

Kadrina aleviku Uue tänava piirkonna detailplaneering, eskiislahendus



Volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg
Maastikuarhitekt: Keith Oras

Tellija: Kadrina Vallavalitsus
Tellija kontaktid: Rakvere tee 14, Kadrina vald, Lääne-Virumaa, 45201
Tellija esindaja: Aivar Aruja

Töö nr: 24079DP3
Kuupäev: 05.12.2024



Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto

Sisukord

1	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus.....	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid.....	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
2	Planeeringulahendus.....	6
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	6
2.2	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.3	Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
2.5	Tehnovõrgud	8
2.5.1	Elekter ja tänavavalgustus.....	8
2.5.2	Side.....	8
2.5.3	Vesi, kanalisatsioon ja drenaaž.....	8
2.5.4	Tuletõrjevesi.....	8
2.5.5	Küte	8
2.6	Kujad ja tuleohutus	8
2.7	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	8
2.8	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	9
2.9	Servituutide, sundvalduse seadmise vajadus.....	9
2.10	Planeeringu elluviimine.....	9
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	10
4	Joonised (esitatud eraldi failidena)	11
5	Planeeringu lisad.....	13
5.1	Tehnilised tingimused	13
5.2	Menetlusdokumendid.....	13



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Lääne-Virumaal, Kadrina alevikus Uue tänava piirkonda vastavalt allolevale skeemile. Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 8 ha.



Skeem 1. Planeeringuala piir (Maa-amet 2024).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagamine elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Puusepa tn 10, 12 ja 14 omanik on avaldanud soovi muuta kehtivat Puusepa kinnistu detailplaneeringut (kehtestatud Kadrina vallavalitsuse 28. veebruari 2007 määrusega nr 6), mistõttu on vastavad krundid haaratud planeeringualasse.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Kadrina Vallavalitsuse 30.01.2024. a korraldus nr 22 „Detailplaneeringu algatamine Kadrina alevikus Uue tänava piirkonnas“, „Kadrina aleviku Uue tänava piirkonna detailplaneeringu lähteseisukohad“ lisa korralduse nr 22 juurde, Kadrina valla üldplaneering ja koostamisel olev vastuvõetud Kadrina valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Metricus OÜ 2024. aasta augustis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 24G9443. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirj vahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.



1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kadrina valla üldplaneeringu kohaselt asub piirkond tiheasustusala ning maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Planeeringuga kavandatu ei muuda kehtivat Kadrina valla üldplaneeringut ja ei ole vastuolus menetletava uue valla üldplaneeringuga.

Krundid, mis kuuluvad planeeritava ala sisse on Uus tn 30, Uus tn 42, Pikk tn 44, Pikk tn 52, Puusepa tn 10, Puusepa tn 12 ja Puusepa tn 14. Tegemist on rohumaaga, kus puuduvad hooned, kõrghaljastust on vähesel määral, erandina on Puusepa tn 10 hoonestatud. Maa-ala on ümbritsetud lõuna ja ida suunas valdavalt maatulundusmaa katastriüksustega ning põhja ja lääne suunas elamumaa katastriüksustega.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 3 (Kontaktvööndi joonis).

Planeeringuala paikneb Kadrina aleviku edelaosas. Juurdepääs kinnistutele on tagatud Pika, Uue ja Puusepa tänava kaudu. Maaomanikuga kokkuleppel tagatud ligipääs ka alast ida poole jäävalt kruuskattega teelt (Aruvälja, 27202:001:0379).

Kadrinat läbib raudtee, seetõttu asub läheduses ka raudteejaam, mis jääb planeeringuala lähimast piirist linnulennult 250 m kaugusele.

Kauplused, toitlustusasutused, postkontor, raamatukogu, lasteaed, kool ning sportimisvõimalused asuvad Kadrina alevikus umbes 1,5 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub ca 1,7 km kaugusel.

2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Planeeringuga kavandatakse 61 krunti: 52 elamumaa krunti (Pos 1-6, Pos 9-12, Pos 14-55), 8 tee- ja tänavamaa krunti (Pos 8, Pos 13, Pos 56-61) ning üks virgestusmaa krunt (Pos 7).

Elamumaadele on määratud ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Igale üksikelamumaa krundile võib ehitada krundi suurima ehitisealuse pindala ulatuses ühe põhihoone ja lisaks põhihoonele ka kuni 2 abihoonet.

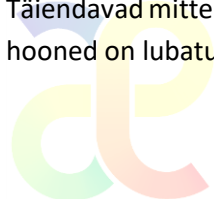
Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (vt joonis nr 4).

Puusepa tn äärsete kruntide hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundipiirist ning tänavapoolsemal küljel 8 m krundipiirist.

Uue tn äärsete kruntide hoonestusalad, mis jäävad Uuest tänavast põhja poole, paiknevad neljast küljest 4 m kaugusel krundipiirist. Tänavast lõuna poole jäävad hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundipiirist ning tänavapoolsel küljel 8 m krundipiirist.

Pika tn äärsete kruntide hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundipiirist ning tänavapoolsemal küljel 6m krundipiirist.

Täiendavad mitte ehitusloakohustuslikud, kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 3 m kõrgused hooned on lubatud.



2.2 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas.

Kõrguse ja katusekalde poolest on planeeritud põhimõtteliselt kahte tüüpi elamuid:

- kuni 9 m kõrgused hooned, mis saavad olla järsema katusekaldega – lubatud katusekalle 30...45 kraadi ja
- kuni 7,5 m kõrgused hooned, mis saavad olla madalama katusekaldega – lubatud katusekalle 15...35 kraadi.

Katuse harjajoon paigutada paralleelselt või risti tänavaga. Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus, selle tegemisel järgida radoonikaitse nõudeid.

Kõikidel krundipiiridel on lubatud hekid. Plankaia kasutamine ei ole lubatud. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m.

2.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Kõigile tänavatele on ühele poole tänavat planeeritud kolme meetri laiune tee jalakäijatele ja jalgratturitele ning viie meetri laiune tee mootorsõidukitele.

Planeeritud tänavavõrk tugineb Pikale, Uuele ja Puusepa tänavale jätkates olemasolevaid tänavaid lääne-ida suunaliselt. Olemasolevate põhja-lõuna suunalise Posti tänavaga ja Aia ning Uus tänavatega on loodud põhja-lõuna suunalised ühendused. Tänavavõrk on planeeritud selliselt, et see arvestab tuleviku kasvuvõimalustega Kadrina alevikus. Kui alevik areneb edasi ja elanikkond suureneb, tekib tõenäoliselt vajadus laiendada elumupiirkondi. Seetõttu on oluline, et tulevased detailplaneeringud saaksid hõlmata ka aleviku lõunapoolseid alasid. Tänavate planeerimisel on juba arvesse võetud, et need peavad tagama sidususe ja juurdepääsu võimalikele uutele elamumaadele. Kruun Pos 61 tagab ligipääsu Lillemäe (27305:003:0018) katastriüksusele.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele. Krundisisesele tuleb tagada vähemalt üks sõiduauto parkimiskohta ühe leibkonna kohta ja üks täiendav sõiduauto parkimiskoht külalistele. Tänavatele parkimist ei ole planeeritud.

2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuse ja heakorrastuse planeerimisel tuleb järgida koostatava Kadrina valla üldplaneeringu¹ haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid.

Planeeritu teede äärde puuderidu ei ole kavandatud. Teemaa servas on haljasribad laiusega 1...3 m.

Planeeringuala üldkasutatav puhkeala on planeeritud krundile Pos 7. Krundil kasvab mitmeid erinevatest liikidest dekoratiivseid puid, mis on võimalikult suure ulatuses kavandatud säilitada. Puud, mis jäävad planeeritud sõidu- või kõnnitee alla istutatada võimalusel ümber rekreatsioonialale (Pos 7). Puhkeala ja sellel planeeritud mänguväljaku täpnelahendus määratakse projektis.

Üksikelamukrundi haljastatava või looduslikuna säiliva osa minimaalne suurus 30% krundi pindalast, millest vähemalt pool on kõrghaljastus.

¹ Kadrina Valla Üldplaneering (vastu võetud 25.09.2024) https://www.kadrina.ee/documents/20509048/41272706/2024-10-07_Kadrina_valla_up_seletuskiri_avalikule_valjapanekule.pdf/38f47c42-3db8-4984-a878-50360af87210

2.5 Tehnovõrgud

2.5.1 Elekter ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 29.10.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 483880.

Krundile Pos 52 on planeeritud uus alajaam. Alajaama elektrivarustus on kavandatud maakaabelliiniga Kadrina Uus tn:(Rakvere L) alajaama ja Lepiku talu :(Rakvere L) alajaama toitekaablitest. Planeeringualal asuv keskpinge õhuliin on planeeritud asendada maakaabliga. Maakaabli asukoht on esitatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Planeeritud kruntide toiteks on ette nähtud 24/7 juurdepääsetavad reservtoitevõimalusega 0,4kV trassikoridorid juurdepääsu teede äärde alates planeeritavast alajaamast kuni moodustatavate kinnistute piirile rajatavate liitumispunktideni.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.5.2 Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 15.10.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 39218074.

Lepiku kinnistu ees paiknevast Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidekaevust 089K24 on planeeritud sidekanalisatsioon ühendades mikrotoru uue rajatava sidekaevuga. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendused põhitrassist.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.5.3 Vesi, kanalisatsioon ja drenaaž

Kõikidele tänavatele on ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustiku asukoht. Tehnilised tingimused täpsustuvad edasisel planeerimisel.

2.5.4 Tuletõrjevesi

Tuletõrjervee varustus on planeeritud hüdrantidega. Hüdrantide asukohad on esitatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

2.5.5 Küte

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Hoonete kütmiseks on lubatud kasutada elektrit, soojustumpasid, päikesepaneele ja puitu. Maaküttekontuuri paigaldamisel arvestada haljastuse ja teiste tehnovõrkudega.

2.6 Kujad ja tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tuletõkke sein nõuetele.

2.7 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on tänavatele planeeritud:

- välisvalgustus;
- puuduvad tupiktänavad;
- jalakäijatele ja ratturitele mõeldes on planeeritud kõikjale kolme meetri laiune kergliiklustee ning
- piirete kõrgus ja avauste nõue võimaldab tänaval liikujate ja naabrite sotsiaalset kontrolli.

Projekteerimisel kaaluda järgmiste meetmete rakendamist:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

2.8 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi objekte. Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Ehitustegevuse ajal suureneb müra- ja vibratsioonirisk, kuid tegemist on ajutise nähtusega.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntide hoonestusalade ja ehitusõigusega ning ruumiprogrammi koostamisel ja akende projekteerimisel arvestada insolatsiooninõuetega, sh naaberkrundi hoonestusalale ehitusõigusega määratud kõrguses hoone ehitamise õigusega.

Planeeringu koostamisel tehti radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Kadrina aleviku Uue tänava piirkonna DP kohta. Pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 32,5-105,0 kBq/m³. Kõigis uuringupunktides mõõdeti kõrge radooni aktiivsuskontsentratsiooni tase. Arvestades olemasolevaid mõõtmistulemusi Kadrina aleviku Uue tänava piirkonna DP alal, tuleb mõõdetud alal kasutada meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused, kõrgele radoonisisalduse tasemele vastavad EVS840:2023 soovitusel (nt. radoonitorustik või radoonikaevud).

2.9 Servituutide, sundvalduse seadmise vajadus

Servituutide vajadus ning avalikku kasutusse määramine on planeeritud alljärgnevalt:

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 2-6, POS 57	Tehnovõrguvaldajad	Planeeritavate elektri- ja sidekaablite talumiskohustus
POS 52	Tehnovõrguvaldaja	Planeeritava alajaama talumiskohustus

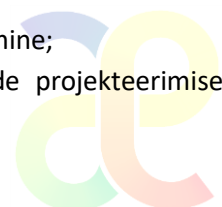
2.10 Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- katastritoimingud – planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine;
- tehnoorkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;



- ehituslubade väljastamine Kadrina Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale;
- hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine;
- elamute, abihoonete, piirete ja krundisisese taristu ehitus;
- ehitistele kasutuslubade taotlemine.

Detailplaneeringu realiseerimine võib toimuda etapiviisiliselt.

3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte



4 Joonised (esitatud eraldi failidena)

Asendiskeem

Kontaktvööndi joonis

Põhijoonis

Tehnovõrkude plaan



5 Planeeringu lisad

5.1 Tehnilised tingimused

5.2 Menetlusdokumendid

