



LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
Tel: (+372) 58 507 811  
E-post: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
[www.landcomposition.ee](http://www.landcomposition.ee)

## **Töö nr DP-24-01**

Lääne-Virumaa, Rakvere vald, Veltsi küla

Lembitu kinnistu

## **DETAILPLANEERING**

Tellija: Liilia Part  
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ  
e-mail: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
Tel: (+372) 58 507 811  
Maastikuarhitekt: K. Soonvald  
magistritunnistuse nr MD 000627  
(Eesti Maaülikool)  
/digiallkiri/

## SISUKORD

|      |                                                                                                        |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....                                                    | 4  |
| 2.   | PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD.....                                                | 5  |
| 3.   | VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....                                                                         | 5  |
| 4.   | OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....                                                                      | 7  |
| 4.1  | Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....                                                           | 7  |
| 4.2  | Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....                                                           | 7  |
| 4.3  | Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....                                       | 7  |
| 4.4  | Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....                                                                 | 7  |
| 4.5  | Olemasolev haljastus ja keskkond .....                                                                 | 7  |
| 4.6  | Olemasolev tehnovarustus .....                                                                         | 7  |
| 4.7  | Kehtivad piirangud .....                                                                               | 7  |
| 5.   | PLANEERINGULAHENDUS.....                                                                               | 8  |
| 5.1  | Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus .....                                                        | 8  |
| 5.2  | Kruntide ehitusõigused .....                                                                           | 8  |
| 5.3  | Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud.....                                     | 9  |
| 5.4  | Ehitiste arhitektuurinõuded.....                                                                       | 9  |
| 5.5  | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....                                                 | 10 |
| 5.6  | Haljastus.....                                                                                         | 12 |
| 5.7  | Heakorra põhimõtted .....                                                                              | 13 |
| 5.8  | Tehnovõrkude lahendus .....                                                                            | 13 |
| 5.9  | Veevarustus.....                                                                                       | 13 |
| 5.10 | Reoveekanaliseatsioon .....                                                                            | 15 |
| 5.11 | Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....                                     | 16 |
| 5.12 | Elektrivarustus.....                                                                                   | 16 |
| 5.13 | Telekommunikatsioonivarustus .....                                                                     | 17 |
| 5.14 | Tänavavalgustus .....                                                                                  | 17 |
| 5.15 | Soojavarustus .....                                                                                    | 17 |
| 5.16 | Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....                                                            | 18 |
| 6.   | KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....                                           | 20 |
| 6.1  | Keskkonnakaitse .....                                                                                  | 20 |
| 6.2  | Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed..... | 21 |
| 6.3  | Liikluskooormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks ..... | 21 |
| 6.4  | Alternatiivsed energiaallikad .....                                                                    | 22 |
| 6.5  | Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....                            | 22 |
| 6.6  | Servituutide vajaduse määramine .....                                                                  | 22 |
| 6.7  | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....                                                | 23 |
| 7.   | PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....                                                                | 24 |
| 8.   | JOONISED .....                                                                                         | 26 |
| 1.   | Situatsiooniskeem M 1: 10 000 .....                                                                    | 26 |
| 2.   | Tugiplaan 2a M 1:500 .....                                                                             | 26 |
| 3.   | Tugiplaan 2b M 1:500 .....                                                                             | 26 |
| 4.   | Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3a M 1:500 .....                                         | 26 |
| 5.   | Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3b M 1:500 .....                                         | 26 |
| 6.   | Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3c M 1:500 .....                                         | 26 |

---

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 7. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3d M 1:500 ..... | 26 |
|-------------------------------------------------------------------|----|

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärk on Lembitu maaüksuse jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Rakvere valla üldplaneering (kehtestatud Rakvere Vallavolikogu 21.04.10 määrusega nr 4);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30, <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/laane-virumaa/laane-viru-maakonnaplaneering-2030>);
- Kloodi küla, Rahunurme kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 23.04.2014 korraldusega nr 10);
- Veeseadus (vastu võetud 30.01.2019);
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 18.02.2021.a. määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded";
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses .Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse";
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused";
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus";

- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 " Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord<sup>1</sup>".
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 "Tee projekteerimise normid";
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

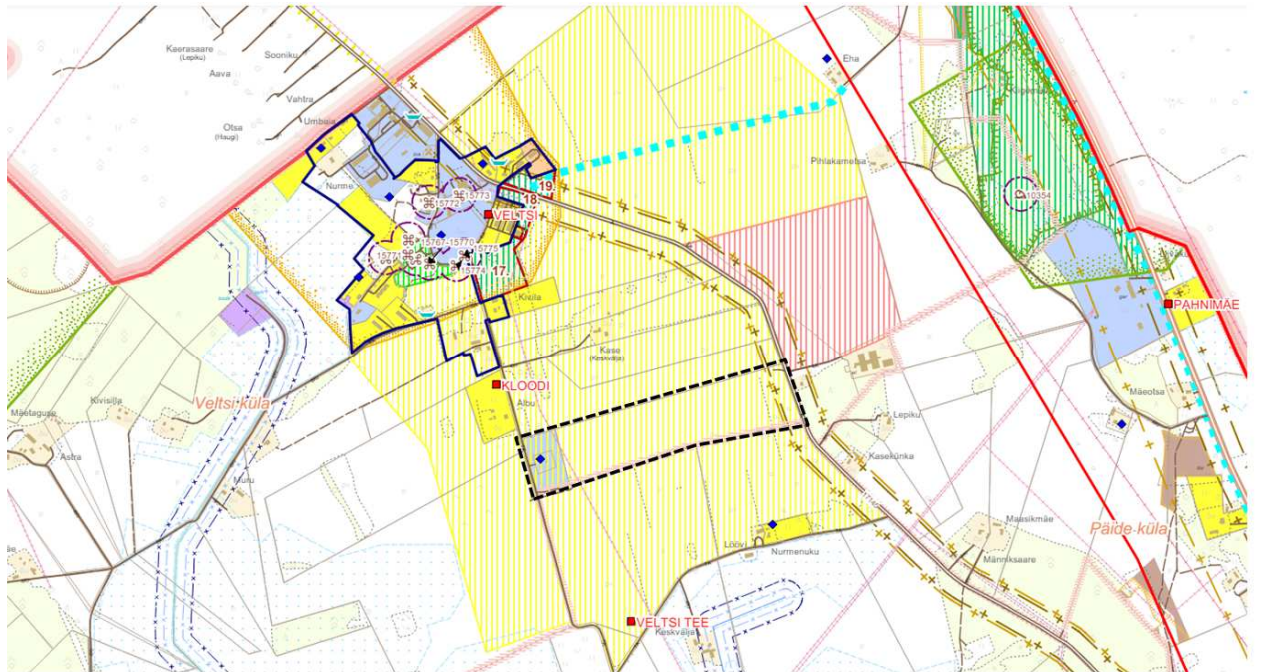
## **2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED**

Planeeringuala asub Rakvere vallas Veltsi külas Lembitu ja Farmi maaüksustel hajaasustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Rakvere linnas olemas. Rakvere linn asub planeeringualast ca 8 km kaugusel, Haljala alevik ca 7 km kaugusel ja Tallinna linn ca 95 km kaugusel.

## **3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE**

Kõnealune detailplaneering ei muuda kehtivat Rakvere valla üldplaneeringut (kehtestatud Rakvere Vallavolikogu 21.04.10.a. määrusega nr 4) kuna üldplaneeringus on märgitud see perspektiivse elamumaana.

Väljavõte Rakvere valla kehtiva üldplaneeringu maakasutusplaanist:



----- planeeritava ala piir

LEPPEMÄRGID:

### Maakasutus

| OI | Persp |                                          |
|----|-------|------------------------------------------|
|    |       | Elumumaa                                 |
|    |       | Ühistute maa                             |
|    |       | Ühiskondlike hoonete maa                 |
|    |       | Ärimaa                                   |
|    |       | Elamu-, äri- ja ühiskondlike hoonete maa |
|    |       | Jäätmeohidla maa                         |
|    |       | Tootmismaa                               |
|    |       | Sotsiaalmaa                              |
|    |       | Puhke- ja virgestusmaa                   |
|    |       | Haljasala- ja parkmetsamaa               |
|    |       | Kaitsehaljastuse maa                     |
|    |       | Üldmaa                                   |
|    |       | Aianduse maa                             |
|    |       | Karjäärde maa                            |
|    |       | Transpordimaa                            |
|    |       | Maatulundusmaa                           |

## **4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS**

### **4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**

Planeeritav ala asub Lääne-Virumaal Rakvere vallas Veltsi külas Lembitu ja Farmi pumpla maaüksustel. Planeeritava maa-ala suurus on 11,84 ha.

### **4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus**

Planeeringuala hõlmab Lembitu (katastriüksuse tunnus 66201:001:0923, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11,84 ha) ja Farmi pumpla (katastriüksuse tunnus 66201:001:0340, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 17348 m<sup>2</sup>) maaüksust. Ehitisregistri andmetel on detailplaneeringualal hooned puuduvad.

### **4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus**

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

1. Albu (66201:001:0968, maatulundusmaa 100%, pindala 9.10ha);
2. Tõrremäe-Veltsi kergtee (66201:001:0924, transpordimaa 100%, pindala 1583 m<sup>2</sup>);
3. Rahunurme tee 8 (66201:001:0893, elamumaa 100%, pindala 10738 m<sup>2</sup>);
4. Rahunurme tee 10 (66201:001:0643, elamumaa 100%, pindala 7891 m<sup>2</sup>);
5. Rahunurme tee 12 (66201:001:0644, elamumaa 100%, pindala 7885 m<sup>2</sup>);
6. Rahunurme tee 14 (66201:001:0645, elamumaa 100%, pindala 8554 m<sup>2</sup>);
7. Rahunurme tee 16 (66201:001:0646, elamumaa 100%, pindala 8578 m<sup>2</sup>);
8. Keskvälja (66201:001:0092, maatulundusmaa 100%, pindala 19.38 ha);
9. Farmi pumpla (66201:001:0340, tootmismaa 100%, pindala 17348 m<sup>2</sup>).

### **4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Vanamõisa-Veltsi-Päide maanteelt nr 17145 (katastriüksuse tunnus 66201:001:1940). Riigimaantee on asfaltkattega ning Lembitu maaüksuse ja eelnevalt mainitud riigimaantee vahel paikneb asfaltkattega kergliiklustee. Paatna-Veltsi kohalikult teelt on ka juurdepääs planeeringualale.

### **4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Planeeritaval alal paikneb kõrghaljastus (okaspuud, mõned üksikud lehtpuud) suuremas osas idapoolses osas. Läänepoolses osas moodustub suuremaid gruppe ja esineb üksikuid kasvavaid puid.

### **4.6 Olemasolev tehovarustus**

Planeeritava maa-ala läänepoolses osas paikneb kulgeb elektri keskpingeliin. Olemasolev mastalajaam (Künka: (Rakvere L)) asub planeeritavast alast põhjas.

### **4.7 Kehtivad piirangud**

Planeeringuala paikneb suuremas osas nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ja osaliselt ka kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Keskpinge elektriõhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
2. Vanamõisa-Veltsi-Päide maantee nr 17145, kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja

katendi servast;  
3. Maardla

## **5. PLANEERINGULAHENDUS**

### **5.1 Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus**

Detailplaneeringuga jagatakse Lembitu katastriüksus väiksemateks kruntideks ja Lembitu katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa (M) muudetakse elamumaaks (E), transpordimaaks (L), ärimaaks (Ä) ja tootmismaaks (T).

Vastavalt kehtiva üldplaneeringu seletuskirja p 7.1:

1. Traditsioonilise põllumajandusmaastiku ja meeldiva elukeskkonna säilitamiseks on kehtestatud "Mõlemal pool Päide-Veltsi teed, endiste õunaaedade ala" ja "Mõlemal pool Veltsi-Kloodi teed" minimaalseks krundi suuruseks 2500m<sup>2</sup>."

See nõue on detailplaneeringuga täidetud.

Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonised 3a - 3d "Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

### **5.2 Kruntide ehitusõigused**

Kagus paiknevatel elamumaadel (Kloodi küla, Rahunurme kinnistu detailplaneering; (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 23.04.2014 korraldusega nr 10) on kehtiv detailplaneering, mis lubab rajada maksimaalselt 1 elamu + 4 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 600 m<sup>2</sup>, kõrgusega põhihoonel harja kõrgus kuni 9 m ja abihoonel 6 m ning korruselisus põhihoonel 2 ja abihoonel 1.

Planeeringuala üksikelamumaa kruntidel POS 1-32 ja POS 38 lubatud ehitusõigused:

- Sihtotstarve elamumaa (EP) 100% / POS 32: vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV) 100%, POS 44: väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV 50%) ja üksikelamu (EP).
- Suurim ehitisealunepind on 600 m<sup>2</sup> / POS 32: 50 m<sup>2</sup> / POS 38: 2000 m<sup>2</sup>
- Krundile võib rajada ühe elamu ja kuni neli abihoonet / POS 32: üks abihoone / POS 38: üks põhihoone ja neli abihoonet.

Lisaks on planeeritud üks transpordimaa krunt POS 33 (sihtotstarve tee- ja tänava maa-ala (LT) 100%) ja neli haljasala krunti POS 34 - POS 37 (sihtotstarve parkmetsa maa (HM) 100%) ning üks reovee pumpla krunt POS 39 (sihtotstarve kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK). Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744), garaaž (12431), muu garaaž (12439), kaevumaja (12746), veejaotustorustikud (22220), kanalisatsiooniehitised (

22230).

### **5.3Kruuntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi (näiteks puukuur, lehtla, väliköök vms) võib ehitada ka väljaspool hoonestusala aga tuleb tagada naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega samuti tuleohutuskujad.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega. Rajatiste paiknemisel väljaspool hoonestusala tuleb tagada tuleohutuskujad naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega.

### **5.4Ehitiste arhitektuurinõuded**

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Kuna vahetusläheduses olemasolevas väljakujunenud elamurajoonis puuduvad kohustuslikud ehitusjooned (üksikelamud asuvad erineval kaugusel avalikust teest), siis ei ole ka siin määratud kohustuslikku ehitusjoont.

Planeeritud üksikelamute projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määramises nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud nõudeid.

Üksikelamute projekteerimisel juhendada EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes".

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad POS 1 – POS 32 ja POS 38 on toodud alljärgnevalt:

- Hoonete paigutus vaba
- Põhihoonel 2 maapealset korrust, abihoonel 1 maapealne korrus. Lisaks on lubatud keldrikorruksed nii põhihoonel kui ka abihoonetel
- Elamu katuse kalle 30-45°. Abihoonete katusekalle vaba.
- Elamu harja suurim kõrgus maapinnast 9,0 m. Abihoonete harja suurim kõrgus 6,0 m.
- Hoonete tulepüsivusaste TP3.

Ehituslikud tingimused:

- Lubatud on kõik vundamendid (postvundament, lintvundament jne).
- Lubatud konstruktsioonid on puitkarkassmaja, kivimaja, palkmaja, moodulmaja.
- Varikatus võib olla postidel või kinni ehitatud (näiteks tuulekoda, veranda).

Viimistlusmaterjalid:

- Seinad: saetud või hõõveldatud puit, palk (v.a. freespalk); krohv; saetud ja lõhutud looduskivi (mitte kasutada klombitud kivi); lisaks klaaspinnad (aknad). Elamute ja abihoonete teepoolsetel (planeeritava ala sisetee) külgedel peab olema vähemalt 25% seina pinnast puitviimistlusega.
- Katus: kivi (savi- ja betoon-); valtsplekk (k.a. klassik profiilplekk); SBS-sindel; puit; murukatus. Madalakaldelistel abihoonetel või elamu lisaelementidel võib kasutada ka rullmaterjali.

Piirded:

- Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga ja arvestada lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha täpse asukohaga.
- Piirdeaed võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Soovitavalt vahedega puit (lipp, latt jms) või metall (võrk, sepi). Võib rajada ka madalamaid kiviaedu (looduskivi, betoon tugimüürina). Mitte rajada pikki ja kõrgeid tumme (tihe plank, kivi) piirdeid. Naaberkruntide piiridel kasutada kuni 1,5 m kõrgust läbipaistvat metallpostidega võrkaeda või keevispaneelaeda, mida võib kombineerida hekiga.
- Piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkinnistutel kasutatud piirete kõrgustega.
- Piirded rajada kruntide piiridele. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.
- Piirete rajamisel tuleb arvestada kinnistule seatud isikliku kasutusõiguse piirangutega (nt. puurkaevu hooldamiseks, päästesõiduki ja teeservituudi alal hooldussõiduki liiklemiseks);
- Piirete rajamisel arvestada päästeauto jaoks määratud teeservituudi alalt lume vallitamise vajadusega.

Tehnorajataised:

- Päikesepaneelid paigaldada hoonete katustele.

## **5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaanteelt nr 17145 (katastriüksuse tunnus 66201:001:1940) ja Paatna-Veltsi kohalikult teelt. Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaantee on asfaltkattega ning Lembitu maaüksuse ja eelnevalt mainitud riigimaantee vahel paikneb asfaltkattega kergliiklustee. Planeeringuala sisene planeeritud tee ühendab omavahel Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaanteed nr 17145 ja Paatna-Veltsi kohalikku teed.

Kuna planeeringualal moodustatakse 31 üksikelamumaakrunti ja igale krundile on kavandatud 3 parkimiskohta, siis lisandub olemasolevale teele sõitma kuni 93 autot. Lisaks on planeeritud POS 38 parkla 25 parkimiskohaga, mille arv täpsustub edasise projekteerimise käigus vastavalt rajatavate hoonete kasutusele.

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele on planeeritud täiendavalt eraldi transpordimaa krunt POS 33.

Teemaa koridori laiuseks on kavandatud 12 m (üksikelamute vahele jääv ala) ja 10 m (Farmi maaüksusel). 12 m teemaa koridori puhul on planeeritud sõidutee autodele 5 m ning kõnnitee ja haljasala maaks 6 m. Kõnnitee täpne kulgemine haljasala maal lahendatakse teeprojekti koosseisus kuna detailplaneeringus ei määrata kõnnitee kuju täpselt (looklev, sirge vms). Kõnnitee ja sõidutee peab olema eraldatud kas haljasalaga või mõne piirdega (näiteks madal hekk, metallpiire vms). Rajatav kõnnitee ühendatakse Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaantee ääres asuva olemasoleva kergliiklusteega ja täpne ühenduskoht koos muu vajalikuga antakse teeprojekti koosseisus.

Planeeritud tee (POS 33) võib määrata avalikult kasutatavaks teeks. Planeeringuala sisene sõidutee on planeeritud kõva või tolmuva kattega (asfaltkattega või vähemalt kahekordse pindamisega). Tee vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus.

Planeeritud tee krundilt POS 33 on ette nähtud perspektiivis võimalik juurdepääs Albu (katastriüksuse tunnus 66201:001:0968)) maaüksusele, mille rajamine ja sellega seotud kulutused lahendatakse siis kui seda teelõiku Albu kinnistuni hakatakse rajama. Planeeringus on ära näidatud teeservituudiala võimalik asukoht, mille asukoht võib muutuda kui reaalselt hakatakse rajama juurdepääsuteed. Kui planeeritud tee (POS 33) jääb erateeks, tuleb sõlmida notariaalne teeservituudileping tee omaniku ja Albu kinnistu igakordse omaniku vahel.

Planeeringualasisesed peale- ja mahasõitude asukohad ja täpne lahendus (sh katend) antakse iga planeeritud krundi ehitusprojekti raames. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas.

Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Iga eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 3 parkimiskohta.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaantee km 7,07 ja sellest tulenevalt tuleb likvideerida ka samas asukohas asuv kergliiklustee juurdepääs.

Riigitee ristumiskoha parameetrid (juurdepääsutee laius, pöördkõverad) kavandada edasise projekteerimise käigus vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ tüüplahendusele II. Ristumine riigiteega kavandada võimalikult täisnurga all (riigitee kattega risti olev osa vähemalt 10 m arvates riigitee katte servast).

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Vastavalt Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 "Tee projekteerimise normid" lisa 2 joonisele 1 ja joonisele 8 on liitumisinähtavus LN2 (peatumiskohustusega ristmikul) võetud

5m ja peatee liitumisnähtavus LN1 on võetud 190 m (peattee projektkiirus 90 km/h). Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lg 2).

Planeeringuga nähakse ette planeeringuala olemasoleva ristumiskoha likvideerimine, st asfaltkatte eemaldamine ning teepeenra (sh haljastus) taastamine. Mis tahes muud lahendused (nt mahasõitu takistav piire) ei ole lubatud.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha projekteerimiseks tuleb taotleda Transpordiameti käest maantee@transpordiamet.ee nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseadus § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

## **5.6 Haljastus**

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevat haljastust säilitada niipalju kui võimalik.

Kõrghaljastust tuleb planeerida teepoolsetele külgedele (kui teemaale ei mahu eraldi kõrghaljastust rajama), et pakkuda kaitset sõidutee kuumenemise eest.

Igal krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul.

## **5.7 Heakorra põhimõtted**

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale.

## **5.8 Tehnovõrkude lahendus**

Planeeringualale kavandatakse veevõrk, kanalisatsioon, elektrivarustus. Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära toodud joonistel 3a ja 3b "Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega" ja ÜVK trassid joonistel 3c ja 3d "Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

Kuna detailplaneering realiseeritakse etappide kaupa, siis toimub ka tehnovõrkude rajamine etappide kaupa, välja arvatud põhitrassid.

## **5.9 Veevarustus**

Planeeritud kruntide veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub Farmi pumpla maaüksusel (katastriüksuse tunnus 66201.001:0340).

Arvestuslikult kulub ühel inimesel ööpäevas ca 130 liitrit vett ehk 0,13 m<sup>3</sup> ööpäevas ja 4 liikmelise leibkonna ööpäevane tarbimine on ca 0,52 m<sup>3</sup>. Planeeringualal planeeritud 31 krundi tarbimine ühes ööpäevas kokku on ca 16,12 m<sup>3</sup>.

Ühise puurkaevu kasutamisel tuleb kasutajate vahel sõlmida notariaalne tähtajatu veekasutuskord.

Krundisistest veetorustike täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

Huvitatud isiku (Lembitu kinnistu omanik) poolt rajatakse veevarustus (torustik olemasolevast puurkaevust, liitumispunktid) kuni planeeritud kruntide piirideni. Iga planeeritud krundi

hilisema omaniku rajada jääb krundisisene veetorustik koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

Perspektiivselt on ette nähtud liitumine ühisveevärgiga vastavalt Rakvere Vesi AS poolt 16.05.2025 koostatud tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringuala veevarustus on ette nähtud lahendada väljavõttena olemasolevast Veltsi teel paiknevast ühisveevärgi tänavatorustikust. Planeeritud veetoru kulgeb Paatna-Veltsi teel planeeringualast kuni liitumispunkti.

Edasise projekteerimise käigus arvestada alljärgnevaga:

1. Veltsi küla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektiga "Rakvere valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2023-2035" (OÜ Ruum ja Keskkond, töö nr 7-22.07);
2. veetorustike projekteerimisel lähtuda piirkonna veevajadusest;
3. kõikidele detailplaneeringu käigus tekkinud kinnistutele ja planeeringualaga külgnevatele kinnistutele ning tänavatele, samuti planeeritavate torustikega külgnevatele kinnistutele, on ette nähtud eraldi ühendustorustikud kinnistute piirideni koos kinnistute peakraanide (sulgarmatuuridega) Ühendustorustike läbimõõdud valida vastavalt kinnistute perspektiivsele veevajadusele.
4. veetorustiku ühendustorustikud ja sisendustorustikud planeerida PE100 torudest surveklassiga  $PN \geq 16/SDR11$ ;
5. piirkonna veevarustuse varustuskindluse tagamiseks on kinnistul Farmi pumpla (66201:001:0340) paiknev puurkaevpumpla kaasatud detailplaneeringu lahendusse ja see on ette nähtud eraldada ühisveevärgi tänavatorustikust sulgarmatuuriga;
6. tulekustutusvett vee ettevõtjale kuuluva ühisveevärgi kaudu piirkonnale ei tagata. Tulekustutusvee mahuti ühendused planeeritavate ühisveevärgi torustikega ei ole lubatud.

Planeeringualale planeeritavad kinnistute välised veerajatised rajatakse ühisveevärgi rajatistena ning neid ei rajata Rakvere Vesi AS vahenditest ja need antakse pärast rajamist Rakvere Vesi AS-le üle tasuta.

Perspektiivse ühisveetorustiku (ÜVK trassid mööda Paatna–Veltsi teed) rajamise kohustus on peale esimese 12 elamu (DP I etapp ja II etapist 6 elamut, vt joonis 3a) ehitamist. Kõigil uutel ja olemasolevatel (12-I) elamutel on kohustus liituda välja ehitatud ÜVK süsteemiga.

Farmi pumpla kinnistul (katastriüksuse number 66201:001:0340) paikneva puurkaevpumpla omandivorm ja kuuluvus lepitakse eraldi kokku praeguse omaniku ja tulevase omaniku vahel vastavalt nendevahelisele kokkuleppele.

Lähipiirkonna täiendava veevarustuse varustuskindluse tagamise eesmärgil kasutusele võetava puurkaevpumpla kasutuselevõttuga kaasnevad tegevused (nende hulka võivad kuuluda näiteks puurkaevu uuring, veeproovide võtmine ja analüüs, hoonestuse eksperthinnang ning muud vajalikkuse korral selguvad menetlustoimingud) täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt seadusandlusele kui selle olemasoleva

puurkaevupumpla omandivorm on kokku lepitud praeguse omaniku ja tulevase omaniku vahel.

### **5.10 Reoveekanaliseerimine**

Planeeringualale on kavandatud reovee kogumiseks hermeetiline kogumismahuti 12-le esimesele elamule (DP I etapp ja II etapist 6 elamut) kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega alal ning planeeringuala vahetus läheduses (ei külgne planeeringualaga) puudub ühiskanaliseerimistorustik. Reovee kogumismahuti asukoht (vt joonis nr 3a) täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt detailplaneeringualal kehtivate kitsendustele ning sel ajahetkel kehtivatele seadustele, määrustele ja normidele. Nende planeeritud kruntide hilisemate omanike rajada jääb krundisise reovee kogumismahuti koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

Vastavalt Veeseaduse §127 lg 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Sellest tulenevalt on ära näidatud puurkaevu sanitaarkaitsealast täiendav 50 m, millega peab reovee kohtkäitusrajatise paigutamisel krundile arvestama.

Perspektiivselt on ette nähtud liitumine ühisreoveekanaliseerimisega vastavalt Rakvere Vesi AS poolt 16.05.2025 koostatud tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringualal formeeruvad reoveed on ette nähtud juhtida olemasolevasse Veltsi teel paiknevasse ühiskanaliseerimise tänavatorustikku. Planeeritud kanalisatsioonitoru kulgeb Paatna-Veltsi teel planeeringualast kuni liitumispunktini.

POS 33 on ära toodud ka perspektiivse kanalisatsioonitoru orienteeruv koridor ühiskanaliseerimisega liitumiseks tulevikus. Samuti on planeeritud reovee pumpla POS 39. Vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 "Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus" §7 lg 2 on planeeritud reoveepumpla kuja 20 m.

Hermeetiliste kogumismahutite rajamine on lubatud ainult esimesele 12 elamule (DP I etapp ja II etapist 6 elamut, vt joonis 3a). Sellest tulenevalt on perspektiivse ühiskanaliseerimistorustiku (ÜVK trassid mööda Paatna–Veltsi teed) rajamise kohustus peale esimese 12 elamu ehitamist. Kõigil uutel ja olemasolevatel (12-l) elamutel on kohustus liituda välja ehitatud ÜVK süsteemiga.

Edasise projekteerimise käigus arvestada alljärgnevaga:

1. Veltsi küla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektiga "Rakvere valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2023-2035" (OÜ Ruum ja Keskkond, töö nr 7-22.07);
2. kanalisatsioonitorustike projekteerimisel lähtuda piirkonna reovee prognoositavatest vooluhulkadest;
3. reovee kanalisatsioonitorustike kvaliteedistandard EN 1401-1(Compact SN8);
4. kõikidele detailplaneeringu käigus tekkinud kinnistutele ja planeeringualaga külgnevatele kinnistutele ning tänavatele, samuti planeeritavate torustikega

- külgnvatele kinnistutele, on ette nähtud eraldi ühendustorustikud kinnistute piirideni koos kanalisatsiooni vaatluskaevudega (kontrollkaevudega). Ühendustorustike läbimõõdud valida vastavalt kinnistute perspektiivsest veevajadusest lähtuvalt.
5. kanalisatsiooni survetorustikele ette näha survetorustike puhastuskaevud;
  6. ühiskanalisatsioonitorustikele isevoolsetele torustikele planeerida kontrollkaevud vastavalt standardile EN 13598-2:2009. Kaevud varustada nn "ujuvat" tüüpi malmuukidega kandejõuga 40 tonni liikluslal ja 25 tonni haljasalal. Kanalisatsiooni luugid varustada nn kolksuvisvastaste fiksaatoritega (kolksuva heli tekkimine ei ole lubatud). Kontrollkaevude minimaalsed mõõdud on 560/500 mm.
  7. kanalisatsioonitorustiku kontrollkaevud planeerida eranditult valupõhja (rennpõhi).
  8. sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeringualale planeeritavad kinnistute välised kanalisatsioonirajatised rajatakse ühiskanalisatsiooni rajatistena ning neid ei rajata Rakvere Vesi AS vahenditest ja need antakse pärast rajamist Rakvere Vesi AS-le üle tasuta.

### **5.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse kruntide siseselt. Planeeringuala sadeveed on ette nähtud suunata planeeritud haljasaladele planeeritud teemaa kaudu ja immutada seal. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitat kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Planeeritud tee sademevee kogumiseks ja ärajuhtimiseks vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse teeprojekti koosseisus.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda 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" kehtestatud nõuetest.

### **5.12 Elektrivarustus**

Elektriühendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 481371.

Detailplaneeringu alal nähakse ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht nähakse ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde ja selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Uue alajaama toide planeeritakse 10 kV maakaabelliiniga Kloodi pumpla:(Rakvere L) ja Kasevälja:(Rakvere L) ajajaamade vahelise keskpinge õhuliini mastist 128 (mast asub POS 33) või mastist 129 (mast asub POS 1 ja POS 38 piiri läheduses).

Uuest planeeritud alajaamast nähakse ette uutele planeeritud kruntidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud kruntide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritud kruntide piiridele planeeritakse mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbist nähakse ette 0,4kV maakaabelliinid planeeritud kruntide hoonete jaoks. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Planeeritavate elektriakablite ja liitumiskilpide täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus.

Elektrilevi OÜ-le kuuluva tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Huvitatud isiku poolt rajatakse elektrivarustus (maakaablid, liitumiskilbid) kuni planeeritud kruntide piirini. Iga planeeritud krundi hilisema omaniku rajada jääb krundisise elektrivarustus koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

### **5.13 Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Lembitu maaüksusele planeeritavate hoonete telekommunikatsiooniühendusega varustamiseks on võimalik tellides vajaliku mahuga Telia või mõne teise teenuse pakkuja mobiilse interneti ja IPTV lahendusi.

POS 33 on ära toodud ka perspektiivse sidetrassi orienteeruv koridor.

### **5.14 Tänavavalgustus**

Tänavavalgustus planeeritakse minimaalselt, et vältida suurt valgusreostuse teket kuna tegemist on ka väikese alaga ja iga maja lisab nagunii valgustuse vastavalt oma vajadustele. Täpne valgustite asukoht ja parameetrid lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

### **5.15 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse iga krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele

ja praktikatele. Horisontaalne maaküte vajab teatud ruutmeetreid maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

### **5.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 12.12.2022 määrusest nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ning nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule" ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele asub lähim tuletõrje veevõtukoht Männi maaüksusel (katastriüksuse tunnus 66201:001:1550) ca 600 m kaugusel planeeringualast.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

POS 34 on planeeritud hüdrant või tulekustutusvee mahuti (36 m<sup>3</sup>), mida täidetakse eraldi veeautoga. Hüdrantide või mahutite täpsed asukohad ja parameetrid määratakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 7 kohaselt on planeeritud I kasutusviisiga hoone (eripõlemiskoormus 0-600 MJ/m<sup>2</sup>) kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Hoone ehitusprojekti koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus lähtuvalt konkreetsest hoonest ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine.

Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Kruntidele pääseb ligi mööda Vanamõisa-Veltsi-Päide maanteed nr 17145 ja mööda planeeritud teed

(POS 33). Samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 3,5m laiune. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika überpöörämist krundil igal aastajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkruntide ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitismaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

### **6.1 Keskkonnakaitse**

Planeeritaval alal ei ole täheldatud väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on elamumaaga ning maantee ja planeeritud elamumaa kruntide vahele on planeeritud haljasala, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele maanteelt tulenev võimalik müra kahjulik. Soovituslik on rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda..

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariilukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalitsuse ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

## **6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Rakvere valla kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

## **6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Kuna liikluskoormus on planeeritava krundi vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Täiendavalt on ette nähtud riigimaantee ja planeeritud elamumaakruntide vahele kaks roheala. Nendele aladele tuleb rajada mitmetasandiline (erinevad okas- ja lehtpuude-põõsaste rinded) haljastus.

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

## **6.4 Alternatiivsed energiaallikad**

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.
3. Päikesepaneelide paigaldamisel on soovitatav kasutada hoonete katusepinda.

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

## **6.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringuala paikneb suuremas osas nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ja osaliselt ka kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Keskpinge elektriõhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
2. Vanamõisa-Veltsi-Päide maantee nr 17145, kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja katendi servast;
3. Maardla;
4. Olemasolev puurkaev, sanitaarkaitsevöönd 50 m, omapuhasti rajamise keeluala 60 m puurkaevust;

## **6.6 Servituutide vajaduse määramine**

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

POS 33 seatakse reaalservituut (teeservituut, isiklik kasutusõigus) POS 1 - POS 31 igakordse omaniku kasuks kui planeeritud tee jääb erateeks. Avalikult kasutatava tee puhul ei määrata reaalservituuti.

POS 33 ja POS 36 seatakse reaalservituut (juurdepääsuservituut, isiklik kasutusõigus) Albu (katastriüksuse tunnus 66201:001:0968) igakordse omaniku kasuks.

POS 32 seatakse reaalservituut (veeservituut, isiklik kasutusõigus) POS 1-POS 31 ja POS 38 igakordse omaniku kasuks.

Servituutide kanded tuleb kinnistusraamatusse teha enne ehituslubade väljastamist.

## **6.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

## 7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Detailplaneeringu realiseerimine toimub etappide kaupa (etapp 1- etapp 5). Huvitatud isik (Lembitu kinnistu omanik) kohustub teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud;
- Infrastruktuuri rajamine (tee, tehnovõrgud);
  - o Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale kavandatava mistahes ehitusloa kohustuslikule hoonele ehitusloa väljastamist;
  - o Veetorustik POS 32-I ja POS 33-I olemasolevast puurkaevust Farmi pumpla maaüksusel.
  - o Elektrimaakaabel, sh tänavavalgustus POS 33-I
- Servituutide seadmine.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine maaüksusel etappide kaupa (etapp 1 – etapp 5):

- krundi hoonestuse ehitusprojekti(de) koostamine ja kooskõlastamine;
- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Rakvere Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Rakvere Vallavalitsuselt;
- krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Hermeetiliste kogumismahutite rajamine on lubatud ainult esimesele 12 elamule (DP I etapp ja II etapist 6 elamut, vt joonis 3a). Sellest tulenevalt on perspektiivse ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustike (ÜVK trassid mööda Paatna–Veltsi teed) rajamise kohustus peale esimese 12 elamu ehitamist. Kõigil uutel ja olemasolevatel (12-I) elamutel on kohustus liituda välja ehitatud ÜVK süsteemiga.

Perspektiivselt rajatav ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon ning reoveepumpla ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele. Planeeringualale planeeritud kinnistute välised vee- ja kanalisatsioonirajatised rajatakse ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni rajatistena ning neid ei rajata Rakvere Vesi AS vahenditest. Planeeringualale planeeritud kinnistute välised vee- ja kanalisatsioonirajatised antakse pärast rajamist Rakvere Vesi AS-le üle tasuta.

Planeeringualale planeeritud perspektiivne sidetrass rajatakse siis kui antud piirkonnas on sidetrass välja ehitatud.

Perspektiivseid tehnovõrke ei ole kohustus rajada kohe peale detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

## **8. JOONISED**

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem                                | M 1: 10 000 |
| 2. Tugiplaan 2a                                     | M 1:500     |
| 3. Tugiplaan 2b                                     | M 1:500     |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3a | M 1:500     |
| 5. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3b | M 1:500     |
| 6. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3c | M 1:500     |
| 7. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3d | M 1:500     |
| 8. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis  | skeem       |