

Hulja aleviku Tõnismäe tee piirkonna detailplaneering

ESKIIS

Detailplaneering
KOIDE I

Tallinn, 2024

TELLIJA:
TELLIJA ESINDAJA:

Kadrina Vallavalitsus
Aivar Aruja
telefon +372 518 7119.
aivar.aruja@kadrina.ee

PLANEERIJA:

ConArte OÜ
telefon +372 665 1444

PROJEKTIJUHT/ PLANEERIJA:
Ruumilise keskkonna planeerija,
tase 7

Helen Leiger
helen@conarte.ee

.....

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	2
3	VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE	3
3.1	Vastavus kehtivale Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+	3
3.2	Vastavus kehtivale ja algatatud üldplaneeringutele	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	5
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	6
5.1	Krundijaotus	6
5.2	Krundi ehitusõigus	6
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded	7
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	7
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.7	Vertikaalplaneerimine	8
5.8	Tehnovõrkude lahendus	8
5.9	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	9
5.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE MEETMED	11
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	11

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Ruumilise keskkonna analüüsi joonis	DP-02
Tugiplaani	DP-03
Planeeringu põhijoonise ESKIIS	DP-04
Krundijaotus	DP-05

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Lääne-Virumaal Kadrina vallas Hulja alevikus. Planeeringualasse on kaasatud Tõnismäe tee 3 maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0419; suurusega 14361 m²), Niiduvälja maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0380, suurusega 11542 m²) ning osaliselt Juurvilja maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0258, suurusega 13363 m², millest planeeringualasse on kaasatud ca 2432 m²).

Planeeringuala suuruseks on ca 28 334 m².

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Kadrina valla üheks strateegiliseks eesmärgiks on valla elanikkonna suurendamine. Valla arengukava kohaselt on vaja toetada elamumajanduse potentsiaali arendamist Hulja alevikus. Lähtudes eeltoodust on Kadrina vallavalitsus algatanud detailplaneeringu koostamise Hulja alevikus Tõnismäe tee 3 (tunnus 27202:001:0419), Niiduvälja (tunnus 27202:001:0380) ja osaliselt Juurvilja (tunnus 27202:001:0258) maaüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagamine elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

2 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Kadrina Vallavalitsuse 30.01.2024 korraldusega nr 23 on algatatud Hulja aleviku Tõnismäe piirkonna detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Kadrina Vallavolikogu 31.08.2007 määrusega nr 38 kehtestatud „Kadrina valla üldplaneering“;
- Kadrina Vallavolikogu 25.09.2024 otsusega nr 127 vastuvõetud „Kadrina valla üldplaneering“;
- Kadrina Vallavolikogu 01.11.2023 määrusega nr 23 algatatud „Kadrina valla arengukava 2024-2035“;
- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud „Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+“;
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015), Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (jõustumine 03.04.2005) ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan, mis on teostatud Geoalus OÜ poolt, töö nr 24-G283, mõõdistatud 2024. aastal. Koordinaadid L-EST '97 kõrguste süsteemis: Euroopa kõrgusvõrk EH2000;
- Radoonisalduse mõõtmise pinnase uuringud Juurvilja, Niiduvälja ja Tõnismäe tee 3 maaüksustel, mis on teostatud MTÜ Radoonitõrjekeskus poolt 2024. aastal.

3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE

3.1 Vastavus kehtivale Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Maakonnaplaneeringu koostamise eesmärk on Lääne-Viru maakonna ruumilise arengu põhimõtete, kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamine, samuti koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist taristu, ettevõtlust) ja arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktsed polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.

Hulja alevikus on olemas vajalik ettevõtlus (nt lasteaed, äri-ja tööstus jne), väikeelamud ja korterelamud, ajalooline mõisapark, sh ühistranspordi ühendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Hulja alevikku uute elamispiindade loomine aleviku tihendamise läbi. Planeeringuala jagatakse elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks ning määratakse ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Inimeste juurdekasv Hulja alevikus soodustab ja loob teenuste tarbijaid, tööjõudu, ettevõtlikust, parendab tehnilist taristut jne.

Arvestades, et planeeringuga kavandatu jääb tiheasustusalale kus lähipiirkonnas on juba välja kujunenud asustus ja taristu koos vajalike kommunikatsioonidega, siis olemasoleva piirkonna tihendamine ja korrastamine järgib üldiseid Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ arengusuundasid.

3.2 Vastavus kehtivale ja algatatud üldplaneeringutele

Kehtiva Kadrina valla üldplaneeringu (kehtestatud Kadrina Vallavolikogu 31.08.2007 määrusega nr 38, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Üldplaneeringu kohaselt uue väikeelamute krundi suurus peab olema vähemalt 800 m² ja maksimaalne suurus 2000 m². Väikeelamu krundile on lubatud ehitada hooned (elamu ja kõrvalhoone) täisehitusprotsendiga 20%-50%, st 800 m² krundil 50% ja 2000 m² krundil 20%. Eesmärk on kompaktsel struktuuriga külade tihendamine ja laienemine. Tihendamisel on oluline et asustusstruktuur säiliks ja ehitatavad hooned sobituks ümbritsevasse keskkonda.

Planeeritud lahendus on kooskõlas kehtestatud üldplaneeringu ruumiliste eesmärkidega, va krundi täisehituse protsendi osas.

Koostamisel oleva Kadrina valla üldplaneeringu (vastuvõetud Kadrina Vallavolikogu 25.09.2024 otsusega nr 127) kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Elamumaa krundi suuruseks peab olema vähemalt 1000 m². Väikeelamu krundile on lubatud ehitada eluhoone, kõrvalhoonete arv määratakse vastavalt vajadusele. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast ei tohi olla suurem kui 25%. Krundi haljastatav osakaal peab olema vähemalt 30%. Arvestada tuleb väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (nt maht, katusekuju, viimistlusmaterjalid).

Planeeritud lahendus on kooskõlas vastuvõetud üldplaneeringu ruumiliste eesmärkidega, sh krundi täisehituse protsendiga

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega

Planeeringuala paikneb Lääne-Viru maakonnas Kadrina vallas Hulja alevikus. Planeeringualasse on kaasatud Tõnismäe tee 3 (katastritunnusega 27202:001:0419, sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%; suurusega 14361 m²) ja Niiduvälja

maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0380, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 11542 m²) ning osaliselt Juurvilja maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0258, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 13363 m², millest planeeringuala ca 2432 m²).

Planeeritav ala on ümbritsetud üldkasutatava maa, maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbe maaüksustega, vt tabel 1.

Tabel 1 Planeeringuala naaberkiinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Krundi suurus
Kelgumäe	27202:001:0016	Üldkasutatav maa 100%	5957 m ²
Tõnismäe tee	27305:002:0065	Transpordimaa 100%	7873 m ²
Rakvere tee 13	27305:002:0051	Üldkasutatav maa 100%	7782 m ²
Rakvere tee 11b	27305:002:0045	Jäätmeoidla maa 100%	3297 m ²
Keskuse tn 15	27202:001:0184	Maatulundusmaa 100%	21580 m ²
Pargivälja	27202:001:0256	Maatulundusmaa 100%	14744 m ²
Pardirahva	27202:001:0429	Maatulundusmaa 100%	24640 m ²
Puhasti	27305:002:0046	Jäätmeoidla maa 100%	4984 m ²
Luha	27202:001:0045	Maatulundusmaa 100%	98909 m ²

Planeeringualast lääne suunda ca 5 km kaugusele jääb Kadrina alevik.

Kadina valla keskuseks on piirkondliku keskusena toimiv valla keskosas paiknev Kadrina alevik, kuhu koonduvad enamus teenuseid. Kadrina aleviku piirides asuvad Kadrina Vallavalitsus, teenindus- ja kaubandusettevõtted, tööstus- kui põllumajandusettevõtted, laste- ja haridusasutused, tervishoiu- ja muud igapäevaeltu toetavad asutused.

Nii kehtiva kui ka vastuvõetud Kadrina valla üldplaneeringu kohaselt asub maa-ala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeringuala on hoonestamata ja maaüksustel puudub kõrghaljastus. Tegemist on loodusliku rohumaaga. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega teelt (Tõnismäe tee). Juurdepääsutee äärde on rajatud ühepoolne mändidest puiestee.

Planeeringualast kirdesse jääb lasteaed ja kagusse 3-korruselised korterelamud (rajatud 80-ndatel) ning kuni 2-korruselised väikeelamud (rajatud eeldatavalt 40-ndatel). Nii lasteaed kui ka korterelamud on krohvkattega, väikeelamud puitlaudisega. Hooned on peamiselt viilkatustega. Planeeringualast edelasse jääb Hulja mõis koos pargialaga. Lähipiirkonda jäävad veel mitmed väikeelamud, äri- ja tööstusettevõtted ja muud igapäevaeltu toetavad asutused (nt Hulja raamatukogu).

Kadrina aleviku ja Hulja aleviku vahel on olemas ühistranspordi ühendus. Lähim bussipeatus asub planeeringualast ca 500 m kaugusel Vandu tee ääres.

Kontaktalasse ühtegi algatatud ega kehtestatud detailplaneeringut ei jää.

Eesti põhjavee kaitstuse kaart (Eesti Geoloogiakeskus) andmetel on antud piirkonnas põhjavesi maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud või kaitsemata.

Maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmete alusel iseloomustab planeeringuala valdavalt Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad). Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad alal peamiselt rähksed gleimullad (Gk) ja põhjapoolsemas osas õhukesed madalsoomullad.

Vaata ka Ruumilise keskkonna analüüsi joonist DP-02.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Saarearu kraav ehk Hulja-Selja kraav (Saarearu kraav on 1982. a ametliku nimestiku järgi Selja jõe ülemjooks). Suudme asukoht Selja jõgi.

Saarearu kraav puhul on tegemist maaparandussüsteemi eelvoolu kraaviga. Planeeritava ala maakasutust kitsendavad Veeseadusest¹ ning Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord tulenevad piirangud:

- Veekaitsevöönd - vastavalt Veeseadus¹ §-le 118 on peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludena kasutatavatel kraavidel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri – üks meeter. Planeeringu elluviimisel arvestada Veeseadus¹ §-ga 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis, sätestatud kitsendustega.
- Eesvoolu kaitsevöönd- Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord §-le 3 ulatub tiheasustusega alal avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal seitsme meetri kaugusele. Tegevuse tingimused on sätestatud käesoleva § 4 ja §5.

Muinsuskaitse

Tõnismäe tee 3 kinnistu lääneosas ulatub Hulja mõisa pargi kinnismälestise kaitsevöönd (mälestise registri number 15660) ning Asulakoht kinnismälestise kaitsevöönd (mälestise registri number 10231).

Tulenevalt Muinsuskaitseameti 12.06.2024 kirjast nr 5.1-17.5/1360-1 tuleb planeerimise faasis Tõnismäe tee 3 kinnistu lääneosas läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurikiht säilinud. Arheoloogiline eeluuring on koostamisel.

Radoon

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250 kBq/m³). Radoonisisaldus pinnaseõhus ei peaks ületama 50 kBq/m³.

Tulenevalt eelnevast on koostatud radoonisisalduse mõõtmise pinnase uuringud Juurvilja, Niiduvälja ja Tõnismäe tee 3 maaüksustel (DP Lisad, Lisa 4.Uuringud).

Väljavõte uuringu kokkuvõttest:

*-Juurvilja, Hulja alevik, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond DP arendusalal saadi kõrgeimaks radoonisisalduseks 31 kBq/m³, seega liigitub territoorium **normaalse** radoonisisaldusega pinnasega alaks.*

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada hea ehituskvaliteet. Pinnasega kokkupuutes oleva põranda liitekohtade, pragude ja läbiviikude hermetiseerimine koos põrandaaluse tuulutusega ja/või radoonitõkketega tagavad normidele vastava radooni taseme hoones. Hoone peab olema varustatud nõuetele vastava ventilatsiooni süsteemiga.

Radoonikaitselahenduse, mis vastab täpselt konkreetse vundamendi tüübile ja hoone iseloomule, valib projekterija. Lahenduste valikul võib lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

*-Niiduvälja, Hulja alevik, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond DP arendusalal saadi kõrgeimaks radoonisisalduseks 91 kBq/m³, seega liigitub territoorium **kõrge** radoonisisaldusega pinnasega alaks.*

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkketile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud).

Radoonikaitselahenduse, mis vastab täpselt konkreetse vundamendi tüübile ja hoone iseloomule, valib projekterija. Lahenduste valikul võib lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

*-Tõnismäe tee 3, Hulja alevik, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond arendusalal saadi kõrgeimaks radoonisisalduseks 95 kBq/m³, seega liigitub territoorium **kõrge** radoonisisaldusega pinnasega alaks.*

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkketile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud).

Radoonikaitselahenduse, mis vastab täpselt konkreetse vundamendi tüübile ja hoone iseloomule, valib projekteerija. Lahenduste valikul võib lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Maaparandussüsteemi ala

Tagada ehitamisel Saarearu kraavi toimimine. Ehitustegevuse käigus jälgida, et ehitusjätmeid ei satuks kraavi. Krundid, mis jäävad kraavikaitse vööndisse (mõlemal pool kaldal 7m) tagada hooldusjuurdepääs.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbivad madalpinge elektri kaabel ja sideõhuliin.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- sidekaabli kaitsevöönd koridori laiusega 2 m;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2 m ja madalpinge õhuliini kaitsevöönd koridori ulatusega 4m.

Vastavalt Kliimaministri 17.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevöönd torustikul alla 250 mm siseläbimõõduga koridori ulatusega 4 m;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevöönd torustikul mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele koridori ulatusega 4 m.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Hulja aleviku Tõnismäe piirkonna detailplaneeringualale moodustatakse 21 krunti:

- 1 üldkasutatav maa sihtotstarbega krunt pos 1
- 19 elamumaa sihtotstarbega pos 2 kuni pos 20 krunti
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 21

5.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga antakse võimalus rajada pos 2 kuni pos 20 kruntidele ühe kuni 2-korruselise väikeelamu ja kuni kaks 1-korruselise väikeelamut teenindavat abihoonet. Abihoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 120 m² (st lubatud on ehitada kaks abihoonet ehitise aluse pinnaga kokku kuni 120 m² või üks abihoone, mille ehitisealune pind ei tohi ületada 120 m²). Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9,0 m ja abihoone kõrgus maapinnast kuni 5,0 m.

Planeeringuga antakse võimalus rajada pos 1 krundile kuni kaks 1-korruselise abihoonet. Pos 1 krundi abihoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 2*60 m² (st on lubatud rajada kaks abihoonet, kuid ühe abihoone maksimaalne ehitisealune pind ei tohi ületada 60 m²) ja abihoone kõrgus maapinnast kuni 5,0 m.

Krundile määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritavad hooned ja kuju. Abihooned on lubatud rajada krundi piirile väljaspoole hoonestusala kui piirile jääv sein on tuletõkestatud ja naabri nõusolekul.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujudest ja kitsendustest. Hoonete ja rajatiste paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

Hoonete ehitisealune pind kokku ei tohi olla suurem kui 25% krundi pindalast.

Lubatud maksimaalne krundi hoonete ehitisealune pind kokku:

- krundi pos 1 puhul kuni 5%;
- kruntide pos 2 kuni pos 10 hoonete ehitisealune pind krundi kohta on lubatud kuni 25%;
- krundi pos 11 puhul kuni 18%;
- kruntide pos 12 kuni pos 20 hoonete ehitisealune pind krundi kohta on lubatud kuni 25%.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused vt Kõide I, põhijoonis DP-04, tabel Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev ning olemasolevasse piirkonda sobiv. Ümarpalkmajad ei ole lubatud.
- Välisviimistlus: välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu puit, krohvipind, betoon, klaas, teras.
- Katusekalle: väikeelamute katusekalle on vabalt valitav kuid soovituslik on viilkatus.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada:

- Piirdeaedu võib rajada krundipiirile, va kraavi kaitsevööndisse (piirete rajamine kaitsevööndi ulatuses on keelatud) ja pikki olemasolevaid kommunikatsioone (nt elektrikaablid, veetrass, kanalisatsioonitrass).
- Piirded peavad olema osaliselt läbipaistvad (vähemalt 30%), keelatud on üle 1,5 m kõrguste aedade rajamine.

Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on tagatud läbi riigiomandis Vandu tee (5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee, kü 27305:002:0990; 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee T1, kü 27202:001:0518), läbi munitsipaalomandis Rakvere tee (Rakvere tee L2, kü 27305:002:0064) ja munitsipaalomandis Tõnismäe tee 24 (kü 27305:002:0071) kinnistu ning munitsipaalomandis Tõnismäe tee (kü 27305:002:0065). Teed on asfaltkattega ja kahe-suunalised. Tõnismäe tee jääb osaliselt õueala piirkonda.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetega.

Moodustatud pos 21 teemakinnistule (koridori ulatusega 10,0m) on ette nähtud avaliku kasutusega kahe-suunaline tee. Kvartali sisene tee on ette nähtud õuealana. Tee on planeeritud laiusega 4,7 m (lähtetase vastavalt EVS 843:2016 tabelile 6.7 - hea). Teekate on ette nähtud asfalt.

Sõidutee äärde on kavandatud jalakäijate tee laiusega 1,5m (lähtetase vastavalt EVS 843:2016 tabelile 8.1 - erandlik).

Parkimine

Parkimine on ette nähtud lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajaduse arutamise aluseks on Eesti Standard EVS 843 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade määramisel on arvestatud kavandatava maa juhtfunktsiooni iseloomu. Parkimine on arvestatud tabel 9.2 alusel. Väikeelamute ala parkimise kohtade arv elamu kohta on lubatud kuni 3 kohta. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti koostamise käigus.

Parkimiskohtade normatiivne arv on välja toodud kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste tabelis, vt põhijoonis DP-04.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringus on ette nähtud kruntide pos 1 kuni pos 20 haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30%, millest kõrghaljastatud peab olema vähemalt 10%. Kõrghaljastuse olemasolu aitab vähendada kuumasaarte efekti ja parendab elurikkust luues elukeskkonna erinevate liikidele (linnud, putukad jne). Samuti vähendab tuulekoridoride teket.

Hekid on lubatud rajada krundi piirile, va eesvoolu kraavi kaitsevööndi ulatuses. Lubatud heki kõrgus on kuni 2m (taimede liigirikkus vastavalt kohapõhiselt).

Positsioonile 1 kavandatakse avalik puhke- ja virgestusala (lastemänguväljakud ja väljõusaal). Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastus- ja heakorraprojekt, töösse kaasata maastikuarhitekt. Maastikuarhitektil määrata liigiliselt ja plaaniliselt kõrg- ja madalhaljastus tagades haljasalade esteetilise ja kvaliteetse kujunduse.

Uushaljastuse rajamisel on soovitatav lähtuda: Eesti Standardi EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja –põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ nõuetega, Eesti Standardi EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ nõuetega ja Eesti Standardi EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puhuhooldustööd“ nõuetest.

Planeeringualal on tegemist hooldatud loodusliku rohumaaga. Planeeringuala vahetus lähedusse Tõnismäe tee äärde on istutatud ühepoolne puude allee (männid), mis lisavad väärtust ümbritsevale keskkonnale.

5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Sademevesi immutada oma kinnistu piires. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Reostunud sademevee juhtimine ümbritsevale alale ning immutamine pinnasesse on keelatud. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus täpsustub järgnevas planeeringu faasis.

Planeeringus antakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Trasside täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti faasis. Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 01.07.2025 määrusest nr 73 "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" ning Kliimaministri 17.09.2023 määruse nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendatakse järgnevas planeeringu etapis.

Sademevarustus

Lahendatakse järgnevas planeeringu etapis.

Sade- ja pinnaveed lahendada immutamise omal kinnistul. Sademeveed koguda kokku ja rakendada taaskasutamist, nt kastmisveeks. Roheribad, rohealad ja krundi/katastriüksuse enda territooriumid peavad toimima sademevee immutamise aladena ehk sademevesi tuleb maksimaalselt immutada oma krundil. Eesmärgi saavutamiseks kasutada mitmekülgseid sademevee immutamise lahendusi – tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi. Samas kõvakatete rajamisel arvestada juurdepääsu ja autoparkla lahenduse puhul, et tegemist on kaitsmata põhjavee alaga. Sademevee käitlemise võimalused, tehnoloogia täpsustada ja lahendada projekteerimise etapis. Sade- ja pinnavee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

Elektrivarustus

Lahendatakse järgnevas planeeringu etapis.

Sidevarustus

Lahendatakse järgnevas planeeringu etapis.

Tuletõrjeverustus

Lahendatakse järgnevas planeeringu etapis.

Planeeringuala vahetus lähedusesse (pos 11 juures) Tõnismäe teele on rajatud hüdrant.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Nõuded müra leevendamiseks

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritavatel müratundlikel aladel ning teistel läheduses jäävatel elamu maa-alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisa 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust;

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardi EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00 –19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisa 1 toodud tööstusmüra normtasest;

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.

Piirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmetest tulenevalt.

Nõuded põhjavee kaitstusele

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetegea ning õigete töövõtetega.

Ehitustegevus mõjutab pinnavett põhiliselt kaevetegevuse ja sõidukitestmehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesel perioodil. Tugevate sadude ajaks tuleks kaevetööd peatada. Teine võimaliku mõju allikas on ehitustöödega seotud mehhanismid. Seadmete juures võib ette tulla rikkeid, mille tulemusena võib keskkonda sattuda masinaõli ja kütust. Selle ohu vältimiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras. Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne.). Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

Radoon

Hoonete projekteerimisel arvestada, et piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus. Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Tagada radoonikaitse so. kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks rajada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitage projekteerida selliselt, et radoonitõkkel oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida), vt ka seletuskiri ptk 4.2.

Nõuded jäätmehooldus korraldamiseks

Jäätmekäsitlus korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale (Kadrina Vallavolikogu 07.02.2022 määrusele nr 3 "Kadrina valla jäätmehoolduseeskiri").

Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ehitusjäätmed koguda liigiti, käidelda kohapeal, suunata taaskasutusse ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti Standardist EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territooriumi korrashoid;
- kestvad ja kvaliteetsed materjalid (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid).

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE MEETMED

Kadrina valla vastuvõetud üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse väikeelamute ja tiheasutusalasse. Kadrina valla arengukava 2024–2035 arengukava eesmärgis on Hulja aleviku keskuste avaliku ruumi parendamine ning kvaliteetse elukeskkonna pakkumine sh uute elurajoonide arendamine. Planeeringu eesmärk on elamumaa sihtotstarbega maaüksustele väikeelamute kavandamine ja ühe üldkasutatava maa kavandamine, ehitusõiguse määramine ning juurdepääsu korrastamine. Uute elamute kavandamine antud piirkonda kus on juba olemas vajalik taristu (juurdepääs, tehnovõrgud) ja eeldused elamukruntide rajamiseks on nii maakonnaplaneeringu kui ka kehtiva ja vastuvõetud Kadrina valla üldplaneeringu kohane. Samuti on Kadrina valla arengukava kohaselt eesmärk elanikkonna suurendamine, mis aitab kaasa ja toetada elamumajanduse potentsiaali Hulja alevikus.

Eeldatavalt aitab elamute rajamine vähendada pendelrännet, kuna lähipiirkonnas on olemas võimalikud tööandjad (äri- ja tootmisettevõtted) ja kohe vahetult planeeringuala naabruses on lasteaed.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba välja kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Eeldatavalt kaasnevad mõjud on väikesed ja jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeringus on ette nähtud kõrghaljastuse täiendav rajamine. Elurikkust soosiv mitmerindelise haljastus aitab säilitada ökoloogilise sidususe lindudele ja putukatele ning loomadele.

Positsioonile 1 on ette nähtud avaliku kasutusega pargiala (kuhu võib rajada nt mänguväljaku, jõuväljaku, terviseraja jne vastavalt Maakatastriseadus § 18¹ punkt 12 tegevuste loetelule) ja planeeringualasse avaliku kasutusega jalakäijate teed. Pargiala ning korrastatud liikluskorraldus tõstab piirkonna väärtust ja sotsiaalset heaolu.

Planeeringuala jääb osaliselt kinnismälestiste kaitsevöönditesse. Eelnevast tulenevalt on koostamisel arheoloogiline eeluuring. Mõju kultuurilisele aspektile on võimalik hinnata peale uuringu valmimist.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning kehtestatud detailplaneeringu eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna ja piirkonda väärtustava tervikliku ruumilahenduse elluviimine.

Planeeringus on antud võimalus ühiskondlike tegevuste kavandamiseks (positsioonile 1 on ette nähtud avalik puhke- ja virgestusala kuhu võib kavandada nt lastemänguväljaku, välijõusaali ja vajadusel selle juurde kuuluvaid abihooned) kui ka väikeelamute ja abihoonete kavandamiseks. Määratud on üldised kasutamise põhimõtted, liikluslahendus ja tehnovarustuse lahendamine. Heakorrastatud on juurdepääsused, ette on nähtud eraldi transpordimaa krunt.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt tuleb teha järgnevad toimingud:

- Kadrina vald on alustanud Niiduvälja (kü 27202:001:0380) kinnistu omandamist (käesolevalt riigiomand);
- Katastriüksuste moodustamine;
- Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, tehnovõrkude talumiseks servituutide seadmine, juurdepääsu servituudi seadmine, hoonete projekteerimine.

Planeeritud ehituskruundiga seotud taristu (juurdepääs, tehnovõrgud kinnistu piires) ehitab välja planeeringu huvitatud isik.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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