

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu nimetus

Kadrina alevikus Viru tn 4 kinnistu detailplaneering

2. Detailplaneeringu koostamise tellija

Virukodu OÜ (11015140)

3. Detailplaneeringust huvitatud isik

Virukodu OÜ (14479130)

4. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

Kadrina valla üldplaneering (kehtestatud Kadrina Vallavolikogu 29. aprilli 2026. a otsusega nr 33);

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27. veebruaril 2019. a käskkirjaga nr 1.1-4/30);

Kadrina valla arengukava 2024-2035.

5. Planeeringuala asukoht ja ulatus

Planeeringuala asub Lääne-Viru maakonnas Kadrina vallas Kadrina alevikus Viru tn 4 kinnistul (katastritunnus 27304:002:0170, pindala 6163 m², elamumaa 100%). Planeeringuala suurus on ca 0,7 ha (vt pilt 1).



Pilt 1. Planeeringuala asukoht.

6. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Viru tn 4 kinnistu kolmeks elumumaa sihtotstarbega krundiks ja määrata ehitusõigus üksikelamu ja/või paariselamu ehitamiseks.

7. Detailplaneeringu koostamisel lahendatavad ülesanded

8. Detailplaneeringu koostamise käigus lahendatakse ülesanded, mis on asjakohased vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 loetletud planeeringulahenduse ülesannetele.

9. Vastavus Kadrina valla kehtivale üldplaneeringule

Kadrina valla kehtivas üldplaneeringus on määratud planeeringualale elamu maa-ala juhtotstarve (vt Pilt 2).



Pilt 2. Kadrina valla üldplaneeringus määratud kollasega elamu maa-ala juhtotstarve.

Kavandatav tegevus ei ole vastuolus Kadrina valla üldplaneeringus määratud juhtotstarvetega. Elamu maa-ala ehitustingimused on Kadrina valla üldplaneeringu seletuskirjas p 5.1.

10. Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Maakonnaplaneeringus jääb Viru tn 4 kinnistu rohevõrgustiku alale, kus eesmärgiks on tagada roheline võrgustiku sidusus linnalise asula siseselt ja ka väliste rohevõrgu elementidega.

Maakonnaplaneeringus on Kadrina alevik määratud linnaliseks asulaks, kus asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist. Samuti on Kadrina alevik määratud piirkondlikuks keskuseks, mis teenindab

väiksemat hulka rahvastikust ning pakub vähem teenuseid ja töökohti, kui maakondlik keskus. Piirkondlikku keskust eristab temast madalama tasandi keskustes pakutavate teenuste parem kvaliteet ja mitmekesisus nii era- kui avaliku sektori teenuste osas.

11. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

12. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud

Võimalike uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

13. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusele 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ on koostöötegijad:

- ✓ Päästeamet;
- ✓ Terviseamet.

14. Detailplaneeringu koostamisel kaasatavad isikud ja asutused

Kaasatavad isikud ja asutused on planeeringuala naaberkinnistute omanikud ja kinnistusraamatusse märgitud isikud ning tehnovõrkude valdajad.

15. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

15.1. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaani täpsusastmega M 1:500, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned minimaalselt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeringuala piire. Aluskaart peab sisaldama koostaja kirjanurka, kus on ära märgitud koostaja nimi (nimetus), litsentsi number ning koostamise kuupäev.

15.2. Koostada kontaktala analüüs (planeeringuala ja selle mõjuala analüüs):

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

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

15.2.3. Detailplaneeringus esitatakse kontaktvööndis algatatud, vastuvõetud ja kehtestatud detailplaneeringud, märkides ära nende ulatuse (planeeringualasid mitte täita viirutusega), staatuse ja nimetuse ning vastavalt kas algatamise, vastuvõtmise või kehtestamise otsuse nimetuse, numbriga ja kuupäeva.

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

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

15.3. 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 ilmnedagi nii majanduslikus, kultuurilises, sotsiaalses kui looduskeskkonnas, nende olulisus võib selguda ka planeeringu koostamise käigus.

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

15.3.2. Planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks teha vajadusel täiendavaid uuringuid ja analüüse.

15.3.3. 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 või väga kõrge radooniriskiga alal.

15.3.4. Asjakohaste mõjude hindamise teemad võivad planeerimismenetluse käigus täieneda.

15.4. Planeerimisel arvestada Kadrina valla kehtiva üldplaneeringu nõudeid.

15.5. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed.

15.6. Määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus.

15.7. Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

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

15.9. Vajaduse ilmnemisel kannab võimalike uuringute, analüüside ja ekspertiiside ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud huvitatud isik.

15.10. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem/situatsiooniskeem, kontaktvööndit iseloomustav joonis, tugiplaan/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500).

15.11. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis .shp, .dwg või .dgn ja avalikustamiseks .pdf) ning kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema LEST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

15.12. Detailplaneering vormistatakse soovitavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ ja Rahandusministeeriumi juhendmaterjali „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ 2022 alusel.

15.13. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeeringu digitaalsed kihid esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt eelnevalt planeeringute andmekogus kontrollitult.