

SISUKORD

SELETUSKIRI **1**

1. DETAILPALNEERINGU KOOSTAMISE ALUS
2. LÄHTEOLUKORD
3. ARHITEKTUUR – PLANEERIMISLAHENDUS
4. LIIKLUSKORRALDUS
5. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID
6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD
7. KESKKONNAMÕJUDE KÄSITLUS JA JÄÄTMEKÄITLUS
8. TULEOHUTUS
9. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE
10. TEHNOVÕRGUD

DETAILPALNEERINGU JOONISED **2**

VÄLJAVÕTE SÕMERU VALLA ÜLDPLANEERINGUST KOOS TINGMÄRKIDEGA
TUGIPLAAN
PÕHIJONIS
KONTAKTVÖÖNDI JONIS

KOOSKÕLASTUSED **3**

MENETLUSDOKUMENDID **4**

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

1.1 Sissejuhatus

Sõmeru vallas Näpi alevikus asuvate Näpi tee 10, Keki tn 2 ja Keki tn 7 katastriüksustele koostatava detailplaneeringu aluseks on Sõmeru Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 08.detsember 2014 nr 388.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on KEK Invest AS

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole vajalik antud planeeringule keskkonnamõjude strateegilist hindamist koostatada.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Sõmeru valla üldplaneering(kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu määrusega nr. 21, 20.07.2006)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- EV kehtivad seadused ja normatiivid

1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistute kruntideks jagamine
- maa sihtotstarbe määramine
- hoonestusalade piiritlemine
- tehnovõrkude ja -rajatise asukoha määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- liikluskorralduse ja servituutide vajaduse määramine
- kujade ja tuleohutuse määramine

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed. Katastriüksused.

Planeeringuga käsitletavale maa-alale kehtib Lääne-Virumaa maakonnaplaneering ja Sõmeru valla üldplaneering.

Detailplaneeringuid antud kinnistutele koostatud ei ole.

Antud planeeringuga ei muudeta Sõmeru valla üldplaneeringut.

Planeeringuga käsitletavat kinnistud:

-katastriüksus Näpi tee 10, katastriüksuse tunnus 77003:001:1620, sihtotstarve ärimaa 60%, tootmismaa 40% , krunt suurusega 15358m².

-katastriüksus Keki tn 2, katastriüksuse tunnus 77003:001:1833, sihtotstarve tootmismaa, krunt suurusega 15030m².

-katastriüksus Keki tn 10, katastriüksuse tunnus 77003:001:2120, sihtotstarve tootmismaa, krunt suurusega 7334 m².

Planeeringuala piirneb 17208 Näpi teega (transpordimaa), Näpi tee 6, Näpi tee 8, Näpi tee 16 ja Näpi tee 12a elamukinnistutega (elamumaa), Metsavahe tn 2 kinnistuga (ärimaa), Angaari, Höövli, Metsavahe tn 2a, Puidu tn 3, Puidu tn 4 ja Keki tn 9 kinnistutega (tootmismaad) ja Sõmeru valla maaga.

2.2 Asukoht ja looduslik situatsioon.

Maa-ala, millele on detailplaneeringu koostamine algatatud, asub Näpi aleviku keskosas, tootmishoonestuse alal.

Planeeringuala jääb AS HKScan Rakvere lihakombinaadi ohtliku ala tsooni, Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale ja alal on passiivne põlevkivi maardla Haljala uuringuväli.

Detailplaneeringualal asuvad hooned on enamuses nõukogude ajal ehitatud tootmis – ja laohooned.

Näpi tee 10 kinnistu (77003:001:1620) paikneb planeeringuala põhjapoolses osas ja jääb riigimaantee 17208 Näpi tee kaitsevööndisse (10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast).

Näpi tee 10 kinnistul asuvad kontorihoone, 3 laohoonet ja garaaž.

Keki tn. 2 kinnistu (77003:001:1833) paikneb planeeringuala ida- ja lõunapoolsel alal ja antud kinnistul asuvad töökoda, alajaam ja garaaž.

Keki tn. 7 kinnistu (77003:001:2120) paikneb planeeringuala keskel ja antud kinnistul asuvad katlamaja, alajaam ja saepuruhooldla.

2.3 Liikluskorraldus.

Planeeringualast ca 1km kaugusel lõunas kulgeb Pärnu- Rakvere- Sõmeru maantee mille kaudu pääseb Näpi teele ja planeeringualani.

Planeeringualale on juurdepääs põhja pool asuvalt asfaltkattega Näpi teelt mille kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja tee servast on 10m.

Olemasolev asfaltkattega juurdepääsutee läbib Näpi tee 10 ja Keki tn. 2 kinnistuid ja kulgeb põhja- lõunasuunaliselt.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Kinnistute sihtotstarbed ja planeeritavad aadressid.

Käesolev detailplaneering ei muuda maakasutuse sihtotstarvet.

Planeeringuala on jagatud 15-ks krundiks:

Krundi nr.	krundi aadressi ettepanek	krundi sihtotstarve	krundi suurus m ²
1	Näpi tee 10	ärimaa	6986
2	Keki tn 1	ärimaa	1570
3	Keki tn 1a	ärimaa	1496
4	Keki tn 1b	ärimaa	1289
5	Keki tn 3	tootmismaa	1414
6	Keki tn 3a	tootmismaa	1277
7	Keki tn 3b	tootmismaa	1464
8	Keki tn 5c	tootmismaa	561
9	Keki tn 5b	tootmismaa	1280
10	Keki tn 5a	tootmismaa	1702
11	Keki tn 5	tootmismaa	2765
12	Keki tn 9	tootmismaa	395
13	Keki tn 9a	tootmismaa	3476
14	Keki tn 2	tootmismaa	10043
15	Keki tn	transpordimaa	2004

3.2 Ehitusõigus.

Lubatud suurim täisehituse protsent planeeringualal on 20-50%.

Kruntidel 2-7, 9-11, 13 ja 14 on täisehituse protsent 40%, krundil 1 on 25% ja krundil 12 on 50% .

Lubatud hoonete arv kruntidel:

Kruntidel 2-7, ja 9-11 on lubatud maksimaalselt 2 hoonet.

Kruntidel 1, 8 ja 12 on lubatud maksimaalselt 1 hoone.

Kruntidel 13 ja 14 on lubatud maksimaalselt 3 hoonet.

Hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 2 korrust.

Hoonete lubatud suurim kõrgus on kuni 9m.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonis määrab kruntide hoonestusalad, ehituskeelualad ning ehitusõiguse hoonete rajamiseks.

Määratud hoonestusala on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalast väljapoole pole ehitamine lubatud v.a teed ja platsid.

3.3 Olulisemad arhitektuurinõuded.

Ehitised peavad olema projekteeritud hea ehitustava kohaselt.

Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel.

Kuna tegemist on tootmishoonete maa-alaga, siis hoonete püstitamisel ja rajamisel jälgida sobivust ümbritsevasse keskkonda ja teiste hoonetega, samas olulisi arhitektuurseid piiranguid pole.

Projekteerimisel arvestada pigem lihtsa ja kompaktse lahendusega.

Hoonete lubatud katusekalle on 0-45%.

Välisviimistluses võib kasutada krohvi, puitu, fassaadiplaate ja profiilplekki.

4. LIIKLUSKORRALDUS

4.1 Liiklusskeem.

Juurdepääs planeeringualale jääb põhjapool olevalt Näpi teelt.

Juurdepääsutee krunt on määratud sisuliselt olemasoleva juurdepääsutee põhjal, mis algab põhjast Näpi teelt ja kulgeb põhja-lõuna suunaliselt kuni krunt 12-ni välja.

Lisaks on planeeritud servituudiga juurdepääsud ida-läänesuunaliselt kruntidele 2-4, 5-7 ja 9-11.

Seoses servituutidega juurdepääsudega tekib ümbersõidu võimalus kruntidel 5-7 ja 10.11.

Planeeringuala põhjapoolses osas on märgitud perspektiivne kergliiklustee.

4.2 Parkimine.

Parkimine lahendatakse kruntidesiseselt ehitusprojektide koostamise käigus..

5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

5.1 Kaitsevööndid

Tehnovõrkude kaitsevööndid vastavalt kehtivatele normidele ja õigusaktidele.

Uute hoonete projekteerimisel arvestada tehnovõrkude ja rajatiste kaitsevöönditega, vajadusel võib olemasolevad tehnovõrgud ümber tõsta.

Näpi tee kaitsevöönd on 10m teeservast.

5.2 Servituudid.

Teeservituudiga on kaetud juurdepääs kruntide 2-4 ja kruntide 5-7 piiril, lisaks on teeservituudiga kaetud juurdepääs kruntidele 12 ja 13 ja ühendus kruntide 7 ja 10 vahel.

Näpi tee äärde on planeeritud kõnnitee servituut.

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

6.1 Heakorrastus.

Kuna tegemist on enamuses afaltkattega kaetud tootmisala territooriumiga siis lisahaljastust pole planeeritud.

Krundil nr 1 on olemasolev haljastus , mis säilitatakse.

6.2 Kattega alad.

Kõik kattega alad on üldjuhul asfaltkattega.

Uued teed ja platsid lahendatakse ehitusprojektide staadiumis.

6.3 Piirded.

Piirdeid võib rajada piirinaabrite kokkuleppel krundipiirile kuhu pole määratud servituudiala.

Piirete kõrgus võib olla kuni 2m va. Näpi teepoolne ala kuhu piirete rajamine pole lubatud.

7. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Antud planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt ei jää antud planeeringuala rohekoridori alale.

Käistletaval alal ei ole kaitstavaid liike ega muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, kus tuleb arvestada antud nitraaditundliku ala kaitseeskirjast tulenevaid piiranguid.

Planeeringuala asub üleriigilise tähtsusega põlevkivimaardla alal (Haljala uuringuväli, passiivne reservvaru). Detailplaneeringuga kavandatav tegevus eeldatavalt ei halvenda olemasolevat olukorda maavaru kaevandamisväärsena

säilimise või maavarule juurdepääsu osas.

Planeeringuala jääb ohtliku ettevõtte AS HKScan Rakvere lihakombinaat ohualasse (ohtlik ala). AS HKScan Rakvere lihakombinaat¹ on olemas riskianalüüs millest tulenevalt on ettevõttel järgmised ohualad: eriti ohtlik ala 496m, väga ohtlik ala 903m ja ohtlik ala 1600m.

Lihakombinaadi puhul on kõige tõenäolisem reostus ammoniaagi õhusaaste.

Info ammoniaagi ohtlikkuse kohta

Ammoniaak on normaaltingimustel spetsiifilise terava ja ärritava (nuuskpiirituse) lõhnaga värvitu sööbiv gaas. Ainet transporditakse rõhu all veeldatult. Teatud tingimustel läheb veeldatud olekust kiiresti gaasilisse. Atmosfääris moodustab külma valge udupilve, mis püsib maapinnal. Soojenedes tõuseb gaasipilvena üles. Oksüdeerivate gaasidega kokkupuutel moodustab plahvatusohtliku segu. Suure kontsentratsiooni ja tugeva kuumenemise korral tuleohtlik.

Mõju tervisele

Ärritab tugevasti silmi ja hingamisteid. Põhjustab pisaravoolust, ninakurguvalu, köha, hingamisraskust, valu rindkeres. Suuremate kontsentratsioonide korral võib tekkida raske hingamisteede ja kopsude kahjustus, s.h kopsuturse, võimalik on äkksurm. Niiskusega reageerides tekib söövitav ammooniumhüdroksoid, mis kahjustab silmi ja nahka. Kontakt veeldatud ammoniaagiga põhjustab söövitust ja raskekujulisi külmakahjustusi.

Käitumisjuhised

Ohuolukorras (ammoniaagi ohu puhul) lülitada välja või sulgeda ventilatsioon, sulgeda ja tihendada (näiteks märja lapiga) aknad, ukсед jm tuulutavad.

Lõhna tundes (meenutab nuuskpiiritust) võimalusel minna kõrgemale korrusele, vältida keldrit ning mitte väljuda hoonest enne ohu möödumist.

Vajadusel pöörduda arsti poole. Väljas viibides tuleb kiiresti allatuult või risti tuule suunaga ohualast lahkuda või varjuda siseruumidesse (vältida keldrit).

Autoga ohualast lahkudes tuleb sulgeda ukсед ja aknad ning välja lülitada ventilatsioon.

Lülitada sisse Vikerraadio või Raadio 4 või telekanal ETV ja kuulata antavaid käitumisjuhiseid. Informatsiooni saab ka veebileheküljelt www.rescue.ee ja päästeala infotelefonilt 1524.

Esmaabi

Kokkupuutel ainega uhtuda nahka või silmi vähemalt 20 minutit voolava vee all.

Eemaldada ja isoleerida saastunud riietus ja jalatsid. Tagada kannatanule rahu

ja mitte muuta tema asendit põhjusest. Anda juua magusat teed või kohvi. Nahka võib puhastada 3% äädika- ja sidrunhappe lahusega. Kahjustatud nahapind katta puhta kuiva sidemega, silmi ei tohi sidemega katta. Katta kannatanu soojalt, säilitades tema normaalset kehatemperatuuri. Kuna aine toime võib avalduda hiljem (24h), vajab kannatanu hospitaliseerimist. Lämpumistunde/kõha tekkimisel tuleb transportida kannatanut lamavas asendis.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Sõmeru valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitusperioodil tekkivad erinevad ehitusjätmed tuleb kohapeal sorteerida ja vastavalt materjalile kas taaskasutada või üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele.

Täpsem jäätmete käitlemine lahendatakse iga hoone ehitusprojektile vastavalt tootmistegevuse iseloomule.

8. TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetest lähtuvalt ning vastavalt Vabariigi Valitsuse Majandus- ja taristuministri määrusele nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. (kui hooned on lähemal kui 8m, tuleb rakendada ehituslikke abinõusid tuleohutuse tagamiseks).

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kavandatud hoonetele on tagatud juurdepääsuteede kaudu, mille laiused on kuni 4 meetrit. Juurdesõiduteed on asfaltkattega, katendi kandevõime (vähemalt 25 tonni) tagab päästetehnika juurdepääsu.

Kruntide 5-7 ja 10-11 juurdepääs on planeeritud ümbersõiduteena, krundi 12 juures on ümberpööramise koht mis jääb ümbersõiduteest ca 70m kaugusele.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et maksimaalne vooluhulk on kuni 20 l/s ja vastavalt [EVS 812-6:2012](#) Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” tabelile 2 võib ehitada 1 tuleohuklassiga hooneid pindaldaga kuni 12000m², 2 ja 3 tuleohuklassiga hooneid pindalga kuni 2000m².

Olemasolevad hooned kuuluvad 1 tuleohuklassi.

Lähimad tuletõrjevee hüdrandid planeeringualal asuvad Näpi tee 10 juures(hüdrant nr 415), Keki tn 7 juures(hüdrant nr 416) ja Näpi tee 12 juures(hüdrant nr 417) ja Keki tn. 13 lõunapoolsest piirist ca 12m kaugusel.

Kõikide hüdrantide omavaheline vahemaa on vähem kui 200m, ehk on tagatud lähimast hüdrandist kõikide hooneteni kaugus kuni 100m.

Hüdrantide maksimaalne vooluhulk on kuni 20 l/s.

9. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

9.1 Korrashoid

Ümbruskond peab olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab pidev ala korrashoid ning olmeprahi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

9.2 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada tänavavalgustuse ja hoone fassaadivalgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoone sissepääse, mis on liiklusalalt või naaberkinnistutelt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Uksed ja aknad saab muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt. metalluksed, akende võretamine jms.), kuid optimaalsem on videojälgimise süsteemi paigaldamine.

10. TEHNOVÕRGUD

10.1 Sidevarustus.

Planeeringualal on olemasolev sidevarustus.

Sidevarustuse lahendamises on võimalik koostöös erinevate teenust pakkuvate ettevõtetega leida sobivaim lahendus iga krundiomaniku soovile ja vajadusele.

10.2 Elektrivarustus.

Planeeringualal olevatel hoonetel on elektrivarustus olemas. Uutele planeeritavatele kruntidele on võimalik elektriliitumised tuua olemasolevatest alajaamadest mis paiknevad planeeritavatel kruntidel 8 ja 12.

10.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntidel 1,2,11 ja 14 on veevarustus ja kanalisatsioon olemas. Alajaamade krundid 8 ja 12 veevarustust ja kanalisatsiooni ei vaja.

Uued vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud:

-krundi 3 kanalisatsiooni liitumine Näpi teel asuvas kaevus 2-K14-8,vee liitumine samas sadulühendusega aleviku trassist Dn200,paigaldatakse maakraan MK/1.

-kruntide 4,7,9 ja 10 kanalisatsiooni liitumine Näpi tee 12 juures asuvas kaevus 2-K14-43,vee liitumine samas sadulühendusega aleviku trassist De 63,paigaldatakse maakraanid MK/2-MK/5.

-kruntide 5 ja 6 kanalisatsiooni liitumine Keki tänaval asuvas kaevus 2-K14-36,vee liitumine samas sadulühendusega aleviku trassist De 110,paigaldatakse maakraanid MK/6 ja MK/7.

-krundi 13 kanalisatsiooni liitumine Keki tänaval asuvas kaevus 2-K14-39,vee liitumine Keki tee lõpus sadulühendusega aleviku trassist De 110,paigaldatakse maakraan MK/8.

Veetorustikud ehitada Pe torudest surveklassiga $PN \geq 10/SDR11$.

Reoveekanaliseerimistorustikud standard EN1401-1(Compact Sn8) kohaselt.

Uute trasside rajamisel seatakse servituut trassivaldaja kasuks. Uued trassid ehitatakse välja krundiomaniku soovil ja tema kuludega. Enne trasside väljaehitamist võtta liitumistingimused trassi valdajalt.

Lähimad tuletõrjervee hüdrandid asuvad Näpi tee 10 juures(hüdrant nr 415),Keki tn 7 juures(hüdrant nr 416) ja Näpi tee 12 juures(hüdrant nr 417).

10.4 Küte

Hoonete küttesüsteemid lahendatakse eraldi iga hoone ehitusprojekti staadiumis.

10.5 Sadevete kanalisatsioon

Planeeringualal on olemas osaliselt sadevete kanalisatsioon. Kruntide 1,2,3,4,5,6,7,11 ja 14 sadeveed on juhitud Keki tänaval asuvasse sadevete kanalisatsiooni.

Kruntide 8,12 ja 13 sadeveed juhatakse haljasaladele ja immutatakse maasse.

Koostas:

M. Suvi