

Lääne-Viru maakond
Rakvere vald Aluvere küla

VESKINURGA KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr: 99-0421

Tellija ja koostamise
korraldaja: Rakvere Vallavalitsus

Huvitatud isik: Aktsiaselts OG Elektra

Planeerija: Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297
tel 5211425

Rakvere 2021

DETAILPLANEERINGU SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	4
2.2 Seos lähiumbruse detailplaneeringutega	5
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.5 Kontaktööndi funktsionaalsete seoste ja asjakohaste mõjude analüüs.....	6
2.5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
2.5.2 Majanduslikud mõjud.....	6
2.5.3 Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud	6
2.5.4 Mõjud looduskeskkonnale	7
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	7
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	7
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed	8
3.3 Ehitusõigus.....	8
3.4 Arhitektuurinõuded	9
3.5 Sõmeru valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
3.6 Vastavus koostamisel olevale Rakvere valla üldplaneeringule.....	11
3.7 Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+	11
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	12
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	12
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	13
4.3 Kattega alad.....	14
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	14
5.1 Haljastus ja heakorrasutus.....	14
5.2 Piirded	14
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	14
6.1 Keskkonnatingimused	16
6.2 Jäätmekäitlus	16
7. TULEOHUTUS	17
7.1 Tuleohutusnõuded	17
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	18
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	18
8.1.1 Korrashoid.....	18
8.1.2 Elavus.....	19
8.1.3 Valgustus ja vargused	19
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID	19
9.1 Geodeetilised märgid	19
9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	20
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED	20
10.1 Elektrivarustus.....	21
10.2 Tänavavalgustus	21
10.3 Sidevarustus	21
10.4 Veevarustus	24
10.5 Kanalisatsioon.....	24
10.6 Sademetevee kanalisatsioon.....	25
10.7 Gaasivarustus	25
10.8 Soojavarustus	25
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	26

II JOONISED

- | | |
|----------|----------------------------------|
| 1 | Situatsiooniskeem |
| 2 | Olemasolev olukord |
| 3 | Põhijoonis |
| 4 | Tehnovõrgud |
| 5 | Ajutise juurdepääsu skeem |
| 6 | Tehnovõrkude koondskeem |

III LISAD

Illustratsioon

Tehnilised tingimused

Kooskõlastuste koondtabel

Menetlusedokumentid

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas Aluvere külas asuva Veskinurga kinnistu maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala jagamine, maa sihtotstarvete muutmine ning kinnistutele ehitusõiguse määramine äri- ja/või kaubandushoonete ning tankla ehitamiseks ning lisaks hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorraduse põhimõtete määramine, kujade määramine, tuleohutuse tagamine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Algamise otsuse kohaselt oli planeeritava ala suurus on ca 6 ha. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud ettepanek planeeringuala vähendamiseks ca 2,8 ha-ni

1.1 Lähtematerjalid

- Rakvere Vallavolikogu 17. veebruar 2021 otsus nr 9 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Rakvere Vallavolikogu 28.04.2021 otsus nr 15 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Aluvere küla Veskinurga kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Rakvere Vallavalitsus, 2021);
- Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21);
- Koostamisel olev Rakvere valla üldplaneering (algatatud Rakvere Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 59);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Veskinurga geoalus (OÜ Gem-Geo, töö nr 12836, mõõdistamise aeg 14.04.2021);
- Planeerimiseseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringu maa-ala asub Rakvere vallas, Aluvere küla lõunaosas ning piirneb Sõmeru alevikuga. Planeeritav ala hõlmab valdavalt Veskinurga kinnistu (katastritunnus 66101:001:0460, kinnistu registriosa 18630050, pindala 60003 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) idapoolset osa. Rajatava juurdepääsu osas on kaasatud planeeringualasse ka osaliselt Näpi alevikus asuvad 17208 Näpi tee kinnistu (katastritunnus 77003:001:0208, kinnistu registriosa 7451450, pindala 17807 m², maakasutuse sihtotstarve

100% transpordimaa) ja 17208 Näpt tee T2 kinnistu (katastritunnus 66101:001:0309, pindala 26487 m², maakasutuse sihtotstarve 100% sihtotstarbena maa) (vt joonis 1 *Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Maa-ala osas kehtib Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21). Käesoleval hetkel on koostamisel Rakvere valla üldplaneering (algatatud Rakvere Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 59).

Detailplaneeringu maa-alal ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid. Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

- Sõmeru aleviku Puiestee tn 20 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 16.10.2013 otsusega nr 135);
- Aluvere küla Piiri kinnistu detailplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.08.2009 otsusega nr 242);
- Aluvere küla Piiri tee 3, 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 18.11.2020 korraldusega nr 473).

Planeeringuala lähiümbruses on algatatud:

- Sõmeru alevik, Sireli kinnistu ja ümbritseva maa-ala detailplaneering (algatatud Rakvere Vallavolikogu 06.10.2021 otsusega nr 41);
- Sõmeru aleviku Markuse ja Kabeli kinnistute detailplaneering (algatatud Rakvere Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusega nr 69);
- Aluvere küla Piiri tee 2 kinnistu detailplaneering (algatatud Rakvere Vallavalitsuse 30.01.2019 korraldusega nr 67).

2.3 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Veskinurga kinnistu piirneb idast 1 Tallinn-Narva tee kinnistuga (77003:001:3350, transpordimaa 100%, pindala 29,31 ha) ja lõunast 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee kinnistuga (77003:001:3360, transpordimaa 100%, pindala 44958 m²) ja 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee T9 kinnistuga (66101:001:0356, 100% transpordimaa, pindala 11676 m²). Riigiteede alused maad on riigiomandis ning riigivara valitseja on Transpordiamet. Planeeringu ala piirneb põhjast Mäe kinnistuga (77003:001:3320, maatulundusmaa 100%, pindala 95366 m²) ning Veskipõllu kinnistuga (66101:001:0461, maatulundusmaa 100%, pindala 26956 m²). Lääne poole jääb Maasika kinnistu (77003:001:2033, maatulundusmaa 100%, pindala 45226 m²).

2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2021. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalis olevatest andmetest.

Planeeritav ala asub Lääne-Virumaal Rakvere vallas Aluvere küla lõunaosas. Planeeringuala piirneb lõunast Sõmeru aleviku ning edelast Näpi alevikuga. Planeeringuala asub riigiteede nr (E20) 1 Tallinn Narva ja nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ristmiku vahetus läheduses. Planeeringualast lõunapoole jääb riigiteede nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ja nr 17208 Näpi tee ristmik.

Veskinurga maaüksuse näol on tegemist hoonestamata haritava põllumaaga. Kõrghaljastus praktiliselt puudub, üksikud puud on planeeringuala idaosas, Tallinn-Narva maantee ääres. Planeeringuala reljeef on tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 69,00 m idaosas (Tallinn-Narva maantee ääres) kuni 74,61 m planeeringuala keskosas.

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti Põlevkivimaardla Haljala uuringuvälja maardlaosa (registrikaart nr 0033) passiivse reservvaru 6. plokile. Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik alal. Planeeringualal puuduvad loodusvarad. EELISE ja Maa-ameti geoportaali ei ole planeeringualal ega selle lähiümbruses kaitstavaid üksikobjekte ega alasid, sh Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Planeeringualal ei ole kaitstavaid taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide elupaiku. Planeeringuala ei jää ühegi ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse.

Planeeringu alal asub geodeetiline märk nr 1027 (GPA ID 68211, kõrgusvõrk, II klass). Planeeringuala vahetuslähedusse jäävad kohaliku geodeetilise võrgu geodeetilised märgid nr 5725 (GPA ID 68174, kohalik võrk 3. järk) ja Sõmeru (GPA ID 68151, kohalik võrk, 1. järk) (vt p 9.1 Geodeetilised märgid).

2.5 Kontaktööndi funktsionaalsete seoste ja asjakohaste mõjude analüüs

2.5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Detailplaneeringu maa-ala asub Rakvere vallas Aluvere küla. Planeeringualast lääne poole jääb Näpi alevik ning lõuna poole Sõmeru alevik. Rakvere vald on mitmekülgselt arenenud ettevõtlusega piirkond. Seda on mõjutanud maakonna keskuse (Rakvere) vahetu lähedus. Kõrvuti asetsevad Sõmeru ja Näpi alevik moodustavad suurima elanike arvuga piirkonna, kus elab kokku üle 1500 inimese. Sõmeru alevik on valla keskus, väljakujunenud asula, mis on varustatud sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuriga. Elanike igapäevaseid vajadusi teenindusasutuste osas rahuldavad Sõmeru, Ussimäe ja Näpi kõrval suurel määral Rakvere linna vastavad asutused. Rakvere kesklinn jääb planeeringualast ca 4 km kaugusele. Planeeringuala asub riigiteede Tallinn-Narva ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru ristmik vahetus läheduses ning sellel on hea logistiline ühendus lähiümbruse alevike, Rakvere linna ning Tallinn-Narva trassil asuvate sihtkohtadega. Koostamisel oleva Rakvere valla üldplaneeringuga kavandatakse Näpi teest ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru teest põhja poole äri ja tootmise maa-alad.

2.5.2 Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega nähakse ette uue kaubandushoone ja tankla rajamist, mis toetab Rakvere valla ettevõtluse üldist arengut. Arendus mõjutab ka positiivselt ehitusvaldkonda ja üldist majanduskeskkonna aktiivsust. Majanduskeskkond muutub mitmekesisemaks ja seetõttu jätkusuutlikumaks.

Äripindade ja tankla rajamine suurendab piirkonda külastatavate inimeste arvu. Piirkonda tuuakse uusi töökohti, teenusepakkujaid ja tarbijaid. Samuti pakub konkurentsi lähipiirkonna kaubanduskeskustele ning tanklatele. Piirkonda lisanduvad töötajad tarbivad ka teisi piirkonna teenuseid

Kavandatav tegevus asub riigiteede ristmikul ja sellel on väha hea logistiline ühendus nii Tallinn-Narva kui ka Rakvere suunal liikujatega. Rakvere vald koostamisel oleva üldplaneeringuga kavandatud Aluvere külasse, riigiteedega piirnevatele aladele, äri ja tootmise maa-alade rajamist ning kavandatav tegevus on kooskõlas valla pikemaajaliste arengusuundadega.

2.5.3 Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu muinsuskaitselisi ega pärandkultuuri objekte, mida kavandatav tegevus võiks mõjutada. Planeeringuala ei jää maakonnaplaneeringus määratud väärtuslike maastike alale, kuid asub väärtuslikul põllumajandusmaal. Hoonestuse

kavandamine olemasolevale põllumaale mõjutab väljakujunenud maastikupilti. Arvestades seda, et tegemist on maanteedest ristmiku lähiümbrusega, kus on tulevikus kavandatud riigi põhimaantee liiklussõlme ümberehitus, ei ole kavandatava hoonestusega avaldav mõju ulatuslik.

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ega varale. Ärihoonete rajamine suurendab planeeringuala kasutusaktiivsust ja liiklussagedust, millega võib kaasneda nt mürahäiringute kaudu mõningane mõju inimeste heaolule, kuid olulise mõju esinemine on ebatõenäoline, sest planeeringuala vahetus läheduses ei ole elamu. Inimese tervise kaitsmiseks on kehtestatud nõuded nii müra, õhusaaste kui veesaaste tasemetel. Kui kehtivaid nõudeid on täidetud, siis inimese tervist mõjutavat keskkonnamõju ette näha ei ole. Planeeritud kaubandushoonel on hea logistiline ühendus ühistranspordi peatuste ning Sõmeru ja Näpi aleviku kergliiklusteedega. Seetõttu on see erinevatele gruppidele hästi ligipääsetav ja arvestab ka jalakäijate vajadusega.

2.5.4 Mõjud looduskeskkonnale

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) (vastu võetud 22.02.2005) § 33 lg 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ tulenevalt koostati KSH algatamise vajalikkuse kaalumiseks KSH eelhindang. Eelhindangu (Rakvere Vallavalitsus) tulemusena jõuti järeldusele, et detailplaneeringule ei ole KSH algatamine vajalik.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uue hoonestuse rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Üldiselt kaasnevad detailplaneeringu elluviimisel tavapärase ehitustegevuse seotud mõjud looduskeskkonnale (mõju müratasemele ja õhu kvaliteedile, veekasutusega kaasnev mõju, taimestiku eemaldamine ja pinnasetööd jne), kuid vajalike keskkonnamõjude arvestades ei ole olulise keskkonnamõju esinemist ette näha. Täpsem ülevaade eelhindangus toodud mõjudest ning detailplaneeringuga seatud keskkonnatingimustest on toodud p 6. *KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS*.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk arendada välja kaks ärimaa krunti. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja/või kaubandushoonete ning tankla ehitamiseks ning lisaks hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad, ehitiste ehituslikud tingimused, ehitiste kujunduslikud tingimused, liikluskorraldus, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted, kujad, tagada tuleohutus, määrata kuritegevuse riski vähendavad tingimused, seada müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Detailplaneeringuga kavandatakse Veskinurga katastriüksuse jagamine kaheks ärimaa, üheks tootmismaa ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, millest ühele on kavandatud juurdepääsutee (vt Tabel 1 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus).

3.3 Ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja Tabelis 1 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusala väljapoole võib rajada mänguväljaku, puhke- ja spordirajatisi, haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnoõrke.

Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus

POS 1	Krundi pindala 4775m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarbeks 100% transpordimaa (L). Tegemist on tänava maa krundiga ning ehitusõiguse kohaselt ei ole lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.
POS 2	Krundi pindala 7756m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarbeks 100% transpordimaa (L). Tegemist on tänava maa krundiga ning ehitusõiguse kohaselt ei ole lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.
POS 3	Krundi pindala 5021m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), katastri sihtotstarve 100% ärimaa (Ä). Planeeringukohaste sihtotstarvete protsentuaalselt jaotust on võimalik planeeringu elluviimise käigus täpsustada. Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete ehitamiseks. Lubatud ehitada kuni kaks hoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 2000m ² . Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsimisklass: TP1.
POS 4	Krundi pindala 10087m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 80% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja 20% tankla- ja teenindushoone maa (ÄH), katastri sihtotstarve 100% ärimaa (Ä). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus tankla ning kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. Lubatud ehitada kuni kolm hoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 4000m ² . Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsimisklass: TP1.
POS 5	Krundi pindala 46m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE), katastri sihtotstarbeks 100% tootmismaa (T). Krundile on lubatud rajada alajaam.

3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ärihoonetega. Krundile POS 4 on lubatud ka tankla rajamine. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Fassaadimaterjalidest soovitatav kasutada linnakeskkonda sobivaid lahendusi - klaas, sandwich-paneelid (kombineerituna muude materjalidega), puit, kivi, metall jne. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses. Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiehitiste hoonetega. Lubatud lamekatus (katusekalde vahemik 0-10 kraadi). Profileeritud pleki kasutamine hoonete seinte välisviimistluse põhimaterjalina pole soovitatav. Ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusena on keelatud.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.5 Sõmeru valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Sõmeru valla üldplaneering kehtestati Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21. Funktsionaalse tzoneerimise kohaselt on vald jaotatud põllumajanduslikuks tsooniks, metsamajanduslikuks tsooniks, tootmisaladeks - ja objektideks ning tihehoonestusega aladeks, mis vajavad detailplaneeringut. Tihehoonestusega alad on kajastatud detailalade kaartidel, mille on alade piires määratud maakasutuse juhtfunktsioonid.

Planeeringuala piirneb vahetult Sõmeru aleviku tiheasustusalaga. Veskinurga kinnistu jääb üldplaneeringu kohaselt **põllumajanduslikku tsooni**, millel asub haritav maa boniteediga üle 50 hindepunkti (*Joonis 1 Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust*). Üldplaneeringus on toodud üldise põhimõtte kohaselt tuleb väärtuslikke põllumaid kasutada võimalikult sihtotstarbe kohaselt ning põllumajandus peaks jääma valla üheks valdavaks majandustegevuseks, sest läbi aegade on vald olnud tugeva põllumajandusliku potentsiaaliga piirkond.

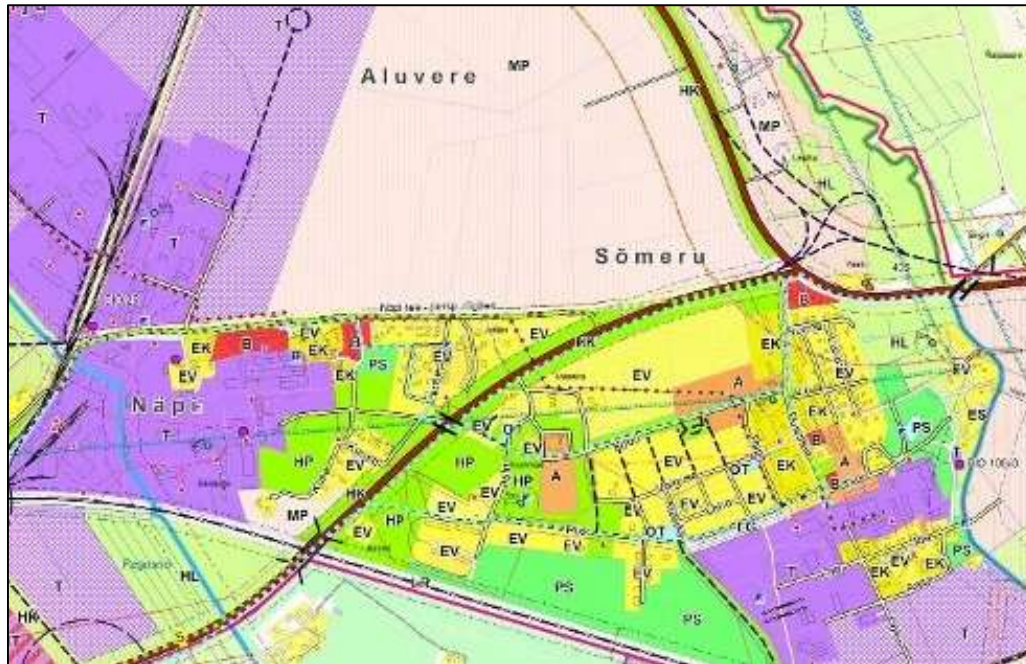
Planeeringuala jääb osaliselt põhimaantee Tallinn-Narva trassi ehitus- ja majandustegevuse piirangualasse, mille laius mõlemal pool telgjoont on 200 m. Üldplaneeringus on kajastatud Tallinn-Narva ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteede ristmiku perspektiivne võimalik lahendusvariant.

Käsitledes piirkonda ja üldplaneeringuga seatuid eesmärgi laiemalt siis ettevõtluse arendamine riigiteede ristmiku vahetus läheduses ei sea ohtu põllumajanduse jätkusuutlikkust. Kavandatavad hooned asuvad põllumassiivi servaalal ning ei tükelda haritavat maa-ala. Planeeringu elluviimisel säilib põllumassiivi terviklikkus.

Hoonestus mõjub kaitsva puhvrina ning kaitseb põllumaad teedest tulenevate mõjude eest. Üldplaneeringu põhimõtted on kavandatava detailplaneeringu realiseerumisel endiselt elluviidavad. Planeeringu lahendus toetab üldplaneeringus toodud põhimõtet, et **riigiteede ristmikku on planeeritud ärimaa laiendusvõimalus maanteeäärse teeninduse arendamiseks** (Maanteeameti tingimustel ja nõusolekul). Kavandatav tegevus on

üldplaneeringuga soositud, sobitub ümbruskonda ja haakub piirkonna üldiste arengusuundadega.

Lähtuvalt eeltoodust on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine põhjendatud ning detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Veskinurga kinnistule osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) ja teemaa (L) juhtfunktsioon (*Joonis 2 Sõmeru valla üldplaneeringu muutmise ettepanek*).



Joonis 1 Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust

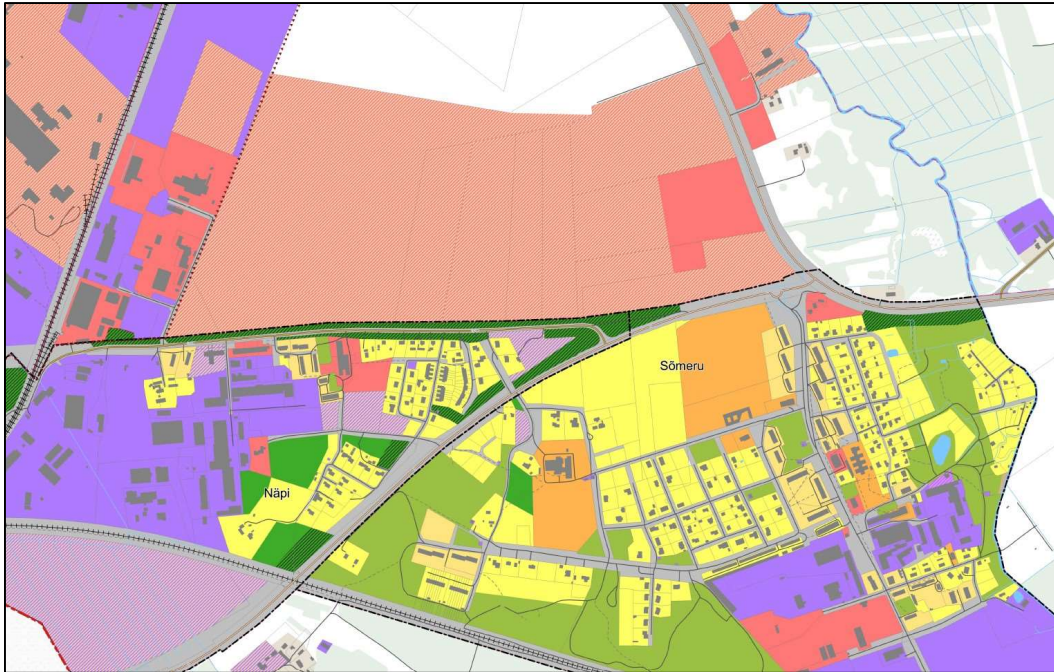


Joonis 2 Sõmeru valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

3.6 Vastavus koostamisel olevale Rakvere valla üldplaneeringule

Rakvere valla üldplaneering ja selle KSH algatati Rakvere Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 59.

Koostamisel olevas üldplaneeringus on Veskinurga kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri ja tootmise maa-ala (*Joonis 3*) ning detailplaneering on kooskõlas valla pikemaajaliste arengusuundadega. Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri maa-ala ja/või tootmise maa-ala. Antud juhtotstarve annab paindlikkuse kombineerida ning valida maakasutuste vahel.



Joonis 3 Väljavõte koostamisel olevast Rakvere valla üldplaneeringust

3.7 Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ kehtestati riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30.

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Lääne-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustuse paiknemine, teenuste kättesaadavus ja transpordiühendused, ettevõtlus, looduskeskkonna väärtused, tehniline taristu, riigikaitse ja siseturvalisus), tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid.

Maakonnaplaneeringuga on määratletud keskuste võrgustik, mis koosneb erineva tasandi keskustest ning mille määramisel on lähtutud rahvastiku kahanemisest, töökohtade ja erinevate teenuste paiknemisest. Keskuste võrgustiku hierarhia on järgmine: maakondlik keskus – piirkondlik keskus – kohalik keskus – lähikeskus. Toimepiirkond on keskus-tagamaa süsteem, mis koosneb toimepiirkonna keskusest (maakonnakeskusest) ja sellega funktsionaalselt seotud piirkondlikest, kohalikest ja lähikeskustest (teenuskeskustest) ning nende tagamaal asuvatest paikkondadest.

Sõmeru paikkond jääb Rakvere toimepiirkonna lähivööndisse. Sõmeru alevik on kohalik keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmavajalikke teenuseid. Rakvere linna lähivööndis

käsitletakse veel lisaks nõ vahevööndit, mille moodustavad Papiaru, Roodevälja, Aluverre, Näpi, Ussimäe, Piira, Mäetaguse, Tõrma, Taaravainu, Tobia, Kullaaru ja Tõrremäe külad ning Sõmeru ja Lepna alevikud. Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga on võetud eesmärgiks eelkõige vahevööndi tihendamine. Seega aastaks 2030+ on Rakvere linna vahevöönd kompaktsem ja tihedam kui seda on tänase käsitluse järgi linna lähivöönd.

Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu kohaselt väärtuslikul põllumaal. Maakonnaplaneeringu kohaselt jäävad väärtuslikud põllumajandusmaad maakonnas põllumajanduslikku kasutusse ja nende väärtus ei tohi ajas kahaneda. Kui väärtuslikku põllumajandusmaad soovitakse kasutada teistel eesmärkidel ja kui põllumajandusmaa väärtus võib uue kasutuse käigus oluliselt väheneda, tuleb läbi viia võrdlev maakasutuse sotsiaalmajanduslik analüüs.

Veskinurga kinnistu detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud üldiste arengusuundumustega ning vastab linna vahevööndi arengu põhimõtetega, mille kohasel on linna vahevööndis on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine. Vaadates lähiümbruse põllumassiive üldiselt, ei vähenda kavandatud tegevus oluliselt nende väärtust. Planeeringuala asub põllumaa servas, maantee ristmiku läheduses ning selle muuotstarbeline kasutus ei lõhu põllumassiivide terviklikkust. Pigem tekitab põllumaale kaitsva puhvri maanteelt tulevate heitmete eest.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Detailplaneeringu liikluskorralduse põhimõtete määramisel on lähtutud Transpordiameti 25.03.2021 kirjas nr 7.1-2/21/5047-2 antud seisukohtadest ning 02.07.2021 kirjas nr 7.1-2/21/5047-5 ja 19.11.2021 kirjas nr 7.1-2/21/5047-7 esitatud täiendavatest märkustest. Planeeringu liikluslahenduse koostamise aluseks on ERC Konsultatsioonid OÜ poolt koostatud liiklusuuring (aruande nr ERC/20/2021, 28.02.2022).

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 1 Tallinn-Narva km 100,58-100,76 ja riigiteega nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru km 183,97-184,59. Riigitee nr 1 keskmine ööpäevane liiklussagedus on 4357 autot ja riigitee nr 5 keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6693 autot. Kõrvalmaantee nr 17208 Näpi tee liiklussagedus oli 1136 a/ööp.

Riigitee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ja kohaliku tee (Puiestee tn) ristmik ehitati 2021. aastal ümber Sõmeru ringristmikuks. Planeeringuala jääb osaliselt riigiteede kaitsevöönditesse. EhS § 71 kohaselt on riigitee nr 1 kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 meetrit (Euroopa teedevõrgu maantee). Riigitee nr 5 puhul EhS § 92 lõike 3 kohaselt tegemist tänavaga, mille kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Tulenevalt hoonestusjoone puudumisest ning asulavälisest liikluskeskkonnast on Transpordiamet teinud Rakvere valla üldplaneeringu menetluses ettepaneku Sõmeru alevikus riigitee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru km 182,94-184,591 lõigul 30 meetri laiuse kaitsevööndi määramiseks.

Transpordiametil on kavandatud põhimaantee nr 1 Haljala ja Kukruse vahelisele teelõigule riigi eriplaneeringu koostamine - mnt nr 1 kavandatakse 2+2 sõidurajaga maanteena ning mnt nr 1 ja mnt nr 5 lõikumise asukohta kavandatakse Sõmeru liiklussõlm. Liiklussõlme eskiisi kohaselt liitub mnt nr 1 ramp projekteeritavale Sõmeru ringristmikule, mistõttu Transpordiameti

hinnangul ei ole otstarbekas kavandada planeeringuala juurdepääsu Sõmeru ringristmikult. Põhimaantee nr 1 ehitus- ja majandustegevuse piiranguala/trassikoridori laius mõlemal pool telgjoont on kehtivas Sõmeru valla üldplaneeringus määratud 200 m. Laius tuleneb vajadusest olemasoleva maantee trassi perspektiivis õgvendada ja maanteed laiendada. Üldplaneeringus määratud trassikoridor ning perspektiivne ristmiku lahendus on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Peamine juurdepääs planeeringualale on kavandatud Näpi teelt. Ristmiku detailne lahendus (laius, pöörderaadius, liikluskorraldusvahendite paigutus) antakse projekteerimise staadiumis. Juurdepääsud äri- ja kaubandushoonetele on kavandatud krundile POS 1 rajatava planeeringuala sisetee kaudu. Planeeritud juurdepääsuteede laiused peavad olema kavandatud nii, et oleks tagatud päästemasinate juurdepääs krundile. Juurdepääsuteede täpsed laiused ja katendi ulatus määratakse ehitusprojekti käigus. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu põhijoonisel orienteeruva täpsusega ja neid võib projekteerimise käigus muuta.

Kuni Sõmeru liiklussõlme väljaehitamiseni on võimalik detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul taotleda eraldiseisva menetlusega krundi POS 2 kaudu ajutist juurdepääsu Sõmeru ringristmikult neljanda haru kaudu (kavandatava rambi aluselt maalt) (*joonis 5 – Ajutise juurdepääsu skeem*). Peale ajutise juurdepääsutee likvideerimist toimub juurdepääs planeeringualale Näpi tee ristmiku kaudu.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste (sh riigitee ristumiskohtade, kaasa arvatud ringristmiku haru) väljaehitamiseks.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, ehitise asukoht - Linnakeskuse ja keskuse klass II-IV parkimisnormatiivi.

Parkimiskohtade arvutamiseks kasutada normatiivi:

supermarket, kauplused - hoone suletud brutopinna $m^2/100$

teenindusjaam, tankla – hoone suletud brutopinna $m^2/30$

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Hoone mahtude kavandamisel tuleb arvestada, et projekteerimise käigus tuleb tagada normatiivne parkimiskohtade arv ja juurdepääsu tagamiseks Näpi tee ristmiku kaudu on parkimiskohtade maksimaalne arv 80. Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonete maht ja lõplik parkimiskohtade arv.

Krundile POS 4 tankla rajamisel tuleb projekteerimise käigus lahendada veoautode parkimise võimalus.

Parklad tuleb rajada asfaltkattega. Parkla-ala sees paiknevad haljasalad ja kavandatav kõrghaljastus määratakse ehitusprojektiga.

Detailplaneeringuga on kavandatud jalgteede ühendus ristmiku projekti raames rajatavate jalgteede ning Sõmeru aleviku Puistee tänavaga. Olemasoleva killustikkattega tee põhjale on võimalik rajada jalgteed, mis ühendaks Sõmeru alevikku, rajatud bussipeatust ja planeeringuala Näpi aleviku suunal. Planeeringualast väljapoole rajatavate jalgteede ehitamine toimub kokkuleppel ja koostöös kohaliku omavalitsuse ja Transpordiametiga. Planeeritud jalgteede lahendust täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.3 Katttega alad

Planeeritud juurdepääsuteed ja parklad on ettenähtud rajada asfaltkatttega. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus. Sademevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Vältimaks põhjavee reostumist tuleb sademevesi vajadusel puhastada liiva-õlipüüduriga.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritava maa-ala näol on tegemist valdavalt haritava põllumaaga. Kõrghaljastus valdavalt puudub. Üksikud puud on planeeringuala idaosas. Planeeringuala piirneb lõuna poolt kuusehekiga.

Detailplaneeringu elluviimine ei oma olulist mõju kõrghaljastusele. Lähtudes Rakvere valla üldplaneeringu koostamise käigus väljatöötatud põhimõtetest peab vähemalt 5% krundi pindalast moodustama kõrghaljastust. Detailplaneeringuga on kavandatud täiendava kõrghaljastuse rajamine tee ja parkimisalade vahelistele aladele. Täpne krundisisene haljastus (sh parkla haljastus) tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Planeeritavad haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel *vastavalt Rakvere valla heakorraeeskirjale (vastu võetud Rakvere Vallavolikogu 22.04.2020 määrusega nr 64)*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

5.2 Piirded

Ärimaa kruntidele ei ole piirete rajamist üldjuhul kavandatud. Piirdeid võib rajada teenindusala, majandushoovi vms piiramiseks. Piirete täpne lahendus antakse ehitusprojektiga. Piire peab kokku sobima hoonete arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

Kui soovitakse rajada piirdeaeda, siis piirdeaia asukoht, kõrgus ja arhitektuurne lahendus lahendus määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, millele tuleb esitada ehitusteatis.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Rakvere Vallavalitsus on koostanud Veskinurga kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (2021).

Eelhindangus väljatoodud mõjud:

- Mõju pinnasele ja põhjaveele, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus – Mõju pinnasele avaldub ehitusalade ehitustööde käigus, mõju on lokaalne. Eeldatavalt ei toimu saasteainete heidet pinnasesse ega põhjavette. Tööde teostamisel tuleb jälgida tehnika korrasolekut, masinad peavad olema läbinud tehnilise ülevaatuse ning olema lekkekindlad. Igasuguse lekke puhul tuleb reostus koheselt kokku koristada absorbendiga. Ohtlike ainetega absorbent tuleb üle anda vastavat keskkonnaluba või keskkonnakompleksluba omavale ettevõtjale. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke minimaalne.

Vältimaks põhjavee reostumist tuleb sademevesi puhastada liiva-õlipüüduriga ning planeeringuga lahendada sademevee juhtimine kas pinnasesse või sademetevee kanalisatsiooni.

Detailplaneeringualal ei ole teadaolevalt keskkonda saastavaid jääkreostuse objekte. Kui planeeringu elluviimisel ehituskäigus selgub, et alal on jääkreostust, tuleb ehitustegevus peatada ning reostus likvideerida vastavalt nõuetele enne ehitustööde jätkamist.

Tööde teostamisel võib esineda müra, mille mõju ei ole oluline, kuna töid teostatakse päevasel ajal, eeldatavalt 8 tundi päevas. Tegevus toimub Pärnu-Rakvere-Sõmeru mnt ning Tallinna-Narva mnt ääres, seega on piirkonnas liiklusrüü. Häiringute ilmnemisel tuleb kasutusele võtta müra vähendavad meetmed. Liiklus võib piirkonnas olla tänu ehitustöödele häiritud. Valgusreostus võib esineda valgustusest kõnealuses piirkonnas.

- Mõju kaitstavatele loodusobjektidele – Planeeringualal ega selle ümbruses ei ole kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringulahenduse elluviimine võiks mõjutada.
- Mõju pärandkultuuri objektidele – Planeeringualal ega selle ümbruses ei ole pärandkultuuri objekte, mida planeeringulahenduse elluviimine võiks mõjutada.
- Mõju õhu kvaliteedile – Mõju õhukvaliteedile saab avalduda ehitustööde käigus masinate töötamisel (kütuse põletamisel), kuna tegevusega kaasneb vähesel määral saasteainete paiskumist välisõhku. Ehitustööde käigus võib esineda ka tolmu levikut (k.a. peenosakesed). Tolmu leviku tõkestamiseks tuleb tolmat ala vajadusel niisutada. Kaevetööde käigus saadud pinnase ladustamisel tuleks võimalusel vältida ladustamist väga tuulise ilmaga. Enne tööde alustamist tuleb veenduda, et tehnika oleks läbinud tehnilise ülevaatuse.

Ehitustööde lõppedes ning hoonete kasutamisel olulist keskkonna ohtu näha ei ole.

Mõju inimese tervisele ja heaolule – Inimese tervise kaitsmiseks on kehtestatud nõuded nii müra, õhusaaste kui veesaaste tasemetel. Kui kehtivaid nõudeid on täidetud, siis inimese tervist mõjutavat keskkonnamõju ette näha ei ole. Vastavalt keskkonnaministri 16.08.2017 määrusele nr 31 „Eelhinnangu sisu ja täpsustatud nõuded“ tuleb hinnata vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna mõjusid ümbruskonnale. Arvestades asjaolu, et planeeringuala asub asukohas, kus lähistel puuduvad elamud, siis olulist häiringut inimestele eeldatavalt ei avaldu. Ehitustöödel võib esineda vibratsiooni, kuid see on lühiajaliselt päevasel ajal. Valgusreostus tekib valgustusest, kuid olulist negatiivset mõju ümbruskonnale ette näha ei ole. Tegevusega ei kaasne eeldatavalt soojuse, kiirguse ega lõhna häiringuid.

Tavapärasest praktikast, tegevuse asukohast lähtudes ning pidades kinni vastavatest õigusaktidest nõuetest ei põhjusta kavandatav tegevus keskkonnamõju, mis ületaks mõjuala keskkonnataluvust või põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi. Eelhindamise tulemusena ei selgunud keskkonnamõjusid, mis oleksid KeHJS § 2² mõistes olulised ning eelhinnangus toodi välja, et nõuded keskkonnatingimuste tagamiseks tuleb seada planeeringu koostamise käigus (PlanS § 126 lg 1 p 12). Keskkonnaamet esitas 17.03.2021 kirjaga nr 6-5/21/4870-2 eelhinnangu osas seisukoha, mille kohaselt planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Tuginedes olemas- ja teadaolevale informatsioonile jättis Rakvere Vallavolikogu 28.04.2021 otsusega nr 15 algatamata Veskinurga kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale

elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uue hoonestuse rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti Põlevkivimaardla Haljala uuringuvälja maardlaosa (registrikaart nr 0033) passiivse reservvaru 6. plokile. Planeeringuala piirneb Sõmeru ja Näpi alevikega, asub riigiteede ristmiku läheduses ning ei ole alust eeldada, et detailplaneeringus kavandatav tegevus halvendaks olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas.

6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmeladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumat;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Ehitusperioodi ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud liikluse müra piirväärtusi;
- Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama lähedal asuvates elamutes ja ühiskasutusega hoonetes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

6.2 Jäätmekäitus

Rakvere Vallavolikogu 21.03.2018 määrusega nr 11 kehtestatud Rakvere valla jäätmehoolduseeskiri.

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja (tööde teostaja) peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Rakvere Vallavolikogu poolt kehtestatud Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast, mis on kohustuslik täitmiseks kõigile juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad alaliselt või ajutiselt Rakvere valla haldusterritooriumil. Kinnistu valdajal lasub kohustus organiseerida kogutud jäätmete regulaarne äravedu. Lähtudes Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Jäätmete kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. Arvestades asjaolu, et hiljemalt 2023. aastaks hõlmatakse Rakvere vallas korraldatud jäätmeveoga paber ja papp ning biolagunevad jäätmed, siis tuleb arvestada selliste jäätmete liigiti kogumise võimaldamisega.

Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmete kogumine lahendada üldjuhul hoone siseselt. Sorteeritud jäätmete kogumiskoha täpne asukoht lahendada projekteerimise käigus.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiguarnid peavad sobima antud keskkonda.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (näiteks tulemüür vms).

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud avalikult kasutatava tee ja juurdepääsuteede kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m

kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP1. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse vastavalt Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Planeeringuala ehitist liigitub tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisiga hooneks. Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga üle 2400 m² on minimaalselt 30l/s, arvestuslik tulekahju kestus 2 h.

Ehitiste välise tulekustutusveega varustamiseks on kavandatud krundile POS 4 rajada üks uus hüdrant. Vastavalt Rakvere Vesi AS tehnilistele tingimustele on soovitatav hüdrandi tüüp maa-alune. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm.

Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Hoonesse tuleb projekteerida ja paigaldada automaatsed tulekahjusignalisatsioonid.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitus ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne).

Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad ning varustada hooned turvasüsteemidega. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

9.1 Geodeetilised märgid

Planeeringu alal asub geodeetiline märk nr 1027 (GPA ID 68211, kõrgusvõrk, II klass). Planeeringuala vahetuslähedusse jäävad kohaliku geodeetilise võrgu geodeetilised märgid nr 5725 (GPA ID 68174, kohalik võrk 3. järk) ja Sõmeru (GPA ID 68151, kohalik võrk, 1. järk)

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist. Kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. Ruumiandmete seadusest tulenevalt on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi, eelkõige:

- 1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustööde tegemine, puude ja põõsaste istutamine, puude langetamine, jäätmate ladestamine ning oma tegevusega geodeetilise märgi korrosiooni põhjustamine;
- 2) pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule taotluse. Loa andmise otsustab märgi omanik hiljemalt 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates.

Ehitustööde teostamisel ja geodeetiliste märkide kaitse korraldamisel tuleb arvestada, et:

1. Kinnisasja omanik peab lubama teostada geodeetilise märgi mõõtmis- ja hooldustöid ning tagama juurdepääsu märgile.
2. Kui kinnisasjal asuv geodeetiline märk on kahjustatud või hävinud, peab kinnisasja omanik sellest viivitamata teavitama Rakvere Vallavalitsust.
3. Geodeetilised märgid tuleb võimalusel säilitada. Geodeetiliste märkide teisaldamisel on vaja säilitada selle senine klass või järk vastavalt õigusaktidega sätestatud korrale.
4. Kui tööde käigus saab rikutud geodeetilise märgi tähistus, siis peale tööde lõpetamist tuleb see taastada vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele.
5. Geodeetiliste tööde tegemine ja kooskõlastamine toimub vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“,

Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1 on riikliku geodeetilise töö korraldajaks Maa-amet ja kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus.

Geodeetiliste märkide kaitsmise, kontrollmõõtmiste, teisaldamise või likvideerimise menetluse osas tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“. Maa-ameti geodeetiliste punktide andmekogus sisalduvate andmete ajakohastamise eesmärgil tuleb kohalikul omavalitsusel edastada teaveta kohalike võrkude kahjustatud ja hävinud geodeetilistest märkidest informatsiooni esmasel laekumisel.

9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks rajatavatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses (*vt seletuskiri p 10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*). Detailplaneeringuga on kavandatud servituutide seadmine planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses. Krundile POS 3 ja POS 4 tuleb seada servituut kruntide piiril asuva juurdepääsu kasutamiseks. Riigiteelt juurdepääsu rajamiseks tuleb seada kasutusõigus (servituut või sundvaldus 17208 Näpi tee ja 17208 Näpi tee T9 katastriüksustele. Kasutusõiguse seadmise ettepanekud on kajastatud *põhijoonisel*

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringuala kagunurka läbib sidekaabel. Sidekaablid kulgevad paralleelselt planeeringuala lõunapoolse piiriga ja jäävad planeeringuala ja riigitee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru vahelisele alale.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 14.04.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 406633.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate kruntide elektrivarustuse tagamiseks kavandatud krundile POS 6 uue komplektalajaama rajamine. Alajaam on planeeritud tee äärsele alale, et oleks tagatud selle teenindamiseks ööpäevaringe vaba juurdepääs. Planeeritud alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga Haava 10/0,4 kV alajaamast (77003:001:3250, planeeritavast alajaamast ca 767 m kaugusel) ja Aluverre farmi alajaamast (66101:001:0084, planeeritavast alajaamast ca 950 m kaugusel). Ühenduskohad on tähistatud Tehnovõrkude koondpaanil (joonis 6).

Planeeritud kruntide liitumiskilpide asukohad on kavandatud kruntide piirile, planeeritud maksimaalne elektrivõimsus on 3x315A. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (*Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks*). Elektritoidede liitumiskilbist kavandatavate hooneteni on ettenähtud maakaabliga, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudialana (kaitsevööndi ulatuses).

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile.

10.2 Tänavavalgustus

Planeeringualast lõunapool, Sõmeru ringristmiku ümbruses, on olemasolev tänavavalgustus.

Valgustus on planeeritud parklate ja hoonete fassaadide-õuealade juurde. Täpne parklate ja hoonete valgustuslahendus antakse projekteerimise staadiumis. Kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Connecto Eesti poolt 06.10.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT2060LV ja Telia Eesti AS poolt 14.06.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35261796.

Planeeringuala kagunurka läbib Telia Eesti AS sidekaabel. Planeeringualast lõunapool, planeeringuala ja riigitee vahelisel alal kulgevad nii Telia Eesti AS-le kuuluvad sidekaablid kui ka ELA SA sidetrass.

AS Connecto Eesti tehniliste tingimuste kohaselt on liitumispunktiks ELA SA sidekaev 096K84 (milles kaablimuhv 096M65), mis on tähistatud tehnovõrkude joonisel. Sidevarustuse tagamiseks tuleb:

- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELA SA sidekaevuni 096K84.
- Sidekaevu 096K84 jätta kaablivaru 15m.

- Rohkem, kui ühe sideühenduse rajamiseks, tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 096M65 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT.
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELA SA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Tööde teostamine ELA SA sidevõrgus võib toimuda vaid ELA SA volitatud esindaja (AS Connecto Eesti) juuresolekul.

ELA SA liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna. 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:

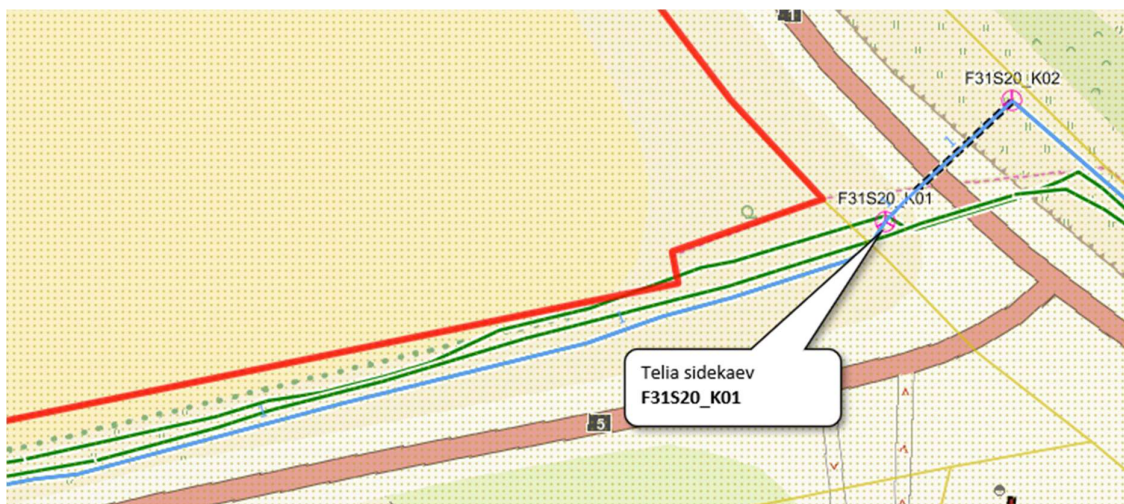
- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, ülejutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine;
- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.



AS Connecto Eesti tehniliste tingimuste kohaselt tuleb lahendus kooskõlastada ka sideteenust pakkuma hakkava sideoperaatoriga.

Telia Eesti AS tehniliste tingimuste kohaselt on lähim Telia fiiberoptika võrguga liitumise punkt sidekaevus F31S20_K01. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks planeeritud krundidel tuleb rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist sidekaevus F31S20_K01 kuni objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.



Detailplaneeringuga on lahendatud trassikoridori asukoht mõlemast võimalikust liitumiskohast kuni hoonestusalani. Sõltuvalt hoone asukohast tuleb kinnistusesise sidetrassi asukoht lahendada projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus tuleb arvestada, et planeeritav trass jääks võimalusel haljasalale ja sidekaevud pöörangutel liikluseks avatud ala alt välja.

Ehitustööde teostamisel ei tohi kahjustada Telia Eesti AS liinirajatisi. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Vastavalt tehnilistele tingimustele ei võta Telia Eesti AS sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

10.4 Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud vastavalt Rakvere Vesi AS poolt 29.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 59.

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud väljavõttena olemasolevast Näpi tee ja Tulbi tänava ristmiku lähisel paiknevast ühisveevärgi torustikust. Ühenduskoht ühisveevärgiga on tähistatud Tehnovõrkude koondpaanil (joonis 6).

Vastavalt AS Rakvere Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele tuleb veetorustiku ühendustorustikud ja sisendtorustikud projekteerida PE100 torudest surveklassiga PN $\geq 10/SDR11$. Kuni üks meeter väljapoole kinnistute piire paigaldada peakraanid (sulgarmatuuridega), mis jäävad liitumispunktiks ühisveevärgiga (tähistatud Tehnovõrkude joonisel (joonis 4)). Ärimaa kruntidest ja planeeringualast välised veetorustikud rajatakse ühisveevärgitorustikena arendaja poolt ning antakse tasuta üle vee-ettevõtjale. Torustikud ja muud torustike toimimiseks vajalikud rajatised on planeeritud avalikku kasutusse jäävale maa-alale ning antakse tasuta üle vee-ettevõttele. Ühendustorustike läbimõõdud lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt kinnistute perspektiivsele veevarustusele. Ühisveevärgi torustike projekti koostamisel tuleb muuhulgas lahendada ka piirnevate kinnistute liitumispunktid. Liitumispunktide asukohtasid on lubatud sõltuvalt hoone asukohast kooskõlas vee-ettevõtjaga projekteerimise käigus täpsustada.

Krundile POS 1 on kavandatud uut hüdrant. Soovitav hüdrandi tüüp on maa-alune.

10.5 Kanalisatsioon

Planeeritava ala kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Rakvere Vesi AS poolt 29.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 59.

Detailplaneeringu alal formeeruvad reoveed kavandatud juhtida olemasolevasse Näpi tee ja Tulbi tänava ristmiku lähisel paiknevasse ühiskanalisatsiooni torustikku. Ühenduskoht ühiskanalisatsiooniga on tähistatud Tehnovõrkude koondpaanil (joonis 6).

Planeeringuala sisesed reoveed juhtida isevoolselt reovee ülepumplasse ja pumplast juhtida survetorustikuga ühenduskohta olemasoleva ühiskanalisatsiooniga. Krundile POS 4 on kavandatud võimalik ülepumpla asukoht. Pumpla rajamise vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeritav reovee ülepumpla ei jää ühiskanalisatsiooni osaks.

Ühiskanalisatsioonitorustikele projekteerida kontrollkaevud vastavalt standardile EN 13598-2:2009. Kaevud varustada nn „ujuvat“ tüüpi malmluukidega kandejõuga 40 tonni liiklusalal ja 25 tonni haljasalal. Kanalisatsiooni luugid varustada nn kolksuvisvastaste fiksaatoritega (kolksumine ei ole lubatud). Kontrollkaevude minimaalsed mõõdud on 560/500 mm.

Kanalisatsioonivarustuse lahendamisel isevoelse torustikuga paigaldada kuni üks meeter väljapoole kinnistute piire kanalisatsiooni vaatluskaevud (kontrollkaevud), mis jäävad liitumispunktiks ühisveekanalisatsiooniga (tähistatud Tehnovõrkude joonisel (joonis 4)). Kanalisatsioonitorustiku kontrollkaevud planeerida eranditult nn valupõhjaga (rennpõhi). Kanalisatsioonitorustike kvaliteedistandard on EN 1401-1 (Compact SN8). Projekteeritavate torustike läbimõõdud ja kõrgusmärgid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Ärimaa kruntidest ja planeeringualast välised kanalisatsioonitorustikud rajatakse ühisveevärgitorustikena arendaja poolt ning antakse tasuta üle vee-ettevõtjale. Ühiskanalisatsioonitorustike projekti koostamisel tuleb muuhulgas lahendada ka piirnevate kinnistute liitumispunktid.

10.6 Sademetevee kanalisatsioon

Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Sademetevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Vältimaks põhjavee reostumist tuleb sademevesi vajadusel puhastada liiva-õlipüüduriga

10.7 Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk poolt 29.08.2022 väljastatud tehnilistele lähteandmetele nr 3-5/161-22.

Planeeritavate kruntide gaasivarustus on lahendatud uue liitumisega B-kategooria gaasitorustikust, mille ühenduskoht asub Näpi kergtee (77001:001:0315) kinnistul, planeeritavatest ärimaa kruntidest ca 600 m kaugusel. Ühenduskoht gaasivõrguga on tähistatud Tehnovõrkude koondpaanil (joonis 6).

Vastavalt tehnilistele lähteandmetele on liitumiskohaks oleva gaasitorustiku läbimõõt ST 159 (6mm), MOP-3,0 bar.

Kruntide POS 3 ja POS 4 liitumispunktid asuvad kinnistu piiril. Liitumispunkti paigaldada maakraan. Täpne gaasivarustuse lahendus lahendatakse projekteerimise käigus, sõltuvalt hoonete asukohast hoonestusalade piires.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kinnistu omaniku (esindaja) liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Planeeringuga on määratud servituudi seadmine B-kategooria gaasitorustiku (1 m torustiku välimisest mõõtmest) kaitsevööndi ulatuses.

10.8 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud vastavalt Adven Eesti AS poolt 31.08.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-7.

Planeeritavate hoonete soojusvajadus selgitada projekteerimise käigus. Lähim ühenduskoht olemasoleva kaugküttevõrguga asub Sõmeru alevikus Puistee tn 15 (77003:001:2880) kinnistul, planeeringualast ca 200 m kaugusel. Ühenduskoht kaugküttevõrguga on tähistatud Tehnovõrkude koondpaanil (joonis 6).

Ühenduskohast kuni liitumispunktideni rajada kaugküttetorustik (võrk). Liitumispunktideni kuni tarbimiskohtade soojussõlmedeni rajada soojatorustik. Tehniliste tingimuste kohaselt on liitumispunktideks võrgu ja soojatorustiku ühenduskohad, mis asuvad 2 m kaugusel tarbimiskohtade välisseintest.

Projekteerimise käigus tuleb lahendada kruntide sisene soojavarustus, kui on teada kavandatavate hoonete soojussõlmede asukohad. Trasside asukohad projekteerida nii, et need ei läbiks hooneid ja et sisendid oleksid ruumides, kuhu paigaldatakse soojusmõõturid ja soojussõlmed. Rajatavale torustikule tuleb seada 5 m laiune servituut Adven Eesti AS kasuks.

Liitumistingimuste saamiseks esitavad liitujad Adven Eesti AS-le liitumistaotlus, soojuskoormuste arvutuse. Pärast liitumislepingu sõlmimist ja enne trasside ehitamist tuleb sõlmida võrguettevõtja kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud võrgu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja katkematuks kasutamiseks.

Tehnovõrkude lahendust ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus täpsustada. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud *tehnovõrkude joonisel*.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud kannab huvitatud isik või arendaja. Planeeritava maa-ala uued juurdepääsuteed, parklad ja tehnovõrgud ehitab välja arendaja. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel ja vastavalt tehnovõrguvaldaja poolt esitatud tingimustele. Ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonirajatiste väljaehitamine toimub arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkulepete alusel, vastavalt vee ettevõtja poolt kooskõlastatud projektile. Juurdepääsuteede, parklate, planeeringualasistest jalgteede ja tehnovõrkude väljaehitamine on detailplaneeringuga kavandatud hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks. Planeeringualast väljapoole rajatavate jalgteede ehitamine toimub kokkuleppel ja koostöös kohaliku omavalitsuse ja Transpordiametiga.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, esitada moodustatud kruntide aadressid, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Ühisveevärgiga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse tasuta peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel reaalservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist. Servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse on arendaja kohustus.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.