

OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja 1

44307 RAKVERE

Tel 53302290

Registreering nr

EEP004838

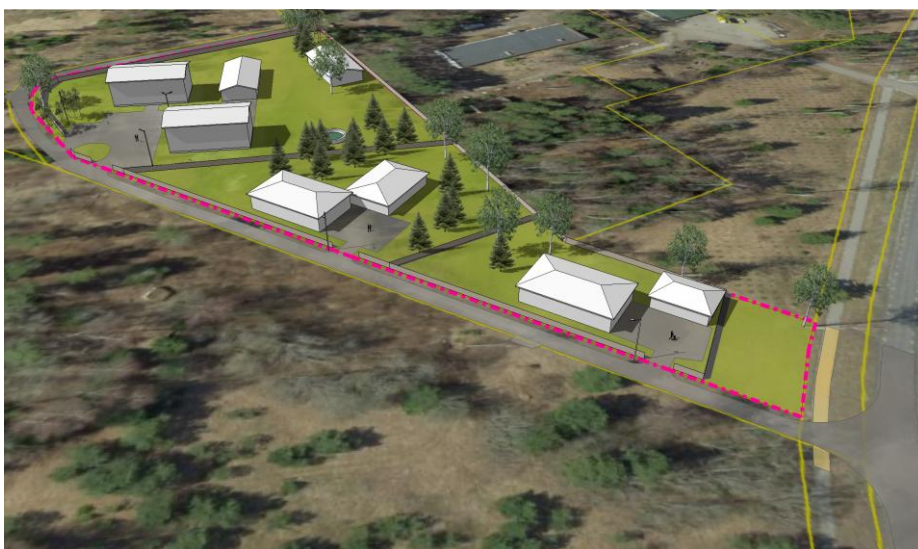
Reg. nr. 11003881

Töö nr 236/0624

Asukoht: Rakvere vald, Kloodi küla, Koloneli (66101:001:0133) ja Majori (66101:001:0131) kinnistud

Tellija: Rakvere Vallavalitsus

KOLONELI JA MAJORI KINNISTUTE DETAILPLANEERING



Juhataja: /allk. digitaalselt/ K. Õisma

Arhitekt: /allk. digitaalselt/ A. Tiidema

RAKVERE 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	4
2. LÄHTEOLUKORD	4
2.1. Planeeringuala üldandmed ja paiknemine	4
2.2. Detailplaneeringusse kaasatav katastriüksus ja selle maakasutuse sihtotstarve	4
2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused	5
2.4. Kontaktvööndi analüüs	5
2.5. Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud.....	5
2.6. Rakvere valla üldplaneering	6
2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering.....	6
2.7. Olemasolevad tehnovõrgud	3
2.8. Avaliku huvi analüüs	3
3.1. Planeeringu lahenduse idee analüüs.....	3
3.2. Maa-ala sihtotstarbed	4
3.3. Ehitusõigus.....	4
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded.....	5
3.5. Insolatsioon ja müra.....	6
4. LIIKLUSKORRALDUS.....	6
5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID	7
6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD.....	8
6.1. Heakorristus	8
6.2. Kattega alad kruntidel	8
6.3. Piirded.....	8
7. KESKKONNAKAITSE	8
8. TEHNOVÕRGUD.....	9
8.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel.....	9
8.2. Elektrivarustus	10
8.3. Side	10
8.4. Veevarustus.....	12
8.5. Kanalisatsioon.....	12
8.6. Sademeveed	13
8.7. Küte.....	14
8.8. Tervisekaitse	14
9. TULEOHUTUS	14
9.1. Normdokumendid	14
9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	14
9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted	14
9.4. Põlemiskoormus.....	14
9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele.....	15
9.6. Väline tulekustutusvesi	15
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE	15

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE	16
13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU	17

DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:4 000
2. Olemasolev olukord	M 1:1000
3. Põhijoonis. Tehnovõrgud	M 1:500
4. Mahasõidu nähtavusala	M 1:1500

MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD

1. Rakvere Vallavalitsuse 25. märtsi 2025 korraldusega nr 86 Kloodi küla, Koloneli ja Majori kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. Virumaa Teataja kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta 09.04.2025. a;
3. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist;
4. Väljavõte Rakvere valla üldplaneeringust;
5. Elektrilevi OÜ 21.11.2024 tehnilised tingimused nr 485721;
6. ELA SA 17.09.2024 tehnilised tingimused nr TT3949;
7. Transpordiameti 29.04.2025 kiri nr 7.2-2/25/5597-2 "Seisukohtade väljastamine Koloneli ja Majori kinnistute detailplaneeringu koostamiseks;
8. Elektrilevi OÜ 21.07.2025 kooskõlastus nr 3655685638;
9. ELA SA 22.07.2025 projekti kooskõlastus nr KK4784;
10. Transpordiameti 13.08.2025. a kiri nr 7.2-2/25/12057-2 Koloneli ja Majori kinnistute detailplaneeringu kooskõlastamine märkustega;
11. Eesti Geoloogiateenistus kooskõlastus 28.07.2025 nr 13-1/25-1219;
12. Päästeameti kooskõlastus 31.07.2025 nr 7.2-3.3/2052-2.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Lääne-Virumaal Rakvere vallas Kloodi külas Koloneli ja Majori kinnistule detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 25. märts 2025. a nr 86.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- Koloneli ja Majori maaüksuste jagamine elamukruntideks ning planeeritud 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.

Planeeritava maa-ala pindala on 1,3 hektarit. Koloneli ja Majori kinnistu omanik on OÜ Teraskatus.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rakvere Vallavalitsus.

Vastutav isik detailplaneeringu koostamisel on Osaühingu Projekteerimiskeskus arhitekt Alar Tiidema, volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 189211. Osaühing Projekteerimiskeskus omab käesoleva detailplaneeringu autoriõigust. Käesolev detailplaneering on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1. Planeeringuala üldandmed ja paiknemine

Planeeringuala asub Rakvere vallas Kloodi külas, mis asub Rakvere linnast loode pool. Mõlemad kinnistud on hoonestatud, mõlemal paikneb üks kahekorruseline kaheksa korteriga korterelamu. Koloneli kinnistul on veehoidla. Majori kinnistul on puurkaev (PRK 0065790). Kinnistutel on olemas elektrivarustus, vesi ja kanalisatsioon. Kanalisatsioon on lahendatud mahuti ja ja veevarustus puurkaevu põhiselt.

Koloneli kinnistust põhja pool paikneb riigimaantee 17145 Vanamõisa-Veltsi-Päide tee (66201:001:1940). Koloneli kinnistu ja riigitee vahel on kergliiklustee ja planeeringualast kagu pool asub Tähemaa tee, mis on avalikus kasutuses. Tähemaa tee on keskmiselt 3,5 meetri laiune asfaltkattega tee.

Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt peamiselt looduslikust rohumaast, lisaks on vähesel määral metsamaa ja muu maa kõlvikut.

Maapind on üldiselt tasane.

2.2. Detailplaneeringusse kaasatav katastriüksus ja selle maakasutuse sihtotstarve

Koloneli kinnistu katastritunnus on 66101:001:0133, kinnistu pindala on 7 909 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Majori kinnistu katastritunnus on 66101:001:0131, kinnistu pindala on 4 736 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega:

Maaüksuse/katastri-üksuse nimi/aadress	katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala ha/m ²
Tähemaa tee	66101:001:0133	100 % transpordimaa	2 079 m ²
Liivametsa	66201:001:0419	100 % maatulundusmaa	79 374 m ²
Tähemetsa	66101:001:0499	100 % elamumaa	18 280 m ²
Tähemaa	66101:001:0498	100 % elamumaa	12 630 m ²
Seersandi	66301:001:0132	100 % maatulundusmaa	5 891 m ²
Toomase	66201:001:1810	100 % elamumaa	16 813 m ²
Tähe	66101:001:0057	100% maatulundusmaa	25 253 m ²
Tõrremäe-Veltsi kergtee	66201:001:0908	100% transpordimaa	4 378 m ²
Tõrremäe-Veltsi kergtee	66201:001:0915	100% transpordimaa	983 m ²

2.4. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub hajaasustusega Kloodi külas, millele on omased üksikelanud. Nõukogude liidu aegsest sõjaväebaasist on jäänud alles planeeringualal paiknevad kortermajad ja teisi hooneid. Siis oli tegemist kinnise piirkonnaga, kuhu eraisikud ei saanud ehitada. Lõuna poole, samuti endise baasi maale, on moodustatud riigimetsa maaüksus Põlula metskond 5.

Lähimad hoonestatud õuealad paiknevad ida pool. Näiteks Saare (66201:001:0905) kinnistul paiknev ja ehitisregistrisse kantud üksikelanu on ehitatud 1968. aastal, elamu ehitisealune pind on 128 m², lisaks on ehitisregistrisse kantud päikeseelektrijaam. Kõikide hoonete ehitistealune pind kokku on ca 631 m². Lääne pool paikneval Toomase kinnistul asub 981 m² hooneid, millest kasarmu-söökla ehitisealune pind on 815 m², elamu ehitisealune pind on 108 m². Seega tuleb ehitusmahtude planeerimisel lähtuda arendaja soovide, varem koostatud detailplaneeringutest ja keskmiselt käesoleval ajal ehitatavatest mahtudest.

Olemasolevad hooned on ehitatud traditsioonilistest materjalidest, milleks on puit, kivi, klaas ja betoon. Hooned on lihtsate kujudega, elamud traditsiooniliste viilkatustega, endised militaarhooned aga lamekatustega.

2.5. Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualale varem detailplaneeringuid koostatud ei ole. Planeeringualast lõuna poole ja Tähemaa teele on varem koostatud Kloodi küla Tähemaa ja Seersandi kinnistute detailplaneering (PLAN ID 82272). Staatus: kehtiv, detailplaneering kehtestati Rakvere Vallavalitsuse 02.06.2021 korraldusega nr 270.

Eesmärk: kinnistute jagamine, maakasutuse sihtotstarvete muutmine, ehitusõiguse seadmine, liikluskorralduse ja juurdepääsu lahendamine, tehnovõrkude lahendamine, vajadusel kitsenduste ja servituutide seadmine.

Planeeringualast lääne pool on 23.04.2014. a Rakvere Vallavalitsuse korraldusega nr 10 kehtestatud Kloodi küla, Rahunurme kinnistu detailplaneering (PLAN ID puudub või ei ole leitav). Kinnistul paiknes varem viljapuude istandus, planeeringuga koostamise peamine

eesmärk oli elamuala rajamine. Planeeringulahenduses lubatud ehitusõiguse näitajad on sarnased käesolevale planeeringulahendusele (600 - 1000 m² ehitistealust pinda).

Planeeringu koostamise eesmärgid: kinnistu sihtotstarbe muutmine, jagamine kümneks elumumaa, üheks maatulundusmaa, üheks ühiskondlike ehitiste maa, üheks transpordimaa ja üheks tootmismaa krundiks. Ehitusõiguse andmine, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, heakorranõuete seadmine.

2.6. Rakvere valla üldplaneering

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere valla üldplaneering. Rakvere valla üldplaneering kehtestati 21. aprillil 2010.a Rakvere Vallavolikogu määrusega nr 4.

Üldplaneeringuga määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaal:

- *Ehitamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonestusalade ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviiside; ehitusjoonte; hoonete korruselisuse, paigutuse ja suurusega; traditsiooniliste ehitismaterjalide ja kujundusvõtete kasutamise ning haljastamise tavadega;*
- *minimaalne krundi suurus on uutel väikeelamu kruntidel üldjuhul 1500 m²;*
- *väikeelamute maksimaalne kõrgus on 9 m olemasolevast maapinnast;*
- *Hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks on maastik. Ehitamisel tuleb arvestada naabruskonna ehitustavade ja loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb pinnavormide suuremaid muutmisi;*
- *Soovitav on ka väikehoonete projekteerimisel arhitekti kasutamine ning individuaalprojektide koostamine. Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist. Samuti eelistada viilkatustega hoonete piirkonda uusi viilkatusega hooneid.*

Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarbeks maatulundusmaa, kuid kuna mõlemale planeeritavale kinnistule on juba varem määratud maakasutuse otstarbeks elumumaa, kinnistutel paiknevad elamud ning lähiümbruses paikneb veel elumumaa kasutusotstarbega kinnistuid, siis ei ole Rakvere Vallavalitsuse otsuse kohaselt tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning koostatava detailplaneeringu projektlahendus vastab kehtivale Rakvere valla üldplaneeringule ja koostatavale Rakvere valla üldplaneeringule.

Koloneli ja Majori kinnistu detailplaneering on kooskõlas koostatava Rakvere valla üldplaneeringuga.

2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering

Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+. Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduses sätestatud ülesanded. Kuni pole kehtestatud 2017. aasta haldusreformi järgset Rakvere valla üldplaneeringut, peab detailplaneeringu koostamisel arvestama maakonnaplaneeringus ja endise Rakvere valla üldplaneeringus sätestatud põhimõtteid.

Käesoleval ajal põldude ja üksikmajapidamistega kaetud Kloodi küla asub maakonnaplaneeringu kohaselt Rakvere linna lähivööndis: *Linna lähivööndi puhul on*

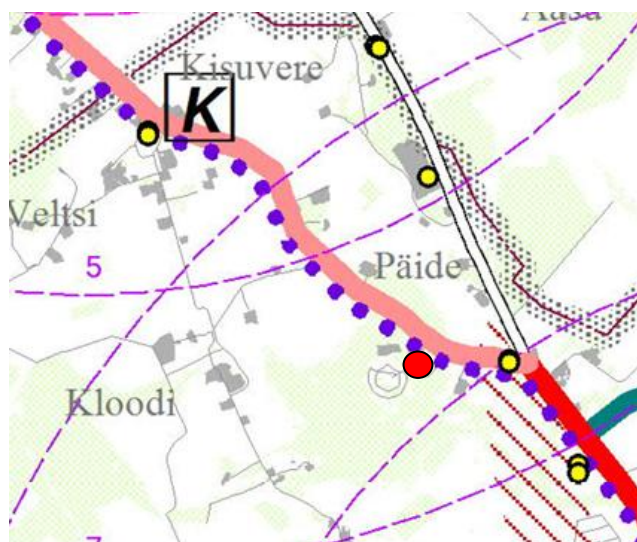
tegemist linnalise keskkonnaga, kus 31% ja enam inimestest on linnaga tihedalt seotud. Sellele võõndile on iseloomulik lähiminevikus toimunud valglinnastumine. Linna lähivõõndis seovad elanikkond ja tegutsevad ettevõtjad nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt end keskuseks oleva linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks.

Rakvere linnalähivõõnd on alaks, kus linnal on võimalused uute elamu-ja ettevõtlusalade rajamiseks, samuti linna puhkealade kavandamiseks (vt põhijoonis 1);

- asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;

- linnaline asula võib oma piiridest välja kasvada ainult juhul, kui see on loogiline maastikuliselt, logistiliselt või kogukondlikult. Linnalise asula laiendamist ei tohi kavandada väärtuslikule põllumajandusmaale ega metsaalale.

Antud juhul on tegemist elamuala tihendamisega olemasolevatel elamumaa kasutusotstarbega kruntidel. Maakonnaplaneeringus on planeeritud Kloodi küla läbima rahvusvahelise tähtsusega jalg- ja jalgrattatee:



	bussipeatus
	olemasolev matkarada
	rahvusvaheline jalgrattamarsruut
	planeeringuala

Väljavõte Lääne-Viru maakonnaplaneeringu joonisest 3 „Kergliiklusteed ja puhkekohad“

Riigimaantee 17145 Vanamõisa-Veltsi-Päide tee äärde on valmis ehitatud jalg- ja jalgrattatee. Jalg- ja jalgrattatee koos toimiva ühistranspordiga tagab maapiirkonna elanikele parema ligipääsetavuse teenustele ja kaupadele.

Linna lähivõõndi ja selle vahevõõndi arengu põhimõtted:

- *Linna vahevööndis on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine. Üleriigilise planeeringu kohaselt tuleb linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid.*

- *Elamumajanduse arendamisel on oluline eelkõige Rakvere linna ja vahevööndi tihendamine.*

Maakonnaplaneeringu punkt 3.7 kohaselt on tegemist maalise piirkonnaga, mis tähendab, et tegemist on maa-alaga väljaspool linnalise asustusega alasid. *Maaline piirkond on valdavalt hajusa asustustriga, kusjuures üldises hajaasustuses esineb väiksemaid kompaktses iseloomuga asustatud alasid (nt tihedamad külakeskused, suvilapiirkonnad jmt).* Kloodi küla tihedamalt asustatud piirkonda võib nimetada kompaktse asustusega alaks.

Maakonnaplaneeringus ei ole planeeringuala ega selle lähiümbrust määratud väärtuslikuks maa-alaks.

2.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringualal paiknevad 0,4 kV elektrimaakaablid ja Tähemaa kinnistul paikneb elektri jaotuskapp. ELASA valguskaabel paikneb riigi maanteest põhja pool. Majori kinnistul on olemas puurkaev (PRK 0065790, EHR-is rajatise kood 221369554). Koloneli kinnistul on veehoidla, mis ei ole kantud ehitisregistrisse.

2.8. Avaliku huvi analüüs

Planeeringuala korrastatakse ning varustatakse kruntide teenindamiseks vajalike kaasaegsete ja keskkonnale ohutute tehnovõrkudega. Maa-ala heakorrastamine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab piirkonna väljanägemist. Tekib tihedamalt asustatud kaasaegne elumuala koos seal elavate inimestega, kes on tööandjad või töötajad kohalikes ettevõtetes.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

3.1. Planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidele ja vajadustele, kehtivast Rakvere valla üldplaneeringust, naabruses kehtestatud detailplaneeringutest ning kehtivast seadusandlusest.

Planeeringuga käsitletava maa-ala hoonestamiseks ning planeeringualal edaspidiseks arenguvõimaluste loomiseks on vajalik Koloneli ja Majori kinnistutele koostada ja kehtestada detailplaneering.

Planeeringualast lääne ja lõuna pool paiknevad elamumaad. Olemasolevad korterelamud rekonstrueeritakse, lisaks moodustatakse kaks üksikelamu kasutusotstarbega krunti, kuhu saab ehitada üksikelamud koos abihoonete, juurdepääsude ja tehnovõrkudega. Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Kloodi külla juurde kolm heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja aastaringses kasutuses olevat elamumaa kinnistut.

3.2. Maa-ala sihtotstarbed

Koostatud detailplaneering teeb ettepaneku kruntida ümber Majori kinnistu, Koloneli kinnistu lõunapoolne osa liidetakse Majori kinnistule. Lisaks moodustatakse Koloneli kinnistust kaks üksikelamu maa kasutusotstarbega krunti (vt joonis Põhijoonis. Tehnovõrgud).

Krunt 1 - krundi pindala on 2232 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa. Krunt moodustatakse Koloneli kinnistust.

Krunt 2 - krundi pindala on 3072 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa. Krunt moodustatakse Koloneli kinnistust.

Krunt 3 - krundi pindala on 7341 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% korterelamu maa ja katastris 100% elamumaa. Krunt moodustatakse Majori ja Koloneli kinnistutest.

3.3. Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis" on näidatud planeeritud hoonestusalad ning hoonete soovituslikud asukohad. Hoonestusalad paiknevad minimaalselt 4 meetri kaugusel kruntide piiridest.

Krundile nr 1 võib ehitada kuni 500 m² hooneid. krundile võib ehitada ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselised. Keldri suurim lubatud sügavus on 2,5 meetrit maapinnast või vastavalt kehtivale seadundlusele (nt varjend). Abihooned on lubatud ehitada ühekorruselised. Kui rajatav abihoone on kelder, võib selle sügavus olla samuti 2,5 meetrit maapinnast.

Krundile nr 2 võib ehitada kuni 600 m² hooneid. krundile võib ehitada ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselised. Keldri suurim lubatud sügavus on 2,5 meetrit maapinnast või vastavalt kehtivale seadundlusele (nt varjend). Abihooned on lubatud ehitada ühekorruselised. Kui rajatav abihoone on kelder, võib selle sügavus olla samuti 2,5 meetrit maapinnast.

Krundile nr 3 võib ehitada kuni 1000 m² hooneid. Krundil on olemas kaks 9,5 meetri kõrgust korterelamut, mis rekonstrueeritakse. Lisaks võib ehitada kuni 3 abihoonet, mille maksimaalne kõrgus on kuni 5,0 meetrit. Olemasolevad korterelamud võib soovi korral lammutada ja ehitada asemele uued korterelamud. Rajatavad elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselised. Keldri suurim lubatud sügavus on 2,5 meetrit maapinnast või vastavalt kehtivale seadundlusele (nt varjend). Abihooned on lubatud ehitada ühekorruselised. Ühe abihoone või keldri võib rajada keldrikorrusega sügavusega 2,5 meetrit maapinnast.

Veehoidla tuleb seadustada.

Ühe üksikelamu maksimaalne ehitisealune pind võib olla kuni 300 m², korterelamul kuni 450 m². Ehitisealuse pinna alla ei arvestata tehnorajatiste alust pinda ega katmata terrasside pinda. Igal krundile võib lisaks ehitusõiguse tabelis näidatud hoonete arvule rajada kuni kaks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 meetrit kõrget hoonet (mängumaja, grillimaja, katusealune

jne). Hooned peavad paiknema hoonestusalal ja hoonetealune pind arvatakse ehitistealuse pinna alla.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Tähtis on hoonete funktsionaalsus, sobivus asukohta ning nende kasutusmugavus ja ohutus. Hooned projekteeritakse kasutajate jaoks optimaalsete pindaladega ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada. Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse elamutele ning nende abihoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale.

Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega. Eelistada tuleb looduslähedasi toone.

Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega. Katusekalde ja -tüübi valikul lähtutakse arhitektuursest sobivusest olemasolevate hoonetega ja hoone kasutusotstarbest. Katusekattematerjalid ning hoonete värvilahendus määratakse arhitektuursete projektidega.

Hoonetele A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneele.

Kaasaegsed ehitised on energiasäästlikud, kasutajasõbralikud, varustatud kaasegsete tehnosüsteemidega, tuleohutud ning turvalised. Ehitiste projekteerimisel arvestada tervise- ja hügieeninõuetega. Ehitised peavad vastama kinnistu kasutusotstarbele ning hoonete kasutamisele seatavatele nõuetele.

Kruntidele uusi ehitisi projekteerides arvestada koostatavas Rakvere valla üldplaneeringus hajaasustusega aladele seatud maakasutus- ja ehitustingimustega ning käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega.

Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaadest lähtudes võib uusi hooneid ehitada olemasolevast 0,4 kV elektrimaakaablist kaugemale kui 1 meetri kaabli teljest ning rajatavatest tehnovõrkude trassikoridoridest minimaalselt 1 meetri kaugusele.

Üksikelamud ja abihooned projekteeritakse vastavuses minimaalselt TP3 klassi nõuetele, korterelamud minimaalselt TP1-TP2 klassi nõuetele. Ehitatavad hooned tuleb vajadusel seksioneerida eraldi tuletõkkeseksioonideks (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded“ §12).

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatised, veetrass, puurkaev, side- ja elektrikaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

Arhitektuursed ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas kehtiva seadusandluse, hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi ja kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

Uusi mahasõite riigimaanteelt 17145 Vanamõisa-Veltsi-Päide tee ei planeerita. Hooneid riigitee kaitsevööndisse ei planeerita.

Krundile nr 1 ehitamisel on soovitatav võimaliku maantee negatiivse mõju leevendamiseks kasutada tugevdatud heliisolatsiooniga ehituskonstruksioone ning muid efektiivseid müra pärssivaid lahendusi. Arendaja peab arvestama liiklusrütmide, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu

koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed “Rahvatervise seaduse” alusel vastu võetud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmürataseme tagamiseks. Riigitee häiringutest põhjustatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega tuleb arvestada ja neid hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.12.2016 a määrusele nr 32 ja tagada vajadusel leevendavad meetodid lähtudes keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemele.

Tee omanik teavitab arendajat tehnilistes tingimustes maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid olukorra leevendamiseks või vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimestele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Ehitustehnikaga pole lubatud manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda planeeringuala siseseid teid. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud (nt sidetrass) tuleb rajada kinnisel meetodil.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis (näiteks parkla), tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

3.5. Insolatsioon ja müra

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt seadusandluses toodud nõuetele.

Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestataks naaberhoonete paiknemisega. Tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid, samuti peab see vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"). Hoonete projekteerimisel lähtuda ka standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et ruumides ja territooriumil tagatakse head akustilised tingimused vastavalt nende kasutusotstarbele.

Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestusalad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 “Päevavalgus hoonetes“.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustikus kehtestatud nõuetele. Ehitusseadustik ja kliimaministri 17.11.2023. a määrus nr 71 “Tee projekteerimise normid“ on detailplaneeringu lahutamatud osad.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on Ehitusseadustiku §71 kohaselt teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Planeeritav ala asub osaliselt riigitee 17145 Vanamõisa-Veltsi-Päide tee kaitsevööndis. Kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit (joonis 4 Mahasõidu nähtavusala). Kohaliku tee

kaitsevöönd on 10 meetrit katendi servast. Mahasõidu peatumisnähtavus peab olema 25x150 meetrit, mahasõidu liitumisnähtavuse ala peab olema 15x230 meetrit ja külgnähtavus 20 meetrit ($v=90$ km/h). Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt ning riigiaantee ääres parkimine on keelatud.

Riigitee 17145 Vanamõisa-Veltsi-Päide liiklussagedus km 8,58-8,61 on 551 autot ööpäevas ning lubatud sõidukiirus on 90 km/h. Uusi mahasõite riigimaanteelt ei planeerita. Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud."

Tähemaa tee kinnistul paiknevat ja avalikus kasutuses olevat sõiduteed laiendatakse. Tee ristumine riigiteega rekonstrueeritakse lähtudes Transpordiameti (TRA) seisukohtadest ja ruumivajadus on planeeringu joonistel kavandatud vastavalt tüüplahendusele II (joonis 4 Mahasõidu nähtavusala). Riigitee ristumiskoht peab olema nõuete kohaselt rekonstrueeritud ja TRA-le üle antud hiljemalteenne planeeringualale kavandatava mis tahes ehitusloa kohustuslikule hoonetele kasutusloa väljastamist. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb TRA käest taotleda nõuded ristumiskoha ehitamiseks.

Olemasolev kohalik sõidutee on kahe-suunalise liiklusega. Seoses hoonestuse tihendamise ja huvitatud isik teinud ettepaneku seada avalikus kasutuses olevale teele kiiruspiirang 30 km/tunnis. Sellega on arvestatud planeeringu jooniste koostamisel.

Planeeringuala sisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning Päästeameti tehnika ümberpööratav krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Sõidutee asfaltkatendi laiuseks on planeeritud 4 meetrit.

Liiklus- ja parkimislahendus ning kavandatud ja parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Parkimiskohti saab planeerida ka hoonetesse. Kruntidele nr 1 ja 2 on planeeritud parkimisalad, kus saab parkida minimaalselt 3 autot, krundile nr 3 saab parkida kuni 18 autot (normatiivne on 16 autot). Krundil 3 lahendatakse jalgrataste parkimine ehitusprojektiga, teistel kruntidel pargitakse jalgrattaid abihoonetes või parkimisaladel. Krundile nr 3 on soovitatav rajada 16 jalgrataste parkimiskohta. Jalgrataste parkimiskohad on soovitatav rajada sissepääsude lähedusse. Planeeritud hoonestuse parkimisvajaduse arvutamisel lähtuti EVS 843:2016 parkimisnormatiivist ja parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile "Linnatänavad". Ehitusprojektide koostamisel tuleb tagada parkimise jaoks arvutatud normatiivne parkimisvajadus.

Sademeveed immutatakse kruntidel, neid ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.

5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Joonistel "Olemasolev olukord" ja „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on näidatud olemasolevate tehnovõrkude asukohad. Joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on näidatud lisaks olemasolevatele tehnovõrkudele planeeritud tehnovõrkude asukohad, kaitsevööndid, kitsendusala ja servituudialad. Piirangud, märkused, kaitsevööndid ja servituudid on kajastatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Planeeringualal paiknevad 0,4 kV maakaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kaabli teljest ja elektri jaotuskapp, mille kaitsevöönd on 2 meetrit seadmest. Riigitee maal asuvad ELA SA valguskaabel ja keskpinge maakaabel.

Krundil nr 3 paikneva puurkaevu hooldusala on 10 meetrit, puurkaevust tingitud heitvee immutamise keeluala on 50 meetrit kaevu hooldusalast.

Planeeringuala paikneb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal ja maavaraga alal.

Planeeringuala asub Haljala uuringuväljal. Territooriumi all, maa sees, asub keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel põlevkivimaardla (maardla kood MRD0000015) passiivne reservvaru. Keskmise põlevkivikihi paksus on ca 1,76 meetrit. Planeeringualal kavandatud tegevus ei tohi halvendada olemasolevat olukorda maavaru kaevandamisväärsena säilimisel või maavara varule juurdepääsu osas.

Ehitusseadustiku kohaselt on kohaliku tee kaitsevööndi laius 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja servast.

Krundile nr 2 seatakse servituut planeeritud veetrassile pindalaga 168 m² krundi nr 1 kasuks.

Krundile nr 3 seatakse servituut planeeritud veetrassile pindalaga 182 m² kruntide 1 ja 2 kasuks.

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

6.1. Heakorrastus

Majori kinnistu on hoonestatud, Koloneli kinnistu on hoonestamata. Looduslikult on suuremas osas tegemist rohumaaga, kus kasvab üksikuid puid ja põõsaid.

Kruntide haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, haljastusprojektidega või omanike poolt. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Haljastamisel tuleb lähtuda planeeringuala kasutusotstarbest, taimede sobivusest maastikuga ja mullastikuga. Uue haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Sissesõiduteede äärde ja hoonete seintele on soovitatav paigutada valgustid, et muuta maa-ala kasutus turvalisemaks pimedal ajal.

6.2. Kattega alad kruntidel

Kruntidele nr 1, 8 ja 3 planeeritakse teid ja teisi katendiga alasid. Elamumaa kasutusotstarbega kruntidele ehitatavate katendite liigid valib krundi omanik.

6.3. Piirded

Elamumaa kasutusotstarbega krundid võib nende piiridel ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrgete piirdega. Piirete ehitusmaterjalidena kasutada puitu ja/või metalli. Piirded võib rajada ööseks suletavatena. Minimaalne värava laius on 4,0 meetrit. Piirded ei tohi raskendada omapuhastite ehitamist, päästetehnika juurdepääsu krundile ega takistada talvel lumekoristustöid. Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega ning need peavad sobitama ehitatava hoonestusega. 17145 Vanamõisa-Veltsi-Päide teega piirnevale alale võib piirde rajada tee kaitsevööndist väljapoole.

7. KESKKONNAKAITSE

Looduskaitseaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei paikne. Planeeringuala paikneb Pandivere kõrgustikul Pandivere ja Adavere-Põltsamaa

nitraaditundlikul alal. Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal asumine nõuab rangete keskkonnakaitselistest meetmetest kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata ja keskkonna reostustaluvus on madal.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt Jäätmeseaduse § 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad, nii eramajade omanikud, korteriühistused, korteriühisused, suvila, elu- ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja biojäätmete hoidmisega. Prügikonteineri ja biojäätmete konteineri (võimalusel kompostri) paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu. Krundil ei tohi ladustada ehitusprahiti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekeskus MTÜ, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlikke jäätmeid, seal järelevalvetakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal 0,4 kV elektri maakaabel ja elektri jaotuskapp. Olemasolev veetrass krundil nr 3 on amortiseerunud ning vahetatakse välja. Kanalisatsioonid krundil nr 3 vahetatakse välja biopuhasti vastu. Krundidel nr 1 ja 2 lahendatakse kanalisatsioon biopuhastitega. ELA SA sidekanalisatsioon ja keskpinge elektri maakaabel paiknevad riigitee 17145 Vanamõisa-Veltsi-Päide tee ääres sõiduteest põhja pool. Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis.Tehnovõrgud“.

8.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel

Enne ehitustööde algust märkida maha olemasolevad kaablitrassid, tähistada eeldatavad kaevetööde asukohad, paigaldada hoiatavad märgid, vajadusel korraldada ümber liiklus kaevetööde ajal. Ristumisel teiste maa-aluste tehnovõrkudega tuleb kohale kutsuda trassiomaniku esindaja. Ristumisel maa-aluste kommunikatsioonidega tuleb kindlaks määrata nende sügavus pinnases ja vastavalt lubatud kõrgusgabariidile (mitte vähem kui 25 cm) otsustada rajatavate trassidega olemasolevatest tehnovõrkudest pealt või altpoolt läbimineku kasuks. Vajadusel toetada olemasolevad kaablid ja torud kaevetööde ajaks. Olemasolevaid kaableid ja/või torusid ei tohi kaeviku tagasitäitmise ajal mehhaaniliselt muljuda või venitada. Kaevamistööde käigus selgunud maa-aluste tehnovõrkude teisiti paiknemisel teavitada sellest konkreetse trassi omanikku või selle haldajat. Kaevamistööd kommunikatsioonide kaitsevööndites teostada käsitsi.

Kõik planeeringualale rajatavad tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele. Tehnovõrkude väljaehitamine või ümberehitamine planeeringualal toimub arendaja kulul.

Tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks väljastatakse lähtetingimused tehnovõrkude valdajate poolt. Enne kasutuslubade taotlemist ehitistele peavad tehnovõrgud olema välja ehitatud.

8.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas 21.11.2024 a detailplaneeringu koostamiseks tingimused nr 485721. Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud".

Krundi nr 3 on elektrivarustus olemas. Kruntidele nr 1 ja 2 rajatakse elektritoide Kloodi Kuusiku (Rakvere L) alajaama fiidri F7 maakaabli MPL393048 baasil. Kõik uued trassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) 0,4 kV maakaabelliinidega. Elektrivõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Tähelepanu teada: ette perspektiivne 10 kV ja 0,4 kV elektri maakaablite koridor (joonis Põhijoonis. Tehnovõrgud).

Kruntide nr 1 ja 2 piirile paigaldatakse avalikus kasutuses olevale teemaale kahekohaline liitumiskilp. Kõik uued trassid rajatakse avalikus kasutuses olevale maale. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialadena. Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks esitada kliendil liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Tähelepanu teada: paigaldatakse päikesetoitega tänavavalgustuspostid.

8.3. Side

Telia sidekaableid maa-alal ei paikne. Valguskaabliga liitumiseks väljastas ELA SA 22.11.2024. aastal elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT3949. Väljastatud tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa. Liitumiseks valida sideteenust pakkuv operaator, kooskõlastada lahendus nendega, ehitada sidetrass nimetatud kaevuni ning tellida sideoperaatoril ELA SA-lt klienditellimus. Tööd kooskõlastada, dokumenteerida ja teostada vastavalt ELA SA nõuetele.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 025K04, milles kaablimuhv 025M04

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.
- Paigaldada ELASA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 089YK26.
- ELASA'le kuuluva sidekaevu paigaldamine Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga.
- Juhul, kui kaevu paigaldamine ELASA sidetrassile ei ole Transpordiameti poolt lubatud, siis paigaldada kaev ELASA sidetrassi kõrvale.
- Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 089YK26.
- Katkestada paigaldatud sidekaevus 089YK26 või selle kõrval ELASA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž).

- Kaevu 089YK26 paigaldamisel ELASA sidetrassi kõrvale pikendada ELASA katkestatud oranže mikrotorusid 4-avalise multitoruga (14/10) paigaldatud sidekaevuni.
- Ühendada katkestatud oranžid mikrotorud paigaldatud multitoru mikrotorudega 2 (oranž) ja 4 (pruun).

Mikrotorud 1 ja 3 sulgeda hermeetiliselt. Torujätkude tähised 089L07YH02YR01 ja 089L07YH02YR02

- Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevude 025K04 ja 089YK26 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 089L07YH02.
- Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti).
- Sidekaevust 089YK26 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta.
- Sidekaevu 025K04 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 089YK26 jätta kaablivaru 30m.
- Paigaldatud sidekaev 089YK26, ELASA sidetrassi ja paigaldatud sidekaevu vaheline 4-avaline multitoru (juhul, kui on paigaldatud), ELASA sidekaevudes ja mikrotorus olev kaabel jääb kuuluma ELASA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 089YK26 kaevusein.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- ELASA sidetrassi asukoha muutmisel ja/või uue ELASA sidekaevu paigaldamisel kontrollida sidevõrgu omanikult (ELASA) olemasoleva sidetrassi kasutusala ulatus, kasutusõigus ja ELASA sidetrassiga seonduvate muudatuste tegemiseks täiendava seadustamise vajadus e-posti aadressil info@elasa.ee. Seadustamine tellida ELASA poolt heaks kiidetud ettevõttelt. Täpsem info <https://www.elasa.ee/>.
- Juhul, kui Transpordiameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELASA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELASA-le.
- Kaabli ühendamiseks kaablimumhi 025M04 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELASA nõuetekohane teostusjoonis, ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem, seadustamise dokumendid (juhul, kui on teostatud) ning kaabli- ja toruskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).

Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.

Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.

Ehitusloa kohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava

tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

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

ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

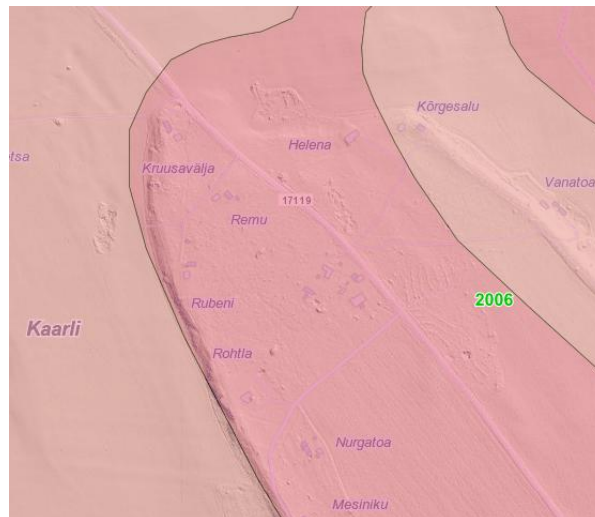
Kui ei soovita liitumist ELAS SA sidekaabliga, saab sideteenust tellida ja tarbida mobiilside või satelliitside baasil toimivate lahendustega.

8.4. Veevarustus

Krundil nr 3 on olemasolev puurkaev (PRK 0065790, EHR-is rajatise kood 221369554), mis hakkab teenindama kõiki kolme krunti. Ehitatavate veetrasside sisestustorustike läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Välised veetorustikud peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$, läbimõõdust vastavalt veetarbimise arvutusele. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm. Veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 835:2022 Hoone veevärk. Liitumispunktideks jäävad maakraanid kinnistute piiridest maksimaalselt 1 meetri kaugusel. Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 01.10.2019. a määruse nr 61 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas. Krundile nr 2 planeeritud veetrassile seatakse servituut pindalaga 168 m².

8.5. Kanalisatsioon

Reoveed kogutakse planeeritavatest hoonetest võimalusel kokku isevoolselt. Kruuntidele rajatakse võimalusel biopuhastid koos imbväljakutega. Maa-ameti 1:50 000 mõõtkavas geoloogilise kaardi järgi on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga:



Biopuhastite tühjendamine toimub Rakvere puhastusseadmetesse.

Enne heitvee imbkaevu paigaldamist kontrollida pinnase läbilaskvust, millesse nt imbtunnelit paigaldama hakatakse, ning teha kindlaks põhjavee tase. Arvestama peab, et seda süsteemi saab kasutada ainult vett läbilaskvas või nõrgalt läbilaskvas pinnases, kus pinnavee tase on piisavalt madal (vähemalt 1,5 m sügavusel tunneli alumisest servast). KKM määruse nr 61 §7 p3 kohaselt peab heitvee immutussügavus imbväljaku kasutamisel olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Kui projekteerimise käigus selgub, et eespool loetletud tingimused ei ole täidetud või mõnele krundile ei ole muul põhjusel võimalik omapuhastit paigaldada, tuleb kasutada hermeetiliselt suletud plastikust kogumismahutit(eid).

Kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada:

1. Veeseadus;
2. EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
3. EVS 12566-4:2016 Reovee väikepuhastid kuni 50 ie;
4. RIL 77-2013 Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend;
5. EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
6. Keskkonnaministri määrus nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus.
7. kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrused ja muud seadusaktid;
8. KKM määrus nr 61, vastu võetud 08.11.2019 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Omapuhasti rajamiseks tuleb esitada ehitusteatist.

Enne elamutele kasutuslubade taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

8.6. Sademeveed

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida riigitee maa-alale ega naaberkinnistutele.

8.7. Küte

Küttesüsteemid rajatakse keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

8.8. Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab vastama seadusandlikest aktidest tulenevatele nõuetele ning peasissepääsud soovitatavalt kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

9. TULEOHUTUS

9.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;

9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP1-TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoonete kõrgus:	üksikelamud kuni 9,0 m, krundil 3 – 9,5 m
Max ehitisealune pind	500-1000 m ² , sh max eluhoone ehitisealune pind üksikelamul - 300 m ² , korterelamul - 450 m ² .

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Hoonestusalad planeeritud minimaalselt 4 meetri kaugusele piiridest. Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad enamasti ühe tuletõkkesektsiooni. Korterelamus toimub sektsioneerimine vastavalt kehtivale seadusandlusele. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

9.4. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel lähtudes tulehuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkesektsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt.

Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel.

9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Kruntidele pääseb Tähemaa teelt. Sisepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiused.

Kruntidele planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasise reljeef, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetechnika ümberpöörämist krundil. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Kustutustöid on võimalik teostada vajaduse korral ka naaberkruntidelt. Hoonete kõikidele sisepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

9.6. Väline tulekustutusvesi

Tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Krundil on olemas tulekustutusvee mahuti, mis mahutab min 30 m³ vett ja Tähemaa tee äärde ehitatakse kuivhüdrant, mis katab planeeringuala vajadused (r=400 m). Hüdrandi kaugus hoonestusalast võib olla minimaalselt 30 meetrit. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamualad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sisepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse tagamisega;
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- maa-alade korras hoidmisega (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavate ehitiste ehitusprojektidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt lähtudes kehtivast seadusandlusest ja omaniku soovidest. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad

ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ehitada huvitatud isikul Tähemaa tee planeeringualaga piirnevas osas minimaalselt 4 meetri laiuseks. Riigitee ristumiskoht peab olema nõuete kohaselt rekonstrueeritud ja TRA-le üle antud hiljemalt enne planeeringualale kavandatava mis tahes ehitusloa kohustuslikule hoonete kasutusloa väljastamist. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb TRA käest taotleda nõuded ristumiskoha ehitamiseks.

Krundi nr 2 võõrandamisel sõlmida servituudileping krundi nr 1 kasuks veetrassi kohta. Krundi nr 2 võõrandamisel seada krundile nr 3 servituudileping krundid nr 1 ja 2 kasuks.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik. Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE

Koloneli ja Majori kinnistu detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega algatatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Käesolevas seletuskirjas käsitletakse Rakvere vallas Kloodi külas Koloneli ja Majori kinnistute planeeringualal planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb Kloodil, kus kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Inimesed korrastavad oma elukeskkonda ja hoiavad küla elavana. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest planeeringuala asub teiste hoonestatud kinnistute lähedal. Planeeringualal asuvad korterelamud rekonstrueeritakse ja võetakse kasutusse. Ehitised ja tehnovõrgud on võimalik planeerida, projekteerida ja ehitada optimaalsete kuludega.

Planeeringu elluviimine ei oma olulist mõju looduskeskonnale, sest krundid on piisava pindalaga loodusliku keskkonna säilitamiseks. Haljastus lahendatakse mitmerindelise, mis toetab elurikkust. Kuni kolme üksikelamu maa sihtotstarbega krundi moodustamine ning kasutuselevõtt ei avalda mõju põhjavee kaitstusele ega suurenda õhu ja pinnase saastet.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-ala korrastamine ja uue taristu ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele). Koos tööealiste inimeste elama asumisega Rakvere valda paraneb omavalitsuse tulubaas.

Olulisi asjakohaseid mõjusid planeeringuala täiendava hoonestamisega ei kaasne.

13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
7. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030;
8. Rakvere valla kehtiv üldplaneering;
9. Koostamisel olev Rakvere valla üldplaneering.

Koostas: Alar Tiidema
(allkirjastatud digitaalselt)