

**Lääne-Viru maakond
Rakvere vald Aluvere küla**

ALUVERE ETTEVÕTLUSALA DETAILPLANEERING

Töö nr: 84-1024

Planeeringu koostamisest
huvitatud isik:

RAKVERE VALLAVALITSUS

Planeeringu koostaja:

WESENBERG OÜ
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297

Liina Talistu
Diplom nr MA 019394

Rakvere 2025

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 üldisloomustus.....	4
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega.....	5
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed.....	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon.....	6
2.5 Detailplaneeringuala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	7
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS.....	7
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid.....	7
3.2 Planeeritav krundijaotus ja ehitusõigus.....	7
3.3 Arhitektuurinõuded.....	19
3.4 Vastavus kehtivale Sõmeru valla üldplaneeringule.....	19
3.5 Vastavus koostamisel olevale Rakvere valla üldplaneeringule.....	20
3.6 Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+.....	21
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	22
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud.....	22
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	23
4.3 Kattega alad.....	24
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	24
5.1 Haljastus ja heakorrasutus.....	24
5.2 Piirded.....	25
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	25
6.1 Keskkonnatingimused.....	26
6.2 Jäätmekäitlus.....	26
6.3 Radoonioht.....	26
6.4 Ohtlike ettevõtete ohualad.....	27
7. TULEOHUTUS.....	29
7.1 Tuleohutusnõuded.....	29
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	30
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	30
8.1.1 Korrashoid.....	30
8.1.2 Elavus.....	30
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	30
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	31
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	31
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	31
10.1 Elektrivarustus.....	31
10.2 Tänavavalgustus.....	32
10.3 Sidevarustus.....	32
10.4 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	34
10.5 Sademevee kanalisatsioon.....	35
10.6 Gaasivarustus.....	36
10.7 Soojavarustus.....	36
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	37
11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele-, majanduslikule-, kultuurilisele- ja looduskeskkonnale.....	37
11.2 Planeeringu elluviimise kava.....	38

II JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:10000
Joonis 2	Tugiplaan	1:1000
Joonis 3	Põhijoonis	1:1000
Joonis 4	Tehnovõrgud	1:1000

III ALUVERE ETTEVÕTLUSALA RISKIANALÜÜS

IV ILLUSTRATSIOON

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas Aluvere külas asuva Aluvere ettevõtlusala detailplaneeringu koostamise eesmärk on rajada maaüksustele ettevõtlusala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tööstuspargi katastriüksuse jagamiseks kruntideks ning planeeritud kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramiseks, tehnovõrkude ja – rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramiseks, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramiseks, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramiseks. Planeeringuala suurus on ca 33,8 ha .

1.1 Lähtematerjalid

- Rakvere Vallavalitsuse 18.09.2024 korraldus nr 34 „Aluvere tööstuspargi detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteülesande joonis „ALUVERE_ES_AS-4-002_DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE“;
- Rakvere Vallavalitsuse 08.01.2025 korraldus nr 16 „Aluvere tööstuspargi detailplaneeringu nimetuse muutmine ja planeeringuala laiendamine“;
- 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);
- Aluvere küla Tööstuspargi katastriüksuse maa-ala geoalus (Sõmeru Maamõõdu OÜ, töö nr 6562, 13.11.2024);
- Aluvere ettevõtlusala riskianalüüs (Rakvere Vallavalitsus, 2025);
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Tuleohutuse seadus (TuOS);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringu maa-ala asub Rakvere vallas, Aluvere küla lääneosas ning piirneb lääne poolt Roodevälja küla ja lõuna poolt Näpi alevikuga. Planeeringuala hõlmab **Tööstuspargi** (katastritunnus 66101:001:0880, kinnistu registriora 4561031, maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 305709 m²), **Betooni tänav T2** (katastritunnus 66101:001:0871, kinnistu registriora 2992431, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 7105.0 m²), **Betooni tänav** (katastri tunnus 77003:001:0295, kinnistu registriora 5268050, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 4202 m²) katastriüksuseid ning osaliselt **Raudteetranspordi** (katastritunnus 77004:001:0099, kinnistu registriora 4135631, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 85311 m²), **Põllu** (katastritunnus 77003:001:0750, kinnistu registriora 662831, maakasutuse sihtotstarve 100%

maatulundusmaa, pindala 12575 m²) ja Roodevälja külas asuvat **Paekarjääri** (katastritunnus 77004:001:0043, kinnistu registrioriis 3711431, maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, pindala 188170 m²) katastriüksust (vt joonis 1 *Situatsiooniskeem*). Tööstuspargi, Betooni tänav ja Paekarjääri maaüksused on munitsipaalomandis. Betooni tänav T2, Põllu ja Raudteetranspordi maaüksused on eraomandis.

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).

Planeeringuala lähiümbruses, raudteest lääne pool, on kehtestatud:

- **Paekarjääri kinnistu detailplaneering** (kehtestatud 25.07.2016, koostanud Ruumi Grupp OÜ). Detailplaneeringu eesmärk oli motospordikeskuse rajamiseks ehitusõiguse määramine võistlusradade ning kohtunike hoone ja tehnika hoone ehitamiseks, tehnovõrkude, juurdepääsude, parkimisalade ja võistlejate bokside alade asukoha määramine. Planeeringuala kattub Terminali tee ühenduse ala osas käesoleva planeeringu alaga.
- **Terminali tee 10 ja Raja kinnistute detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 16.12.2020 korraldusega nr 528, koostaja SWECO Projekt AS). Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute jagamine äri-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, hoonestusalade piiritlemine, ehitusõiguse määramine.
- **Kaasiku (77004:001:0330) ja Põllu (77004:001:0462) kinnistute detailplaneering** (kehtestatud Sõmeru Vallavalitsuse 26.03.2014 korraldusega nr 29, koostaja MHV Consult OÜ). Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine teraviljaterminali, väetiseladude, rapsiõli pressimise tehase ja jõusöödatehase ehitamiseks.

Planeeringuala lähiümbruses, raudteest lääne pool, on koostamisel:

- **Terminali tee 12 kinnistu detailplaneering** (algatatud Rakvere Vallavalitsuse 30.11.2026 korraldusega nr 148, koostaja OÜ AAVO JA RIINA RAIG PROJEKT). Detailplaneeringu eesmärk on maa-ala kaheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks jagamine, ehitusala piiritlemine, ehitusõiguse seadmine tootmis- ja laohoonele.

2.3 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeringuala piirneb põhja poolt Kangru (66101:001:0882, 100% maatulundusmaa, pindala 125173 m²) katastriüksusega. Ida pool asuvad Tiidemetsa (66101:001:0881, 100% maatulundusmaa, pindala 71450 m²), Kriste (77003:001:2452, 100% maatulundusmaa, pindala 133567 m²), Nuumikupõllu (77003:001:0016, 95% maatulundusmaa ja 5% tootmismaa), pindala 268452 m²), Emiste (66101:001:0870, 100% maatulundusmaa, pindala 416284 m²) ja Põllu (77003:001:0750, 100% maatulundusmaa, pindala 12575 m²) ja Näpi alevikus asuv 17208 Näpi tee T2 (66101:001:0309, 100% sihtotstarbeta maa, pindala 26453 m²) katastriüksused. Betooni tänav ristub lõuna poolt Näpi teega ning planeeringuala piirneb vahetult Näpi alevikus asuva 17208 Näpi tee (77003:001:0208, 100% transpordimaa, pindala 17806 m²) katastriüksusega. Näpi teest lõuna pool asuvad Näpi tee J1 (77001:001:0477, 100% transpordimaa, pindala 4105 m²) ja Näpi tee 2 (77003:001:1390, 100% elamumaa, pindala 3377 m²) katastriüksused. Planeeritavast ettevõtlusalast lõuna pool ja Betooni tänavast lääne

pool asuvad Juurvälja tn 3 (77003:001:1350, 100% ärimaa, pindala 22941 m²), Betooni tn 11 (77003:001:1750, 100% ärimaa, pindala 31355 m²), Juurvälja tänav (77003:001:0253, 100% transpordimaa, pindala 2042 m²), Betooni tn 5 (77003:001:2140, 100% ärimaa, pindala 29669 m²), Betooni tn 9 (77003:001:2150, 100% ärimaa, pindala 5475 m²), Betooni tn 7 (77003:001:2060, 100% ärimaa, pindala 1219 m²), Kivi (77003:001:0190, 100% tootmismaa, pindala 1080 m²), Linnase tänav L1 (77003:001:0251, 100% transpordimaa, pindala 934 m²), Näpi tee 7 (77003:001:2830, pindala 2537 m², 100% tootmismaa, pindala 2537 m²) ja Näpi alevikus asuv 17208 Näpi tee T1 (66101:001:0365, 100% transpordimaa, pindala 2771 m²) katastriüksused. Planeeringualast lääne poole jäävad raudtee alal asuvad Rööpa (77004:001:0146, 100% transpordimaa, pindala 665 m²), Relsi (77004:001:0147, 100% transpordimaa, pindala 483 m²), Liipri (77004:001:0067, 100% transpordimaa, pindala 3246 m²) ja Roodevälja külas asuvad Raudtee (77004:001:1040, 100% transpordimaa, pindala 21014 m²) katastriüksused. Raudteest läänepool asuvad Roodevälja küla Rakvere lihakombinaat (77004:001:0090, 50% transpordimaa ja 50% tootmismaa, pindala 284527 m²), Teravilja tee 1 (77004:001:0330, 100% tootmismaa, pindala 69347 m²), Raja (77004:001:0029, 70% ärimaa ja 30% tootmismaa, pindala 125562 m²), Terminali tee 10 (77004:001:0054, 100% ärimaa, pindala 32151 m²), Terminali tee 12 (77004:001:0053, 100% ärimaa, pindala 26787 m²), Terminali tee (77004:001:0028, 100% transpordimaa, pindala 19000.0 m²) ja Paekarjääri (77004:001:0043, 100% üldkasutatav maa, pindala 188170 m²) katastriüksused.

2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2024. aastal koostatud geodeetilistest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalis olevatest ning välisvaatlusel saadud andmetest.

Planeeritav ala asub Lääne-Virumaal Rakvere vallas Aluvere küla lääneosas ja jääb Sõmeru valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale. Planeeringuala piirneb lõuna poolt Näpi alevikuga ning lääne poolt Roodevälja külaga.

Tööstusargi maaüksuse näol on tegemist hoonestamata haritava põllumaaga. Kõrghaljastus puudub. Planeeringuala reljeef on tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 70.86 m keskosas kuni 74,49 m planeeringuala lõunaosas.

Planeeringuala läbib lääneosas laiarööpmeline raudtee ning Tööstusargi maaüksus jääb osaliselt raudtee kaitsevööndisse, mille ulatus on 30 meetrit rööpme teljest.

Planeeringuala piirneb lõunast poolt riigiteega 17208 Näpi-Roodevälja. Olemasolev juurdepääs Näpi-Roodevälja teelt kavandatavale tööstuspargile toimub planeeringuala lõunaosas asuv Betooni tänava kaudu (kohalik tee nr 7701023). Betooni tänav ristub Linnase tänava (kohalik tee nr 7701031) ja Juurvälja tänavaga (kohalik tee nr 7701035). Raudteest lääne pool ulatub planeeringuala kuni Terminali teeni (kohalik tee nr 7700134).

Keskkonnaportaali 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 ja kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeringuala läbib Elering Eesti AS Püssi-Rakvere elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin), mille kaitsevöönd on 40 meetrit liini teljest. Lisaks on planeeringualal mitmeid teisi tehnovõrke Telia Eesti AS ja EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA poolt hallatavad sidekaablid, Elektrilevi OÜ poolt hallatavad elektriõhuliinid 1-20 kV (keskpingeliin) ja maakaablid. Planeeringualale ulatub Betooni tn 11 kinnistul asuva puurkaevu (PRK0014517) sanitaarkaitseala, mille ulatus on 50 meetrit.

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 lähiümbruses asub Maag Eesti AS Rakvere tootmisüksus, mis on kemikaalide käitlemisest tulenevalt B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte. Planeeringuala jääb valdavas osas ettevõtte ohuala raadiusesse, mille ulatus on raadiusega 1000 m. Planeeringuala lääneosas kavandatava Terminali tee ühendus piirneb Roodevälja Terminal OÜ terminaliga, mid on kemikaalide käitlemisest tulenevalt C-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte. Kavandava juurdepääsutee jääb ohuala raadiusesse, mille ulatus on 56 m. Lähiümbruses asub ka T.R Tamme Auto OÜ B kategooria ettevõtte, ohualaga 132 m, kelle tegevus on ajutiselt peatatud.

2.5 Detailplaneeringuala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Detailplaneeringu maa-ala asub Rakvere vallas Aluvere küla. Planeeringualast lääne poole jääb Roodevälja küla, lõuna poole Näpi alevik ning kagu poole Sõmeru alevik. Rakvere vald on mitmekülgsest 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, Pärnu-Rakvere-Sõmeru, Näpi-Roodevälja ja Arkna-Rakvere vahelisel alal ja seetõttu on ettevõtlusalale võimalik kavandada hea logistiline ühendus peamiste liikumissuundadega.

Koostamisel oleva Rakvere valla üldplaneeringuga kavandatakse Näpi teest ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru teest põhja poole äri ja tootmise maa-alad. Kavandatavast tööstuspargist lõuna pool, Betooni tänava ja raudtee vahelisel alal asuvad mitmed tootmise ja ärihooned. Näpi aleviku lääneosas asuvad olemasolevad tootmise alad. Raudteest lääne poole on kehtivate detailplaneeringutega kavandatud tootmise ja ärimaa sihtotstarbega krundid, kus asuvad Rakvere lihatööstuse hooned (AS Maag Eesti) ja Põllumeeste ühistu Kevili teraviljaterminali hooned, mis kuuluvad mõlemad suurõnnetuse ohuga ettevõtete hulka. Paekarjääri territooriumile on rajatud Aluvere rallikrossi rada.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on rajada maaüksustele ettevõtlusala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tööstuspargi katastriüksuse jagamiseks kruntideks ning planeeritud kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramiseks, tehnovõrkude ja – rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramiseks, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramiseks, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramiseks.

3.2 Planeeritav krundijaotus ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga kavandatakse Tööstuspargi katastriüksuse jagamine 41 tootmismaa, 6 transpordimaa, 2 haljasala maa ja 1 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundiks. 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. Krunte, mille hoonestusala on märgitud kuni krundi piirini, on lubatud omavahel liita. Kruntide eraldi kasutamisel tuleb arvestada tuleohutuskujaga tingimusega. Kruntide liitmisel tuleb tuleohutuskujaga arvestada liidetud krundi välisperimeetril arvestada (vt *täpsemad tingimused p 7.1 Tuleohutusnõuded*).

Hoonestusala väljapoole võib rajada haljastust, teid, parklaid, piirdeid, kraave ja tehnoõrke.

Tabel 1. Kruntide sihtotstarve ja ehitusõigus

POS 1	Krundi pindala 4929 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 41%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EHS-le.
POS 2	Krundi pindala 4978 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EHS-le.
POS 3	Krundi pindala 4978 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala

	piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 4	Krundi pindala 5022 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 5	Krundi pindala 4905 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 41%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 6	Krundi pindala 5050 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 7	Krundi pindala 5050 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ

	vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 8	Krundi pindala 5174 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 39%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 9	Krundi pindala 4813 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 42%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 10	Krundi pindala 5050 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 11	Krundi pindala 5050 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla

	kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 12	Krundi pindala 5280 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 38%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 13	Krundi pindala 4866 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 41%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 14	Krundi pindala 5050 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 15	Krundi pindala 5050 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12

	meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 16	Krundi pindala 5378 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 37%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 17	Krundi pindala 4948 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 18	Krundi pindala 5050 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 19	Krundi pindala 7018 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2500 m². Maksimaalne

	täisehitus on 36%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 20	Krundil pindala 5540 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 36%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 21	Krundil pindala 6515 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2500 m². Maksimaalne täisehitus on 38%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 22	Krundil pindala 4428 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 45%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 23	Krundil pindala 11445 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50% haljasala maa (HP) ja 50% parkimisehitise maa (LP), katastri sihtotstarve 50% üldkasutatav maa (Üm) ja 50% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatisi.

POS 24	Krundi pindala 10972 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50% haljasala maa (HP) ja 50% parkimisehitise maa (LP), katastri sihtotstarve 50% üldkasutatav maa (Üm) ja 50% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatisi..
POS 25	Krundi pindala 8242 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 3500 m ² . Maksimaalne täisehitus on 42%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 4. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m ² . Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m ² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 26	Krundi pindala 5211 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m ² . Maksimaalne täisehitus on 38%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m ² . Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m ² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 27	Krundi pindala 4038 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m ² . Maksimaalne täisehitus on 37%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m ² . Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m ² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 28	Krundi pindala 7875 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 3000 m ² . Maksimaalne täisehitus on 38%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla

	kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 29	Krundi pindala 5040 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 30	Krundi pindala 5908 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2500 m². Maksimaalne täisehitus on 42%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 31	Krundi pindala 4006 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 37%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 32	Krundi pindala 4768 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne 5täisehitus on 42%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12

	meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 33	Krundi pindala 5567 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 36%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 34	Krundi pindala 5532 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 36%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 35	Krundi pindala 5548 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 35%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 36	Krundi pindala 5760 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2500 m². Maksimaalne

	täisehitus on 43%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 37	Krundil pindala 5355 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 37%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 38	Krundil pindala 6513 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2500 m². Maksimaalne täisehitus on 38%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 39	Krundil pindala 7842 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 3000 m². Maksimaalne täisehitus on 38%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 40	Krundil pindala 9815 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud

	hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 4000 m². Maksimaalne täisehitus on 41%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 4. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 41	Krundi pindala 5262 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 38%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.
POS 42	Krundi pindala 19417 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatise.
POS 43	Krundi pindala 20798 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatise.
POS 44	Krundi pindala 25821 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatise.
POS 45	Krundi pindala 707 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa maa (OK), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Krundile on lubatud ehitada reoveepuhasti ja selle teenindamiseks mõeldud rajatised. Kui projekteerimise käigus selgub, et pumpla rajamine pole vajalik, on lubatud krunt POS 45 liita krundiga POS 24.
POS 46	Krundi pindala 478 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa maa (OK), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Krundile on lubatud ehitada reoveepuhasti ja selle teenindamiseks mõeldud rajatised. Kui projekteerimise käigus selgub, et pumpla rajamine pole vajalik, on lubatud krunt POS 46 liita võrdselt kruntidega POS 27 ja POS 21.
POS 47	Olemasolev Betooni tänav T2 (66101:001:0871) katastriüksus. Krundi pindala 7105 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatise.

POS 48	Krunt moodustatakse Põllu (77003:001:0750) katastriüksusest. Krundi pindala 1143 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% kergiiklusmaa (LK), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatisi.
POS 49	Krunt moodustatakse Paekarjääri (77004:001:0043) katastriüksusest. Krundi pindala 12338 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatisi.
POS 50	Krunt moodustatakse Paekarjääri (77004:001:0043) katastriüksusest. Krundi moodustamise eesmärk on Paekarjääri kinnistu detailplaneeringuga kavandatud sõidukite teenindushoone jaoks mõeldud hoonestusala nihutamiseks. Krunt jääb funktsionaalselt seotud Paekarjääri kinnistule kavandatud motosportdikeskusega. Krundi pindala 912 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% eriotstarbelise puhke- ja spordirajatise maa (PE), katastri sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa (Üh). <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus Paekarjääri kinnistu detailplaneeringuga kavandatud motosportdikeskuse teenindushoone rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 1, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 480 m ² . Maksimaalne täisehitus on 42%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2. Krundi tehnovõrkudega varustatus lahendatakse projekteerimisel motosportdikeskuse kaudu vastavalt Paekarjääri kinnistu detailplaneeringuga kavandatule.

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on väiksema ja keskmise suurusega tööstus- ja tootmisettevõtetega (nt väiketootmine, töötlemine, kerged tootmisprotsessid), mille alla kuuluvad näiteks toiduainete ja joogitööstus, rõiva- ja tekstiilitööstus, puidutööstus ja mööblitootmine, väiksemad metallitöötlemise töökojad, keraamika ja klaasitööstus, elektri- ja elektroonikatööstusmasinaehitus ja seadmetootmine, kummitööstus ja plastikutööstus, keemiatööstus, paberitööstus ja trükitööstus, toiduainetööstus suuremas mahus, ehitusmaterjalide tootmine.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda.

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

Fassaadimaterjalidest soovitatakse kasutada linnakeskkonda sobivaid lahendusi - klaas, sandwich-paneelid (kombineerituna muude materjalidega), puit, kivi, metall jne. Keelatud on immiterivate materjalide kasutamine välisviimistluses. Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse 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

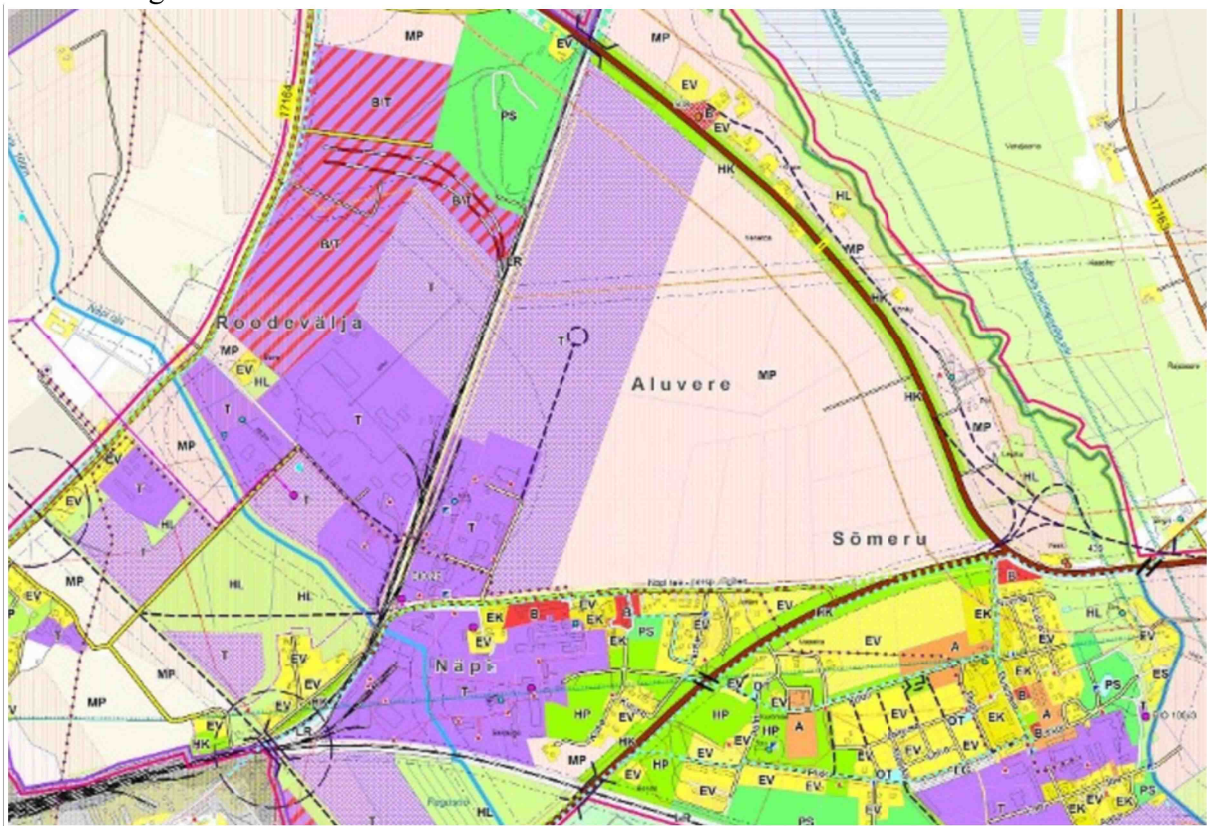
kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.4 Vastavus kehtivale Sõmeru valla üldplaneeringule

Sõmeru valla üldplaneering kehtestati Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Sõmeru valla üldplaneeringu lahendusega, mille kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmismaa.

Üldplaneeringuga on lubatud kõrvalfunktsioonina ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.

Tootmishoonete maht maksimaalselt 6 m³/m² hoonealuse maapinna kohta ning keskmine lubatav kõrgus 10-12 m.



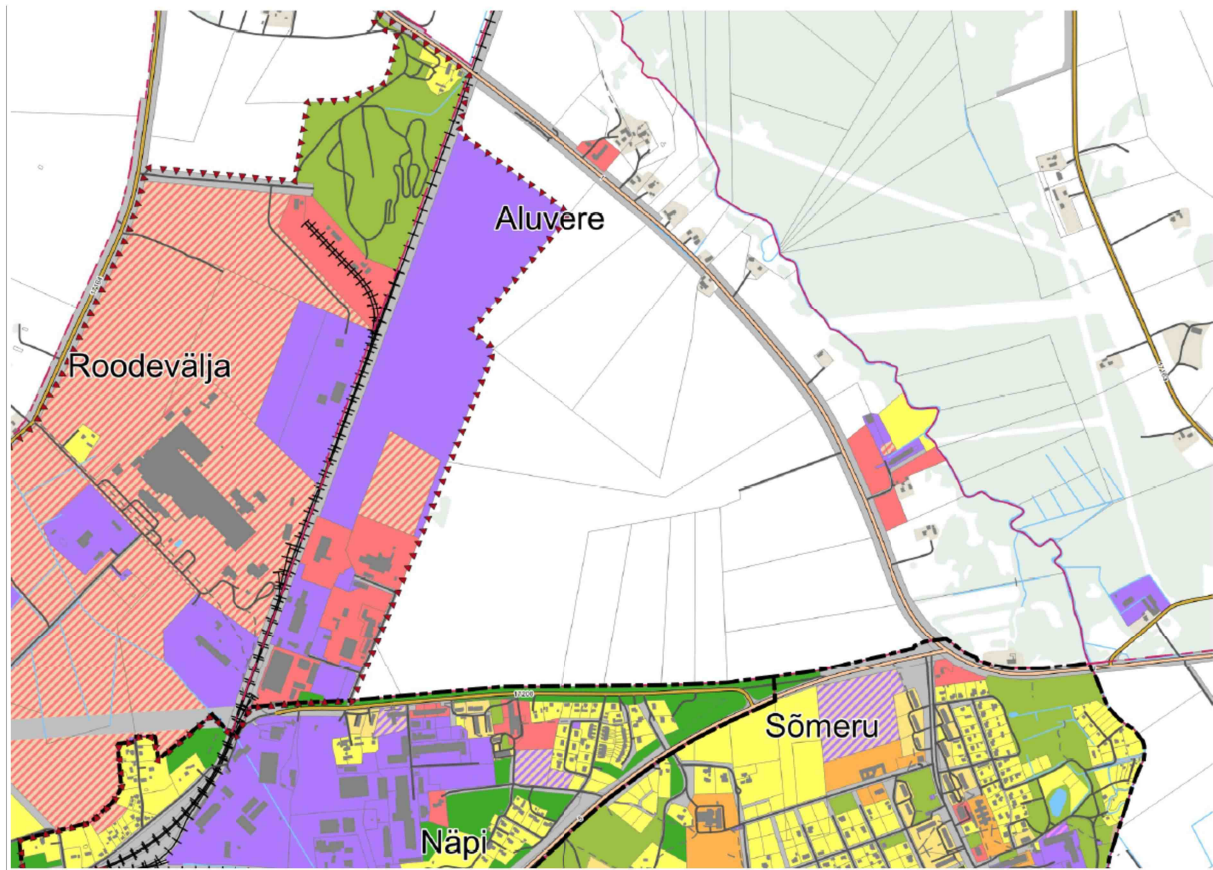
Joonis 1 Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust

3.5 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 Tööstuspargi kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmise maa-ala ning detailplaneering on kooskõlas valla pikemaajaliste arengusuundadega. Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa. Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Tootmise maa-ala hõlmab tootmis- ja tööstusmaid, laohoone maid ning põllumajanduslikke tootmismaid.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, mäetööstuse maa-ala, turbatööstuse maa-ala, jäätmekäitluse maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala. Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusalal ei ole maa-alal lubatud kavandada olulise keskkonnamõjuga tootmistegevust.



Joonis 2 Väljavõte koostamisel olevast Rakvere valla üldplaneeringust

3.6 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.

Sõmeru paikkond jääb Rakvere toimepiirkonna lähivöändisse. Sõmeru alevik on kohalik keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmavajalikke teenuseid. Käesoleva detailplaneeringuala lähiümbruses asuvad Aluvere ja Roodevälja külad ning Näpu ja Sõmeru alevikud jäävad ka linna lähivöändis asuvasse vahevöändisse. Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga on võetud eesmärgiks eelkõige vahevöändi tihendamine. Vahevöändi arengu põhimõtete suunamisel on arvestatud Roodevälja-Aluvere-Näpi piirkonnas tootmisalade arendamisega ning vajadusega nende alade teenindamiseks tagada jalg- ja jalgrattateede ühendused.

Seega aastaks 2030+ on Rakvere linna vahevöönd kompaktsem ja tihedam kui seda on tänase käsitlemise järgi linna lähivöönd.

Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu kohaselt ettevõtluse arengualal. Maakonnaplaneeringu kontekstis on ettevõtluse arenguala tootmise ja logistikaga seotud ettevõtluse arendamiseks ning laiendamiseks kavandatud maa-ala.

Aluvere ettevõtlusala detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud üldiste arengusuundumustega ning vastab linna vahevööndi arengu põhimõtetega.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb lõunast poolt riigiteega 17208 Näpi-Roodevälja ning loode poolt Terminali teega (kohalik tee nr 7700134), mis on ühendatud riigiteega 17164 Arkna-Rakvere. Olemasolev juurdepääs Näpi-Roodevälja teelt toimub planeeringuala lõunaosas asuv Betooni tänava kaudu (kohalik tee nr 7701023). Betooni tänav ristub Linnase tänava (kohalik tee nr 7701031) ja Juurvilja tänavaga (kohalik tee nr 7701035).

Vastavalt Transpordiameti 20.12.2024 kirjas nr 7.2-2/24/20715-2 antud tehnilistele tingimustele, on liiklussagedused riigiteedel on planeeringuala piirkonnas kõrged (riigitee nr 5 – 7004 autot ööpäevas; riigitee nr 17164 – 2074 autot ööpäevas, riigitee nr 17208 – 792 autot ööpäevas). Veskinurga kinnistu detailplaneeringu menetluses on koostatud liiklusuuring (ERC Konsultatsiooni OÜ, aruande nr ERC/20/2021), mille kohaselt tuleb Aluvere piirkonna arenedes kavandada riigitee nr 17208 Näpi tee ja riigitee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ristmikule ringristmik (edaspidi Näpi ringristmik). Ristmiku teenindustase on hommikul tippunnil vasakpöörjale 2021 a andmetel E.

Eesmärgiga vältida Näpi tee poolset liikluskoormuse tõusu, on peamine juurdepääs planeeringualale on kavandatud Arkna-Rakvere kõrvalmaanteelt Terminali tänava kaudu. Terminali tänava ühendamiseks tuleb rajada raudteest ülesõit ning uus tänav Paekarjääri katastriüksusele. Alternatiivne varujuurdepääs on kavandatud Näpi teelt Betooni tänava kaudu. Riigiteede nr 17208 Näpi-Roodevälja tee ja nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ristmiku liikluskoormuse tõusu vältimiseks tuleb Betooni tänava poolset liiklust reguleerida märkidega (seada kellaajalised ajalised või kaalupiirangud jne).



Joonis 3 Planeeringuala liiklusskeem

Ettevõtlusala teenindamiseks on kavandatud ca 7,5 m laiused teed. Tänavavõrgustiku detailne lahendus (laius, pöörderaadius, liikluskorraldusvahendite paigutus) antakse projekteerimise staadiumis. 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.

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 parkimismormatiivi.

Ehitise liik - tootmisettevõtte, ladu

Parkimismormatiiv 1/280

Brutopind nt 6000m²

$6000/280=21$

Tulenevalt EhS nõuetest, tuleb hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale

parkimiskohale ja elektriautode laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.

Parklates peab olema iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Liikumispuudega inimeste autodele tuleb reserveerida parkimiskohad võimalikult liikumise sihtpunkti ja ukse lähedale.

Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht. Parkla tuleb rajada asfaltkattega.

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeritud tänavate äärde jalgteed rajamine ning nende ühendamine Terminali tee äärse jalgteega ning Betooni tänava poolse alaga. Planeeritud jalgteede lahendust täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.3 Kattega alad

Planeeritud juurdepääsuteed ja parklad on ettenähtud rajada asfaltkattega. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus. Parklate sademetevee juhtimine tuleb lahendada parkla projekteerimisel (vt p 10.5 Sademevee kanalisatsioon).

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrasustus

Planeeritava maa-ala näol on tegemist valdavalt haritava põllumaaga, millel kõrghaljastus puudub.

Kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringu ja koostamisel oleva Rakvere valla üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmisettevõtte territooriumist 20 % haljastada. Haljastusest 60 % arvestada kõrghaljastusena. Võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks tuleb kavandada vähemalt 50 m rohelised puhvertsoonid (kaitsehaljastus), et eraldada tootmismaad elamutest, puhkealadest ja üldkasutatavatest hoonetest. Puhvertsoon tuleb rajada tootmismaa katastriüksusele;

Detailplaneeringuga on kavandatud täiendava kõrghaljastuse rajamine tee ja parkimisalade vahelistele aladele. Täpne krundisisene haljastus (sh parkla haljastus) tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite ulatusega. Eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritud puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

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 heakorraeskirjale (vastu võetud Rakvere Vallavolikogu 22.04.2020 määrusega nr 64). Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

5.2 Piirded

Tootmismaa kruntidele ei ole piirete rajamist üldjuhul kavandatud. Piiret võib rajada teenindusala, majandushoovi vms piiramiseks. Teenindusala ei tohi jääda tänavapoolsele alale. Piirde 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 määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, millele tuleb esitada ehitusteatis.

Piire on kavandatud krundile POS 49 planeeritud tee äärde.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“.*

Kui kavandatavates hoonetes planeeritakse tegevust, mille kohaselt on keskkonnamõju hindamine või eelhindamine vajalik, tuleb see läbiviia ehitusloa menetluse raames.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet.

Planeeringuala piirneb tänavatega ja arvestada tuleb olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Detailplaneeringuga kavandatava ettevõtlusala mõjupiirkonda ei jää Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid.

Planeeringualal võib esineda ehitusaegne vibratsioon. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama *sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3* toodud piirväärtustele.

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 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Täna-ja muus välivalgustuses kasutada säästvaid lahendusi (LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms);
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

6.2 Jäätmekäitlus

Rakvere vallas kehtib Rakvere valla jäätmehoolduseeskiri (Rakvere Vallavolikogu 21.03.2018 määrus nr 11).

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmeladaja (tööde teostaja) peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmelad 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 valla jäätmehoolduseeskirjast, mis on kohustuslik täitmiseks kõigile juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad alaliselt või ajutiselt Rakvere valla haldusterritooriumil. Lähtudes Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja.

Kinnistu valdajal lasub kohustus organiseerida kogutud jäätmete regulaarne äravedu.

Jäätmed tuleb koguda liigiti ning kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. 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, prügiguurid peavad sobima antud keskkonda.

6.3 Radoonioht

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetele tuginedes jääb Rakvere vald kõrge radoonisisaldusega riskiklassi alale.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita hoonetesse toimub põrand ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks ($< 10 \text{ kBq/m}^3$), normaalseks ($10\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$), kõrgeks ($50\text{--}250 \text{ kBq/m}^3$) ja eriti kõrgeks ($> 250 \text{ kBq/m}^3$).

Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine” ja EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” esitatud nõuetele.

Hoonetes, kus töötajad viibivad igapäevaselt tuleb tagada radooniohutu keskkond arvestades EVS 840:2023 standardis „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

6.4 Ohtlike ettevõtete ohualad

Planeeringuala mõjutavad kemikaaliseaduse kohaselt järgmised ettevõtted:

- **Maag Eesti AS Rakvere tootmisüksus**, mis on kemikaalide käitlemisest tulenevalt B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte. Planeeringuala jääb valdavas osas ettevõtte ohuala raadiusesse, mille ulatus on raadiusega 1000 m.
- Planeeringuala lääneosas kavandatava Terminali tee ühendus piirneb **Roodevälja Terminal OÜ terminaliga**, mis on kemikaalide käitlemisest tulenevalt C-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte. Kavandava juurdepääsutee jääb ohuala raadiusesse, mille ulatus on 56 m.
- Lähikümbruses asub ka **T.R Tamme Auto OÜ** B-kategooria ettevõtte, ohualaga 132 m, kelle tegevus on ajutiselt peatatud.

Ohtliku ettevõtte ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.



Joonis 4 Ohtliku ettevõtte ohuala (allikas: Maa-amet)

Vastavalt kemikaaliseadusele § 32 tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel arvestada maakasutuse planeerimisel ning projekteerimistingimuste ja ehituslubade andmisel suurõnnetuse ohuga ja ohtlikkust ettevõttest lähtuvate asjaoludega.

Rakvere Vallavalitsus on koostanud Aluvere ettevõtlusala riskianalüüsi (planeeringu lisa), mille käigus on kirjeldatud suurõnnetuse ohuga ettevõttest lähtuvasse ohualasse ehitiste planeerimisel riskide maandamiseks ja ohuolukorras tegutsemiseks kavandatavaid meetmeid ja tegevusi.

Ettevõtlusalale rajatavad hooned ja seal töötavad inimesed jäävad ohtliku ettevõtte Roodevälja terminal OÜ ohualast välja. Ohuala kattub osaliselt juurdepääsuteega.

Ohutsooni läbivale teele tuleb lisada ohutsooni alale peatumise keelu märgid.

Kõige suuremat mõju avaldab Maag Eesti AS Rakvere tootmisüksus. Kõige tõenäolisem reostus on ammoniaagi õhusaaste. Ohtliku tootmisüksuse vahemaa Aluvere ettevõtlusala kõige lähimasse punkti linnulennult on 388m. Aluvere ettevõtlusalale rajatavaid tootmishooneid eelpoolmainitud oht ei mõjuta, kuid ammoniaagi õhusaaste on ohtlik Aluvere ettevõtlusalal viibivatele inimestele. Planeeritav tegevus mõjutab suurõnnetuse ohuga ettevõtte tegevust, kuna see toob kaasa suurenenud inimkoormuse ohualas.

Planeeringu elluviimisel tuleb rakendada riskianalüüsis väljatöötatud ennetavaid korralduslikke ja tehnilisi meetmeid ja järgida käitumisjuhiseid.

Planeeringuala kinnistutele tuleb paigaldada tuulelipud selleks, et võimaliku ammoniaagireostuse korral oleks võimalik kiiresti määrata tuulesuunda, seeläbi prognoosida võimaliku ammoniaagipilve liikumist ja vastavalt tegutseda.

Ehitistesse kavandatava sundventilatsiooni korral tagatakse selle ohuolukorras lihtne väljalülitamine, et vältida gaasi sattumist siseruumidesse.

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.

Kuja arvestamisel võib ühe krundi piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad 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 veevõtukohale, 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) pööningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel 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.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest. Planeeringuala ehitised liigituvad tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisiga hooneteks (tööstus- ja laohooned).

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP2. Projekteerimise staadiumis, kui on teada täpsed hoone parameetrid ja nõuded, on lubatud tulepüsivusklassiks määrata ka TP3. Tulepüsivusklassi määramisel peavad olema täidetud kõik ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

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. Kustutusvee normvooluhulk ehitise puhul, mille põlemiskoormus on 0-600 MJ/m² on 10 l/s, eripõlemiskoormusega 601 MJ/m² kuni 1200 MJ/m² on minimaalselt 20 l/s ja üle 1201 MJ/m² on 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

Ehitiste välise tulekustutusveega varustamiseks on planeeringualale kavandatud **kuus tuletõrjehüdranti**. 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.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Planeeringus on toodud võimalikud probleemid ning antud soovitused projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

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 konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Piirkonna väärtust tõstavad atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed. Ehitamisel tuleb kasutada atraktiivseid, vastupidavaid ja kvaliteetseid värve ja 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

Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. 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 sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla 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. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad 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 tehnoorkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnoorkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnoorkude joonisel*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnoorkudele ja planeeringualast väljapoole kavandatud tehnoorkudele kaitsevööndite ulatuses (*vt p 10 TEHNOÖRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*).

Kruntidele POS 21 ja POS 28 tuleb kanalisatsiooni ülepumplate osas seada kasutusõigus vee-ettevõtja kasuks. Kui projekteerimise käigus pumplate asukohad muutuvad, tuleb kasutusõigus seada vastavalt pumpla tegelikule asukohale.

10. TEHNOÖRGUD JA –RAJATISED

Planeeringuala läbib Elering Eesti AS Püssi-Rakvere elektriõhuliin 220-330kV (kõrgepingeliin), mille kaitsevöönd on 40 meetrit liini teljest. Lisaks on planeeringualal Telia Eesti AS ja EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA poolt hallatavad sidekaablid, Elektrilevi OÜ poolt hallatavad elektriõhuliinid 1-20 kV (keskpingeliin) ja maakaablid ning Betooni tänaval on gaasitrass.

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

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 22.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 485763.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate kruntide elektrivarustuse tagamiseks kavandatud 3 uue komplektalajaama rajamine (kruntidele POS 24, POS 42 ja POS 43). Alajaamad on planeeritud tee äärsele alale, et oleks tagatud selle teenindamiseks ööpäevaringe vaba juurdepääs. Alajaamade asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada, kui on tagatud võrguvaldaja poolt esitatud tingimused ja kooskõlastus. Uute alajaamade toide on kavandatud 10 kV maakaabelliinidega raudtee ääres olevast 10 kV õhuliinist.

Planeeritud kruntide liitumiskilpide asukohad on kavandatud kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (*Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks*). Elektritoide 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

Planeeritud tänavate äärde on kavandatud tänavavalgustuse rajamine.

Tootmiskruntide sisene valgustus on planeeritud parklate ja hoonete fassaadide-õuealade juurde. Täpne parklate ja hoonete valgustuslahendus antakse projekteerimise staadiumis. Kasutada võimalusel LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms energiasäästlikke lahendusi..

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 18.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39284860.

Planeeringuala läbivad olemasolevad sidetrassid. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega või paigaldada reservtoru kaablite kõrvale kaevust kaevuni.

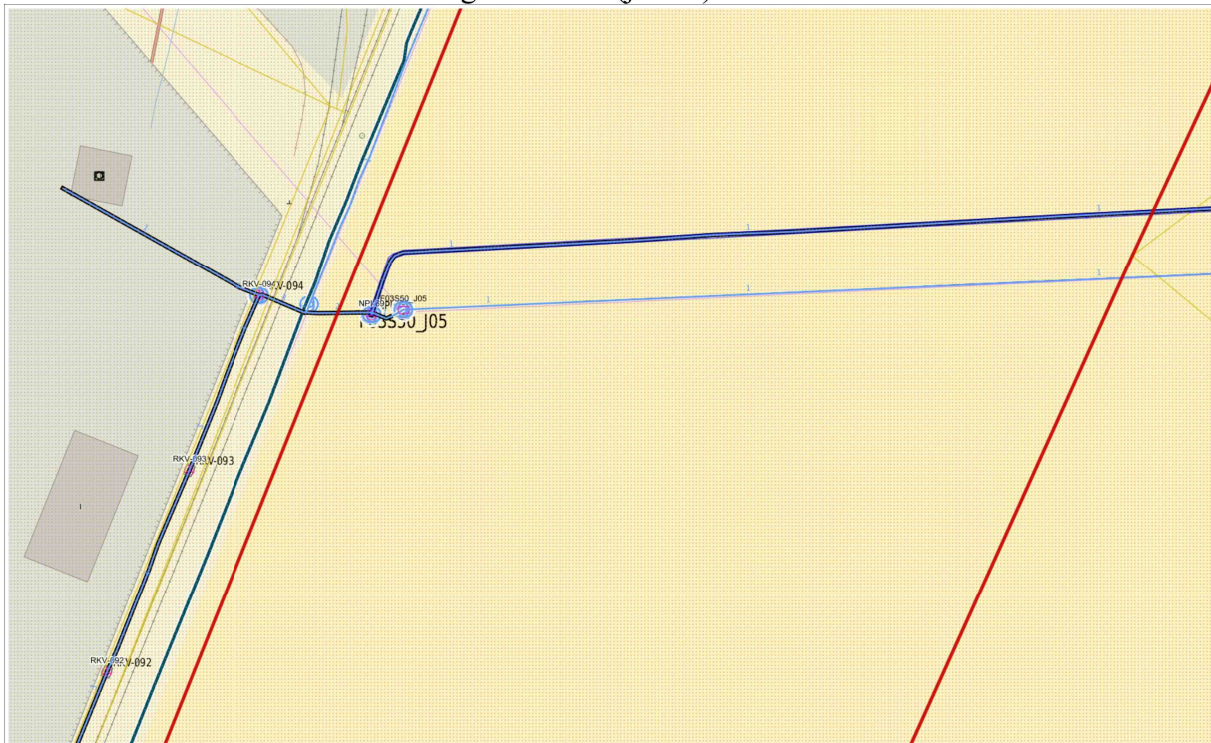
Olemasolevate sidekaablite ümberehitamist ei ole detailplaneeringuga kavandatud, kuid kui planeeringu elluviimisel tekib vajadus sidekaablite ümberehitamiseks, on seda lubatud teha. Ümberehitamiseks tuleb projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses (sh liinirajatiste sügavused) ja teostada Telia Eesti AS-i järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt (jvida@boftel.com).

Geoloogiliste uuringute tarbeks tehtavate puuraukude asukohad kooskõlastada Telia Eesti AS-ga. Kõik tööd sideliinirajatiste kaitseks ja materjalid hangib töövõtja omal kulul. Siderajatiste ümberpaigaldamisel ümberpaigutatud siderajatised tuleb tasuta Telia Eesti AS-ile üle anda asendusrajatisena (sh reservtorud).

Telia Eesti AS-i liinirajatiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt Asjaõigusseaduse rakendusseadus § 15.

Rekonstrueeritavad liinirajatised jäävad Telia-Eesti AS-i omandisse. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Tööde lõppedes esitada dokumentatsioon Telia ehitaja portaali geopank.elion.ee.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks tuleb rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punkti kuni kavandatavate hoonete sisevõrgu ühendus (jaotus) kohani.



Joonis 5 Olemasoleva sidevõrgu ühenduskoha skeem (vastavalt tehnilistele tingimustele)

Ühenduskoht ülemasoleva sidevõrguga on tähistatud tehnovõrkude joonisel. Olemasoleva sidetoru tuleb paigaldada sidekaev. Sidevarustuse tagamiseks tuleb rajada sidekanalisatsiooni põhitrass (100mm UPOTEL PVC torust/multitorust) alates planeeritavast sidekaevust. Igale krundile tuleb näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüp sidekaeve.

Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust RKV-094, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem tuleb enne paigaldustööde teostamist kooskõlastada Telia Eesti AS-ga.

Detailplaneeringuga on lahendatud trassikoridori asukoht olemasoleva võrguga ühenduskohast kuni hoonestusaladeni. Sõltuvalt hoonete 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.

Hoone sisevõrgu projekteerimisel tuleb kavandada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Lähtuda Telia nõuetest „Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“.

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 ja reoveekanaliseerimine

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Rakvere Vesi AS poolt 20.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 59.

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud väljavõttena olemasolevast Näpi tee ja betooni tänava ristmiku lähisel paiknevast ühisveevärgi torustikust. Ühenduskoht ühisveevärgiga on tähistatud tehnovõrkude joonisel. Planeeringuala veetorustik on kavandatud ringtoitega torustikuna.

Vastavalt AS Rakvere Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele tuleb veetorustiku ühendustorustikud ja sisendtorustikud projekteerida torudest PE100 SDR11 PN16. Kuni üks meeter väljapoole kruntide piire paigaldada peakraanid (sulgarmatuuridega), mis jäävad liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Planeeringualale on kavandatud kuus tuletõrjehüdranti. Soovitav hüdrandi tüüp on maa-alune.

Detailplaneeringu alal formeeruvad reoveed kavandatud juhtida olemasolevasse Näpi tee ja Betooni tänava ristmiku lähisel paiknevasse ühiskanalisatsiooni torustikku. Ühenduskoht ühiskanalisatsiooniga on tähistatud *tehnovõrkude joonisel*. Ühenduskohas on olemasoleva kanalisatsioonitorustiku kaevu põhja kõrgusmärk on 69,84 m.

Planeeringualale on kavandatud kahe reoveepumpla rajamine (projekteerimise staadiumis määratakse pumplate tegelik arv). Reovee ülepumplad on planeeritud ühiskanalisatsiooni osana, avalikku kasutusse jäävatele maa-aladele. Pumplate juurde on kavandatud rasketehnikale mõeldud teenindusplats ja juurdepääs.

Planeeringuala sisesed reoveed juhtida isevoolselt reovee ülepumplatesse ja pumplatest survetorustikuga ühenduskohta olemasoleva ühiskanalisatsiooniga. Võimalikud ülepumplate asukohad on tehnoorkude joonisel. Pumplate rajamise vajadus ja asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga on kavandatud liitumisvõimalused planeeringuala naaberkinnisasjadele ning piirnevatele tänavatele.

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 kolksumisvastaste fiksaatoritega (kolksumine ei ole lubatud). Kontrollkaevude minimaalsed mõõdud on 560/500 mm. Tootmismaa kruntide ühendustorustikele tuleb kuni üks meeter väljapoole krundi piire paigaldada kanalisatsiooni vaatluskaevud (kontrollkaevud), mis jäävad liitumispunktiks ühisveekanalisatsiooniga. Kanalisatsioonitorustiku kontrollkaevud planeerida eranditult nn valupõhjaga (rennpõhi). Kanalisatsioonitorustike kvaliteedistandard on EN 1401-1 (Compact SN8). Projekteeritavate torustike läbimõõdud ja kõrgusmärgid täpsustatakse projekteerimise käigus.



Joonis 6 Olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu ühenduskohtade skeem (vastavalt tehnilistele tingimustele)

Ühendustorustike läbimõõdud lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt kinnistute perspektiivsele vee- ja kanalisatsioonivarustusele. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike projektide koostamisel tuleb muuhulgas lahendada ka piirnevate kinnistute liitumispunktid. Liitumispunktide asukohtasid on lubatud sõltuvalt hoone asukohast kooskõlas vee-ettevõtjaga projekteerimise käigus täpsustada.

Tootmismaakruntidest ja planeeringualast välised torustikud rajatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikena. Torustikud ja muud torustike toimimiseks vajalikud rajatised antakse tasuta üle vee-ettevõttele.

10.5 Sademevee kanalisatsioon

Planeeritavates parklates ja hoonete katustelt kogutud sademevesi tuleb võimalusel immutada planeeringuala siseselt haljasaladel pinnasesse. Sademevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevesi tuleb lahendada eelistades säästlikke lahendusi (nt immutusplakkidega, imbkaevudega, taimkatteribadega, viibetiikidega, vihmaaedadega, haljaskatustega, haljasseintega, immutuslaladega, puhverribadega sõidutee ja jalgte vahel, viibekraavidega, taimestatud viibealadega, vettlabilaskvate katetega, kivisillutiste ga jmt). Täpne looduslähedane sademeveelahendus (nõvad ja vihmapeenrad) kavandada projekteerimise staadiumis.

Tootmismaa kruntidele tuleb projekteerida õli- ja liivapüüdurid. Pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama *keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele“ (veeseadus (VeeS) § 129 lg 4 ja 5).*

Planeeritavate tänavate sademevee lahendus antakse projekteerimisel. Võimalik on juhtida tänavate sademeveed torustiku kaudu kruntidele POS 23 ja POS 24 kavandatud haljasaladele ning rajada sinna sademevee immutamise lahendus.

Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud.

Tootmismaa kruntide sademe- ja drenaaživee ning muu pinnasevee ärajuhtimise tehniline lahendus ning liiva- ja õlipüüdurite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete ja parklate täpsed lahendused.

Vastavalt *EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1* on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse või truupidesse (sh eesvoolul).

10.6 Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk poolt 05.12.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/307-24.

Planeeritavate kruntide gaasivarustus on lahendatud uue liitumisega B-kategooria gaasitorustikust Rakvere B3 (ehr kood 220591732), mille ühenduskoht asub Betooni tänav (77003:001:0295) maaüksusel. Ühenduskoht gaasivõrguga on tähistatud *tehnovõrkude joonisel*.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on liitumiskohaks oleva gaasitorustiku läbimõõt ST 325x8, MOP-3,0 bar.

Planeeritavate tootmismaa kruntide liitumispunktid asuvad kruntide piiril. Liitumispunkti paigaldada maakraan. Liitumispunkt peab olema vähemalt 1 m kaugusele teiste tehnovõrkude liitumis- ja sõlmpunktidest ja ei tohi olla sissesõidutee all. Täpne gaasivarustuse lahendus antakse projekteerimise käigus, sõltuvalt hoonete asukohtadest 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.

10.7 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on kavandatud lokaalselt (elektri-, päikese-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid). Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoone projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastavate kütteallikate kasutamine.

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

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele-, majanduslikule-, kultuurilisele- ja looduskeskkonnale

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega nähakse ette uute ettevõtluse ja tööstushoonete rajamist, mis toetab Rakvere valla ja linna lähiümbruse ettevõtluse üldist arengut ja vastab üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärkidele. Planeeringu elluviimine on kooskõlas asustuse tihendamise põhimõtetega.

Ettevõtlusala arendamisega luuakse taristu ettevõtete loomiseks või piirkonda meelitamiseks. Arendus mõjutab ka positiivselt ehitusvaldkonda ja üldist majanduskeskkonna aktiivsust. Majanduskeskkond muutub mitmekesisemaks ja seetõttu jätkusuutlikumaks.

Planeeringu elluviimine toob kaasa täiendavaid töökohti, sh kaudseid töökohti läbi täiendava tarbijaskonna lisandumise, sest töötajad tarbivad ka piirkonna muid teenuseid. Samuti suureneb täiendavate teenuste tarbijate ja pakkujate hulk ning kõigi eelduste kohaselt ka konkurents erinevate teenusepakkujate vahel. Ettevõtlusala loomine loob soodsa olukorra uute ettevõtete piirkonda tulemisel, mis muudab majandust mitmekülgsemaks ja jätkusuutlikumaks.

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu muinsuskaitsealised ega pärandkultuuri objekte, mida kavandatav tegevus võiks mõjutada. Planeeringuala ei jää maakonnaplaneeringus määratud väärtuslike maastike alale. Hoonestuse kavandamine olemasolevale põllumaale mõjutab väljakujunenud maastikupilti, kuid arvestades seda, et planeeringuala piirneb olemasolevate tootmisettevõtetega, ei ole kavandatava hoonestusega avaldav mõju ulatuslik.

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ega varale. Tootmishoonete 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

elamuid. Planeeringuala piirneb Paekarjääri kinnistuga, millele on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud motopargi rajamine. 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. Planeeringus on kavandatud uute jalgteede rajamine, et ala oleks kõikidele liikumisviisidega gruppidele ligipääsetav.

Kavandatud tegevusega ei kaasne teadaolevalt olulist keskkonnamõju alal ega lähiümbruses. Planeeringu elluviimisel tuleb järgida müra, välisõhu kvaliteedi jne nõudeid.

Üldiselt kaasnevad detailplaneeringu elluviimisel tavapärased ehitustegevuse seotud mõjud looduskeskkonnale (mõju müratasemele ja õhu kvaliteedile, veekasutusega kaasnev mõju, taimestiku eemaldamine ja pinnasetööd jne), kuid vajalike keskkonnameetmetega arvestades ei ole olulise keskkonnamõju esinemist ette näha.

11.2 Planeeringu elluviimise kava

Detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud kannab kohalik omavalitsus, kes ehitab välja planeeringuala avalik kasutusega tänavad ja tehnovõrgud kuni liitumispunktideni. Krundisisene ehitustegevus toimub kinnisasja igakordse omaniku kulul vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt esitatud tingimustele.

Ettevõtlusala ehitatakse valmis kahes etapis. Elluviimist alustatakse kruntidest POS 33 – POS 40. **Esimeses etapis** rajatakse krundile POS 49 planeeritud juurdepääsutee Terminali tee poolt ning ning krunte POS 33 – POS 40 piirnevad tänavad. **Teises etapis** ehitatakse välja lõunapoolne osa ning juurdepääsutee Betooni tänava poolt. .

Planeeringu elluviimine koosneb järgnevatest tegevustest:

1. Maakorraldustoimingud – katastriüksuste moodustamine;
2. Planeeringuala taristu projekteerimine (tehnovõrgud ja teed) ja välja ehitamine;
3. Ehitusõiguse realiseerimine.

Enne tootmishoonetele kasutuslubade väljastamist peavad olema välja ehitatud ka kruntide juurdepääsud, parkla ning hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni liitumispunktideni.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse 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.

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

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