



**SÕMERU VALD, ALUVERE KÜLA PIIRI
KINNISTU (77003:001:2211)**

**DETAILPLANEERING
NR 08/0001**

Objekti asukoht: ALUVERE KÜLA

Tellija: OÜ ANTRENA

Töö täitja: TARVAPROJEKT OÜ

Juhataja: Janno Jõe

Planeerija: Tanel Mulla

Vastutav isik: Matti Jõe

RAKVERE 2008

Tarvaprojekt OÜ

Tallinna 21 | 44311 Rakvere | tel/faks +372 324 0937 | reg kood 11291236 | a/a 221033498947
e-post: tarvaprojekt@tarvaprojekt.ee

Detailplaneeringu seletuskirja koosseis:

<i>Detailplaneeringu koostamise alus</i>	<i>lk 4</i>
<i>Lähteolukord</i>	<i>lk 4</i>
<i>Arhitektuur-planeerimislahendus</i>	<i>lk 5</i>
<i>Liikluskorraldus</i>	<i>lk 6</i>
<i>Heakorrastus, kattega alad</i>	<i>lk 7</i>
<i>Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus</i>	<i>lk 7</i>
<i>Tuleohutus</i>	<i>lk 8</i>
<i>Kuritegevuse riskide ennetamine</i>	<i>lk 8</i>
<i>Kaitsevööndid, kitsendused, servituudid</i>	<i>lk 9</i>
<i>Tehnovõrgud</i>	<i>lk 11</i>
<i>Detailplaneeringu joonised:</i>	
<i>Tugiplaani</i>	<i>lk 13</i>
<i>Põhiplaani</i>	<i>lk 14</i>
 <i>Lisad:</i>	
<i>1. Sõmeru Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta</i>	<i>lk. 15</i>
<i>2. Kinnitatud Sõmeru Vallavalitsusega detailplaneeringu lähteülesanne/lähteseisukohad</i>	<i>lk.16-17</i>
<i>3. Sõmeru Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähteülesande kinnitamiseks</i>	<i>lk. 18</i>

<i>4. Väljavõtte detailplaneeringu algatamise teatest ajakirjanduses</i>	<i>lk. 19</i>
<i>5. Kinnistusregistri väljavõtte</i>	<i>lk. 20</i>
<i>6. Eesti Energia AS tehnilised tingimused</i>	<i>lk. 21-22</i>
<i>7. Viru Teedevalitsuse tehnilised tingimused</i>	<i>lk. 23-24</i>
<i>8. Viru Teedevalitsuse seisukohad</i>	<i>lk. 25-26</i>
<i>7. Maanteeameti seisukohad</i>	<i>lk. 27-28</i>
<i>9. Keskkonnateenistuse seisukohad</i>	<i>lk. 29-30</i>
<i>10. Sõmeru Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu vastuvõtmise kohta</i>	<i>lk. 31</i>
<i>11. Avaliku väljapaneku teadaanne</i>	<i>lk. 32</i>
<i>12. Avaliku arutelu protokoll</i>	<i>lk. 33-34</i>
<i>13. Avaliku arutelu osalejad</i>	<i>lk. 35</i>
<i>14. Lääne-Viru maavanem seisukoht järelevalvest</i>	<i>lk. 36</i>
<i>15. Keskkonnameti seisukohad</i>	<i>lk. 37-38</i>
<i>16. Keskkonnaministeeriumi seisukoht</i>	<i>lk. 39-40</i>
<i>17. Lääne-Viru maavanem seisukoht järelevalvest</i>	<i>lk. 41</i>
<i>18. Sõmeru Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta</i>	<i>lk. 42</i>
<i>19. Avalik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest</i>	<i>lk. 43</i>
<i>20. Foto detailplaneeringust</i>	<i>lk. 44</i>
<i>21. Ortofoto</i>	<i>lk. 45</i>

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Sõmeru vallas Aluvere külas asuva Piiri kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on teostada krundijaotus, määrata kruntide ehitusõigused ja hoonestusalad hoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ning muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste määramine.

Lähtematerjalid:

- *Sõmeru Vallavolikogu otsus 23.oktoober 2007 nr 141 detailplaneeringu algatamise kohta*
- *Sõmeru Vallavalitsuse korraldus 29.oktoober 2007 nr 287 detailplaneeringute lähtüllesannete kinnitamise kohta*
- *Detailplaneeringu lähteseisukohad*
- *OÜ Gem Geo poolt 2007.aastal koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan (M 1:500)*
- *EV Planeerimisseadus*
- *EV Ehitusseadus*
- *Vinni valla üldplaneering*
- *Eesti Projekteerimismid*
- *Viru Teedevalitsuse tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks*
- *OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regiooni tehnilised tingimused nr 130263 detailplaneeringuks*

LÄHTE OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Sõmeru valla üldplaneering. Selle kohaselt on detailplaneeringuala sihtotstarbeks määratud maatulundusmaa.

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüksus:

- *Piiri, katastritunnus 77003:001:2211, registriosa nr 1192231/11922, pindala 4,93 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.*

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Lääne-Viru maakonnas Sõmeru valla põhja osas Aluvere külas Tallinn-Narva maanteest idapool. Idast piirneb maa-ala Juhani maaüksusega (77003:001:0023), mille sihtotstarve on maatulundusmaa, Jaani maaüksusega (77003:001:0373), mille sihtotstarve on maatulundusmaa ja Maasika maaüksusega (77003:001:2034), mille sihtotstarve maatulundusmaa. Läänest piirneb planeeringuala T-1 Tallinn-Narva (77003:001:3350), mille sihtotstarve on transpordimaa. Põhjast piirneb maa-ala Nuumikute maaüksusega (77003:001:0092), mille sihtotstarve on maatulundusmaa, Notsu maaüksusega (77003:001:0093), mille sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa, Põssa maaüksusega (77003:001:0091), mille sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa ja Emiste maaüksusega (77003:001:0090), mille sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuala paikneb osaliselt Tallinn-Narva maantee (T-1) teekaitsevööndis (50m äärmse sõiduraja teljest) ja peaaegu täielikult maantee sanitaarkaitsevööndis (200m sõidutee servast).

Lähedusse jäävad enamasti maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

Liikluskorraldus

Planeeringualast lõuna pool asuv asfaltkattega Tallinn-Narva riigimaantee (T-1) on ca 10meetri laiune ning suure liiklusintensiivsusega maantee. Tee-äärsed kergliiklusteed puuduvad. Juurdepääs planeeringualale on Piiri maaüksusel paiknevalt avaliku kasutusega teelt.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Detailplaneering teeb ettepaneku Piiri kinnistu jagamiseks viieks krundiks.

Planeeritavate kruntide suurused ja sihtotstarbed on järgmised:

- *Krunt nr 1 - pindala 13757m², sihtotstarve 100% kaubandus- ja ärihoonetemaa, katastrisihtotstarve 100% ärimaa.*
- *Krunt nr 2 - pindala 7633m², sihtotstarve 100% kaubandus- ja ärihoonetemaa, katastrisihtotstarve 100% ärimaa.*
- *Krunt nr 3 - pindala 6920m², sihtotstarve 100% kaubandus- ja ärihoonetemaa, katastrisihtotstarve 100% ärimaa.*
- *Krunt nr 4 - pindala 18183m², sihtotstarve 100% pereelamu maa, katastrisihtotstarve 100% elamumaa.*
- *Krunt nr 5 - pindala 2907m², sihtotstarve 100%, transpordimaa katastrisihtotstarve 100% tee- ja tänava maa.*

Ehitusõigus

Detailplaneeringu joonisel "Põhiplaan" on näidatud planeeringuala kruntide ehitusõigused.

Elamukrundi lubatud hoonestusalune pind on 300 m², elamu lubatud kõrgus kuni 7 m, korruselisus 1 ning lubatud hoonete arv krundil 2. Abihoone lubatud kõrgus on kuni 5 m.

Kruntidele nr 1 kuni nr 3 on lubatud rajada ärihoone ehitusaluse pinnaga 130 m² kuni 170 m², kõrgusega kuni 7 m, korruselisus 1.

Krundile nr 5 ehitusalust pinda ette nähtud ei ole.

Kavandataavad hooned jäävad Tallinn-Narva riigimaantee T-1 sanitaarkaitsevööndisse (200 m).

Arhitektuurinõuded

Hoonete arhitektuurile erinõudeid ei seata. Võib ehitada nii katuslaega kui ka viilkatusega hooneid (katusekalle 30-45 kraadi ja viilu suund kirde-edela suunaline). Fassaadikatte materjalide valikul piiranguid ei seata. Katusekatte materjalide valikul piiranguid ei seata.

Soovituslikud hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on näidatud joonisel "Põhiplaan".

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus

Planeeringuala liikluskorralduses detailplaneering ei näe ette muudatusi.

Senine juurdepääs kinnistule Tallin-Narva riigimaanteelt T-1 jääb alles.

Olemasoleva eratee ja riigimaantee T-1 ristmiku rekonstrueerimise kohta koostatakse hiljem teeprojekt. Projekti alusel teostatakse rajatiste väljaehitamine, mille aeg ja finantseerimise allikad lepitakse kokku täiendavalt piirkonna kinnisvara arendajate, Maanteeameti ning kohaliku omavalitsuse esindajate osavõtul.

Olemasolevale eratele ja rajatava elamukrundini on kavandatud rajada 12 m laiune tee ja tänava ala (transpordimaa, millele reaalservituuti seada pole vaja). Tänavala on asfaltkattega. Teekatendi laius u 5,0 m, kommunikatsioonid paigutatakse teepeenra alla. Nimetatud tänavaala väljaehitamise kohustus on kinnisvara arendajal.

Parkimine.

Planeeringualale ega riigimaantee äärde ei ole uusi kergliiklusteid kavandatud. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus.

Planeeringuala lääne- ja lõunaosas kõrghaljastus praktiliselt puudub.

Enamus detailplaneeringu alast on rohumaad. Kavandatavatele ärikruntidele sobiva madal- ja kõrghaljastuse lahendus näha ette ehitusprojekti koosseisus.

Kattega alad.

Planeeringuala uue juurdesõidutee ning tänavaala katendiks on asfalt. Katendite täpne ulatus määratakse ehitusprojektiga.

Piirded.

Detailplaneeringualal võib ärikruntide ning elamukrundi piiridele rajada miljöösse sobivaid piirdeid.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal ei kavandata keskkonnaohtlikku tegevust.

Kruntide nr 1 kuni nr 3 kõvakattega platside sadeveed suunatakse asfaltkattega alal kallete abil haljasalade alla, kus nad imuvad pinnasesse. Võimaliku reostuse vältimiseks varustatakse krundid sademevee trassiga ja õlipüüduriga.

Elamu ja ärikruntide jäätmekäitlus on seotud tavajäätmete kogumise, vedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega).

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele. Jäätmekäitluse kulud kannab jäätmevaldaja. Jäätmehoolduse arendamist teostatakse kohaliku omavalitsuse jäätmekava alusel.

Igal krundil peab olema oma jäätmete kogumiseks prügikonteiner(id). Prügikonteinerite paigutus on näidatud joonisel „Põhiplaan“.

Prügiveoautode juurdepääs igale konteinerile on tagatud sissesõitudega avaliku kasutusega teelt (tänavala alalt).

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaiüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis üldjuhul on 8 meetrit. Kavandatavad hooned detailplaneeringualal peavad jääma piisavasse kaugusesse naaberkruntide hoonetest.

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt võib vajadusel kõik projekteeritavad hooned rajada ka madalaima tulepüsimisklassiga TP-3. Kaugus kinnistu piiridest ja naaberkinnistu ehitistest on piisav.

Tuletõrjevahenditega juurdepääs on tagatud kruntidele ja hoonetele juurdesõidutee ja tänavala kaudu.

KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

01.01.2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99,579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid.

Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt.

Antud territooriumil on elavus ööpäevaringselt tagatud.

Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Naabrivalve süsteemi loomine on antud piirkonnas asjakohane. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele.

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Eesti elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310, prg.15 lõige 4)

Alus:Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (RT I 2003, 44, 305, prg 2)

Alla 20 kV pingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: EPN 17 Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit; tänava äärekivist 1,5 m.

Kaugus veetorst ja isevoolsest kanalisatsioonist 1 meeter; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EPN 17

Lubatud kaugus hoonete vundamendist 5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1,0 m.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Alus: Keskkonnaministri määrus (RTL 29.12.2005; 123, 1949)

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

Tee kaitsevöönd

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377; RT I 2007, 15, 76)

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m.

Kohalike maanteed kaitsevööndi laius on 20 kuni 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Tee sanitaarkaitsevöönd

Alus: Maanteed projekteerimismid (RTL 2000, 23, 303, muudatused RTL 2004, 65, 1088)

Tugimaantee (T-23) sanitaarkaitsevööndi laius on 200m tee teljest.

Ranna ja kalda piiranguvöönd.

Alus: Looduskaitseadus (RT I 2005, 22, 152; prg.37 lõige 1)

Maaparandussüsteemi eesvoolu (kraavi) piiranguvöönd on 50 m.

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala

Alus: Veeseadus

Vastu võetud 11. 05. 1994. a seadusega (RT I 1994, 40, 655), jõustunud 16. 06. 1994; (RT I 2005, 67, 512) 1. 01. 2006

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, on:

50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga;

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Keskkonnaminister võib vähendada veehaarde

sanitaarkaitseala kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks.

Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada sanitaarkaitseala raadiust 10 meetrile.

Kitsendused.

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtjate kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku.

Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Isiklik kasutusõigus on seatud:

- elektrimaldalpinge trassile krundil nr 1, mis suundub alajaamast „Farmi“ ,trassivaldaja kasuks
- Vetrassile krundil nr 1, trassivaldaja kasuks

Servituudid

Planeeringualale servituute ette nähtud ei ole.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringualale hetkel tehnovõrke rajatud ei ole.

Elektrivarustus

Vastavalt EESTI ENERGIA AS tehnilistele tingimustele planeeringuala kruntide elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud tuua elektrimaldalpinge kaabelliin olemasolevast „Farmi“ alajaamast.

Madalpinge kaabelliin, mis lähtub alajaamast, viiakse läbi krundi nr 1 ja paigaldatakse tänava-allas. Liitumispunktideks on liitumiskilbid kruntide piiridel.

Elektrimaakaablite parameetrid täpsustatakse vastavate liitumislepingutega.

Veevarustus

Ettepanek on rajada planeeringuala krundil nr 1 uus puurkaev, mis varustaks kavandatud elamut ja ärihooneid joogi- ja tarbeveega.

Selleks puurkaevust alguse saav veetrass viiakse läbi krundi nr 1 ja paigaldatakse üldjuhul tänava-allas, kus see ehitatakse kuni detailplaneeringuala elamu kruntideni.

Veevarustuse harutrasside väljaehitamisel peatrassid paigaldatakse liitumispunktideks peakraanid ca 1 meetri kaugusele krundipiiridest.

Veeetrassi peakraani ja harutorustiku läbimõõdud täpsustatakse projektarvutustega.

Kanalisatsioon

Planeeringualale kavandatavate hoonete reoveed kanaliseeritakse lokaalselt igal krundil individuaalselt kogumiskaevudesse ning nende tühjendamine toimub mehhaniseeritult.

Sidevarustus

Sidevarustust detailplaneeringu alale ei ole kavandatud, ühendus tagatakse mobiiltelefonisüsteemi abil.

Koostas:

T.Mulla