

Planeeringu algataja / korraldaja: Rakvere Vallavolikogu / Rakvere Vallavalitsus

Huvitatud isik: Servoline OÜ

e-post: olarilistmann@gmail.com

Koostaja:

TÖÖ NR: DP-EX 2-21

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik:

Merlin Kark, diplom MD 002914

Rakvere vallas, Sõmeru alevikus, Kabeli ja Markuse kinnistu detailplaneering

Staadium: Detailplaneering

07.10.2022

Rakvere vallas, Sõmeru alevikus Kabeli ja Markuse kinnistu detailplaneering. Staadium: detailplaneering

TÖÖ KOOSTAJAD :

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
 - Planeerimislahendus
 - Maakasutus
- Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	4
3.1	Olemasoleva olukorra analüüs.....	4
3.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
3.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	6
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	7
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.2	Ehitusõigus.....	8
	Krundi ehitusõigus	8
4.3	Likvideeritavad objektid	9
4.4	Ehitistevahelised kujad	9
4.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.6 .	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	10
4.7	Haljastus, piirded	10
5.	Tehnovõrgud.....	10
5.1	Veevarustus.....	10
5.2	Reoveekanaliseerimine.....	11
5.3	Sadeveekanaliseerimine	11
5.4	Soojavarustus	11
5.5	Elektrivarustus	12
5.6	Telekommunikatsioonivõrk	12
5.7	Tänavavalgustus.....	13
5.8	Müra.....	13
5.9	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	13
6.	Keskkonnakaitse abinõud	15
7.	Servituudid, kitsendused.....	16
8.	Kuritegevuse riskide vähendamine	16
9.	Planeeringu rakendamine	17
10.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	17

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Servoline OÜ. Planeeringu alaks on Rakvere vallas Sõmeru alevikus Kabeli (77003:001:0051) ja Markuse (77003:001:0218) maaüksused, pindalaga 48880 m². Planeeringu eesmärk on jaotada planeeringuala paariselamukruntideks ning rajada ühiskanaliseerimine ja ühisveevärk. Kabeli kinnistu pindala on 22485 m² ning see on 100% maatulundusmaa, Markuse kinnistu pindala on 26395 m² ning see on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt Pärnu – Rakvere – Sõmeru maanteelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- Kabeli ja Markuse kinnistu paariselamukruntideks jagamine ja ehitusõiguse andmine.
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

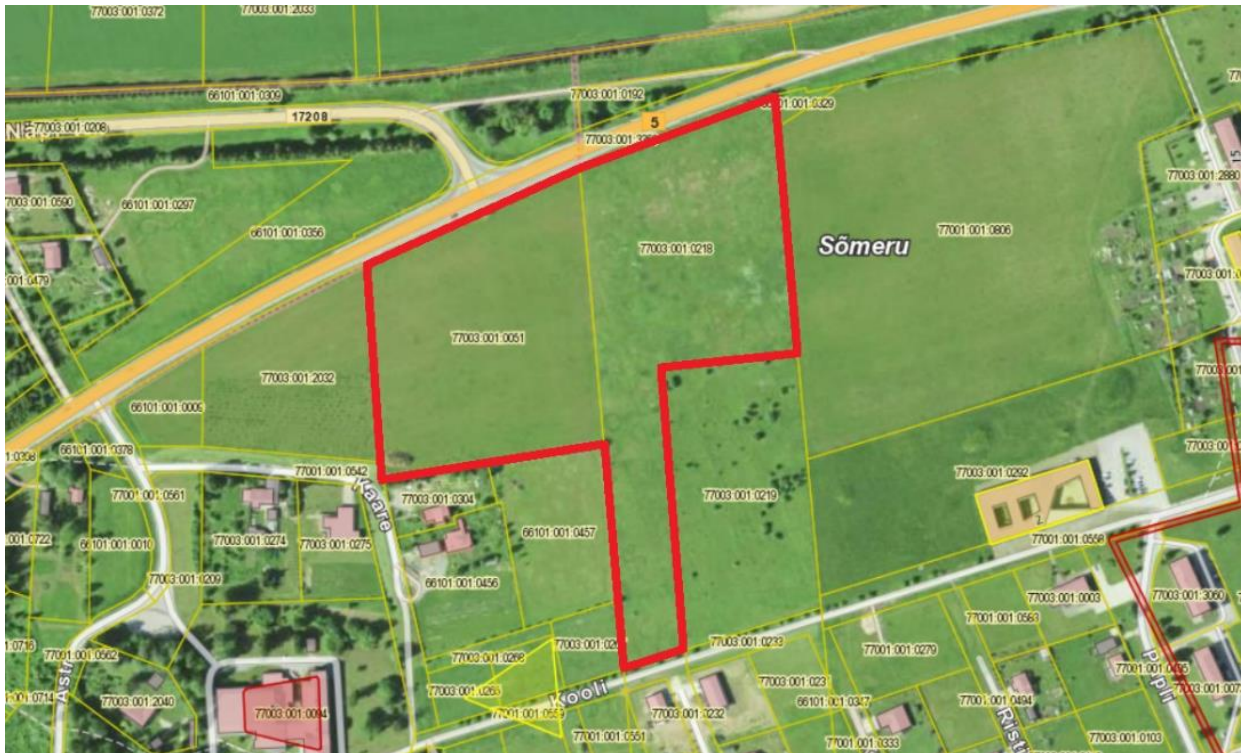
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Sõmeru valla üldplaneering kehtestatud 20.juuli 2006. a määrusega nr 21

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Kabeli ja Markuse kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kabeli kinnistu pindala on 22485 m² ning see on kogu mahus haritav maa, Markuse kinnistu pindala on 26395 m² ning sellest 26282 m² on haritav maa ja 113 m² looduslik rohumaa. Kokku on planeeringuala suuruseks 48880 m² (vt joonis 1). Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad. Põhjapoolsest küljest piirneb planeeringuala Pärnu – Rakvere – Sõmeru maanteega. Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt asub planeeringuala maardla (ID: 6233205) alal. Planeeritud tegevus ei halvenda maardla seisundit.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud punase joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Pärnu – Rakvere – Sõmeru maanteega (77003:001:3360) 100% transpordimaa
- Idast Maasika (11003:001:2032) 100% maatulundusmaa (pindala 10676 m² kogu ulatuses haritav maa), hoonestus puudub.
- Läänest Kaare tänav (77001:001:0542) 100% transpordimaa
- Lõunast Kaare tn 7 (77003:001:0304) 100% elamumaa (pindala 2193 m² s.h. haritav maa: 253 m² ja õuemaa: 1940 m²), kinnistul paikneb elamu (ehitisealune pind: 115,5 m²).
- Lõunast Kaare tn 9a (66101:001:0457) 100% elamumaa (pindala 7007 m² s.h. haritav maa: 6948 m² ja õuemaa: 59 m²), hoonestus puudub.
- Läänest Kaare tn 15 (77003:001:0267) 100% elamumaa (pindala 1829 m² kogu ulatuses haritav maa), hoonestus puudub.
- Lõunast Mesika tänav (77003:001:0232) 100% transpordimaa
- Lõunast Kuremäe (77003:001:0219) 100% maatulundusmaa (pindala 15265 m² kogu ulatuses haritav maa), hoonestus puudub.
- Idast Sireli (77003:001:0806) 100% elamumaa (pindala 52930 m² s.h. haritav maa: 52702 m², looduslik rohumaa: 59 m² ja muu maa: 116 m²), hoonestus puudub.

Planeeringuala reljeef on tasane. Elamute ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Sõmeru valla üldplaneeringu kohaselt asub Kabeli ja Markuse kinnistu kavandatava väikeelamumaa piirkonnas. Eesmärgiks on Kabeli ja Markuse kinnistutest moodustada paariselamu krundid ning ehitusõiguse saamine. Planeeringuala naaberkinnistud on peamiselt maatulundusmaad.

Tabel 1. Lähimate kinnistute hoonestus

Tunnus	Lähiaadress	Sihtotstarve	Pindala	Ehitiste alune maa EHR	Hoonete arv põhihoone/abihoone(d)
77003:001:3360	Pärnu – Rakvere - Sõmeru maantee	Transpordimaa 100%	-	-	-/-
11003:001:2032	Maasika	Maatulundusmaa 100%	10676 m ²	-	-/-
77001:001:0542	Kaare tänav	Transpordimaa 100%	-	-	-/-
77003:001:0304	Kaare tn 7	Elamumaa 100%	2193 m ²	115,5 m ²	1/-
66101:001:0457	Kaare tn 9a	Elamumaa 100%	-	-	-/-
77003:001:0267	Kaare tn 15	Elamumaa 100%	1829 m ²	-	-/-
77003:001:0232	Mesika tänav	Transpordimaa 100%	-	-	-/1
77003:001:0219	Kuremäe	Maatulundusmaa 100%	15265 m ²	-	-/-
77003:001:0806	Sireli	Elamumaa 100%	52930 m ²	-	-/-

3.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Sõmeru vallavolikogu 20.juuli 2006. a määrusega nr 21 kehtestatud Sõmeru valla üldplaneeringu kohaselt asub Kabeli ja Markuse kinnistu planeeritavasse väikeelamupiirkonda.

Maa-ala on piiritletud peamiselt põllumaaga. Planeeringu realiseerumine ei vähendaks piirnevate põllumaade kompaktsust ega häiriks nende haritavust.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu alusel tekitatakse Kabeli ja Markuse kinnistule 19 elamumaa krunti, 1 tootmismaa krunt, 1 üldkasutatava maa krunt ning vajalikud ligipääsuteed.

Tabel 2. Detailplaneeringus kavandatav tegevus

Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	1577	Elamumaa
Pos 2	2261	Elamumaa
Pos 3	1895	Elamumaa
Pos 4	1652	Elamumaa
Pos 5	1800	Elamumaa
Pos 6	2012	Elamumaa
Pos 7	2027	Elamumaa
Pos 8	1927	Elamumaa
Pos 9	650	Üldkasutatav maa
Pos 10	1902	Elamumaa
Pos 11	1902	Elamumaa
Pos 12	1603	Elamumaa
Pos 13	1595	Elamumaa
Pos 14	1595	Elamumaa
Pos 15	1760	Elamumaa
Pos 16	1813	Elamumaa
Pos 17	1099	Tootmismaa
Pos 18	1659	Elamumaa
Pos 19	1852	Elamumaa

Rakvere vallas, Sõmeru alevikus Kabeli ja Markuse kinnistu detailplaneering. Staadium: detailplaneering

Pos 20	1550	Elamumaa
Pos 21	4553	Transpordimaa
Pos 22	11053	Transpordimaa

4.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi number; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete suurim lubatud arv krundil; 7) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 8) maksimaalne korruselisus

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

Krundi number	Krundi pindala (m²)	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastri sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast Elamu/abihoone	Hoonete lubatud arv Elamu/abihoone	Max ehitisealune pind (m²)	Korruselisus Elamu/abihoone
POS 1	1577	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	235	2 / 1
POS 2	2261	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	340	2 / 1
POS 3	1895	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	285	2 / 1
POS 4	1652	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	245	2 / 1
POS 5	1800	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	270	2 / 1
POS 6	2012	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	300	2 / 1
POS 7	2027	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	300	2 / 1
POS 8	1927	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	290	2 / 1
POS 9	650	Üldkasutatav maa 100% (Üm)	Üldkasutatav maa 100%	-	-	-	-
POS 10	1902	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	285	2 / 1
POS 11	1902	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	285	2 / 1
POS 12	1603	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	240	2 / 1
POS 13	1595	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	240	2 / 1
POS 14	1595	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	240	2 / 1
POS 15	1760	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	265	2 / 1
POS 16	1813	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	270	2 / 1
POS 17	1099	Tootmismaa 100% (OK)	Tootmismaa 100%	-	-	-	-
POS 18	1659	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	245	2 / 1
POS 19	1852	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	275	2 / 1
POS 20	1550	Üksikelanu maa 100 % (EP) Kaksikelanumaa 100% (EPk)	Elamumaa 100%	8 / 5,5	1 / 2	230	2 / 1
POS 21	4553	Tee ja tänava maa 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 22	11053	Tee ja tänava maa 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-

Elamumaale lubatud ehitada üksikelanud ja paariselanud: 11101 Üksikelanu ja 11102 Ridaelanu või kaksikelanu sektsioon (juhul kui on oma katus ja sissepääs maapinnalt).

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid.

POS 21 reserveeritud transpordimaaks seoses tulevikus kavandatava riigitee laiendamisega. POS 21 lahendus joonistel on põhimõtteline ning lubatud muuta. Lahendatakse eraldi menetluse raames (täpsustatakse kavandatava riigitee ringistmiku projekteerimisel).

4.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul puuduvad.

4.4 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

4.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Lubatud on püstitada üksikelamuid (11101) ning ridaelamu või kaksikelamu sektsioon (11102).

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusekalle 35°-45°.
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, abihoonetel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-1,0 maapinnast

Piirded

- Piirded: võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank-või plekkaiad.
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata

4.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud üldkasutatavalt Kaare tänavalt. Planeeritav sõidutee ning kergliiklustee on planeeritud asfaltkattega. Sõidutee POS 21 osas on planeeritud samuti asfaltkattega.

Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2.

Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- ja jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheibaga.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale hoone ehitusloa väljastamist.

4.7 Haljastus, piirded

Planeeritava ala sihtotstarve on hetkel maatulundusmaa. Piirete lahendus lahendada koos ehitusprojektiga.

5. Tehnovõrgud

Planeeritavad vee- ja kanalisatsioonirajatised finantseeritakse ja rajatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatistena arendaja poolt.

5.1 Veevarustus

Planeeringualale on planeeritud rajada ühisveevärgi süsteem, olemasoleva Sõmeru aleviku veevärgi laiendusena.

Keskmiseks leibkonna suuruseks Lääne-Viru maakonnas on 2,4 inimest.

Perspektiivse veetarbimise arvutamisel on kasutatud järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu alal on 19 paariselamut ehk 38 leibkonda,
- leibkonna keskmine suurus on 2,4 inimest,
- keskmine arvestuslik tarbimine on 100 l/d elaniku kohta ehk 0.24 m³/d leibkonna kohta
- maksimaalne tarbimine on 1.5 korda keskmisest ehk 0.36 m³/d leibkonna kohta.

Seega on planeeritud ala olmeveevajadus järgmine:

- Tarbijate arv – 91 in;
- Q_{kesk} d= 9,1 m³/d;
- Q_{max} d= 13,7 m³/d.

5.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringualale on planeeritud rajada ühiskanaliseerimise trassid, olemasoleva Sõmeru aleviku ühiskanaliseerimise laienduseks. Planeeringualale (krunt pos nr 17), on määratud asukoht perspektiivse reovee ülepumpamise tarbeks vastavalt AS Rakvere Vesi 15.09.2021 tehnilistele tingimustele nr 85. Reoveepumpamise sanitaarkaitseala kuju on määratud 20 meetrit. Detailplaneeringu alal formeeruvad reoveed kogutakse iseveoksena planeeritavasse reoveepumpamisse ning pumpatakse survekanaliseerimise torustikuga Kaare tn (77001:001:0542) ja Kooli tn L4 (77001:001:0561) ristmiku vahetusläheduses paiknevasse Astri tänava kanalisatsioonide torustikku. Planeeringulahendusega on antud võimalus iseveoksesse reoveetorustikku juhtida ka Kaare tn. 2, 4, 7, 9, 11, 13 reoveed ja võimalus liitumiseks Kaare tn 9 a ja Kaare tn 15 kinnistutele.

Prognostitud tarbimine:

Planeeritud ala reovee koguse arvutamisel on kasutatud samu põhimõtteid, mis olmevee tarbimisel:

- leibkonna keskmine suurus on 2,4 inimest;
- keskmine arvestuslik tarbimine on 100 l/d elaniku kohta ehk 0.24 m³/d leibkonna kohta;
- maksimaalne tarbimine on 1.2 korda keskmisest ehk 0.29 m³/d leibkonna kohta
- infiltratsioonivee osakaal on kuni 20% keskmisest tarbimisest ehk 0.05m³/d kinnistu kohta.

Seega on planeeringuala prognostitud reovee kogused koos infiltratsiooniga järgmised: Leibkondi 38, elanikke kokku 91 (reostuskoormus 91 ie):

- $Q_{kesk\ d} = 9,12\ m^3/d$;
- $Q_{max\ d} = 11,0\ m^3/d$.
- $Q_{max\ h} = 2,4\ m^3/h$

5.3 Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimise ei kavandata. Sadevesi juhitakse sõiduteelt põikikalletega planeeritavale haljasalale, kus vesi imbub pinnasesse. Tee ja krundi piiri vahele on immutamisel otstarbekas pinnase planeerimisel kujundada madal nõva vee kogumiseks enne pinnasesse immutamist. Nõva sügavus kujundatakse 0.2–0.4 m. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

5.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavad küteliigid nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks maasoojuspump. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest

võimalikult kaugelt, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

5.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil vastavalt tehnilistele tingimustele 382966 koostatud: 09.07.2021.

1. Aluvere kool:(Rakvere L) alajaamast nähakse ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeeritakse tarbijate kruntide piiride mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

5.6 Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse teemaale telekommunikatsioonivõrkude jaoks ala. Teli AS väljastatud tehnilised tingimused nr 35613788 koostatud 24.09.2021.

Tehnilise nõudmised: Rajada alates sidekaevust SRU-31 sidekanal (4-avaline multitoru või 100mm sideoru) arenduspiirkonda. Arenduspiirkonda paigaldada sidekaev(ud) KKS2. Sidekaevudest viia igale krundile/hoonele/paarismajaboksile 50mm või mikrotorusidetu. Paigaldada alates sidekaevust SRU-31 vähemalt 4kiuline (soovitavalt 24 kiuline) singlemode metalliga optiline kaabel arenduspiirkonna keskele. Igasse hoonesse viia 4 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Keevitada kaablid jätkudes ja hoonetes. Kasutada 1/32 splittereid ja jätke FOSC400-A8. Sidelahendus kooskõlastada eelnevalt Teliaga. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Piirkonnasisesed trassid peavad kulgema tänavaalal, üldkasutataval pinnal. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav, kasutada maandussoonega kaableid/torustikku

5.7 Tänavavalgustus

Planeeringualale kavandatakse tänavavalgustus. Tänavavalgustuse lahendusena kasutada energiasäästlikke lahendusi. Lahendatakse eraldi projektiga.

5.8 Müra

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Riigitee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostamise korraldajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Leevendavad meetmed:

- Kõrghaljastus
- Teekatte valik
- Müratõkkeseinte rajamine
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – kui ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil, tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides

Detailplaneeringuga on määratud võimalik kõrghaljastuse rajamise ala ning planeeritav loodulik müratõkkevall 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee äärde.

5.9 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui

kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 9,00 m. Krundil lubatud täisehitus 15%.

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonel kuni 1 korrust.

Tulekustutusvesi

Nõuetekohane tuletõrje veevarustus on lahendatud Hüdrant id 1192 baasil (kaugus ca 300m). Lisaks on planeeringualale planeeritud kolm tuletõrjehüdranti. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 2. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Kollasega märgitud olemasolevad hüdrandid ning lillaga olemasolevad tuletõrje veevõtukohad. (Allikas: Maa-Amet)

6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal pole keskkonnoahtlikke objekte, see ei asu looduskaitsealade reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Rakvere valla jäätmekavale ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeluba ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistute sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul. Energiasääst ja -tõhusus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehe andmetel juhindutakse energiasäästu valdkonna väljakujundamisel Euroopa Liidu 2012. a energiasäästu direktiivist. Hoonete energiatõhusust reguleerib aga juba 2010. a juulis jõustunud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv EL hoonete energiatõhususe kohta. Selle direktiiviga määratakse piirangud energiatõhususarvule (ETA), mis ühelt poolt piirab hoone summaarset energiakasutust ning teiselt poolt arvestab ka selle energia tootmise mõju keskkonnale. Direktiiviga kehtestatud nõudeid Eestis täpsustab valdkonna eest vastutav minister määrusega ja neid nõudeid uuendatakse vähemalt üks kord iga viie aasta järel. Energiatõhususe miinimumnõudeid peavad muuhulgas järgima ka väikeelamud, kuid ei pea järgima näiteks töökojad ja hooned, mille suletud netopind on kuni 50 m². Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega. Energiatõhususe miinimumnõudeid tuleb järgida hoone püstitamisel ja olulisel rekonstrueerimisel ning hoone vastavust nõuetele hinnatakse ehitusprojekti alusel juba hoone projekteerimisel. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal tuleb määruse kohaselt uute hoonete püstitamisel arvestada nõuetega, mis vastavad minimaalselt Benergiaklassi tasemele. 4 Euroopa Parlamendi ja nõukogu 19.05.10. a. direktiiv nr

2010/31 EL hoonete energiatõhususe kohta 5 Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.18. a määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Liginullenergiahoone ehk A-energiaklassi tasemele vastav hoone on energiatõhusate ja taastuvenergiatehnoloogia lahendustega tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone. Teisisõnu eeldab A-energiaklassi tase taastuvenergialahenduste paigaldamist, kuid keskkonnatingimustele on positiivne mõju, kui taastuvenergiat kasutada ka B-energiaklassi taseme hoonetes. Lokaalne taastuvenergia määruse tähenduses on hoones, kinnistul või hoone lähimbruses päikese-, vee-, pinnase- või tuuleenergiast toodetud elekter või soojusenergia. Hoone projekteerimise käigus taastuvenergialahenduste kasutuselevõtu kaalumisel tuleb leida kõige optimaalsem alginvesteeringu ja püsikulude suhe. Radoon Keskkonnaministeeriumi veebilehe andmetel on radoon radioaktiivne vähki tekitav gaas. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkinud gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Peamine radooni allikas ongi pinnas ja vähesel määral ka ehitusmaterjalid. Olulist rolli mängivad ka praod aluskivimites, millest tulenevalt võib kõrvuti asetsevatel kruntidel radooni sisaldus suuresti erineda. Mõnikord võib kõrge radoonisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid. Radooniohutus tuleb tagada eelkõige hoonetes, kus inimesed elavad, töötavad või viibivad muul põhjusel pikemat aega. Tulenevalt võimalikust kõrgemast radoonitasemest tuleb planeeringualale eluhoonete projekteerimisel arvestada standardit EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.“

7. Servituudid, kitsendused

Planeeringuala paikneb riigitee nr 5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru kaitsevööndis, mille laiuseks on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Kaitsevööndis on keelatud ohustada teed või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, takistada teele juurdepääsu, takistada tee hooldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilimist, paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust, kaevandada maavara või maa-ainest, teha metsa lageraiet, teha veerežiimi muutvaid maaparandustöid.

8. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

9. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Planeeringu elluviimise kava:

- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

B– JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Illustreeriv joonis

Osa B Joonis 4. Põhijoonis

Osa B Joonis 5. Tehnovõrgud

Osa B Joonis 6. Tee lõige