

## HULJA ALEVIKU TÖNISMÄE TEE PIIRKONNA

### DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUHOHAD

#### Niiduvälja maaüksus:

Pindala: 11 542 m<sup>2</sup>.

Tunnus: 27202:001:0380.

Sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

#### Juurvilja maaüksus:

Pindala: 14 360 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala: ca 2698 m<sup>2</sup>.

Tunnus: 27202:001:0258.

Sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

#### Tõnismäe tee 3 maaüksus:

Pindala: 14 360 m<sup>2</sup>.

Tunnus: 27202:001:0419.

Sihtotstarve: 100 % üldkasutatav maa.

Planeeringu algataja, korraldaja ja kehtestaja : Kadrina Vallavalitsus

Planeeringu koostaja: Vallavalitsus korraldab riigihanke koostaja leidmiseks.

Detailplaneeringu kehtestamise tähtaeg: 29.jaanuar 2027.a.

## 1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- 1.1. Planeerimisseadus (PlanS);
- 1.2. keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS);
- 2.3. Kadrina valla üldplaneering (kehtestatud Kadrina Vallavolikogu 31.08.2007 määrusega nr 38);
- 2.4. Koostamisel olev Kadrina valla üldplaneering (algatatud Kadrina Vallavolikogu 26.08.2020 otsusega nr 136);
- 2.5. Kadrina valla arengukava 2024-2035 (vastu võetud Kadrina Vallavolikogu 1.11.2023 määrusega nr 23);
- 2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- 2.7. muud asjakohased õigusaktid.

## 2. Planeeritava ala kirjeldus ja asukoht

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

### 3.1 planeeringuala kruntideks jaotamine;

### 3.2 krundi hoonestusala määramine;

### 3.3 krundi ehitusõiguse määramine;

3.4 detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;

### 3.5 ehitise ehituslike tingimuste määramine;

### 3.6 ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;

### 3.7 liikluskorralduse põhimõtete määramine;

### 3.8 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

3.9 kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

3.10 müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

3.11 põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

#### **4. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud**

4.1 Topo-geodeetiline uuring;

4.2 kontaktvööndi analüüs (PlanS-i mõistes planeeringuala ja selle mõjuala analüüs);

4.3 planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine;

4.4 Välja selgitada radoonihje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“. Vajadusel tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

Planeerimismenetluse käigus võivad selguda täiendavate uuringute vajadused.

#### **5. Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd (PlanS § 127 lõige 1)**

5.1 Päästeamet;

5.2 Maa-amet;

5.3 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium;

5.4 Põllumajandus- ja Toiduamet;

5.5 Muinsuskaitseamet

#### **6. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud ja asutused (PlanS § 127 lõiked 2 ja 3)**

6.1. Planeeringuala naaberkinnistute omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);

6.2. Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts Kadrina Soojus ja piirkonnas teenust pakuvad sideettevõtte;

6.3. Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetlusse kaasatud.

#### **7. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks**

7.1 Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud kuni kahe aasta vanusel geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500, millele on märgitud olemasolev

kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned minimaalselt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeringuala piire. Kadrina Vallavalitsus võib vajaduse ilmnemisel nõuda täiendava geodeetilise mõõdistuse teostamist juhul, kui see on vajalik planeeringulahenduse koostamiseks, täiendamiseks või täpsustamiseks.

7.2 Koostada kontaktvööndi analüüs (planeeringuala ja selle mõjuala analüüs):

7.3 Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs koosneb seletuskirja tekstilisest osast ja eraldiseisvast joonisest (kontaktvööndi joonis), mis üksteist täiendavad.

7.4 Detailplaneeringus esitatakse lähiümbruse liikumisskeem, milles on määratud juurdepääsud planeeringualale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

7.5 Detailplaneeringus esitatakse planeeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid.

7.6 Detailplaneeringu seletuskirjas esitatakse kontaktvööndi (planeeringuala ja selle mõjuala) analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused (PlanS § 3 lõige 3).

7.7 Viia läbi detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning seada tingimused võimalike mõjude leevendamiseks (PlanS § 4 lõike 2 punkt 5). Mõjude asjakohasus tähistab seotust detailplaneeringu eesmärgi ja alaga. Asjakohased mõjud võivad ilmned nii majanduslikus, kultuurilises, sotsiaalses kui looduskeskkonnas, nende olulisus võib selguda ka planeeringu koostamise käigus.

7.8 Asjakohaste mõjude hindamisel lähtuda Rahandusministeeriumi koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ <https://planeerimine.ee/dp/noustik/> , mille peatükis 5.3. on käsitletud asjakohaste mõjude hindamise teemat <https://planeerimine.ee/dp/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/>.

7.9 Detailplaneeringu koostamisel on vajalik analüüsida planeeringulahenduses kliimamuutustega arvestamise võimalusi (näiteks sagenevate äärmuslike ilmastikuolude mõju). Sellest tulenevalt kavandada planeeringulahenduses meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohandamiseks. Samuti seada täiendavad meetmed planeeringulahenduse elluviimiseks, kuna planeeringuala asub kõrge radooniriskiga alal.

7.10 Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu tegevuskava.

7.11 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

7.12 Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis,

tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele esitada PlanS § 41 lg 6 kohased andmed. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määruse kohaselt enne planeeringu vastuvõtmist. Vormistamist saab kontrollida planeeringute andmekogus automaatkontrollidega. Vastuvõtmiseks esitatava planeeringu koosseisus esitada kontrollide läbimise tulemus ehk alla laetud vigade tabel.

7.13 Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paberkandjal (värviline trükk).

7.14 Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kohaselt ja paberkandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

## **8. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava**

8.1 Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuu;

8.2 planeeringu eskiislahenduse koostamine ja läbivaatamine: kolm kuud;

8.3 planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: viis kuud;

8.4 planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kolm kuud;

8.5 planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;

8.6 planeeringu avaliku väljapanek, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;

8.7 planeeringu esitamine vajadusel heakskiitmiseks: üks kuni kolm kuud;

8.8 planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.