

1. SELETUSKIRI

1.1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Lääne-Viru maakonnas, Rakvere vallas, Taaravainu külas Pjulille ja Oja katastriüksustel.

Table 1. Planeeritavad katastriüksused

Katastriüksus	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pajulille	66201:001:0933	46615 m ²	Maatulundusmaa
Oja	66201:001:0932	105794 m ²	Maatulundusmaa

Table 2. Planeeritav ala külgneb järgmiste kinnistutega

Asustusüksus	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve
Linna	66204:002:0019	Tootmismaa 95% Transpordimaa 5%
Sooääre	66101:001:0163	Maatulundusmaa 100%
Põlula metskond 185	66201:001:0692	Kaitsealune maa 100%
Vallimäe	66204:002:0544	Maatulundusmaa 100%
5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee	66201:001:0934	Transpordimaa 100%

Ehitisregistri andmetel on maaüksus hoonestamata.

Pajulille katastriüksuse kitsendused ja mõjualad:

- Elektrilevi OÜ-le kuulub elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin). Kaitsevööndi koridori laius 20 m.
- Ala läbib Tobia peakraavi veekaitsevöönd, ulatusega 10 m.
- Kaitsmata põhjaveega ala
- Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala).
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee).

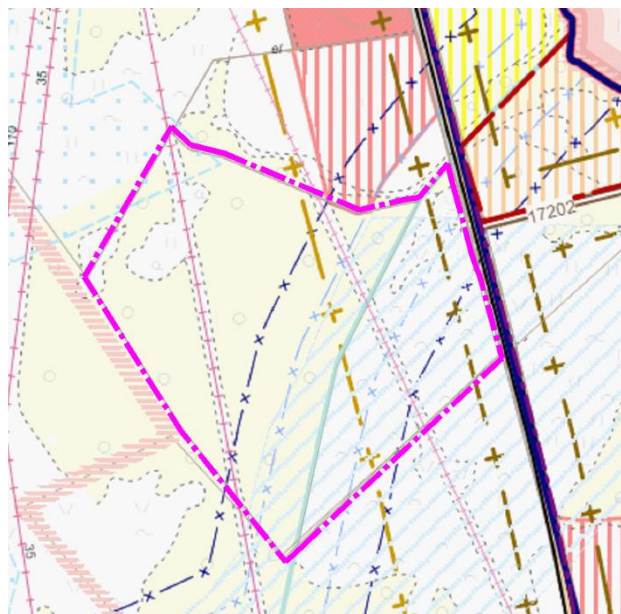
Oja katastriüksuse kitsendused ja mõjualad:

- Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin). Kaitsevööndi koridori ulatus 50 m.
- Ala läbib Tobia peakraavi veekaitsevöönd, ulatusega 10 m.
- Alale ulatub maaparandussüsteemi maa-ala.
- Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala)
- Alal asub osaliselt Taaravainu käpaliste püsielupaiga sihtkaitsevöönd
- III kategooria kaitsealused liigid:
 - Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur)
 - Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)
 - Platanthera bifolia (kahelehine käokeel)
 - Orchis militaris (hall käpp)
 - Listera ovata (suur käopõll)
- II kategooria kaitsealune liik:
 - Cypripedium calceolus (kaunis kuldking)

1.2. Rakvere valla üldplaneering

Kehtestatud 21.04.2010 määrusega nr 4.

Rakvere valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on maa-alale kavandatud maatulundusmaa juhtotstarve.

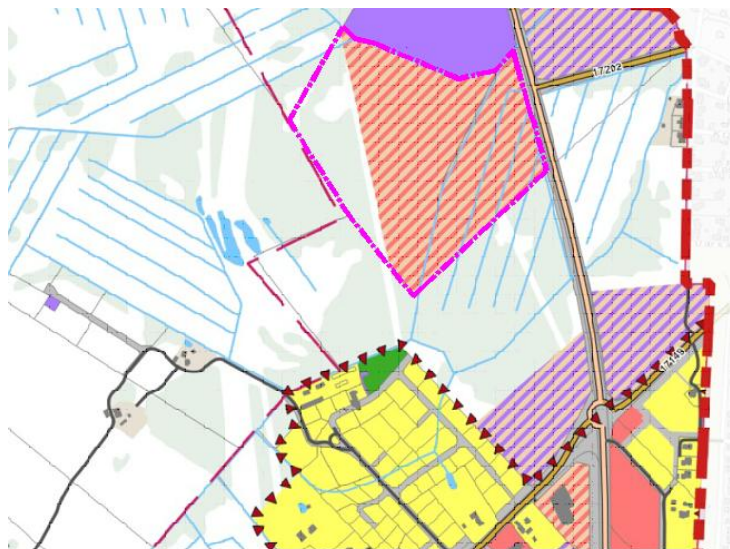


Skeem 1. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse skeemist. Planeeritav ala on tähistatud roosa kriips-punkt joonega.

1.3. Koostamisel olev Rakvere valla üldplaneering

Algatatud Rakvere Vallavolikogu otsusega 17.10.2018 nr 59.

Menetletava üldplaneeringu kohaselt on alale ette nähtud äri- ja tootmise juhtotstarve. Otstarvete osakaalu üldplaneeringus ei määrata. Koostamisel oleva üldplaneeringuga on planeeringus kavandatud kooskõlas.



Teed

- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee

- Äri maa-ala
- Tootmise maa-ala
- Segaotstarbega maa-ala
- Äri ja tootmise maa-ala

Skeem 2. Väljavõte koostamisel olevast üldplaneeringu maakasutuse skeemist. Planeeritav ala on tähistatud roosa kriips-punkt joonega.

1.4. Planeeringuga kavandata

Juurdepäas planeeritava alale tagatakse riigitee nr 5 km 172,55/172,589 ringristmikult (Taaravainu ring) läbi Ringtee 4 (katastritunnus 66204:002:1483) ning Linna (katastritunnus 66204:002:0019) katastriüksuste. Selleks määratakse juurdepääsu servituudi vajadusega ala Ringtee 4 (katastritunnus 66204:002:1483) ning Linna (katastritunnus 66204:002:0019) katastriüksustele. Olemasolev juurdepääs, riigitee nr 5 km 172,892 ristumiskoht, likvideeritakse.

Planeeringu lahendus näeb ette olemasoleva keskpinge õhuliini asendamise maakaabliga. Tobia peakraavi asukohta ei muudeta.

Olemasolevad katastriüksused jagatakse 21 krundiks. Neist 18 äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega, 1 transpordimaa ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega.

Krundid 1-18 sihtotstarbeks¹ on: ÄK ja/või ÄV ja/või ÄB ja/või TT ja/või TH ja/või TL ja/või TK 0-100%, millele vastav katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa ja/või tootmismaa² (Ä ja/või T 0-100%). Sihtotstarve 0-100% tähendab, et võimalik on sihtotstarvete osakaalu kombineerida või kavandada ühte neist 100%. Alale ei ole lubatud kavandada olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Hoonestatavate kruntide maksimaalne ehitusalune pind on kuni 40% krundi pinnast ja vähemalt 20% peab olema haljastatud (sh ka kõrghaljastus). Hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 m. Lisaks põhihoonele on lubatud rajada ka kuni kaks abihoonet.

Parkimine tuleb lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade orienteeruva arvu kajastamiseks on võetud aluseks, et 1/3 planeeritava hoone suletud brutopinnast on äriotstarbega ja 2/3 tootmise/lao otstarbega. Parkimine täpsustub edasistes etappides. Parkimiskohtade arvutusel on aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad. Parkla tuleb liigendada haljastusega.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest ja perspektiivse võimalusega vajadusel krunte omavahel liita. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonesuse paiknemist ja konfiguratsiooni. Hoonestusalasse võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid. Hoonestusala on näidatud planeeritud kruntide piirideni, et oleks võimalik vajadusel liita omavahel krunte ja ehitusõigust (va kõrgus), juhul kui krunte omavahel ei liideta tuleb lähtuda tuleohutuse nõuetest ja vajadusel rajada tulemüür.

Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 19.

Planeeringuga kavandata lahendus on kooskõlas koostamisel oleva Rakvere valla üldplaneeringuga.

¹ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013.

² Maakatastriseaduse § 18: lg 3