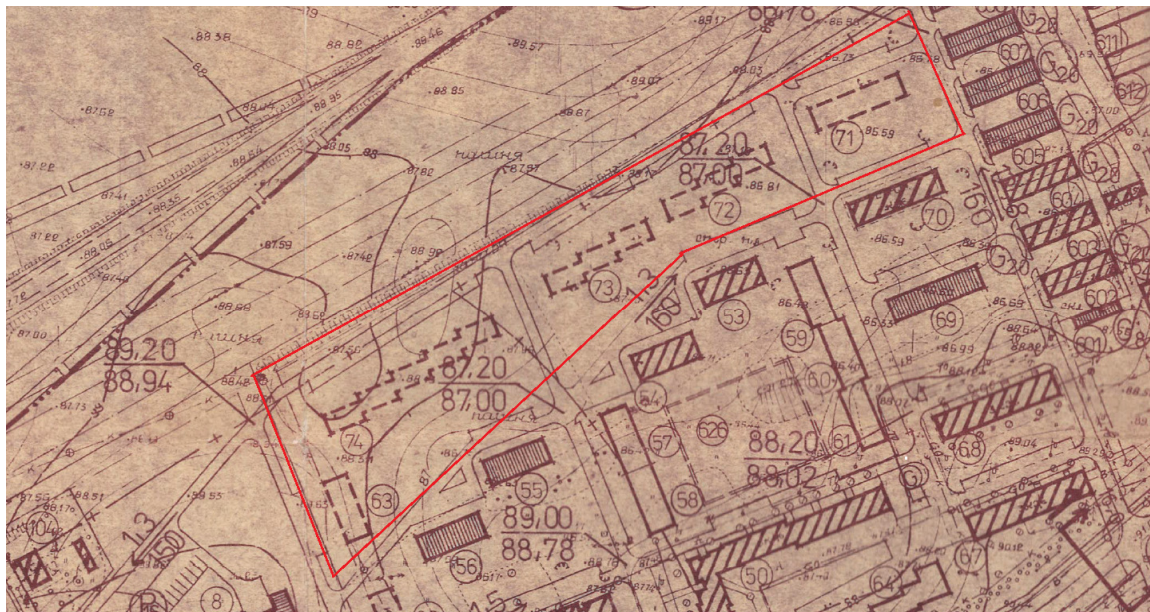
Planeeringualal asuvad või seda läbivad objektid, millest tulenevad järgmised kitsendused:

- Tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid: elektri madalpinge maakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m mõlemal pool liini; elektri keskpinge õhuliini 10 m kaitsevöönd mõlemal pool liini; vee- ja kanalisatsioonitrassid kaitsevööndiga 2 m torustiku

telgjoonest mõlemale poole; sideehitised kaitsevööndiga 1 m sideehitisest mõlemale poole; soojatorustikud kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole torustikku.

Planeeritav ala jääb osaliselt kaitsmata põhjaveega alale ja Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale.

Planeeringuala mõjuala on valdavalt 1980ndatel ehitatud Kadrina korterelamute piirkond. Rakvere tee J1 äärde jäävad elamud on kolmekorruselised, Kalevipoja tänava ääres viiekorruselised. Korteralamud on rajatud generaalplaani (vt skeem 1) järgi. Generaalplaani nägi hoonestuse ette ka planeeringualal.



Skeem 1. Väljavõte Kadrina generaalplaanist. Generaalplaani kohaselt planeeringualale jäävad hooned on ümbritsetud punase joonega.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühenduste piirkonnas on suhteliselt head, kuna planeeringuala jääb aleviku n-ö keskuse alale. Jalgsi ja rattaga liikumine on mõnevõrra halvem, kuna kergliiklusteede võrgustik pole nii hästi välja arendatud. Parandada tuleb kergliiklusteede võrgustikku korterelamute piirkonna siseselt ja korterelamute ning tähtsamate sõlmpunktide (vallamaja, kauplus, kool, lasteaed, bussipeatus) vahel. Eelkõige on soovitatav kõnnitee rajamine Rakvere tee J1 sõidutee äärde ja korterelamute vahelisel alal, et soodustada autotranspordi asemel jalg- ja rattaliiklust.

Tehniline taristu (teed ja tehnovõrgud) on uue elumupiirkonna arendamiseks soodne. Samuti on lähipiirkonnas 500 m raadiuses kättesaadavad muud elanikule vajalikud teenused (vallamaja, keskkool, kunstidekool, kauplus, postkontor, bussipeatus). Uute elamukruntide arendamisel tihendatakse olemasolevat asustust selle iseloomuliku mustri järgides ja olemasolevat taristut (teed, tehnovõrgud) kasutades.

Planeeringuala asukoht ning selle mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on nähtavad joonisel nr 1, olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

4.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud moodustada Tammepargi kinnistust kolm elamumaa krunti (krundid nr 1-3). Väljaspool planeeringuala moodustub ülejäänud Tammepargi kinnistust krunt nr 4, mille osas säilib üldkasutatava maa sihtotstarve.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 3. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

4.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse; joonistel on ühtne leppemärk nii maapealse kui –aluse kohta) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades kruntide vahelisi tuleohutuskujasid ja olemasolevate ning varem projekteeritud tehnovõrkude asukohti.

Planeeritud kruntide hoonetele kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Planeeritud hoonestusala ulatuses on lubatud ka maa-alune hoonestamine (keldrikorrus).

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoone paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

4.3. KRUNTIDE EHTISÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Planeeritud kruntide ehitise kasutamise otstarve¹ on *Muu kolme või enama korteriga elamu* (11222).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

4.4. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3.

¹ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

Detailplaneeringu lahendus näeb ette juurdepääsu krundile nr 1 ja 2 Kalevipoja tänavalt ning krundile nr 3 Rakvere tee J1 tänavamaalt.

Kalevipoja tänava rekonstrueerimisel tuleb kavandada sõidutee laiendusena parkimiskohti analoogselt Kalevipoja tn 1 elamu ees olevale lahendusele. Tänavamaa kitsuse tõttu ei ole sõidukite parkimine 90 kraadi all küll normidele vastavate mõõtmetena võimalik, aga tagab siiski olemasolevast olukorrast paremad parkimise võimalused kinnistustisestele haljasaladele kõvakattega alasid rajamata.

Normikohane parkimine, sh jalgrattaparklad tuleb lahendada krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad* (parkimiskohtade laiused, arvestus jm). Krundisest teede ja parklate projekteerimisel tuleb tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.6.) ja normikohane parkimiskohtade arv, sh arvestada, et krundi kõvakattega ala ei tohi olla suurem kui haljastatav osa. Kortereid saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine. Parklad tuleb haljastusega liigendada. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad tuleb ette näha varjualusega. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.

Standardi kohane üldistatud (võimaliku illustreeriva lahenduse alusel) parkimiskohtade arv on toodud tabelites 1 ja 2. Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav korterite arv hoonetes tuleb määrata täpne parkimiskohtade arv.

Tabel 1. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)

Krundi nr	Suletud brutopind	Kohtade arv vastavalt standardile igal planeeritud krundil
1-3	3x650=1950 m ² sb	(1950/50)=39

Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus (jalgrattad)

Krundi nr	Suletud brutopind	Kohtade arv vastavalt standardile igal planeeritud krundil
1-3	1950 m ² sb	(1950/80)=24

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega, sh krundisisesel parkla ja hoone vahel; samuti planeeritud kruntidel kulgevad jalgteed omavahel, et oleks tagatud kogu alal kergliikluse turvaline ja sidus liikumine.

Juurdepääsuteedelt hooneni peab olema tagatud operatiivsõidukite ja teenindusautode (nt kolimisel) ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu.

4.5. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 3.

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada, et hoone peab olema liigendatud (vähemalt kas horisontaalselt või vertikaalselt, soovitavalt mõlemal tasandil).

Krundi asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada, et parkimisalad ja prügimajandus jääksid varjulisemasse külge ning puhkealad päikeselisemasse krundi osasse; samuti tuleb tagada piisav päikesevalgus planeeritud hoonetes.

Hoonete sokli kõrgus peab sobima piirkonna iseloomuliku sokli kõrgusega (soovitavalt mitte üle 1 m).

Projekteerimisel tuleb hoones ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankri, rattajms hoiustamiseks.

Arvestades ptk-s 4.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkinud vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooneid. Keelatud on rammvaidade kasutamine.

Võimaliku jäätmemaja asukoht ja arhitektuur ning haljastus lahendada koos vastava krundi ehitusprojektiga. Iga krundi hoonestuse arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada vallavalitsusega eelneva staadiumis.

4.6. HALJASTUS JA HEAKORD NING VERTIKAALPLANEERIMINE

Joonisel nr 3 ei kajastata likvideeritavaid puid üksikpuudena, st arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, tehnovõrkude, teede ja parkimisala rajamiseks ning puhkeala kujundamisele ette jäävad puud likvideerida. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, kui selle asukoht ja puuliik on asendiplaaniliselt sobiv.

Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Arvestades, et planeeringualal puudub tsentraalne sademeveekanalisatsioon, peab kruntidel vähemalt 45% maa-alast olema haljastatud ja vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastus. Kõrghaljastuse ala tuleb arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Projekteerimisel tuleb ette näha parklate haljastusega liigendatus (madalad puud ja/või põõsad). Krundi haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda vastava hoone ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Kruntidele tuleb kavandada mängu- ja puhkeala(d) päikeselisemasse piirkonda (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus). Kruntide asendiplaani väljatöötamisel võimaldada kompaktsete rohealade ning puhke- ja mänguväljakute teket (võimalusel kavandada kruntide rohealad ning puhke- ja mänguväljakud ühiselt).

Piirete rajamine kogu territooriumile ei ole lubatud. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud piirata nt mänguväljak heki või arhitektuuriga sobiva läbi nähtava madala (kuni 0,8 m) piirdega.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse all. Jäätmemaja puhul arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata. Täpne vertikaalplaneerimine (sh kraavide/nõvade asukohad) lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete ja parklate asukohale. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele/-kinnistutele ja tänava alale.

4.7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust). Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

4.7.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahenduse koostamisel on tehtud koostööd AS-ga Kadrina Soojus.

Planeeringuala läbivad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis on ette nähtud rekonstrueerida. Lahenduse koostamisel on arvestatud Europolis OÜ poolt koostatud tööga *Kadrina aleviku vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimine ja laiendamine* (töö nr 8/18). Nimetatud töö kohaselt kulgeb rekonstrueeritav vee- ja kanalisatsioonitorustik valdavas osas piki Kalevipoja tn-t läbides ka planeeritud krunti nr 1.

Planeeritud elamukruntidele on ette nähtud eraldi ühendustoru planeeringuala läbivalt rekonstrueeritavalt veetorustikult De 110.

Elamukruntide reovee eesvooluks on planeeritud planeeringuala läbiv rekonstrueeritav reoveekollektor De 200 torustik ja igale krundile on planeeritud eraldi ühendus tänavatorustikku.

Planeeringuala ulatuses sademeveekanaliseerimine puudub, mistõttu tuleb sademevesi osaliselt imutada ja osaliselt koguda krundisisese torustiku abil kokku ning suunata planeeritud kraavi/nõvasse.

Projekteerimisel arvestada, et valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks krundisiseses sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt torustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Torustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, vajadusel planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt).

Sademevett on soovitatav korduvkasutada kogudes seda katuse pindadelt.

Parkla(te) sademevee puhastamiseks näha projektis ette igale krundile liiva-õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku ning naaberkinnistutele/-kruntidele on keelatud.

4.7.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 323564 (väljastatud 22.03.2019).

Planeeritud kruntide korterelamute elektrivarustus on ette nähtud olemasolevatest alajaamadest „Kadrina kauplus“ (krunt nr 1) ja „Kadrina katlamaja“ (krundid nr 2 ja 3). Nimetatud alajaamadest on uutele objektidele ette nähtud välja ehitada eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid (soovitatavalt mitmekohalistena; joonisel nr 4 on näidatud üks kahe- ja üks ühekohaline) ja jaotuskilbid. Kilpide asukohta võib projekteerimisel täpsustada arvestades, et need asetseksid tarbija krundil kas selle teepoolisel piiril (teealal) ja/või krundisisese tee/parkla läheduses ning oleksid alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Vastava krundi projekteerimisel anda lahendus ka krundisisesele välisvalgustusele.

Kalevipoja tänava tänavavalgustuse ümbertöstmise vajadus selgitada välja projekteerimise käigus tulenevalt planeeritud kruntide juurdepääsu ja olemasoleva Kalevipoja tänava sõidutee laiendusena rajatava parkla asukohast.

4.7.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeritud korterelamute soojavarustus on kavandatud kaugküttena.

Soojusvõrgu ühendus on ette nähtud planeeringuala läbivalt soojustorustiku (DN125) sobivalt lõigult. Projekteerimisel täpsustada ühendused tulenevalt hoonete, liikumisteede, rohe- ja parkimisalade tegelikele asukohtadele.

Soojuskootmused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks taotleda võrguettevõtjalt projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

4.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 31735611 (väljastatud 27.03.2019).

Planeeringualast põhja pool asub Telia sidekanali torustik kaevudega.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Planeeritud uute hoonete liitumiseks on ette nähtud sidetorustiku ehitus põhjapoolsest Telia sidekanali sobivatest sidekaevudest. Igale hoonetele on planeeritud eraldiseisev liitumistorustik (majade ühendamine jadamisi ei ole lubatud). Vältida tuleb transiittrasse.

Hoonete sisevõrgud tuleb ehitada vastavalt juhenditele *Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades* ja *LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades*.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

4.8. TULEOHUTUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud hooned eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I kasutusviisi alla n (korterelamud). Maksimaalse ehitusõiguse korral on minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks TP-2. Konkreetse hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus tulenevalt hoone kõrgusest, korruselisusest ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud hoonestusalad jäävad omavahel ja olemasolevast hoonestusest normikohasele kaugusele.

Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk alal (maksimaalse ehitusõiguse korral) 10l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus*, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m. Normikohane tuletõrje veevarustus on võimalik tagada rekonstrueeritava veetrassiga koos rajatavatest hüdrantidest (asuvad Kalevipoja tn-I ja Rakvere tee ja Kalevipoja tn ristis).

Ehitisesisene, sh võimaliku maa-alune tuletõrjeveevärk lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

4.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) ja parklate valgustatus; hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki ja kangialuseid. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

4.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Planeeritud hoonestusalad suhtes suurima lubatud ehitisealuse pinnaga ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui olemasolevates üle Kalevipoja tn jäävates hoonetes.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Kadrina valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla või rajada süvamahutid.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Projekteerimise käigus (kui selgub hoone täpne asukoht) viia läbi radooniuuring. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või

päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Kuna planeeringualal puudub tsentraalne sademeveekanalisisatsioon, on ette nähtud minimaalselt 45% haljastatud pinna nõue, et tagada sademevee imbumine. Pinnasesse on lubatud immutada katustelt pärinev puhas vesi, kuid potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada ja see peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* kehtestatud nõuetele.

Planeeritav ala jääb osaliselt kaitsmata põhjaveega alale ja Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale. Reovesi on kavandatud kokku koguda tsentraalselt. Teedelt ja platsidelt sademeveekanalisisatsiooni ära juhitud sademevesi on ette nähtud puhastada liiva-õlipüüdjas.

Maanteest tuleneva müra hinnang

Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala tuleb müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (elamu maa-alad).

Pärnu - Rakvere - Sõmeru põhimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2017. aastal oli (Maanteeameti andmed) 4099 a/ööp (sh 8% raskeliiklust), Vaadeldava lõigu kiiruspiirang on üldjoontes 90 km/h (planeeringuala keskosa piirkonnas muutub ühe sõidusuuna kiiruspiiranguks 70 km/h, kuid see aspekt ei ole määrav ning antud juhul lähtutakse sõidukiirusest 90 km/h). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud võimalikest häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks, kui need peaks vajalikuks osutama.

Lähtudes eespool nimetatud andmetest võib arvutuslikult² kavandatud hoonestusaladeni (100 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müratase ca 56...57 dB päeval ning ca 49 dB öösel. Seega vastab liikluse müra tase hoonestusalal II kategooria alade teepoolsele küljel lubatud piirväärtuse (65 dB päeval/60 dB öösel) ning ka õueala piirväärtuse (60 dB päeval/55 dB öösel) nõuetele. Liikluse müra piirväärtuse ületamist ei ole ette näha ka liikluskooormuste suurenemisel 50...100%.

Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus vajalikud. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt:

- Kavandades eluruume (elu ja magamisruumid korteris) L_d 56-60 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB.

² Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.0, kasutades Prantsusmaa siseriiklikku arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96", mis on Euroopa Parlamendi ja Nõukogu keskkonnamüra hindamise ja kontrollimisega seotud Direktiivis 02/49/EÜ (5. juuni 2002) toodud soovituslik arvutusmeetod liikmesriikidele.

Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleb mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohi paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.

Liiklusest tingitud saasteainete levik olulistes kontsentratsioonides piirdub reeglina teealaga ning selle vahetu ümbrusega ning planeeritud hoonestusalade asukohas piirväärtuse ületamist ette näha ei ole.

4.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele tuleb seada isiklikud kasutusõigused kaitsevööndi ulatuses võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Servituudi seadmise vajadus on krundil nr 1 seda läbivale olemasolevale kaugküttetorustikule ja rekonstrueeritavale vee- ning kanalisatsioonitorustikule.

Servituudi seadmise vajadus on krundil nr 2 selle lõunapiiril läbivale olemasolevale kaugküttetorustikule.

4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringukohane krunt peab olema moodustatud enne esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Planeeringuala võib hoonestada etapiti. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrastatud.

Juurdepääsu väljaehitamine vastava tänavaga piirneva krundi ulatuses on krundi igakordse omaniku kohustus.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- AS Kadrina Soojus. Kooskõlastatud digitaalselt 10.04.2019 põhijoonis, tehnovõrkude joonis ja seletuskiri. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte (kinnitusleht) lisade kaustas.
- Elektrilevi OÜ, Enn Truuts. Kooskõlastatud digitaalselt 10.04.2019 tehnovõrkude joonis ja seletuskiri ning kooskõlastusleht, kooskõlastus nr 4385794649. Kooskõlastatud tingimused: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastuskiri asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte (kooskõlastusleht) lisade kaustas.
- Telia Eesti AS, Raimond Pihlak. Kooskõlastatud digitaalselt 10.04.2019 tehnovõrkude joonis ja seletuskiri koos projekti kooskõlastuslehega nr 31795067 (kehtib kuni 09.04.2020). Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte (kooskõlastusleht) lisade kaustas.
- Maanteeamet, planeeringu menetlemise talituse juhataja Marten Leiten. Kooskõlastatud digitaalselt 16.04.2019 põhijoonis ja seletuskiri ning kooskõlastuskiri nr 15-2/18/47585-5. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte (kooskõlastuskiri) lisade kaustas.
- Päästeameti Ida päästekeskuse ohutusjärelvalve peainspektor Alar Tetting. Kooskõlastatud digitaalselt 06.05.2019 (kooskõlastuskiri ning eraldi seletuskiri, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis), kooskõlastus nr K-AT/5. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja kooskõlastuskiri nr 7.2-3.3/4775-2 koos digitaalalkirja kinnituslehega lisade kaustas.

C – JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem.
Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Tehnovõrkude lahendus | M 1 : 500 |