

Hulja aleviku Tõnismäe tee piirkonna detailplaneering

Detailplaneering KÖIDE I

Tallinn, 2025

TELLIJA:	Kadrina Vallavalitsus
TELLIJA ESINDAJA:	Aivar Aruja telefon +372 518 7119 aivar.aruja@kadrina.ee
PLANEERIJA:	ConArte OÜ telefon +372 665 1444
PROJEKTIJUHT/ PLANEERIJA:	Egni Muuga-Pöld egni@conarte.ee
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7	Helen Leiger

KÕITE 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	4
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega	4
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	5
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	7
5.1	Krundijaotus	7
5.2	Krundi ehitusõigus	7
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded	7
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	8
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.7	Vertikaalplaneerimine	9
5.8	Tehnovõrkude lahendus	9
5.9	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
5.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE MEETMED	14
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Ruumilise keskkonna analüüsi joonis	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Krundijaotus	DP-05
Tehnovõrkude põhimõtteline joonis	DP-06

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; suurus 14361 m²), Niiduvälja maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0380, suurus 11542 m²) ning osaliselt Juurvilja maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0258, suurus 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 elumajanduse 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 elumaa, 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 keskkonnanajutimissüsteemi 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;
- Radoonisisalduse mõõtmise pinnase uuringud Juurvilja, Niiduvälja ja Tõnismäe tee 3 maaüksustel, mis on teostatud MTÜ Radoonitõrjekeskus poolt 2024. aastal.
- [Arheoloogilised uuringud Lääne-Viru maakonnas Kadrina vallas Hulja alevikus detailplaneeringu alal Tõnismäe tee 3, koostaja Ants Kraut, Osaihing Muinasprojekt, 2025. a.](#)

3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE

3.1 Vastavus kehtivale Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030 +

Maakonnaplaneeringu koostamise eesmärk oli Lääne-Viru maakonna ruumilise arengu põhimõtete, kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamine, samuti koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, töödudu, 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 alevik on kompaktne polüfunktsionaalne asustusala, kus on juba olemas ühiskondlikud objektid (lasteaed, raamatukogu, ajalooline mõisapark), ettevõtlus (äri, tööstus), tehniline taristu, sh ühistranspordi ühendused ning teenuste tarbijad ja töödudu (üksikelamute ja korterelamute piirkonnad).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Hulja alevikku uute elamispindade 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, töödudu, ettevõtlust, 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 hooneid (elamu ja kõrvalhoone) täisehitusprotsendiga 20%-50%, st 800 m² krundil 50% ja 2000 m² krundil 20%. Eesmärk on kompaktse 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, v.a 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 elamu maa-ala. Elamumaa krundi suuruseks peab olema vähemalt 1000 m². Üksikelamu 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, katusekaju, 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%; suurus 14361 m²) ja Niiduvälja maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0380, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurus 11542 m²) ning osaliselt Juurvilja maaüksus (katastritunnusega 27202:001:0258, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurus 13363 m², millest planeeringuala ca 2432 m²).

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

Tabel 1 Planeeringuala naaberkinnistud

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 koondub enamus teenuseid. Kadrina aleviku piirides asuvad Kadrina Vallavalitsus, teenindus- ja kaubandusettevõtted, tööstus- kui põllumajandusettevõtted, laste- ja haridusasutused, tervishoiu- ja muud igapäevaelu 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 üksikelamud (rajatud eeldatavalt 40-ndatel). Nii lasteaed kui ka korterelamud on krohvkattega, üksikelamud puitlaudisega. Hooned on peamiselt viilkatustega. Planeeringualast edelasse jääb Hulja mõis koos pargialaga. Lähipiirkonda jäävad veel mitmed üksikelamud, äri- ja tööstusettevõtted ja muud igapäevaelu 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 kaitsmata.

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

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 kraavi 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 – vastavalt Maaeluministri määrusega nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-le 3 ulatub tiheasustusega alal avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal seitsme meetri kaugusele. Tegevuse tingimused on sätestatud määruse § 4-s ja § 5-s.

Muinsuskaitse

Tõnismäe tee 3 kinnistu lääneosas ulatub planeeringuala servale Hulja mõisa pargi kaitsevöönd (kinnismälestis, registri number 15660) ning lõunanurka kinnismälestise Asulakoht kaitsevöönd (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 planeeringualal arheoloogiline kultuurikiht säilinud.

Arheoloogilised uuringud Lääne-Viru maakonnas Kadrina vallas Hulja alevikus detailplaneeringu alal Tõnismäe tee 3 on koostanud Ants Kraut, Osaühing Muinasprojekt, 2025. aastal (DP Lisad, Lisa 4. Uuringud), mille kokkuvõtte ütleb järgmist: *Käesolevad uuringud olid tingitud planeeringuala asukohast riigi kaitse all oleva arheoloogiamälestise - muistse asulakoha kaitsevööndis ning Muinsuskaitseameti määratletud arheoloogiaturundlikul alal. Uuringud maastikuseire ehk leire, detektoriseire ja proovišurfide kaevamise teel näitasid, et väliselt arheoloogilise kultuurikihi tunnustega tumeda mullapinnasega alal ühtlane ja pidev arheoloogiline kultuurikiht puudub. Puudusid arheoloogilised konstruktsioonid – vundamendid, koldeasemed, süvendid ja sissekaevud ning leiukogumid. Sellised elemendid ei kajastu ka kaasaegsetel LIDARi reljefikaartidel. Ala iseloomu on kujundanud sealt läbi kulgenud Selja jõe säng ning sellest 20. sajandil sirgeks kaevatud magistraalkraav. Vana jõesäng on kohati märgatav ka kaasaegsetel aerofotodel ning kohapeal kevadisest taimestikust. Jõesed ja võimalikud ülejutused on moodustanud surfides paljandunud tumedad kihid, mida omakorda on vorminud talupõllu siilude ja hilisemate peenramaade harimine, samuti kõrvalasuv mõisasüda pargi ja tiikidega. Uuringualal puudub arheoloogiliste leidude ja konstruktsioonidega kultuurikiht ning edasised piirangud planeeringus ja ehitustöödel võiksid piirduda Muinsuskaitseaduses sätestatud kohustustega arheoloogilise leiu (MuKS § 27) ja arheoloogiapärandi (MuKS § 31 (1)) kaitseks.*

Radoon

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritava 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).

Väljavõtte uuringu kokkuvõttest:

- Juurvälja, 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 radoonitõkkekilega tagavad normidele vastava radooni taseme hoonetes. Hoone peab olema varustatud nõuetele vastava ventilatsiooni süsteemiga.

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“.

-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 (radoonitõkkekile) 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“.

-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 (radoonitõkkekile) 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 ehitusjäätmel 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 elektrikaabel 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 laius 2 m;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridori laius 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
- 16 elamumaa sihtotstarbega pos 2 kuni 10 ja pos 12, pos 13 ning pos 15 kuni pos 19
- 4 transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 11, pos 14, pos 20 ja pos 21

5.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga antakse võimalus rajada pos 2 kuni 10 ja pos 12, pos 13, pos 15 kuni pos 19 kruntidele ühe kuni 2-korruselise üksiklamu ja kuni kaks 1-korruselise üksiklamu 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.

Pos 1 jääb munitsipaalomandisse ning on mõeldud kasutamiseks reaktisioonialana. 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 hooned 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. Abihooneid ei ole lubatud rajada teemaaga külgnevale piirile ja reoveepumpla kuja alale.

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

Lubatud maksimaalne krundi hoonete ehitisealune pind kokku:

- krundi pos 1 puhul kuni 5%;
- kruntide pos 2 kuni pos 7 hoonete ehitisealune pind krundi kohta on lubatud kuni 25%;
- krundi pos 8 puhul kuni 19%;
- krundi pos 9 kuni 18%;
- krundi pos 10 kuni 20%;
- kruntide pos 12, pos 13 ja pos 15 kuni pos 19 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: üksiklamute 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 ja pikki olemasolevaid kommunikatsioone. Piirete rajamine Saarearu peakraavi eesvoolu kaitsevööndi ulatuses pos 1 kuni pos 11 on keelatud. Pos 7 kuni pos 11 vee- ja kanalisatsiooni ühistorustiku kaitsevööndi ulatusse ei tohi rajada vundamenti. Samuti pole piiret lubatud rajada pos 1 ja Juurvilja (kü 27202:001:0258) kinnistu vahelisele piirile.
- 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

Juurdepääs planeeringualale on tagatud läbi riigimandis 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 on osaliselt õueala liikluskorraldusega.

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

Moodustatud pos 21 teemaa kinnistule (koridori ulatusega kuni 11,0 m) on ette nähtud avaliku kasutusega kahe-suunaline sõidutee ja avaliku kasutusega jalakäijate tee. Kvartalisene tänav on ette nähtud õuealana.

Sõidutee on planeeritud laiussega 4,5 m (lähtetase vastavalt EVS 843:2016 tabelile 6.7 - hea). Teekate on ette nähtud asfalt. Sõidutee äärde on kavandatud kõnnitee laiussega 1,5 m (lähtetase vastavalt EVS 843:2016 tabelile 8.1 - erandlik). Jalakäijate liiklemise parendamiseks ette nähtud:

- 2,5 m laiune jalakäijate läbipääs pos 6 ja pos 7 vahele arvestades olemasolevat kergliiklusteed Keskuse tn 15 kinnistul;
- 1,5 m laiune jalakäijate läbipääs pos 17 ja pos 18 vahele.

Kavandatud teemaakinnistud pos 11, pos 14 ja pos 20 mahutavad olemasolevad ja planeeritud ÜVK trassid ja muud võrgud. Teemakinnistud on ette nähtud munitsipaalomandisse. Tulevikus võib kaaluda kinnistute liitmist Tõnismäe tee kinnistuga.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on Eesti Standard EVS 843 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade määramisel on arvestatud kavandatava maa juhtfunktsiooni iseloomu. Parkimine on arvestatud tabel 9.2 alusel. Üksikelamute 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 elamukruntide pos 2 kuni 10 ja pos 12, pos 13, pos 15 kuni pos 19 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, v.a eesvoolu kraavi kaitsevööndi ulatuses. Lubatud heki kõrgus on kuni 2 m (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: Puuhooldustööd“ 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.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringus on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Trasside täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti faasis. Projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused.

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“.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

Olmevee ja kanalisatsioonivarustus

Olmevee ja kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on 23.12.2024 AKTSIASELTS KADRINA SOOJUS tehnilised tingimused nr 17.

Proгноositav maksimaalne veetarbimine on kuni 17 m³/ööp. Kogust pole lubatud ületada.

Lubatud maksimaalne reoveekogus on kuni 17 m³/ööp. Kogust pole lubatud ületada.

Detailplaneeringu ala veevarustus on ette nähtud ühendada Tõnismäe tee lähedal paikneva veetoruga DN110.

Planeeritud reoveed on ette nähtud juhtida olemasolevasse Tõnismäe tee lähedal paiknevasse ühiskanalisatsiooni torustikku.

Kuna kinnistutel tekkivat reovett ei ole võimalik ära juhtida isevoolselt on planeeritud reovee ülepumpla koos kanalisatsiooni survetorustikuga. Reovee ülepumpla on ette nähtud ühiskanalisatsiooni osana, avalikku kasutusse jäävale teemaa-alale, koos teenindusmaaga ja juurdepääsuteega, arvestades vajaliku sanitaarkaitse võõndeid.

Kinnistutevälised torustikud on ette nähtud ühisveevärgi-ja kanalisatsioonitorustikena.

Planeeritavate elamute pos 2 kuni 10 ja pos 12, pos 13, pos 15 kuni pos 19 liitumispunktid on planeeritud ca 1 m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri teemaa kinnistule.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Kõikidele detailplaneeringu käigus moodustatud kinnistutele tuleb rajada eraldi ühendustorustikud kinnistute piirideni koos kinnistute peakraanide (sulgarmatuuridega) ja kanalisatsiooni vaatluskaevudega (kontrollkaevudega). Ühendustorustike läbimõõdud valida vastavalt kinnistute perspektiivsele veevajadusele.
- Veetoru kvaliteedistandard PE100 surveklassiga PN ≥ 10/SDR11.
- Reoveekanalisatsioonitoru kvaliteedistandard EN 1401-1(Compact SN8).

- Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Planeeringu koostamise käigus anda sademe- ja drenaaživee ning muu pinnasevee ärajuhtimise tehniline lahendus.
- Kontrollkaevud kavandada vastavalt standardile EN 13598-2:2020. Kaevud varustada nn "ujuvat" tüüpi malmloukidega kandejõuga 40 tonni liiklusalal ja 25 tonni haljasalal. Kanalisatsiooni luugid varustada nn kolksuvisvastaste fiksaatoritega. Kontrollkaevude minimaalne läbimõõt 560/500 mm.
- Kanalisatsioonitorustiku kontrollkaevud planeerida eranditult valupõhjaga (rennpõhi).
- Planeeringualale planeeritavad kinnistute välised vee- ja kanalisatsioonirajatised rajatakse ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni rajatistena arendaja vahenditega ning antakse tasuta üle vee-ettevõttele.

Sademevarustus

Sade- ja pinnaveed on ette nähtud immutada omal kinnistul. Sademeveed võib juhtida ka olemasolevasse kraavi. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

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.

Pos 1 kuni pos 11 sademeveed võib suunata kraavi. Pos 21 ja pos 12, pos 13, pos 15 kuni pos 19 kogunev sademevesi on ette nähtud kokku koguda ja juhtida läbi sademeveetorustikku ning õli-, bensiini- ja liivapüüdu kraavi. Eeldatav sademevee kogus on ca 39 l/s.

Sademevee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Sademeveelaskme kaudu suublasse võib juhtida sademevett, mille saastanäitajad ei ületa keskkonnaministri 08.11.2019. a määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000 - 9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l.

Reostunud sademevee juhtimine ümbritsevale alale ning immutamine pinnasesse on keelatud.

Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Sademevee käitlemise võimalused, tehnoloogia täpsustada ja lahendada projekteerimise etapis.

Planeeringulahendusega ei kahjustata maaparandussüsteemi 1107460040070/ ehitisi 001 üldist nõuetekohast toimimist. Planeeringuala liig- ja sajuveed juhitakse eesvooluks olevasse Saarearu kraavi, kavandatud vooluhulgad ei ületa eelnevalt eesvoolukraavi suunatud vooluhulka.

Maaparandussüsteemi maa-alal tegevusi planeerides tuleb järgida vastavalt maaparandusseadusega sätestatud korda. Maaparandussüsteem peab selle kasutamise kestel vastama maaparandussüsteemi nõuetele (maaparandusseadus § 5). Lisaks peab MaaParS § 47 järgi olema tagatud maaparandussüsteemi toimimine.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on 13.11.2024 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 485384.

Soovitat võrguühenduse ja mõõtesüsteemide maksimaalne faaside arv on 3 ja 32A (ampriti üksiklamu krundi kohta).

Täpne ampriti vajadus kuulub täpsustamisele ehitusprojektide koostamise faasis.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasolevast AJ8937:(Rakvere L) alajaamast.

Nimetatud olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on ette nähtud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Tänavavalgustus on ette nähtud pos 21 planeeritud sõidutee äärde.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
- Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.
- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on 18.11.2024 Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) tehnilised tingimused nr TT3935.

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 089K31, milles kaablimuhv 089M23

Ühendus sidevarustusega on ette nähtud ELASA sidekaevust nr 089K31. ELASA sidetrassile (Tõnismäe tee läheduses) paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 089YK06.

Pos 1 kuni pos 10 ja pos 12, pos 13, pos 15 kuni pos 19 liitumispunktid on kavandatud kruntide piirile.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.
- ELASA sidetrassile paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 089YK06.
- Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 089YK06.
- Sidekaevust 089YK06 katkestada ELASA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž).
- Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevude 089K31 ja 089YK06 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 089L06YH02.
- Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti).
- Sidekaevust 089YK06 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta.
- Sidekaevu 089K31 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 089YK06 jätta kaablivaru 30m.
- Paigaldatud sidekaev, ELASA mikrotorus ja kaevudes olev kaabel jääb ELASA omandisse. Piiritlev punkt on sidekaevu 089YK06 kaevusein.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- ELASA sidetrassi asukoha muutmisel ja/või uue ELASA sidekaevu paigaldamisel kontrollida sidevõrgu omanikult (ELASA) olemasoleva sidetrassi kasutusala ulatus, kasutusõigus ja ELASA sidetrassiga seonduvate muudatuste tegemiseks täiendava seadustamise vajadus e-posti aadressil info@elasa.ee. Seadustamine tellida ELASA poolt heaks kiidetud ettevõttelt. Täpsem info <https://www.elasa.ee/>.
- Kaabli ühendamiseks kaablimuhvi 089M23 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.

- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELASA nõuetekohane teostusjoonis, ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem, seadustamise dokumendid (juhul, kui on teostatud) ning multitoru- ja kaabliskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee.
- Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvaga.
- Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

Soojavarustus

Vastavalt AKTSIASELTS KADRINA SOOJUS e-kirja 06.01.2025 alusel jääb planeeringuala väljaspoole Hulja aleviku kaugkütte piirkonda. Planeeritud kruntide soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada päikeseenergiat, elektri toimel soojuspumpasid (õhk, vesi, maasoojus, õhk-õhk) ja pelletiküttel lokaalset katelt.

Soojusvarustuse kavandamisel peab arvestama „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ määruse § 9 Energiakandjate kaalumistegurid ja kütuse energiasisaldus punktis 1 tooduga. Kasutada taastuvtoormel põhinevaid kütuseid, puit ja puidupõhist kütust ning muud biokütust, välja arvatud turvas ja turbabriketti.

Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoonete ehitusprojektidega. Soojusvarustuse projekteerimisel arvestada, et kasutada võib vaid taastuvaid energiaallikaid.

Tuletõrjevee varustus

Välise tulekustutusvee planeerimise aluseks on 23.12.2024 AKTSIASELTS KADRINA SOOJUS tehnilised tingimused nr 17.

Tuletõrje veevarustuse kavandamisel on arvestatud Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus hoonest või rajatistest, mille puhul on nõutud välimine tulekustutusvesi ei tohi olla kaugemal kui 150 m (vastavalt EVS p-le 6.3.13).

Väline tulekustutusvesi on lahendatud hüdrantide baasil. Olemasolev hüdrant paikneb Tõnismäe teel, positsiooni nr 11 läheduses. Lisaks on välise tulekustutusvee tagamiseks ette nähtud hüdrant teemaale, positsiooni nr 1 kinnistu lähedusse.

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 planeeritaval müratundlikel aladel ning teistel lähedusse jäävatel elamu maa-alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrmuses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrmus nr 71) lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust;

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

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrmuses 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 vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrmuses 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 määrmuses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“. 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 kaitsele

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

Ehitustegevus mõjutab pinnaveet 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 radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitâitesse ei ole soovitatav projekteerida), vt ka seletuskiri ptk 4.2.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

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

Jäätmed koguda liigiti. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Mahutite asukoht on ette nähtud õuealale, vahetult planeeritud kinnistul juurdepääsu tee juurde. Olmejäätmete kogumine peab toimima sorteeritult ning ohtlikud jäätmed viia vastavalt linnas asuvatesse kogumis- või üleandmispunktidest.

Lubatud on biolagunevate jäätmete kompostimine oma kinnistu piires.

Ehitusjäätmed koguda liigiti, käidelda kohapeal, suunata taaskasutusse ja käidelda "Kadrina valla jäätmehoolduseeskiri" nõuetele.

Nõuded maaparandussüsteemi maa-alal tegevusi planeerides

Maaparandussüsteemi maa-alal tegevusi planeerides tuleb järgida vastavalt maaparandusseadusega sätestatud korda. Maaparandussüsteem peab selle kasutamise kestel vastama maaparandussüsteemi nõuetele (maaparandusseadus § 5). Lisaks peab MaaParS § 47 järgi olema tagatud maaparandussüsteemi toimimine.

Vajaduse korral määrab Maa- ja Ruumiamet kooskõlastuse või loa kõrvaltingimused, mis tagavad kinnisasjal ja naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimise, sealhulgas kohustuse maaparandussüsteem rekonstrueerida ja rekonstrueerimise lõpetamise tähtpäeva.

Nõuded kultuurimälestise kaitsevööndis ehitamisele

Kultuurimälestise kaitsevööndis uuritud alal puudub arheoloogiliste leidude ja konstruktsioonidega kultuurikiht ning edasised piirangud planeeringus ja ehitustöödel piirduvad Muinsuskaitseaduses sätestatud kohustustega arheoloogilise leiu (MuKS § 27) ja arheoloogiapärandi (MuKS § 31 (1)) kaitseks.

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;
- konkreetseid 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 asub planeeringuala tiheasustusalal, mille juhtotstarve on elamu maa-ala. 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 üksikelamute 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 valla elanikkonna suurendamine, mis aitab kaasa ja toetab 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 looduskeskkonnale 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 muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeringus on ette nähtud täiendav kõrghaljastuse rajamine. Elurikkust soosiv mitmerindelne 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) ja planeeringualasse avaliku kasutusega jalakäijate teed. Pargiala ning korrastatud liikluskorraldus tõstab piirkonna väärtust ja sotsiaalset heaolu.

Planeeringuala jääb osaliselt kinnismälestiste kaitsevöönditesse: [Hulja mõisa pargi kaitsevöönd \(reg nr 15660\)](#) ning [Asulakoht kaitsevöönd \(reg nr 10231\)](#). Kultuurimälestise kaitsevööndis uuritud alal puudub arheoloogiliste leidude ja konstruktsioonidega kultuurikiht ning edasised piirangud ehitustöödel piirduvad Muinsuskaitse seaduses sätestatud kohustustega arheoloogilise leiu (MuKS § 27) ja arheoloogiapärandi (MuKS § 31 (1)) kaitseks. Eelnevast tulenevalt võib eeldada, et mõju kultuurilisele aspektile puudub.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks 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 abihooneid) kui ka üksikelamute ja abihoonete kavandamiseks. Määratud on üldised maakasutuse 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); [Maa ja Ruumiamet on väljastanud 23.04.2025 seisukoha nr 6-3/24/8587-10 detailplaneeringule. Juhime tähelepanu, et maareformi seaduse \(edaspidi MaaRS\) § 25 lõike 3 kohaselt tuleb enne MaaRS alusel munitsipaalomandisse antud maa võõrandamist ja hoonestusõigusega koormamist välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile vastavalt RVS § 33 lõikele 11. RVS § 33 lõike 11 kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne RVS § 33 lõike 1 punkti 1 või 31 või MaaRS alusel omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.](#)

- Katastriüksuste moodustamine;

[Maa ja Ruumiamet on väljastanud 23.04.2025 seisukoha nr 6-3/24/8587-10 detailplaneeringule. Planeeringulahendus võib küll ette näha kõnealuste kruntide liitmise ühtseks krundiks, kuid mainitud \(liitmise\)toiming osutub võimalikuks alles pärast \(liidetavate\) ajutiste kruntide üleminekut samale omanikule või erinevate isikute kaasomandisse.](#)

- 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.