



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-300
Detsember 2025

Huvitatud isik: Decora AS

**RAKVERE VALLAS ASUVA LEHTRI KINNISTU
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Juhataja:

Erki Kõnd

Vastutav spetsialist:

Priit Paalo, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Maastikuarhitekt-planeerija:

Triinu Sinimets

Kontrollija:

Kadri Kattai, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Objekti asukoht: Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Lehtri
X= 6581750, Y= 635530

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Rakvere vallas asuva Lehtri kinnistu detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Lehtri kinnistu (kü 66301:013:0180)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärk on määrata Lehtri kinnistule ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, teealad, parkimine, hoonete tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse ja heakorra põhimõttelised lahendused. Planeeringuala suurus on <i>ca</i> 3,25 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Decora AS Registrikood 10150195 Riia tn 193, 50411 Tartu
Kontaktisik:	Andrus Allik andrus@decora.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Rakvere Vallavalitsus Registrikood 77000329 Kooli 2, 44305 Sõmeru alevik
Kontaktisik:	Madis Akel – planeerimise ja ehitusnõunik Tel 529 6193 madis.akel@rakverevald.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 5662 0079 priit@kobras.ee Triinu Sinimets – maastikuarhitekt-planeerija triinu@kobras.ee
Konsultant:	Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Kadri Kattai – volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Ene Könd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1. ÜLDINE INFO.....	7
2.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	8
2.3. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED.....	9
3. PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	11
3.1.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	11
3.1.2. VASTAVUS LÄÄNE-VIRU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+.....	11
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTISÕIGUS.....	11
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	11
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	12
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	14
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	14
3.7.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	14
3.7.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	15
3.7.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ.....	15
3.7.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	16
3.7.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	16
3.7.6. GAASIVARUSTUS.....	17
3.7.7. SOOJUSVARUSTUS.....	18
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	18
3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	20

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	21
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	21
3.12. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE	21
3.12.1. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD	21
3.12.2. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	21
3.12.3. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD	22
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	22
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	23

II JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem	M 1:10 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:3 000 / A3
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / A1
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / A1
Joonis 5. Tehnovõrgud	M 1:500 / A1
Joonis 6. Tehnovõrkude liitumispunktid	M 1:2500 / A3

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere vallavalitsuse 29.01.2025 korraldus nr 162 „Lehtri kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatama jätmise“.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Lehtri kinnistule ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, teelad, parkimine, hoonete tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse ja heakorra põhimõttelised lahendused.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Rakvere vallavalitsuse 29.01.2025 korraldus nr 162 „Lehtri kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatama jätmise“;
- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud „Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+“;
- Rakvere valla, Ussimäe küla, Lehtri kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Aruanne. Koostaja: Sandra Schmidt, Rakvere Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist. Rakvere vald, 2024.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt detsembris 2023 - jaanuaris 2024 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 2023-335). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

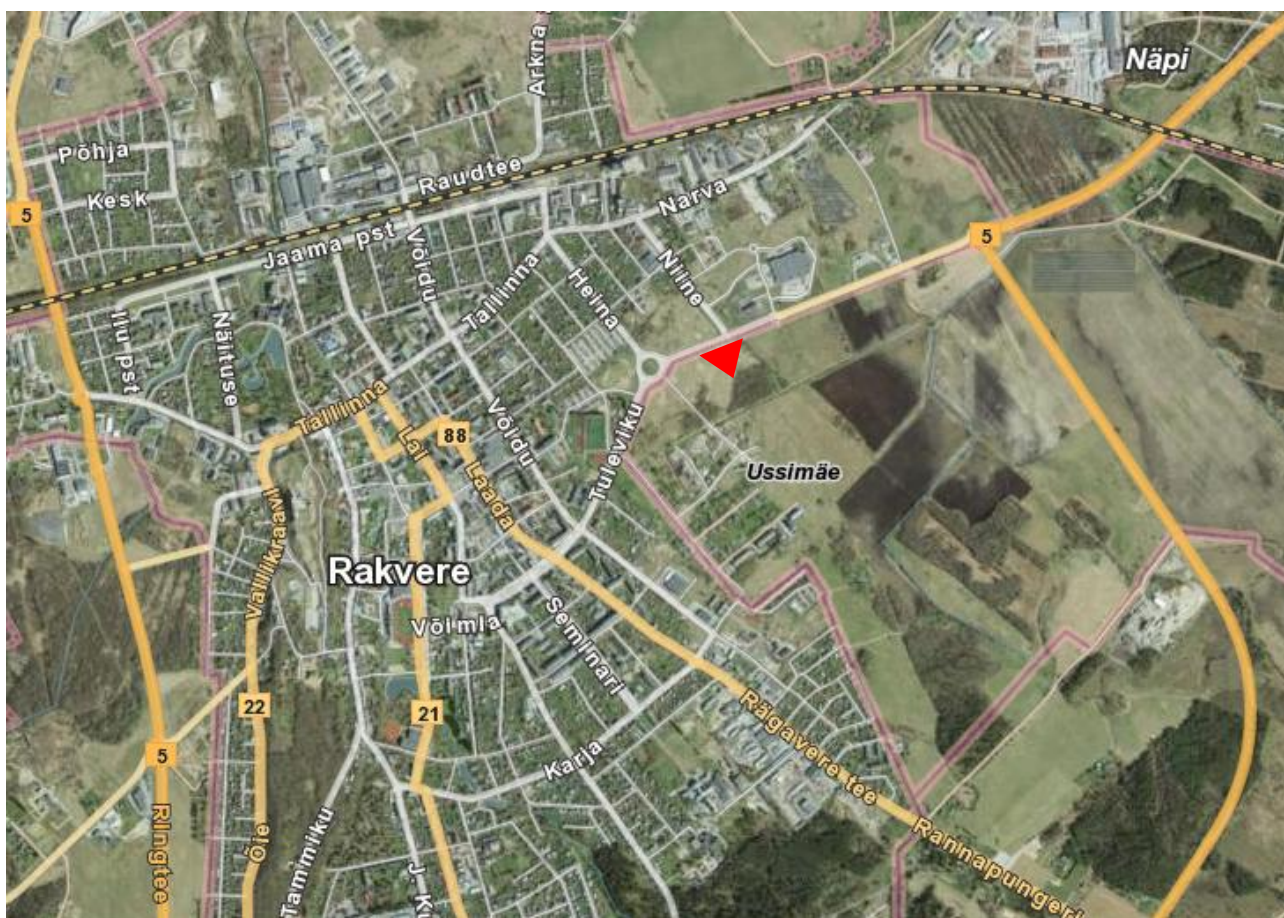
Täiendav info pärineb Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringu ala asub Lääne-Viru maakonnas, Rakvere vallas, Rakvere linna piiril. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala moodustab ca 3,25 ha suurune Lehtri katastriüksus (tunnus 66301:013:0180), mille maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala on 2025. aasta detsembri seisuga hoonestamata ning on läänest ja idast ümbritsetud hoonestamata ärimaadega. Põhjast on planeeringuala piiritletud transpordimaaga (tee nr 17189 Rakvere sissesõidutee / Tuleviku tänav) ning teisele poole teed jäävad samuti ärimaad. Alast kagu suunda jäävad maatulundusmaad ning edela ja lõuna suunas paiknevad osaliselt hoonestatud, kuid ka hetkel veel hoonestamata elamumaad.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht (tähistatud punase märgiga, aluskaart: Maa- ja Ruumiamet).

Planeeringualasse jäävad täielikult järgmised maaüksused:

- Lehtri (katastriüksuse tunnus 66301:013:0180, maatulundusmaa 100%, 32 518m²);

Planeeritava maaüksuse piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjas:

- 17189 Rakvere sissesõit T1 (katastriüksuse tunnus 66301:032:0006, transpordimaa 100%, 4 599 m²).
- Tuleviku tänav L3 (katastriüksuse tunnus 66301:013:0042, transpordimaa 100%, 29 155 m²).

Idas:

- Kraavi (katastriüksuse tunnus 77004:001:0473, ärimaa 100%, 37 533 m²).

Kagus:

- Janno (katastriüksuse tunnus 77004:001:0990, maatulundusmaa 100%, 97 993 m²).

Lõunas:

- Jaaniussi tn 4 (katastriüksuse tunnus 77004:001:0183, elamumaa 100%, 2 304 m²).

Läänes:

- Ellerheina (katastriüksuse tunnus 77004:001:0113, ärimaa 100%, 79 517 m²).

Planeeringuala lähiumbruskonna olemasolev olukord on kajastatud skeemil 2 ja joonisel 3.



Skeem 2. Planeeringuala olemasolev olukord, vaade linnulennult idast (planeeringuala tähistatud punase joonega, allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu, pildistuse aeg 17.04.2023).

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Planeeringualal on kõrgusvahemiku kõikumine minimaalne ning seotud pigem mikroreljeefi ebatasasustega. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on ligikaudu 73-75 m.

Ala on läänest ja lõunanurgast piiritletud kraaviga. Alal paiknevad mõned üksikud puud, peamiselt kraavi servas.

2.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Rakvere linna ääres ning on põhjast piiritletud Rakvere sissesõiduteega (tee nr 17189), mille ääres kulgeb piirkonda Rakvere linnaga ühendav kergliiklustee. Ala on logistiliselt hästi ühendatud nii

Rakvere linnaga kui ka Pärnu-Rakvere-Sõmeru teega (põhimaantee nr 5) ja Tallinn-Narva teega (põhimaantee nr 1).

Planeeringuala lähiümbruses asub mitmeid tööstus- ja kaubandusettevõtteid. Alast põhja poole, teisele poole Rakvere sissesõiduteed jäävad Vaala Keskus (Lõõtspilli tn 2) ja Stokker Tööriistakeskus (Lõõtspilli tn 1), mis asuvad planeeringualast ca 50-100 m kaugusel. Piirkonnas paiknevad lisaks veel Niine Ärimaja (Niine tn 4a) ja Hydros cand AS Rakvere (Muru tn 2), mis jäävad alast ca 400 m kaugusele põhja poole. Kirde suunas, ca 300 m kaugusel paiknevad Circle K (Kütuse tn 18a) ja Alexela (Kütuse tn 18) tanklad. Alast edela suunas, ca 600 m kaugusel paikneb 2023. aastal avatud Rakvere Lidl (Ussimäe tn 1).

Täiendava ärihoone ehitamine piirkonda toetab sarnaste tegevuste koondumist.

Lähimad bussipeatused (Vaala) asuvad planeeringualast kirdes Rakvere sissesõidutee ääres.

Lähimad hüdrandid paiknevad alast põhja pool ca 200 m kaugusel Parmupilli ja Vilepilli tänavate ääres.

Planeeringuala ning lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

Lähipiirkonna hoonestuse analüüs on koostatud vastavalt Ehitisregistri andmetele. Tabelis 1 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate ärihoonetega kruntide suurus, krundil paiknevate hoonete kõrgusi ning täisehituse protsenti. Tabeli kahel viimasel real on käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, et analüüsida detailplaneeringu lahenduse sobivust piirkonda.

Tabel 1. Lähipiirkonnas asuvate olemasolevate ja planeeritud ärimaa sihtotstarbega kruntide suurus, hoonete ehitisealune pind ning täisehituse protsent

Krundi nimi	Krundi suurus (m ²)	Hoonete ehitisealune pind või hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	Täisehituse protsent	Korruste arv / kõrgus
Lõõtspilli tn 1	14 910	991	7%	2 / 8,9 m
Lõõtspilli tn 2	59 313	11 834	20%	2 / 7,6 m
Vaskussi tn 31*	5 881	2 200	37%	3 / 13 m
Ussimäe tn 1*	41 522	16 200	39%	3 / 13 m / 10 m
Positsioon 1	24 621	6 500	26%	2 / 12 m
Positsioon 2	7 897	3 150	40%	2 / 12 m

*Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, täisehituse protsent, korruste arv ning kõrgus on tabelisse märgitud OÜ Wesenberg töös nr 38-0219 „Rakvere vallas, Ussimäe külas, Pääsusilma kinnistu (77004:001:0112) detailplaneering“ esitatud andmete põhjal.

2.3. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala läbib põhja-lõuna suunaliselt elektriõhuliin 35-110 kV (kõrgepingeliin), mille kaitsevööndi ulatus on 25 meetrit mõlemale poole liini projektsioonist maapinnal.

Ala põhjaosale ulatub avalikult kasutatava tee (Rakvere sissesõidu) kaitsevöönd (vid: 17189tn).

Planeeringuala asub maaparandussüsteemi Ussimäe 2 maa-alal (maaparandushoiu-ala, ID: 1107550040020001). Ala lõunaosale ulatub ka maaparandussüsteemi Ussimäe 2 eesvoolu kaitsevöönd (ID: 11075500400200011M).

Planeeringuala asub geoloogilise uuringu alal (Lääne- ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade üldgeoloogiline uuring).

Kogu planeeringuala ulatuses on tegemist Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku alaga.

Planeeringuala põhjaosas on geodeetiline märk 273 (GPA ID 68133; 64-832-273; kohalik geodeetiline võrk, 2. järk) ning planeeringuala vahetus läheduses, ala loodenurgas on geodeetiline märk 415 (GPA ID 100815;64-832-415; kohalik kõrgusvõrk; kohalik geodeetiline võrk, 2. järk). Nimetatud geodeetiliste märkide kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on graafiliselt esitatud joonisel 3.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

3.1.1. Vastavus üldplaneeringule

Maa-alal ei ole kehtivat üldplaneeringut.¹

Rakvere Vallavolikogu algatas 17.10.2018 otsusega nr 59 Rakvere valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise. Uue koostatava Rakvere valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringuala maakasutuseks määratud äri maa-ala.

3.1.2. Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 ning sellega on sätestatud Lääne-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Maakonnaplaneeringuga on määratletud keskuste võrgustik, mille kohaselt on Rakvere linna puhul tegemist maakondliku keskusega. Toimepiirkonna tsoneeringu järgi jääb planeeringuala Rakvere linna lähivööndis asuvasse vahevööndisse. Sellele vööndile on iseloomulik lähiminevikus toimunud valglinnastumine.

Linna lähivööndis seovad elanikkond ja tegutsevad ettevõtjad nii funktsionaalselt kui ka emotsionaalselt end keskuseks oleva linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks. Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga on võetud eesmärgiks eelkõige vahevööndi tihendamine, mistõttu on aastaks 2030+ Rakvere linna vahevöönd kompaktsem ja tihedam kui seda on tänase käsitlese järgi linna lähivöönd.

Lehtri kinnistu detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud arengusuundumustega ning vastab linna lähivööndi ja selle vahevööndi arengu põhimõtetele, mille kohaselt on linna vahevööndis oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine.

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga kavandatakse 2 krundi moodustamist. Nii krundile positsioon 1 kui ka krundile positsioon 2 on lubatud ehitada kuni 2 hoonet.

Planeeritud hoonete lubatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri määruse nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" lisale 1 on kaubandus- ja teenindushooned (12300), toitlustushooned (12130), büroohooned (12200) ning hoidlad ja laohooned (12520).

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva elektriõhuliini kaitsevööndi ning maantee kaitsevööndi ulatusega. Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. Planeeritud hoonestusala on määratud vähemalt 4 m kaugusele krundi piirist,

¹ Hetkel kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringu alast jääb Lehtri kinnistu välja, kuna üldplaneering koostati aastal 2006, mil kinnistu jäi Rakvere linna piiridesse. Hetkel kehtiva Rakvere linna üldplaneeringu (kehtestatud 2010. aastal) alast jääb Lehtri kinnistu samuti välja, kuna alates 2008. aastast kuulus kinnistu Sõmeru valla alla (haldusreformijärgselt Rakvere vald).

mis tagab vastavalt majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" naabermaaüksuste hoonetega minimaalse ehitistevahelise kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta projekteerimisel.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringuala hoonestus tuleb projekteerida esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Tuleviku tänava / Rakvere sissesõidutee poolne fassaad peab olema kujundatud erinevate viimistluskatete ja värvide kombinatsioonina. Küllastajate sissepääsu kohal on nõutav varikatus või fassaadist taanduv sissepääs. Lubatud on betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoonete katusekalle	Hoonel on lubatud sisemise äravooluga lamekatus 0-5°.
Piirded	Lubatud on kuni 3 m kõrgune osaliselt läbipaistev piire (võrkpiire, keevispaneelid, laudispiire) või hekk.

Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud juurdepääsud on esitatud põhijoonisel. Mootorsõidukite (sh kaubaveokite) juurdepääsud on kavandatud Tuleviku tänavalt olemasoleva ringtee mahasõidu kaudu. Jalakäijate juurdepääs alale on planeeritud Tuleviku tänava poolsest küljest, kus kergliiklustee ühendatakse olemasoleva kergliiklusteega riigiteele kavandatava teeületuskohaga. Planeeringu põhijoonisel on esitatud ülekäiguraja põhimõtteline lahendus, kuna see jääb planeeringualast välja. Edasisel projekteerimisel tuleb hinnata kavandatava lahenduse vastavust normidele ning vajadusel näha ette saare ümberehitamine. Ülekäigurada peab olema valgustatud.

Planeeringualast ida pool asuvad riigitee (17189 Rakvere sissesõidutee) ääres bussipeatused („Vaala“), mille vahel asub riigitee teeületuskoht. Planeeringuga on ette nähtud kavandatava riigitee ääres kulgeva kergliiklustee perspektiivne ühendamine riigitee teeületuskohaga ning bussipeatusega.

Planeeringulahenduses on arvestatud vajadusega tagada antud ringristmikult juurdepääs ka naaberkinnistutele Kraavi (katastritunnus 77004:001:0473), Sooaugu (katastritunnus 77004:001:0440), Nurga (katastritunnus

77004:001:0432) ja Ene (katastritunnus 77004:001:0465). Nimetatud kinnistutele ei ole tulenevalt normidest² võimalik tagada juurdepääsu riigiteelt. Juurdepääsu põhimõtteline lahendus on esitatud põhijoonisel. Planeeringuga on juurdepääsuteede osas tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks (täpsemalt seletuskirja peatükis 3.9).

Planeeringu põhijoonisele (joonis 4) on kantud nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 2 joonisele 9. Ringristmiku nähtavusala parameeter L (≥ 30 meetrit) on arvestatud vastavalt 50 km/h projektkiirusele. Edasisel projekteerimisel tuleb jälgida, et nähtavuslasse ei jääks nähtavust piiravaid takistusi.

Täpsed liikluslahendused antakse edasisel projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega linnakeskuse (keskuse klass II kuni IV) piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on välja toodud tabelis 3. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

Tabel 3. Parkimisarvutus

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind * normatiiv	Normatiivikohane parkimiskohtade arv
Positsioon 1	Linnakeskus, keskuse klass II kuni IV (kauplus) 1/100	$9000 * 1/100 = 90$	106
	Linnakeskus, keskuse klass II kuni IV (ladu) 1/250	$4000 * 1/250 = 16$	
Positsioon 2	Linnakeskus, keskuse klass II kuni IV (kauplus) 1/100	$6300 * 1/100 = 63$	63

Krundile positsioon 1 maksimaalse hoonete ehitisealuse pinna kasutamisel tuleb kavandada vähemalt 106 parkimiskohta ning krundile positsioon 2 tuleb kavandada vähemalt 63 parkimiskohta. Krundile positsioon 1 tuleb parkimiskohtade kavandamisel arvestada ka järelhaagisega autode parkimiskohtadega. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema vähemalt 1 parkimiskoht liikumispuudega inimestele.

Detailplaneeringuga on kogu alale kavandatud kokku 169 parkimiskohta (sh inva parkimiskohad ja järelhaagistega autode parkimiskohad).

Ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 alusel tuleb parklasse paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

Jalgrattaparklate paiknemine tuleb määrata edasisel projekteerimisel. Lubatud on jalgrattaparklate lahendamine hoone mahus sissepääsu lähedal.

Krundi ehitusõigus tuleb realiseerida sellises mahus, mis tagab normatiivkohase parkimislahenduse.

² Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Vastavalt Rakvere vallavalitsuse 29.01.2025 korralduse nr 162 lisale 1 tuleb äri maa-alal hoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks ja vähemalt 5% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud. Detailplaneeringu lahendusega on kõrghaljastatav ala peamiselt planeeritud krundi lõunanurka, mis tekitab alast lõuna suunda jäävate elamukruntide ja planeeringualale kavandatavate hoonete vahele haljaspuhvri, eraldades elamud kavandatavast äripiirkonnast ka visuaalselt.

Planeeritaval alal on lubatud likvideerida otseselt ehitustegevusele ette jäävad puud ja põõsad, samuti väheväärtuslik haljastus.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" tuleb parkla haljastusega liigendada kuni 20 autokohaga osadeks. Planeeringu põhijoonisel on kavandatavas parklas näidatud võimalikud madalakasvuliste puude või põõsaste paiknemised. Haljastuse rajamisel elektriõhuliini kaitsevööndisse tuleb arvestada istiku täiskasvamise kõrgusega.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude võimalikud lahendused on graafiliselt esitatud planeeringu joonisel 5 ning tehnovõrkude liitumispunktid on esitatud joonisel 6.

3.7.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt Rakvere Vesi OÜ 09.05.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud väljavõttena olemasolevast Nastiku ja Vaskussi tänavate ristmikul paiknevast ühisveevärgi tänavatorustikust. Perspektiivsed veetorustikud on planeeritud Nastiku ja Jaaniussi tänavatele, sõidutee alast väljapoole. Nastiku ja Jaaniussi tänavatega piirnevatele kinnistutele on ette nähtud perspektiivsete tarbijate liitumispunktid ühisveevärgiga.

Veetorustike ja perspektiivsete liitumispunktide võimalikud paiknemised on näidatud planeeringu joonisel 6.

Planeeringuala kagunurgas on veetorustik juhitud üle Ellerheina kinnistu, millega seoses on tehtud ettepanek seada tehnovõrgu servituut (vt ptk 3.9).

Veetorustiku ristumistel olemasolevate kraavidega tuleb kasutada sundpuurimist, täpsemad lahendused tuleb anda edasisel projekteerimisel.

Planeeringu joonisel 5 on näidatud Lehtri kinnistu liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga. Tulenevalt sellest, et Lehtri kinnistu edelapiir paikneb olemasoleva kraavi keskel, on liitumispunktid planeeritud kinnistupiirist kaugemale, kraavi nõlva äärest ca 2 m kaugusele Lehtri kinnistule.

Lehtri kinnistu piirile tuleb paigaldada arendaja poolt planeeringuala tarbeks veemõõdukaev. Planeeritud veemõõdukaevu võimalik asukoht on näidatud planeeringu joonisel 5, planeeritavate liitumispunktide juures.

Vee-ettevõtja kasuks on seatud ka servituut Lehtri kinnistul paiknevate liitumispunktideni ning planeeritava veemõõdukaevuni (vt ptk 3.9).

Maaparandusseaduse § 53 kohaselt tuleb ehitusloa või muu loa andjal kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga ehitusprojekt või taotlus, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi eesvoolu või kuivenduskraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Maa- ja Ruumiameti loal.

Veeseaduse § 129 lg 1 kohaselt on planeeringuala sademevee juhtimisel kasutatud lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda ka selle tekkekohas. Planeeringualale kavandatud parkla maa-ala keskmesse on planeeritud võimalik vihmapeenar, et reguleerida äravoolava sademevee kogust. Planeeritud vihmapeenar asub kavandatud parkla tasemest allpool ning toimib puhvermahutina ekstreemsete sajuhoogude korral. Peenra alla on kavandatud täidisdrenaaž, mille ülevool on juhitud planeeritud sademeveetorustikku.

Edasisel projekteerimisel tuleb jälgida, et sademevesi oleks juhitud hoonetest eemale ning samuti tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee juhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

3.7.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivalgustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 11.04.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 494127.

Detailplaneeringu alale on planeeritud uus komplektalajaam planeeringuala põhjaossa tee äärde. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikest RAKVERE PÕHJA 110/10 piirkonna alajaama KATLAMAJA fiidri maakaabelliinist (liini tähistus - 45) ja AJ13208:(Rakvere L) alajaamast.

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katustele.

3.7.5. Telekommunikatsiooni võrk

Planeeringuala sidevarustus on võimalik tagada vastavalt Telia Eesti AS poolt 21.04.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39574664 ja/või Elisa Eesti AS poolt 26.09.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 202509-0202.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Ehitada vajalik mahus sidetrass alates sidekaevust RKV-516V kuni kinnistu keskele. Paigaldada sinna sidekaev KKS2. Alates planeeritud sidekaevust paigaldada mõlemasse hoonesse vajalik mahus sidetrass. Paigaldada 24-kiuline *singlemode* optiline kaabel alates RKV-452 asuvast splitterist kuni planeeritud sidekaevuni.

Paigaldada sinna jätk. Alates jätkust paigaldada mõlemasse hoonesse 24-kiuline SM optiline kaabel. Otsastada kiude vastavalt soovitud toodete arvule. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Krundi planeeritud hoone(te) Elisa AS teenustega varustamiseks tuleb välja ehitada sidekanali ühendus Telia Eesti AS sidekaevust RKV-450 või RKV-451.

Hoone(te) sisendi(te)sse projekteerida ja paigaldada Ø100 mm sileda siseseinaga sidetorud, põhitrassiga ühenduskohtades peavad olema sidekaevud. Sidekanalisatsiooni põhitrass projekteerida vähemalt Ø100 mm sileda siseseinaga sidetorudega. Sidekaevude vahekaugus trassil ei tohi olla enam kui 70 m.

Pööranguid 0-90° (raadius minimaalselt 1 m) ei tohi olla üle kahe. Enama arvu pöörangute korral projekteerida trassile sidekaevud. Teede alla jäävas osas tuleb kasutada A-kat PVC Opto-torusid. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m.

Nõuetekohaselt rajatud sidekanalisatsiooni sisend tagab võimaluse Elisa kiudoptilise kaabli paigaldamiseks hoonesse. Planeeritava sidetrassi ühendamiseks valitud sidekaevu taotlema eraldi tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.

Planeeritava(te)s hoone(te)s tuleb tagada nõrkvoolukaablite käigutee (näiteks kaabliredel) hoone sisesisendist hoone sidesõlme. Nõrkvoolukaablite käigutee peab võimaldama Elisa kiudoptilise kaabli paigaldamise. Hoone sidesõlme planeerida soovitatavalt 19" andmesidekapp. Kui hoones on sidesõlmi rohkem kui üks, tuleb sidesõlmede vahele paigaldada kaabliredelid, kus tuleb planeerida maht Elisa kiudoptilis(t)e kaabli(te) paigaldamiseks sidesõlmede vahel. Hoone sidesõlme(de)s tuleb 19" seadmekapis reserveerida Elisa seadmetele maht 6U ulatuses.

Planeeritava(te)s hoone(te)s tuleb projekteerida ja rajada side jaotusvõrk. Kõigis korterites ja äripindadel peab igast TV vaatajakohast ja TF/Data-pesast olema paigaldatud eraldi CAT6 kaabel korteri / äripinna jaotussõlme tähtskeemi alusel. Hoone side jaotusvõrk tuleb projekteerida nii, et iga korteri ja iga äripinna jaotussõlmest peab jõudma vähemalt 2 singel-mode (SM) optilist kiudu hoone sidesõlme. Optilised kaablid peavad vastama standardile ITU-T G.657 ning olema otsastatud SC/APC-tüüpi pistikutega hoone sidesõlmes ja korteri/äripinna jaotussõlmes. Hoone sidesõlmes ning korteri / äripinna jaotussõlmedes peab olema elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga (seadmete tarbimisvõimsus u 45W).

Väljastatud tehniliste tingimustega ei võta Elisa Eesti AS endale kohustust tellija ehitatavate siderajatiste ostuks.

3.7.6. Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk poolt 05.05.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/102-25.

Vastavalt tehnilistele lähteandmetele on liitumiskohaks oleva gaasitorustiku läbimõõt, materjal, seinapaksus PE80 160x14,6 mm ning olemasoleva gaasitorustiku MOP on 1,0 bar.

Planeeringuala gaasiga varustamiseks on planeeritud A-kategooria gaasitorustik (MOP 0,1 bar). Planeeritava gaasitorustiku ühenduskoht olemasolevast gaasitorustikust on Lõõtspilli tänav (66301:032:0026) kinnistul.

Planeeritavate kinnistute piirile tuleb paigaldada nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla.

Planeeringualal asub AS-ile Gaasivõrk kuuluvaid gaasipaigaldisi, mille asukoht on olemasolevate andmete alusel võimalik määrata 10 m täpsusega, mistõttu tuleb gaasipaigaldise täpse asukoha määramiseks teostada edasise projekteerimise etapis välimõõdistus.

3.7.7. Soojusvarustus

Planeeritavate hoonete soojusvarustus on võimalik tagada gaasiküttega vastavalt Gaasivõrk AS 05.05.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/102-25 (vt peatükk 3.7.6.).

Hoonete soojaga varustamine on võimalik ka lokaalselt, kasutades kaasaegseid ning võimalikult keskkonnasõbralikke lahendusi. Muu hulgas on soojavarustuse tagamiseks lubatud kasutada maasoojussüsteeme ning erinevat tüüpi soojuspumpasid.

Kütteliik täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Ala väljaehitamine peab toimuma Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitustöödel tuleb pidada kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks.

Ehituse aegse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud normtaseme. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi. Ehitamisel õhukvaliteedile avalduva negatiivse mõju minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras ehitustehnikat, vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal ja vajadusel tuleb rakendada meetmeid tolmu leviku vähendamiseks (nt niisutamine).

Pärast ehitustööde lõpetamist tuleb ümbrus heakorrastada.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele, sh tuleb arvestada kohaliku omavalitsuse jäätmekava ja jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõudeid ja tingimusi. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal ning jääb Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale, kus maa kasutusel tuleb arvestada põhjavee kõrge reostustundlikusega. Parkla ja kõvakattega alade

projekteerimisel ja rajamisel tuleb kavandada meetmed, mis välistavad võimaliku reostuse sattumise põhjavette.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida drenaaz-, pinna- ja sajuvete äravoolu- ja kuivenduskraavidesse ja/või immutada haljasaladel, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Planeeritav tegevus on seotud Ussimäe 2 (MS 1107550040020001) drenaazkuivendusega maaparandusehitise maa-alaga. Maaparandussüsteemi maa-alal tegevusi planeerides tuleb järgida vastavalt kehtiva maaparandusseadusega (MaaParS) sätestatud korda. MaaParS § 47 lõikest 6 ei tohi drenaazi maa-ala maakasutus kahjustada drenaazi ning maaparandussüsteem peab selle kasutamise kestel vastama MaaParS § 5 lõigetes 1-8 esitatud maaparandussüsteemi nõuetele ja MaaParS § 47 alusel peab olema tagatud maaparandussüsteemi ehitiste ja rajatiste korrashoid ning toimimisvõime.

Maaparandusseaduse § 50 sätestab, et kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, kooskõlastab ehitusprojekti või ehitusteatise alusel ehitise kavandamise või maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse ehitus- või muu loa andja või ehitusteatise menetleja Maa- ja Ruumiametiga.

Planeeringuala on kavandatud olemasolevast maaparandussüsteemist välja arvatavaks ning maaparandussüsteem tuleb planeeritavalt alalt vajalikus ulatuses likvideerida. Maaparandussüsteem asendatakse vajalikus ulatuses hoonete toimimiseks vajaliku drenaazisüsteemiga. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadus sõltub planeeritud tegevuste mastaabist. Maaparandussüsteemi likvideerimisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb tagada naaberalade maaparandussüsteemide nõuetekohane toimimine.

Rekonstrueerimise korral võib projekteerimistingimuste taotluse esitada ning uurimistööd ja vajadusel rekonstrueerimistööd võib teha enne muu ehitise ehitusloa taotlemist, selle ajal või pärast seda, aga tuleb arvestada, et muu ehitise ehitamisega võib alustada alles peale rekonstrueeritud maaparandusehitistele Maa- ja Ruumiameti poolt kasutusloa väljastamist ning detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala maaparandussüsteemi maa-alalt välja arvamist (MaaParS § 31 lg 1, § 54).

Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

Eesti Geoloogiateenistuse geoportaalis kättesaadava Eesti pinnase radooniriski kaardi 2020. aasta andmetel jääb detailplaneeringuala kõrge või väga kõrge radooniohutasemega interpoleeritud alale. Ehitustegevuse kavandamisel on soovitatav rakendada ehituslikke meetmeid juhindudes vajadusel EVS 840:2023 standardis „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõuetest. Vastavalt KSH eelhinnangule tuleb enne hoonete projekteerimist läbi viia pinnaseõhu radooniuring, et välja selgitada radoonitõkke paigaldamise vajalikkus.

Vastavalt Terviseameti 11.11.2025 kirjale nr 9.3-1/25/8861-2 tuleb küttelahenduse kavandamisel, samuti tehnoseadmete valikul ja paigaldamisel, arvestada, et planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei ületaks müratundlikel aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete (kütte-, ventilatsiooni- ja jahutusseadmete) valikul ja paigaldamisel tuleb

arvestada, et müratasemed vastaksid müratundlike hoonetega aladel määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase müra kategooria tööstusmüra sihtväärtustele. Samuti tuleb arvestada hoonete kasutamise ajal tekkiva mürahäiringuga. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel peab müraallika valdaja tagama, et tema territooriumilt ei leviks normtasemel ületavat müra. Äri- ja kaubandustegevuse poolt tekitatava müra (sh laadimistegevusega kaasnev müra) piirväärtusena rakendatakse määruse nr 71 järgi tööstusmüra sihtväärtust. KSH eelhinnangus on märgitud, et võimaliku mürahäiringu tekke korral paigaldatakse vajaduse korral planeeringuala lõunasuunale müratõkkekraan.

3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

Planeeringuga on tehtud ettepanek seada juurdepääsu servituudid, et tagada juurdepääs krundile positsioon 2 üle positsioon 1 krundi ning juurdepääs planeeringualast ida pool paiknevatele naabermaaüksusele üle POS 1 ja 2 kruntide.

Planeeringuala lõunaosas paikneva kraavi teenindamiseks peab olema tagatud teenindusala 6 m kraavi servast ja sellele vaba juurdepääs (vajalik rasketehnika juurdepääsu võimalus). Kraavi hooldamise servituudiala koos perspektiivse kraavi hooldustega on näidatud planeeringu joonistel 4 ja 5.

Planeeringuga on tehtud ka ettepanek seada tehnovõrgu servituut (isiklik kasutusõigus), et tagada vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendus kruntidele positsioon 1 ja positsioon 2 üle Ellerheina kinnistu, mille riigivara valitsema volitatud asutuseks on Maa- ja Ruumiamet. Isiklik kasutusõigus seatakse vee-ettevõtja kasuks. Samuti tehakse planeeringuga ettepanek seada isiklik kasutusõigus (IKÕ) Nastiku tn L2 ja Jaaniussi tänavale vee-ettevõtja kasuks. Planeeringuga servituutide seadmise ettepanekud on esitatud tabelis 4.

Tabel 4. Servituutide seadmise ettepanekud

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi / õigustatud isik	Servituudi tüüp	Servituudi sisu
Positsioon 1	Positsioon 2	Juurdepääsu servituut	Tagada POS 2 krundile juurdepääs üle POS 1 krundi
Positsioon 1	Kraavi (77004:001:0473), Sooaugu (77004:001:0440), Nurga (77004:001:0432) ja Ene (77004:001:0465)	Juurdepääsu servituut	Tagada juurdepääs üle POS 1 krundi
Positsioon 2	Kraavi (77004:001:0473) , Sooaugu (77004:001:0440), Nurga (77004:001:0432) ja Ene (77004:001:0465)	Juurdepääsu servituut	Tagada juurdepääs üle POS 2 krundi
Ellerheina (77004:001:0113)	Vee-ettevõtja	Tehnovõrgu servituut	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendus
Jaaniussi tänav (77001:001:0625)	Vee-ettevõtja	Tehnovõrgu servituut	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendus
Nastiku tänav L2 (77001:001:0622)	Vee-ettevõtja	Tehnovõrgu servituut	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendus
Positsioon 1	Vee-ettevõtja	Tehnovõrgu servituut	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendus

Positsioon 1	Rakvere Vald	Juurdepääsu- ja hooldusservituut	Tagada juurdepääs ala lõunaosas paikneva kraavi hooldamiseks
--------------	--------------	----------------------------------	--

Servituutide täpne paiknemine tuleb lahendada edasisel projekteerimisel ja servituutide sõlmimisel.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002.

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videoalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid.

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.12. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

3.12.1. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Planeeringuala ümbritsev piirkond on juba praegu Rakvere linna ja lähiümbruse suhtes oluline kaubanduslik sõlmpunkt ja asub olemasolevat olukorda arvesse võttes sobivas asukohas kaubandus- ja teenindusfunktsiooni laiendamiseks. Lehtri kinnistule kaubandus- ja teenindushoonete rajamine toob kaasa mitmeid sotsiaal-kultuurilisi mõjusid, mis mõjutavad nii kohalike elanike elukvaliteeti kui ka piirkonna identiteeti. Kaubandus- ja teenindushoonete rajamine parandab kohalike elanike ligipääsu igapäevastele kaupadele ja teenustele.

Planeeringualale ei jää Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi muinsuskaitsealust mälestist ega muinsuskaitseala. Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Samuti puudub eeldatavasti oluline negatiivne mõju elanikkonnale üldiselt. Kavandatav maakasutus on piirkonda hästi sobituv ja toetab kvaliteetse elukeskkonna arengut. Planeeringuga kavandatu realiseerimine lisab piirkonda lisaväärtust kaasaegsete ja piirkonda sobilike kaubandus- ja teenindushoonete näol.

3.12.2. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel ei asu planeeringualal ega lähiümbruses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid, millele võiks avalduda kaubandus- ja teenindushoonete rajamisega seotud mõju.

Rakvere vald kuulub kõrge radooniriskiga maa-alade loetellu. Radooniga seotud võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb järgida planeeringu keskkonnatingimuste peatükis toodud tingimusi.

Detailplaneeringuala paikneb nitraaditundlikul alal ning nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eeldatavalt ei teki ehitiste rajamisel ja nende kasutamisel mõju põhjavee kvaliteedile. Detailplaneeringuga ei kavandata selliseid objekte ega tegevusi, mis võiksid põhjustada täiendavat reostust või mille kasutus võiks mõjutada põhjavee kvaliteeti ja kogust. Põhjaveega seotud võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb järgida planeeringu keskkonnatingimuste peatükis toodud tingimusi.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivse liiklusega kõrvalmaantee ääres, kus esineb liiklusest tingitud müra.

Planeeringualal kasvavad üksikud puud, mida võib vajadusel säilitada. Puude ja põõsaste asendamine uue kujunduslikult ning funktsionaalselt läbimõeldud kvaliteetse haljastusega on soovituslik.

3.12.3. Asjakohased majanduslikud mõjud

Äripindade rajamine loob soodsamad võimalused piirkonna majandustegevuse elavdamiseks ning tänu sellele rikastub piirkonnas arenev kaubandusvõrk veelgi, mis aitab kaasa konkurentsi tihendamisele Rakveres. Kuna planeeringuala läheduses on olemas hea teedevõrgustik, ei nõua taristu rajamine ülemääraseid kulutusi ning võib eeldada, et planeering on majanduslikus mõistes jätkusuutlik. Lisaks tagab Rakvere sissesõidutee äärne asukoht väga hea ligipääsetavuse ka linna läbivale liiklusele, seega jõuab eelduslikult piirkonda ka kliente kaugemalt. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisel juurde teenindusega seotud töökohti Rakvere ja lähipiirkonna elanikele. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub ning mõju on pigem positiivne.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu elluviimisega ei kaasne vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste tehnorajatiste väljaehitamist ja vastavate kulude kandmist. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ning sellega seotud kulude kandmise tagab krundi igakordne omanik. Pärast tehnorajatiste rajamist tuleb taastada töödele eelnev olukord tänava maal.

Ehitustööde käigus tuleb kasutada materjalide veoks, ladustamiseks ning ehituse teenindamiseks ainult planeeringuala. Ehitust teenindavad sõidukid ei tohi kasutada parkimiseks ja sissesõiduks naaberkinnistuid ilma eelneva omanike vahelise kokkuleppeta.

Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“. Kui geodeetilisi märke ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märkide sihtotstarbeline kasutamine, tuleb need vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärsete geodeetiliste märkidega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega leevendusmeetmete rakendamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse.

Planeeringualast väljapoole (Lehtri kinnistust väljapoole) planeeritavad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud rajatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajatistena ning neid ei rajata Vee ettevõtte vahenditest. Planeeritavad ühisveevärgi ja kanalisatsioonirajatised antakse pärast rajamist Vee ettevõttele üle tasuta.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 5.

Tabel 5. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
03.08.2025	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 39797745.	Raimond Pihlak, Telia Eesti AS volitatud esindaja
14.08.2025	Elektrilevi OÜ	Projekti kooskõlastus nr 5773466201. Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
27.08.2025	Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond	Kooskõlastuskiri nr 6.2-2/32233. MaRu maaparanduse osakond kooskõlastab PlanS § 133 lõike 1 alusel Lehtri katastriüksuse detailplaneeringu tingimused, et arvestatakse kirjas tooduga (kiri planeeringu lisades).	Janek Kivi, maaparanduse osakonna Ida büroo peaspetsialist-koordinaator
04.09.2025	Maa- ja Ruumiamet	Kooskõlastuskiri nr 6-3/25/2919-7. Maa- ja Ruumiametil riigivara valitsema volitatud asutusena ei ole märkusi kooskõlastamiseks esitatud planeeringu lahenduse osas.	Kristi Kivimaa, nõunik Riigimaa strateegia osakond
12.09.2025	AS Rakvere Vesi	Kooskõlastatud digikonteiner.	Aivar Lõhe, AS Rakvere Vesi tootmisjuht
15.09.2025	Päästeamet	Kooskõlastuskiri nr 7.2-3.3/2569-4. Kooskõlastus nr 4722-2025-2. Detailplaneeringu tuleohutuse osa kooskõlastatud päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja planeerimisseaduse § 127 alusel. Juhitud tähelepanu, et arvestades hoonete pindalaid ning korruselisust on planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks lubatud TP2.	Alar Tetting, nõunik Ohutusjärelvalve büroo
23.09.2025	AS Gaasivõrk	Seisukoht nr 3-7/1219-25. Tööd gaasipaigaldise kaitsevööndis lubatud vaid AS Gaasivõrk tehniliste tingimuste ja kooskõlastatud	Tanel Kerner, spetsialist

		tööprojekti alusel. Olemasolevate torustike asukoht tuleb täpsustada topo-geodeetilise uuringuga (seisukohas esitatud täpsemad tingimused on nähtavad planeeringu lisade kaustas).	
23.09.2025	Transpordiamet	Kooskõlastuskiri nr r 7.2-2/25/17543-9 Transpordiamet kooskõlastab planeeringu võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse. Planeeringu elluviimisel palutud arvestada tingimustega (kiri planeeringu lisades).	Marek Lind, juhataja, planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus
16.10.2025	Elisa Eesti AS	Kooskõlastus nr 202509-0221.	Eidi Laur, optikavõrgu projekteerija
22.10.2025	Maa- ja Ruumiamet	Kiri nr 6-3/25/2919-8. Kirjas esitatud märkustega arvestatakse (kiri planeeringu lisades).	Tõnis Arjus, teenistuse direktor, riigiarhitekt, Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus
11.11.2025	Terviseamet	Kiri nr 9.3-1/25/8861-2 Amet on läbi vaadanud Lehtri katastriüksuse detailplaneeringu eelnõu dokumendid ja kooskõlastab Rakvere vallas Ussimäe külas asuva Lehtri katastriüksuse detailplaneeringu eelnõu, aga juhib tähelepanu vajadusele arvestada võimalike mürahäiringutega (kiri planeeringu lisades).	Marju Töldsepp, vaneminspektor (keskkonnatervis), Ida regionaalosakond