

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	4
2. LÄHTEOLUKORD	4
2.1. Planeeringuala üldandmed ja paiknemine	4
2.2. Detailplaneeringusse kaasatavad kinnistud ja nende maakasutuse sihtotstarbed	5
2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused	5
2.4. Kontaktvööndi analüüs	5
2.5. Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud ja Rakvere valla üldplaneering.....	5
2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering.....	6
2.7. Olemasolevad tehnovõrgud	7
2.8. Avaliku huvi analüüs	7
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS	8
3.1. Planeeringu lahenduse idee analüüs.....	8
3.2. Maa-ala sihtotstarbed	8
3.3. Ehitusõigus.....	9
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
3.5. Insolatsioon ja müra.....	10
4. LIIKLUSKORRALDUS	11
5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID	11
6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD.....	11
6.1. Heakorristus	11
6.2. Kattega alad kruntidel	12
6.3. Piirded.....	12
7. KESKKONNAKAITSE	12
8. TEHNOVÕRGUD	13
8.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel.....	13
8.2. Elektrivarustus	13
8.3. Side	14
8.4. Veevarustus.....	15
8.5. Kanalisatsioon.....	15
8.6. Sademeveed	16
8.7. Küte.....	16
8.8. Tervisekaitse	16
9. TULEOHUTUS	17
9.1. Normdokumendid	17
9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	17
9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted	17
9.4. Põlemiskoormus.....	17
9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele.....	17
9.6. Väline tulekustutusvesi	18
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	18

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 238/0924 Karivära külas Kullerkupu kinnistu detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Karivära küla Kullerkupu, Kelluka, Ülase, Kadaka tee ja Kadaka tee J1
kinnistud. Vastutav spetsialist A. Tiidema

11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE	18
12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE	19
13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU	19

DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
3. Põhijoonis	M 1 : 1 000
4. Tehnovõrgud	M 1 : 1 000

MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD

1. Rakvere Vallavalitsuse 25.03.2025 korraldus nr 87 Karivära küla, Kullerkupu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. Virumaa Teataja kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta 08. aprill 2025. a;
3. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist;
4. Väljavõte Rakvere valla üldplaneeringust;
5. Vaated planeeringualale;
6. Elektrilevi OÜ 07.10.2024 tehnilised tingimused nr 483168;
7. ELA SA 10.06.2025 tehnilised tingimused nr TT4621
8. Elektrilevi OÜ 20.06.2025 kooskõlastus nr 3179736380
9. ELA SA 03.07.2025 kooskõlastus nr KK4695

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Lääne-Virumaal Rakvere vallas Karivärava külas Kullerkupu, Kelluka, Ülase, Kadaka tee ja Kadaka tee J1 kinnistule detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 25. märts 2025 nr 87.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- Kullerkupu, Kelluka, Ülase ja Kadaka tee kinnistute jagamine elamu- ja teemaa kruntideks. Kadaka tee J1 piire ega maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta;
- 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 3,74 hektarit. Kullerkupu, Kelluka, Ülase ja Kadaka tee kinnistute omanik on Egesten OÜ.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rakvere Vallavalitsus.

Vastutav isik detailplaneeringu koostamisel on Osäühingu Projekteerimiskeskus arhitekt Alar Tiidema, volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 189211. Osäühing 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 Karivärava külas, mis asub Rakvere linnast lääne pool. Küla asub linnulennult umbes 2,6 km kaugusel Rakvere linna piirist. Karivärava külas elavate inimeste arv on pidevalt kasvanud, seega on tegemist elamiseks populaarse piirkonnaga.

Planeeringualaga piirnevad elumumaa kasutusotstarbega kinnistud on hoonestatud üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonetega. Planeeringualal asuvatest kinnistutest on hoonestatud Kullerkupu ja Kelluka kinnistud. Kullerkupu kinnistul paiknevad üksikelamu, reovee omapuhasti, kiviaed ja kaks soojussüsteemi puurauku. Kelluka kinnistul paikneb puurkaev.

Planeeringualale pääseb Kadaka teelt (66201:001:0856), mis algab riigimaanteelt 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee (66201:001:1900). Kadaka tee on keskmiselt 3,5-4 meetri laiune kruuskattega tee.

Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt peamiselt loodusliku rohumaa maa ja metsamaa kõlvikust. Maapind on üldiselt tasane.

2.2. Detailplaneeringusse kaasatavad kinnistud ja nende maakasutuse sihtotstarbed

Kinnistu nimi/aadress	katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala ha/m ²
Kullerkupu	66101:001:0972	100 % elamumaa	10 523 m ²
Kelluka	66201:001:0974	100 % elamumaa	12 028 m ²
Ülase	66101:001:0975	100 % elamumaa	10 129 m ²
Kadaka tee J1	66201:001:0977	100 % transpordimaa	916 m ²
Kadaka tee	66201:001:0976	100 % transpordimaa	1 057 m ²

2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega:

Kinnistu nimi/aadress	katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala ha/m ²
Antoni	66201:001:0206	100 % elamumaa	8 352 m ²
Saareotsa	66201:001:0417	100 % maatulundusmaa	83 287 m ²
Vahepere	66201:001:0212	100 % maatulundusmaa	11 016 m ²
Kadapiku	66201:001:0854	100 % elamumaa	7 349 m ²
Kadakamarja	66201:001:0858	100 % elamumaa	8 229 m ²
Sinilille	66201:001:0973	100 % elamumaa	10 127 m ²

2.4. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub hajaasustusega Karivärava külas, millele on omased üksikelamud. Hoonestatud elamualad paiknevad hajali või mitmekaupa kõrvuti põldude ja metsade vahel. Elamud on ühe- kuni kahekorruselised. Hooned on ehitatud traditsioonilistest materjalidest, milleks on puit, kivi ja betoon. Hooned on peamiselt viilkatustega ja lihtsate kujudega.

2.5. Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud ja Rakvere valla üldplaneering

Planeeringualale ja sellega piirnevatele kinnistutele detailplaneeringuid koostatud ei ole. 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 ehitusmaterjalide 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 muutusi;*
- *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 ei ole planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarvet. Kullerkupu, Kelluka ja Ülase kinnistute maakasutuse kasutusotstarve on juba elamumaa ning kuna lähiumbruses paikneb veel elamumaa kasutusotstarbega kinnistuid, siis on Rakvere Vallavalitsuse otsuse kohaselt tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ning koostatava detailplaneeringu projektlahendus vastab kehtivale Rakvere valla üldplaneeringule ja koostatavale Rakvere valla üldplaneeringule.

2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering

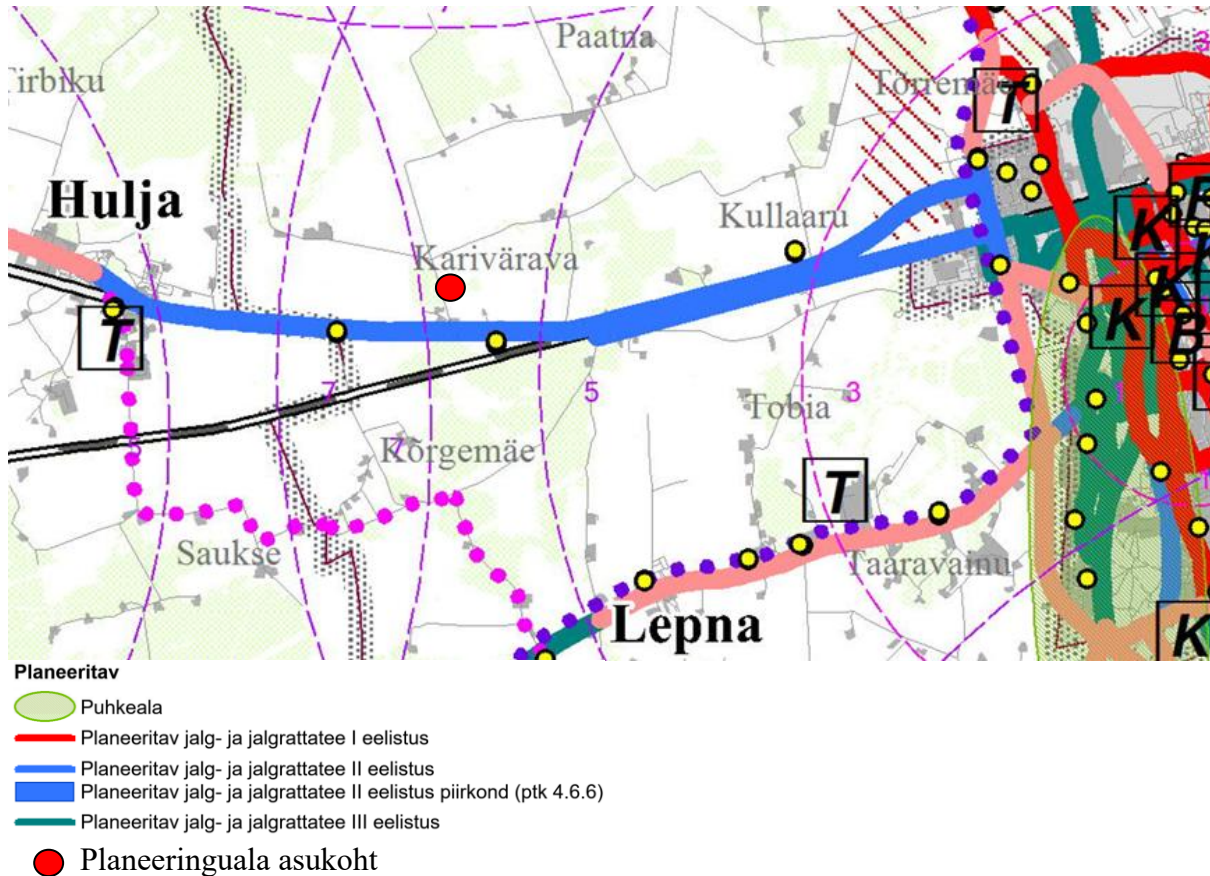
Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+. Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse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

Käesoleval ajal põldude ja üksikmajapidamistega kaetud Karivärava küla asub maakonnaplaneeringu kohaselt Rakvere linna lähivööndis: *Linna lähivööndi puhul on tegemist linnalise keskkonnaga, kus 31% ja enam inimestest on linnaga tihedalt seotud. Sellele vööndile on iseloomulik lähiminevikus toimunud valglinnastumine. Linna lähivööndis seovad elanikkond ja tegutsevad ettevõtjad nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt end keskuseks oleva linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks.*

Rakvere linnalähivöönd 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 olemasoleval elamumaa kasutusotstarbega krundil. Maakonnaplaneeringus on planeeritud Karivärava küla läbima kohaliku tähtsusega jalg- ja jalgrattatee:



Väljavõte Lääne-Viru maakonnaplaneeringu kaardist „Kergliiklusteed ja puhkekohad“

Planeeringualast lõuna pool asuva riigimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee äärde on planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Jalg- ja jalgrattatee ehitamine koos toimiva ühistransporditeenusega tagab maapiirkonna elanikele parema ligipääsetavuse teenustele ja kaupadele.

2.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringuala läbivad 0,4 kV elektri maakaabel ja keskpinge elektriõhuliinid. Kullerkupu, Kelluka, Kadaka tee ja Kadaka tee J1 kinnistutel paiknevad tehnovõrgud (0,4 kV elektri maakaablid, ELASA valguskaabel ja puurkaev koos veetorustikuga).

2.8. Avaliku huvi analüüs

Planeeringuala korrastatakse ning varustatakse vajalike tehnovõrkudega. Maa-ala heakorrastamine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab piirkonna väljanägemist. Korrastatakse planeeringualast ida pool paiknevad olemasolevat teed ja ehitatakse uus planeeringuala sisene tee.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

3.1. Planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidest ja vajadustest, kehtivast Rakvere valla üldplaneeringust ning kehtivast seadusandlusest.

Planeeringuga käsitletava maa-ala hoonestamiseks ning planeeringualal edaspidiseks arenguvõimaluste loomiseks on vajalik Kullerkupu, Kelluka, Ülase, Kadaka tee ja Kadaka tee J1 kinnistutele koostada ja kehtestada detailplaneering.

Kullerkupu, Kelluka, Ülase ja Kadaka tee J1 kinnistutele soovib maaomanik rajada lisaks olemasolevale elamule veel kaheksa elamut koos abihoonete, juurdepääsuteede ja tehovõrkudega. Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Karivärava külla juurde üheksa heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja aastaringses kasutuses olevat elamumaa kasutusotstarbega kinnistut.

3.2. Maa-ala sihtotstarbed

Koostatud detailplaneering teeb ettepaneku jagada ja / või ümber kruntida Kullerkupu, Kelluka, Ülase ja Kadaka tee J1 kinnistu kaheteistkümneks krundiks, millest 9 on üksikelamu maa sihtotstarbega, üks on tee- ja tänava maa-ala sihtotstarbega, üks krunt on vee tootmise ja jaotamise ehitise maa kasutusotstarbega ja üks krunt on loodusliku haljasmaa kasutusotstarbega.

Pos 1 - krundi pindala on 3786 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 2 - krundi pindala on 2705 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 3 - krundi pindala on 2617 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 4 - krundi pindala on 2904 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 5 - krundi pindala on 2646 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 6 - krundi pindala on 8428 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 95 % looduslik maa ja 5% kanalisatsiooni ja reovee puhasti ehitise maa, katastris 100% maatulundusmaa.

Pos 7 - krundi pindala on 2979 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 8 - krundi pindala on 2008 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 9 - krundi pindala on 1886 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 10 - krundi pindala on 31 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa ja katastris 100% tootmismaa.

Pos 11 - krundi pindala on 1638 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 12 - krundi pindala on 2115 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% tee- ja tänava maa-ala ja katastris 100% transpordimaa.

Kõik krundid moodustatakse Kullerkupu, Kelluka, Ülase ja Kadaka tee J1 kinnistutest.

3.3. Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis" on näidatud planeeritud hoonestusalad ning üksikelamute soovituslikud asukohad. Hoonestusalad paiknevad 0-8 meetri kaugusel kruntide piiridest. Krundile nr 9 hoone(te) ehitamisel pumbamajale lähemale kui 8 meetrit tuleb kasutusele võtta ehituslikud abinõud, et tagada hoonetevahelised kujud ja tuleohutusnõuded. Väljapoole hoonestusalasid ehitamine on keelatud. Elamumaa kasutusotstarbega kruntide planeeritud täisehitusprotsent on 16% - 32 %.

Kruntidele 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 võib ehitada kuni 600 m² hooneid. Krundile nr 10 võib ehitada kuni 20 m² ja krundile nr 11 võib ehitada kuni 400 m² hooneid. Kruntidele nr 1-5 ja 7-9 ja 11 võib ehitada ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Krundile nr 10 võib ehitada ühe hoone (nt pumbamaja).

Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised. Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse üksikelamutele ning nende abihoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale.

Krundi lubatud suurima ehitisealuse pinna hulka arvatakse ka krundile kavandatavad alla 20 m² suurused ja kuni 5,0 m kõrgused hooned (nt mängumaja, katusealune, aiapaviljon vms). Selliseid hooneid võib lisaks ehitusõiguses näidatud hoonete suurima lubatud arvule rajada krundile kuni kaks. Need peavad paiknema hoonestusala piirides.

Ehitised tuleb (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“) vajadusel sektioneerida eraldi tuletõkkesektsioonideks.

Krundil nr 10 paikneb puurkaev, mis hakkab varustama planeeringualal asuvaid majapidamisi veega.

Krundile nr 6 võib ehitada mitme krundi jaoks ühise omapuhasti.

Krundile nr 12 ehitatakse juurdepääsutee.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku ning teiste seadusandlike aktide alusel ja kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega. Kruntidele uusi ehitisi projekteerides arvestada Rakvere valla üldplaneeringus seatud maakasutus- ja ehitustingimustega ning käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega.

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 välisviimistlused ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobituma keskkonda. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega. Eelistada tuleb looduslähedasi toone.

Hoonete katusetüüp ja täpne katusekalle lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest. Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega. Katusekalde ja -tüübi valikul lähtutakse arhitektuursest sobivusest olemasolevate hoonetega ja hoone kasutusotstarbest. Katusekattematerjalid, katusekalle ning hoonete värvilahendus määratakse arhitektuursete projektidega.

Hoonetele A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneele.

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

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Rakvere valla üldplaneeringus (vt seletuskiri punkt 2.5).

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

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusaladest lähtudes võib uusi hooned ehitada olemasolevast elektri keskpinge õhuliinist kaugemale kui 10 meetrit ning rajatavatest tehnovõrkude trassikoridoridest minimaalselt 1 meetri kaugusele.

Arhitektuurset ehitusprojekti tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatised, veetrass, puurkaev, side- ja elektrikaablid) ja välisvalgustus rajatakse planeeringualale huvitatud isiku poolt.

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 hoonestusala, 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. Sissesõidutee kruntidele nr 1-11 on planeeritud krundilt nr 12. Päästeameti tehnikaga saab ümber pöörata tupiktänava lõpus. Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda sisemist teedevõrku või õuealal. Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis". Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Kruntidel nr 1-5 ja 7, 8, 9 ja 11 saab parkida vähemalt 3 autot. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile "Linnatänavad".

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“.

Joonisel "Olemasolev olukord" on näidatud olemasolevate tehnovõrkude asukohad. Joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“ on näidatud olemasolevate tehnovõrkude asukohad ning planeeritud tehnovõrkude asukohad, kaitsevööndid, kitsendusala ja servituudialad. Piirangud ja märkused on kajastatud joonisel "Põhijoonis", kaitsevööndid ja servituudid joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“.

Planeeringuala läbivad 0,4kV madalpinge elektriliin, mille kaitsevöönd on 2m liini teljest ja keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 10 meetrit liini teljest.

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

Planeeritava territooriumi all, maa sees, asub keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel geoloogiline uuringu ala (nähtuse ID nr 252). Planeeringualal kavandatud tegevus ei tohi halvendada olemasolevat olukorda.

Koostatavas Rakvere valla üldplaneeringus (lk 41) on kohaliku tee kaitsevööndiks määratud 10 meetrit: *Üldplaneeringuga on määratud kõigi kohalike teede kaitsevööndi laiuseks mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m.*

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

6.1. Heakorrasutus

Pos 6 on kaetud peaaegu täielikult kõrghaljastusega, selle krundi kasutusotstarbeks jääb haljasmaa ning sinna ehitusõigust ei määrata. Teistel kruntidel kasvab üksikuid puid.

Kruntide haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, haljastusprojektidega või omanike poolt. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda.

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 1,2,3, 4,5, 8, 8, 9 ja 11 planeeritakse katendiga alasid. Krundile nr 12 rajatakse ehituse ajaks nõuetekohane killustikkattega sõidutee. Pärast elamute valmimist elamumaa kasutusotstarbega kruntidel kaetakse sõidutee asfalt- või bituumenkattega. Elamumaa kasutusotstarbega kruntidele ehitatavate katendite liigid valib omanik.

6.3. Piirded

Elamumaa kasutusotstarbega krundid võib nende piiridel ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrgete piiretega. Piirete ehitusmaterjalidena kasutada puitu ja / või metalli. Kruntidele nr 1 ja 11 võib lääne poole (vallatee) piirde ehitada teekaitsevööndi piirile (10 m äärmise sõiduraja välimisest servast). Piirded võib rajada ööseks suletavatena. Piirded ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu krundile ega takistada talvel lumekoristustöid. Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega.

7. KESKKONNAKAITSE

Looduskaitseseaduse 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 keskkonkakaitsemeetmete kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata ja keskkonna reostustaluvus on madal.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Planeeringuala lääneosa läbib Rakvere valla üldplaneeringuga rohekoridori piir. Koridori ulatuvad kruntide nr 4 ja 5 hoonestusalad. Samas roheala suureneb krunt nr 6 territooriumi näol, millele ehitusõigust ei määrata ning mis jääb loodusliku maa kasutusotstarbega. Roheala pindala jääb samaks, looduslik elupaik säilib ja loomade liikumist ei takistata.

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, korteriühistud, 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 hoidmisega. Prügikonteinerite 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 tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteinerid.

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 järelsorditakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paikneb planeeringualal elektri 0,4 kV õhukaabelliin. ELA Sa sidekanalisatsioon lääne pool risti Tabani teega. Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“.

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 toestada 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 ja teede 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 07.10.2026 a detailplaneeringu koostamiseks tingimused nr 483168. Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel “Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed”.

Planeeringuala elektritoide rajatakse Saareotsa (Rakvere L) alajaamast. 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 tööprojektiis.

Olemasolevast jaotuskilbist JK55072 nähakse ette maakaabelliin uutele elektripaigalditele. Kruntide nr 1, 2, 10 ja 11 elektrivarustus on lahendatud liitumiskilbist LK 230108.

Kruntide nr 3, 4, 5 ja 9 elektrivarustus on lahendatud jaotuskilbist JK70455 ja liitumiskilbist LK 234878. Kruntidele nr 7 ja 8 paigaldatakse kahekohaline jaotuskilp ja liitumiskilp. Krunt nr 6 jääb haljasmaaks.

Kõik uued trassid rajatakse võimalusel avalikus kasutuses olevale maale. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Teemaa haljasalale planeeritakse perspektiivsete 0,4 kV maakaablite koridor, kuhu teisi kommunikatsioone pole lubatud planeerida (Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused punkt 5).

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

8.3. Side

Telia sidekaableid maa-alal ei paikne. Kruuntidele ehitatakse sidevõrgu ja seda haldab Andigo Eesti OÜ. Valguskaabliga liitumiseks väljastas ELASA 10.06.2025. aastal elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT4621. Väljastatud tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa. Sidega liitumine on võimalik rajada olemasolevast ELASA kaevust 089K33. Tööd kooskõlastada, dokumenteerida ja teostada vastavalt ELASA nõuetele.

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 089K33, milles kaablimuhv 089M24.

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Rajada multitoru (14/10 ja kaabel min Ø6 mm) ELASA sidekaevuni 089K33.
- Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 089K33 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresoekul.
- Sidekaevu 089K33 jätta kaablivaru 15m.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 089M24 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 sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem ja kaabli- ja multitoruskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

ELASA elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis 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/>.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise 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-, üleujutus-, 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 liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.elasa.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Kui ei soovita liitumist ELAS SA sidekaabliga, saab sideteenust tellida ja tarbida ka mobiilside baasil.

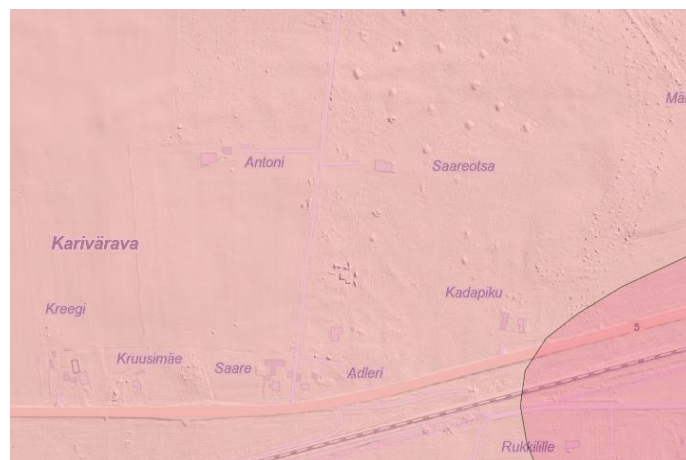
8.4. Veevarustus

Krundil nr 10 on olemas puurkaev, mis hakkab teenindama kõiki elamumaakrune. Ehitatavate veetrasside sisestustorustike läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Välised veetorustikud peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$, peatrassi min läbimõõt $\varnothing 64$ mm, kinnistute väljavõtted min läbimõõt $\varnothing 32$ mm. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm. Veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 835:2022 Hoone veevärk.

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.

8.5. Kanalisatsioon

Maa-ameti 1:50 000 mõõtkavas geoloogilise kaardi järgi on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga:



Reoveed kogutakse planeeritavatest hoonetest kokku isevoolselt. Krundil nr 1 on olemasolev biopuhasti. Krundile nr 2 rajatakse biopuhasti koos imbväljakuga kruntide nr 2 ja 3 jaoks. Kruntide nr 4 ja 5 piirile rajatakse biopuhasti koos imbväljakuga samade kruntide jaoks, mille maal see paikneb. Kruntide nr 7 ja 8 piirile rajatakse biopuhasti koos imbväljakuga samade kruntide jaoks, mille maal see paikneb. Krundile nr 11 saab rajada biopuhasti kruntide nr 9 ja 11 teenindamiseks. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ei ole lubatud septikut paigaldada. Krundile nr 6 võib ehitada mitme krundi jaoks ühise omapuhasti (reostuskoormus max 49 inimekvivalenti). Biopuhastite tühjendamine toimub Rakvere puhastusseadmetesse.

Enne heitvee imbkaevu paigaldamist kontrollida pinnase läbilaskvust, millesse 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). Imbväljaku puhul peab pinnavesi olema min 1,2 meetri sügavusel.

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. 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 naaberkinnistutele.

8.7. Küte

Küttesüsteemid rajatakse keskkonnasõbralikke tehnoloogiasid kasutades alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil. Krundil nr 1 on üksikeelamu küttevajaduse rahuldamiseks olemas kaks kinnise soojussüsteemi puurauku.

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:	TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoonete kõrgus:	9,0 m
Max ehitusalune pind	20-600 m ²

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe tuletõkkesektsiooni. Krundile nr 9 piirist 0-8 m kaugusele tuleb hoonete ehitamisel kasutada tulekindlaid tarindeid. Rajatiste (nt tehnosüsteemide) ehitamisel tulemüüri ehitada ei ole vaja. Väljaspoole hoonetusalasid ehitada ei tohi. 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 tuleohuklassist, 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 Kadaka teelt. Sissepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiused.

Kruntidele planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasisesel reljeefil, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpööramist krundil. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Kustutustöid on võimalik teostada vajaduse korral ka naaberkruntidelt. Hoonete kõikidele sissepääsudele 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 tulenevalt määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kodusprinklersüsteemidega.

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;
- sissepääsude 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 tuleb arendajal ehitada krundile nr 12 tee ja tehnovõrgud ning juurdepääsuteed kruntidele. Kruuskattega tee peab olema välja ehitatud hiljemalt enne planeeringualale mistahes ehitusloakohustusliku üksiklamu ehitamise alustamist (ehitamise alustamise teatise esitamist kohalikule omavalitsusele). Pärast suuremate ehitiste valmimist kaetakse sõidutee peenkillustikustkattega. Krunt nr 12 antakse pärast asfaltkattega katmist üle Rakvere vallale avalikku kasutusse.

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

Kullerkupu, Kelluka, Ülase, Kadaka tee ja Kadaka tee J1 maaüksuse detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut. Käesolevas seletuskirjas käsitletakse Rakvere vallas Karivärava külas Kullerkupu, Kelluka, Ülase, Kadaka tee ja Kadaka tee J1 kinnistule 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 Kariväraval, kus kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest Kullerkupu, Kelluka, Ülase, Kadaka tee ja Kadaka tee J1 kinnistu asub teiste hoonestatud kinnistute lähedal. 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 9 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 Kullerkupu, Kelluka ja Ülase kinnistute hoonestamisega ei kaasne.

13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

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

Koostas: Alar Tiidema
(allkirjastatud digitaalselt)