

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringuala asub Lääne-Virumaal, Sõmeru vallas, Roodevälja külas. Üldplaneeringu muutmisettepanekut sisaldav detailplaneering algatati Roodevälja lauda kinnistu (77004:001:0077) I maatükile.

Detailplaneeringu eesmärk on osa territooriumi elamumaa kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude paigutuse lahendamine, heakorra nõuete kehtestamine, liiklusskeemi koostamine, vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Lähtematerjalid:

- Sõmeru Vallavolikogu 25. märtsist 2008 otsus nr 162 detailplaneeringu algatamise kohta.
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr 5 (kinnitatud Sõmeru Vallavalitsuse 27. veebruari 2012 korraldusega nr 81).
- OÜ Sa&PO Grupp poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan 1:500.
- Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20. juuli 2006 määrusega nr 21).
- Sõmeru valla ehitusmäärus (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 2. novembri 2004 määrusega nr 35).
- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadus.
- Teeseadus.
- Eesti projekteerimismid.
- Maapõueseadus.

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Sõmeru valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala sihtotstarve kinnistu põhjaosas tootmismaa, lõunaosas maatulundusmaa.

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüksus:

- Roodevälja lauda, katastriüksuse nr 77004:001:0077, registriosa nr 4667331 pindala 19,61 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeringuala piirneb põhjast Vahtra allee 13 (77004:001:0059, tootmismaa), Vahtra allee 11 (77004:001:0700, elamumaa), Vahtra allee 6 (77004:001:0148, tootmismaa) katastriüksustega. Läänest piirneb planeeritav maa-ala Roo tänavaga, lõunast Roo tn 10 (77004:001:0069, elamumaa), Kullamaa (77004:001:0068, maatulundusmaa) ja Rakvere raudteejaam/Roodevälja küla (77004:001:0002, transpordimaa) katastriüksustega. Idast piirneb detailplaneeringuala Käbipõllu (77004:001:1142, maatulundusmaa), Roodevälja lauda (77004:001:0078, maatulundusmaa) ja Oru tn 22 (77004:001:0840, elamumaa) maaüksustega. Käbipõllu maaüksuse ja Roodevälja lauda kinnistu teise katastriüksuse ning planeeringuala vahel, planeeringualast ida pool, reformimata riigimaal kulgeb kohalik Näpi-Roodevälja tee (tee nr 700070).

Planeeringualast ca 300m kaugusele läände jääb Rakvere linna tänav - Arkna tee (Arkna tee TP, 66301:034:0017, transpordimaa), mis loode osas läheb üle riigimaanteeks 17164 Arkna-Rakvere (77004:001:1360, transpordimaa).

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu ala paikneb Sõmeru valla lääneosas, tiheasustatud piirkonna vahetus naabruses. Roodevälja küla piirneb lõunast Rakvere linnaga ja läänest Rakvere vallaga. Roodevälja küla lääneosas kulgeb riigimaantee 17164 Arkna-Rakvere.

Kuna planeeringuala asub Rakvere linnapiiri vahetus läheduses, siis asub antud piirkonnas palju ühepereelamud. Mida põhjapoole, seda hõredamaks asustus muutub. Planeeringualast põhja pool asuvad enamasti suuremad maatulundusmaa sihtotstarbega krundid vaheldumisi üksikute tootmis- ja ärimaa kruntidega.

Roodevälja lauda krundi lõunapiirist ca 50 m kaugusel lõunas kulgeb Tallinn-Narva raudtee. Raudtee jääb planeeritavatest elamu-kruntideks ca 350 m kaugusele.

Roodevälja lauda kinnistu piirneb läänest Roo tänavaga. Roo tänav läänepoolisel küljel paiknevad ca 1000 m² suurused elamukrundid. Arkna tee ja Roo tänav vahelisel alal paiknevad tänavate ääres elamukrundid ning nende vahele paikneb reformimata riigimaad.

Planeeringuala piirneb põhjast Vahtra allée 6 kinnistuga, millel asub endine Roodevälja mõisahoone. Vana mõisahoone ei ole kaitse alla võetud. Põhja poolt piirneb Roodevälja lauda kinnistu jätkuvalt riigi omandis oleva maa-alaga ja Vahtra allée 11 elamukrundiga ning Vahtra allée 13 krundiga, millel asuvad põllumajanduslikud tootmishooned.

Planeeringuala piirneb lõunast maaparandussüsteemi ROODEVÄLJA 5 eesvooluga, mille valgala on alla 10 km². Roodevälja lauda maauksus jääb osaliselt maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alale (maa-ala piir on märgitud tehnoorkude joonisele). Eesvoolust tingituna jääb planeeritav maa-ala osaliselt ranna ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

Roodevälja lauda kinnistu põhjaosas asub suur kivist laudahoone ja küün, mida endiselt kasutatakse sihtotstarbeliselt. Laudahoonest veidi lõuna pool asuvad aiamaad, kuurid ja kasvuhooned, mis on kasutuses enamasti Roo tänav äärsete kinnistute omanike poolt. Aiamaadel ja nende ümbruses asub ka kõrghaljastust. Ülejäänud territoorium Roodevälja lauda kinnistust on kasutuses põllu- ja rohumana ning rohkem hooneid krundil ei ole. Roo tänavalt alguse saav kruusakattega tee planeeringuala lõunaosas kraavi kaldal on rajatud seal kulgeva kanalisatsioonitrassi teenindamiseks.

Planeeringuala jääb kahe ohtlikku ettevõtte – AS-i Rakvere Lihakombinaat ja AS-i MAAG Piimatööstus – ohualasse, mille raadius on 2000 m.

Planeeringuala põhjaosas asub kaks geodeetilist märki – POL 407 ja POL 408, mis on kohaliku võrgu II järgu punktid (tähistatud detailplaneeringu joonistel).

Liikluskorraldus

Planeeringualast ca 300m kaugusel läänes kulgeb Rakvere linna tänav - Arkna tee, mis loode osas läheb üle riigimaanteeks 17164 Arkna-Rakvere. Maantee liiklusintensiivsus on küllaltki suur, sest siit kaudu pääseb Tallinn-Narva maanteele. Hetkel on planeeringualale avalik juurdepääs mööda Roo tänavat, mis saab alguse Rakvere linnast Arkna teelt. Põhja poolt Arkna-Rakvere maanteelt pääseb planeeringualani Vahtra puiestee kaudu, mis kulgeb läbi reformimata riigimaa ja lisaks ka läbi Vahtra allée 6 kinnistu. Planeeringualale juurdepääs on veel ka põhjapool kulgeva tee kaudu.

Roo tänav on väikese liiklusega väga kitsas kruusakattega tänav, mis hädasti vajab korda tegemist ja laiendamist.

Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Detailplaneeringuala paikneb Sõmeru valla lääneosas. Sõmeru vald asub Lääne-Virumaa kirdeosas Tallinn-Narva maantee ääres maakonnakeskuse Rakvere linna vahetus naabruses. Valla keskuseks on Sõmeru alevik. Valda ümbritsevad Rakvere linn ning Vinni, Rägavere, Viru-Nigula, Haljala ja Rakvere vald. Valla territoorium moodustab 167,2 km² (*www.someru.ee*).

Rahvastikuregistri andmete järgi oli 2012.a alguses Sõmeru vallas 3668 elanikku. Roodevälja-Sõmeru piirkond Rakvere linna läheduse tõttu suhteliselt tihedalt asustatud. Linna lähedus, hea teedevõrk ning töökohtade olemasolu on oluliselt mõjutanud elanike arvu kasvu (*Sõmeru valla üldplaneering*).

Planeeringuala jääb Sõmeru valla üldplaneeringu kohaselt valla asulate tsoneerimise järgi Ussimäe-Sõmeru-Näpi-Roodevälja piirkonda. Ussimäe – Sõmeru – Näpi – Roodevälja piirkond paikneb Tallinn-Narva maantee ja Rakvere linna vahelisel alal. Sõmeru alevik asub planeeringualast ca 6 km kaugusel.

Sõmeru alevikus asub Sõmeru Põhikool ja lasteaed. Lisaks asub Sõmeru vallas veel põhikool ja lasteaed Uhtna alevikus. Kuna vald on tugevas Rakvere mõjutsoonis, on suurt osa elanike igapäevastest vajadustest võimalik katta Rakvere teenindustevõtete baasil (*Sõmeru valla üldplaneering*).

Transpordiühendused Rakverega on head, kuna läheduses asub Rakvere lihakombinaat.

Vastavalt Sõmeru valla üldplaneeringule on Sõmeru valla prioriteetne projekt peamiselt Sõmeru valla territooriumile jääva Rakvere ümbersõidutee rajamine. Ümbersõidutee rajamine aitab positiivselt kaasa antud piirkonna ja ka Rakvere linna kui terviku arengule ning on soodsa mõjuga. Ringtee loob soodsad võimalused uue ringteelõigu piirkonna paremaks funktsioneerimiseks ning tööstuspiirkonna, elamurajooni või mõne muu kompleksi rajamiseks sellesse piirkonda, mille üheks oluliseks osaks on teed ja tänavad ning hea ühendus põhi- ja tugimaanteedega. (*Sõmeru valla üldplaneering*).

Roodevälja lauda kinnistu detailplaneeringu põhieesmärk on osa territooriumi (Roo tänava poolne osa) elamumaa kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks, tehnovõrkude paigutuse lahendamine, heakorra nõuete kehtestamine, liiklusskeemi koostamine, vajalike piirangute ja servituutide määramine.

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Roodevälja lauda kinnistut (77004:001:0077) ning Roo tänava alla jäävat reformimata riigimaad. Planeeringuga muudetakse olemasoleva maaüksuse piire ja kavandatakse täiendavat krundijaotust. Planeeringulahenduse kohaselt jagatakse maa-ala kahekümne kuueks krundiks. Neist 18 on planeeritud elamukruntideks, 6 on planeeritud transpordimaa kruntideks, 1 tootmismaa krundiks ja 1 krunt on kavandatud maatulundusmaa sihtotstarbega. Hoonestusalad ja nende parameetrid ning ehitusõiguse näitajad on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Planeeringuala lõunaosasse kavandatud krundid POS 4-POS 7 ja POS 15-POS 18 paiknevad liigniiskel alal, mistõttu on nende kruntide puhul vajalik maapinna tõstmine ja sadevetekanalisisatsiooni rajamine. Liigniiskuse vähendamiseks on lubatud

planeeringualal ka teiste elamukruntide maapinda tõsta ning sadevetekanaliseerimise lahendus on tagatud kõikidele kruntidele. Maapinna tõstmise ja sadevete täpne lahendus tuleb anda ehitusprojekti koosseisu.

Tabel 1. Ajutiste kruntide moodustamine

Olemasolev maauks	Moodustatav krunt	Moodustatava krundi pindala	Moodustatava krundi sihtotstarve
Reformimata riigimaa	Ajutine krunt 1 – liidetakse POS 22 koosseisu	1509 m ²	100% L
Roodevälja lauda	Ajutine krunt 2 – liidetakse POS 22 koosseisu	1125 m ²	100% L

Tabel 2. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	Krundi pindala 1789 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3
POS 2	Krundi pindala 1732 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3
POS 3	Krundi pindala 1694 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3
POS 4	Krundi pindala 1502 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse.

	<p>piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 5	<p>Krundid pindala 1902 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m². Hoonete lubatud korruselisisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3 Krunn asub osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis ja osaliselt ranna või kalda piiranguvööndis.</p>
POS 6	<p>Krundid pindala 2170 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m². Hoonete lubatud korruselisisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3 Krunn asub osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis ja osaliselt ranna või kalda piiranguvööndis.</p>
POS 7	<p>Krundid pindala 1505 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m². Hoonete lubatud korruselisisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 8	<p>Krundid pindala 1520 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m². Hoonete lubatud korruselisisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 9	<p>Krundid pindala 1693 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m². Hoonete lubatud korruselisisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud</p>

	<p>kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 10	<p>Krundil pindala 1676 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 11	<p>Krundil pindala 1792 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 12	<p>Krundil pindala 2280 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 400 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 13	<p>Krundil pindala 2054 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 400 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 14	<p>Krundil pindala 2153 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 400 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse. Tulepüsivusklass: TP3</p>

POS 15	<p>Krundid pindala 1710 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 16	<p>Krundid pindala 1828 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 400 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 17	<p>Krundid pindala 1922 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 400 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 18	<p>Krundid pindala 3225 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja kõrvalhoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 400 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p> <p>Krunt asub osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis ja osaliselt ranna või kalda piiranguvööndis.</p>
POS 19	<p>Krundid pindala 10572 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa (TP) ja katastri sihtotstarve on 100% tootmismaa.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni nelja hoone rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 3000 m². Hoonete lubatud korruselisus kuni 3. Hoonete lubatud suurim kõrgus on kuni 12 m. Rajatise on lubatud ehitada vaid krundile määratud hoonestusala piiridesse.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2</p>
POS 20	<p>Krundid pindala 1732 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja</p>

	tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on teemaa krundiga ja ehitusõigust sellele ei määrata.
POS 21	Krundi pindala 3713 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on teemaa krundiga ja ehitusõigust sellele ei määrata. Krunt asub osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis ja osaliselt ranna või kalda piiranguvööndis.
POS 22	Krundi pindala 2634 m ² . Krunt moodustatakse ajutise krundi nr 1 ja ajutise krundi nr 2 liitmisel. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on teemaa krundiga ja ehitusõigust sellele ei määrata. Krunt asub osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis ja osaliselt ranna või kalda piiranguvööndis.
POS 23	Krundi pindala 995 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on teemaa krundiga ja ehitusõigust sellele ei määrata.
POS 24	Krundi pindala 700 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on teemaa krundiga ja ehitusõigust sellele ei määrata.
POS 25	Krundi pindala 14,2 ha. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% põllumajandusmaa (MP) ja katastri sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Ehitusõigust krundile ei määrata.
POS 26	Krundi pindala 992 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on teemaa krundiga ja ehitusõigust sellele ei määrata.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Sõmeru valla üldplaneering on kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20. juuli 2006 määrusega nr 21. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala valla asulate tsoneerimise järgi Ussimäe-Sõmeru-Näpi-Roodevälja piirkonnas. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse sihtotstarve kinnistu põhjaosas tootmismaa, lõunaosas maatulundusmaa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Sõmeru valla üldplaneeringut maakasutuse sihtotstarbe osas. Planeeringuala lääneosa sihtotstarve muudetakse maatulundusmaast elamumaaks.

Arhitektuurinõuded

Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu puit- ja kivivooder, krohvitud pinnad. Profiilpleki ja selle analoogide kasutamine fassaadide põhiviimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Kavandatavad hooned peaks olema viilkatuse või ühepoolse viiluga. Lubatud katusekalle 10-45°. Kavandatavate hoonete korruselisus on kuni 2 ning hoone kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 8 m. Hoonete projekteerimisel tuleks järgida piirkonna ehitustraditsioone. Ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga.

Ehitised peavad olema projekteeritud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Ehitusprojektid tuleb koostada *ehitusseaduse* alusel ja kooskõlastada Sõmeru Vallavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1. jaanuarist 2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana.

1.4 LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus. Juurdepääsuteed

Vastavalt Sõmeru valla üldplaneeringule on vallal kavas Rakvere ringtee lõigu ehitamine, mis jääb käesoleva planeeringu maa-alast ida poole. Üldplaneeringus on Roodevälja küla liiklus lahendatud Arkna - Rakvere ja tulevase ringtee baasil ja täiendava ühendusena on ette nähtud Roodevälja - Näpi külasid ühendav tee. Planeeritavad teed on kajastatud ka üldplaneeringu kaardil (väljavõte lisatud käesoleva köite koosseisu).

Planeeritavat ala läbib kruusakattega Roo tänav (POS 22). Planeeringulahenduse kohaselt tuleks Roo tänav rekonstrueerida ning kruusakatend asendada asfaltkattega. Juurdepääs kruntidele POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5 ja POS 19 on ette nähtud Roo tänavalt. Roo tänava rekonstrueerimise käigus tuleb tagada juurdepääs ka planeeringualast lääne poole jäävatele naaberkruntidele.

POS 8 ja POS 9 kruntidele on lubatud juurdepääs kahelt poolt.

Planeeringuala siseteede jaoks on planeeritud eraldi transpordimaa krundid (POS 20, POS 21, POS 23, POS 24 ja POS 26) ning määratud avalikuks kasutamiseks. Ülejäänud elamukruntidele on võimalik tagada juurdepääs teelt, mis on kavandatud krundile POS 21. Planeeritavate siseteede laiuseks on ca 6 m ja katendiks on asfaltkatend. Kavandatavate krundile mahaõitide laiuseks on kuni 4,5 m, et tagada päästemasinate juurdepääs krundile. Juurdepääsuteede täpsed laiused ja katendi ulatus määratakse ehitusprojekti käigus.

Parkimine ja kõnniteed. Katendid

Planeeritavatele elamukruntidele on kavandatud üks elamu ja üks kõrvalhoone ning parkimine toimub krundisiselt. Igale krundile arvestatakse 2 auto parkimiskohta. Roo tänava ja planeeringuala siseste tänavate äärde on planeeritud 2 m laiune kõnnitee, mille väljaehitamine toimub vastavalt vajadusele, arvestades tänavate liikluskoormust.

Planeeringuga kavandatavad juurdepääsuteed ning kruntide sissesõiduteed on planeeritud rajada asfaltkattega. Sadevete äravoolu tagamiseks on ette nähtud sadevete kanalisatsioon.

Uued teed ja liikluskorraldus on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

1.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualal on tegemist põllumaaga, kõrghaljastus planeeringualal praktiliselt puudub, üksikuid puid on planeeringuala põhja osas.

Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Sõmeru valla heakorra eeskirjale*.

Piirded

Planeeringuala elamukruntidele on lubatud piirete rajamine. Vastavalt Sõmeru valla üldplaneeringule on piirdeaedade rajamine lubatud õueala piiramiseks või mööda krundi- või katastriüksuse piire. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad, kui 1,5 meetrit. Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine elamukruntidele. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, täpne kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m.

Heakorrastus ja haljastus

Planeeringualal kõrghaljastus praktiliselt puudub. Lubatud on kõrghaljastuse rajamine. Planeeringu ettepanek kõrghaljastuse osas on tähistatud põhijoonisel. Hoonete projekteerimise käigus tuleb anda kavandatava haljastuse täpsem lahendus. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada asjaoluga, et liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus.

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Käesolevale detailplaneeringule ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine nõutav. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Lääne-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt ei jää antud planeeringuala rohekoridori alale. Käsitletaval alal ei ole andmebaaside info alusel *looduskaitse* seaduse mõistes kaitsealuseid liike ega ka muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringuala asub Pandivere (ja Adavere-Põltsamaa) nitraaditundlikul alal, kus tuleb arvestada Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskirjast (Vabariigi Valitsuse 21.jaanuari 2003.a määrus nr 17) tulenevaid piiranguid.

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuvälja passiivse reservvaru 6. plokke. Eesti põlevkivimaardla on üleriigilise tähtsusega põlevkivimaardla vastavalt Vabariigi Valitsuse 9. juuni 2005 määrusele nr 131 „Üleriigilise tähtsusega maardlad“. Kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Maaparandus

Planeeringuala piirneb lõunast maaparandussüsteemi ROODEVÄLJA 5 (kood 1107530010010/001) eesvooluga, mille valgala on alla 10 km². Eesvoolust tingituna jääb planeeritav maa-ala osaliselt ranna ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndisse (vööndid on märgitud planeeringu joonisteel). Roodevälja lauda maaüksus jääb osaliselt maaparandussüsteemi reguleeriva võrku maa-alale. Maa-ala piir ja 1972. aastal ehitatud põllumajandusdrenaaž on vastavalt Põllumajandusameti poolt väljastatud plaanile märgitud tehnovõrkude joonisele).

Roodevälja 5 (kood 1107530010010/001) maaparandusehitise maa-alale muu ehitiste projekteerimisel, kehtiva planeeringu ja maakasutusotstarbe muutmisel tagada liigvee ärajuhtimiseks naaberkinnistutega ühtse kuivendussüsteemi toimimine ja selle eesvoolu Roodevälja kraavi puhastamine setetest.

Vastavalt maaparandusseaduse § 47 ja § 48 kooskõlastada maaparandussüsteemi maa-alal kavandatava muu ehitise projektid ning maakorraldustoimingud Põllumajandusameti Lääne- Viru keskusega.

Ohtliku ettevõtte ohutsoon

Planeeringuala jääb ohtlike ettevõtete AS-i Rakvere Lihakombinaat ja AS-i MAAG Piimatööstus ohualasse, mille ohuraadius on Maa-ameti geoportaali andmetel 2000 m, kus käideldakse ammoniaaki. Ohuala on ringikujuline piirkond ümber õnnetuskoha (sealhulgas isegi vastutuult). Ohuala raadiuste kaugused on vahemaad, mis tagavad inimeste kaitse sündmuskohal tagajärgede eest. Äratoodud kaugused näitavad, milline ala võib olla tõenäoliselt kemikaalide mõju all esimesed 30 minutit peale ohtliku kemikaali väljavoolamist või pihkumist. Kuna Eestis puuduvad kindlad standardid ohuala määramiseks, siis on üldplaneeringus aluseks võtnud subjektiivsed raadiused, lähtudes spetsialistide arvamustest (*Rakvere linna üldplaneering*).

Rakvere Lihakombinaat AS-l puudub riskianalüüs. Lähtuvalt Lääne-Virumaa 2007.a riskianalüüsi kokkuvõttest, võib hinnanguline ohuala olla 400 m. Rakvere Lihakombinaadi puhul on kõige tõenäolisem reostus õhusaaste.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus on seotud erinevat sorti jäätmete kogumise ja äraveoga. Kruntidele tuleb paigaldada jäätmetele vastavad prügikonteinerid, nende täpne asukoht ja suurus tuleb kindlaks määrata projekteerimise käigus. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud kavandatavate kõvakattega alade kaudu.

1.7 TULEOHUTUS

Tuleohutusnõuded

Alus: Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded."

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud avalikult kasutatavate tänavate ja teede kaudu. Juurdepääs peab olema vähemalt 3,5 m laiune.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita. Planeeritavate elamute minimaalne tulepüsisusklass on TP3 ja POS 19 asuval laudahoone TP2.

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Alus: EVS 812-6:2012

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest.

Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm.

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud nelja maapealse hüdrandi rajamine. Hüdrandid on ette nähtud paigutada tee maa-alale. Hüdrantide orienteeruvad asukohad on märgitud tehnoorkude joonisele (koos vahekauguste tuvastamise võimalusega). Hüdrantide täpne asukoht tuleb täpsustada edasiste projekteerimistöõde käigus.

1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb 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 enamasti heakorrastatud. Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab 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.

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.

1.9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Tänavakaitsevöönd

Alus: Teeseadus (RT I, 30.12.2011, 35).

Tänavakaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 5 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud planeerimisseaduse kohases planeeringus.

Avalikult kasutatav tee

Alus: Teeseadus (RT I, 30.12.2011, 35).

Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, riigi talitee, kohalik tee ja kohalik talitee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igäüks käesolevas seaduses ja teistes õigusaktides sätestatud piirangutega.

Avalikult kasutatava tee kasutamisele ning avalikult kasutatavale teele juurdepääsule kohaldatakse asjaõigusseadust.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Ranna ja kalda piiranguvöönd

Alus: Looduskaitseeadus (RT I, 30.12.2011, 13).

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Alus: Looduskaitseeadus (RT I, 30.12.2011, 13).

Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 2) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 3) kalda kindlustusrajatisele;
- 4) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- 5) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- 6) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- 7) piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 7) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 8) sillale;

- 9) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 10) raudteele.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Elektriõhutusseadus (RT I 2007, 12, 64); Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007 määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- kuni 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral on 3 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit;
- 35-110 kV pingega liinide korral on 25 meetrit;
- 220-330 kV pingega liinide korral on 40 meetrit.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: EPN 17

Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5meetri;
- kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3m, küntaval maal sügavamal kui 0,45m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid. Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1,5 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni veekaitseõuded

Alus: Veeseadus (RT I, 21.12.2011, 19); Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus; Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76 "Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus".

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust, keskkonnaminister oma määrusega.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1 000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevõõnesse – 5 m.

Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6 m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m; elektrikaablist 0,25-0,5 m.

Elektroonilise side kaitsevöönd

Alus: Elektroonilise side seadus (RT I, 07.11.2012, 2)

Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanalisatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatised on ka tehnovõrgud ja -rajatised ehitusseaduse ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses.

Liinirajatis kaitsevöönd on maismaa ala 2 m liinirajatis keskjoonest või rajatis välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

Liinirajatis kaitsevööndis on liinirajatis omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatis. Liinirajatis kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kulud kannab liinirajatis omanik, kui tema ja kinnisasja omanik ei ole kokku leppinud teisiti. Liinirajatis omanikul on õigus kinnisasja omaniku nõusolekuta eemaldada puud või puude oksad, mis on põhjustanud liinirajatis avarii või loovad avariiõhtlikku olukorra. Liinirajatis kahjustuste ja vigastuste likvideerimisega seotud kulud kannab nende põhjustamise eest vastutav isik.

Gaasitorustiku kaitsevöönd

Alus: EPN 17

Alla 5 baarise survega gaasitoru kaugus hoone või rajatise vundamendist peab olema vähemalt 2 meetrit, kõrghaljastuse rajamisel peab olema puutüve kaugus trassist 1,5 meetrit.

Gaasipaigaldise kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: Küttegaasi ohutuse seadus (RT I 2002, 49, 311), Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002 määrus nr 212 "Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus".

§2. Gaasipaigaldise maapealsete ja maa-aluste torustike kaitse-vööndid.

Gaasipaigaldise torustike maa peale ja maa alla paigaldamisel on kaitsevööndi ulatus:

- 1) A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral, sõltumata torustike läbimõõdust, 1 meeter;
- 2) C-kategooria gaasipaigaldiste korral, sõltumata torustike läbi-mõõdust, 2 meetrit;
- 3) D-kategooria gaasipaigaldiste alla 200 mm läbimõõduga torustike korral 3 meetrit;
- 4) D-kategooria gaasipaigaldiste 200-500 mm läbimõõduga torustike korral 5 meetrit;
- 5) D-kategooria gaasipaigaldiste üle 500 mm läbimõõduga torustike korral 10 meetrit.

§ 5. Gaasitorustiku juurde kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevöönd.

- 1) A- ja B- kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;
- 2) C-kategooria gaasipaigaldiste korral 2 meetrit;
- 3) D-kategooria gaasipaigaldiste korral 10 meetrit.

§ 6. D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba.

D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba laius on 6 meetrit.

Surveseadme kaitsevöönd

Alus: Surveseadme ohutuse seadus (RT I 2002, 49, 309); Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002 määrus nr 213 "Surveseadme kaitsevööndi ulatus".

Surveseadme kaitsevöönd on surveseadet, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Surveseadme kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada surveseadet, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu surveseadmele, ladustada jäätmeid, kemikaale või väetisi, istutada puud ja põõsaid;
- surveseadme omaniku loata ehitada, teha lõhkamis-, puurimis- ja kaevetöid, samuti üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, ladustada ja teisaldada raskusi ning organiseerida ülesõite või teha muid surveseadme ohutust mõjutada võivaid töid.

Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;
- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Maapealsete soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid, kaitsevööndi ulatus:

- aurutorustikul tööõhul üle 16 baari on 10 meetrit;
- aurutorustikul tööõhul 16 baari ja alla selle on 5 meetrit;
- veetorustikul tööõhul üle 6 baari on 5 meetrit;

- veetorstikul töörohul 6 baari ja alla selle on 2 meetrit.

Kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõõtesõlmede ning reguleerpunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mis asub välisseina äärmistest punktidest 2 meetri kaugusel paiknevate mõtteliste vertikaalide vahel.

Kanalisatsiooni-, vee-, side- ja gaasitrasside ning elektri kaablite ja teiste kommunikatsioonide rajamisel kaugküttevõrgu kaitsevööndisse on vähimad kaugused kaugküttetorustiku välispinnast kommunikatsiooni välispinnani:

- ristumisel 0,2 meetrit;
- paralleelsel kulgemisel 1 meeter.

Kaugküttevõrgu kaitsevööndis on keelatud: tõkestada juurdepääsu kaugküttevõrgule; rajada alalisi ehitisi; ladustada jäätmeid, kemikaale või väetisi; istutada puid ja põõsaid ning teha muid tegevusi, mis võivad kahjustada kaugküttevõrgu konstruktsioone. Kaugküttevõrgu kaitsevööndis on keelatud ilma võrguettevõtja loata teha lõhkamis-, puurimis- ja kaevetöid, samuti üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, paigaldada täiendavaid kommunikatsioone, teha ehitustöid, püstitada ajutisi ehitisi, rajada parkimisplatse, ladustada ja teisaldada materjale, organiseerida ülesõite, paigaldada kinnisasja omaniku või valdaja ehitust läbivates kaugküttevõrgu tehnilistes koridorides täiendavaid kommunikatsioone ja teha ümberehitusi.

Põlevkivimaardla

Alus: Maapõueseadus.

Planeeringuala asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringvälja maardlaosal (registrikaardi nr 33).

MaaPS § 62 kohaselt tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tagada keskkonnaregistris arvele võetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule.

Servituudid. Kitsendused

Alus: Asjaõiguseadus (RT I, 23.04.2012, 2), Asjaõiguseaduse rakendamise seadus (RT I, 23.04.2012, 3).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Kinnisasja omanik võib sellisel juhul nõuda kinnisasja koormamist reaalservituudiga.

Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kinnisasja omanikul on tehnovõrgu või -rajatise talumise eest õigus nõuda tasu. Servituudi sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist, kui see on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele on selline universaalteenuse osutamine ülesandeks tehtud. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal

seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääv maa-ala

Alus: Kemikaaliseadus

§ 14. Erinõuded maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel

(1) Kohaliku omavalitsuse üksus arvestab suurõnnetuse ohuga ettevõttest lähtuvate riskidega üld- ja detailplaneeringute koostamisel ja kehtestamisel ning ehituslubade väljastamisel. Seejuures tuleb:

- 1) kindlaks teha ettevõtted, kus suurõnnetuste tõenäosus või nende tagajärgede raskus võib suureneda nende ettevõtete asukoha läheduse tõttu teistele ohtlikele või suurõnnetuse ohuga ettevõtetele;
- 2) arvestada olemasolevate ettevõtete läheduses paiknevaid hooneid ja rajatisi, nagu liiklusmagistraalid, rahvarohked paigad ja elamurajoonid, kui nende paigutus võib suurendada suurõnnetuse riski või nende tagajärgede raskust;
- 3) suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskuse suurenemisel tagada avalikkuse teavitamine.

1.10 TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringuala lõunaosa läbib kanalisatsioonitrass. Roo tänava ääres on tänavavalgustus ja madalpinge õhuliin, mille kaudu tagatud ka läänepoolsete naaberkruntide elektrivarustus. ning tänavavalgustus. Muid tehnovõrke ja -rajatisi planeeringuala territooriumil ei paikne. Planeeringuala põhjaosas läbib veetrass ning madalpingekaablid ja -õhuliin. Olemasoleval laudahooneel on olemas veevarustus ja elektrivarustus. Detailplaneeringuala läbib põhja-lõuna suunaliselt B-kategooria gaasitorustik.

Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon on 7. veebruaril 2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 198333 detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x800A. Toitealajaamaks on RAKVERE PÕHJA 110/10. Planeeringuala koormuskeskmesse on ette nähtud planeeritavale alajaamale maa-ala koos teenindusmaaga. Alajaamale peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritava alajaama toide on ette nähtud kaabelliiniga, tehes sisselõike olemasolevasse keskpingekaablistesse, mis asub Roodevälja lauda kinnistust ca 40 m lõuna pool. Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud planeeritavast alajaamast. Liitumiskilbid on planeeritud valdavalt mitmekohalistena kruntide piiridel teemaadel. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul tuleb sõlmida elektrienergia saamiseks liitumisleping ja esitada liitumistaotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Müük ja Teenindus poole. Väljaspool planeeringuala kulgevatele kaablitele tuleb seada servituudid.

Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Rakvere Vesi on väljastanud 3. aprillil 2012 tehnilised tingimused nr 158/3-7 käesoleva detailplaneeringu ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks.

Veevarustus. Veetorstike planeerimisel on lähtutud planeeringuala veevajadusest. Veetorstikud näha ette PE torustikena surveklassiga $PN \geq 10/SDR11$. Vee-ettevõtja poolt tagatav minimaalne vabarõhk ühisveevärgitorustikus on 2 baari. Iga moodustatava kinnistu tarbeks on ette nähtud eraldi ühendustorstik kuni kinnistu piirini koos kinnistu peakraaniga. Ühendustorstike läbimõõdud ja muud parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt kinnistute perspektiivsele veevajadusele. Planeeringule on ette nähtud rajada üks maapealne tuletõrjehüdrant. Veevarustus on lahendatud väljavõttena perspektiivselt Roo tänavale rajatavast ühisveevärgi tänavatorustikust. Prognoositav Roo tänava veetorstiku kasutuselevõtu tähtaeg on 2013. aasta lõpp.

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud nelja maapealse hüdrandi rajamine. Hüdrandid on ette nähtud paigutada tee maa-alale. Hüdrantide orienteeruvad asukohad on märgitud tehnovõrkude joonisele, täpne asukoht tuleb täpsustada edasiste projekteerimistööde käigus.

Kanalisatsioon. Torustike planeerimisel on lähtutud reovee prognoositavast vooluhulgast. Torustikud on planeeritud avalikult kasutatavale teemaale. Iga moodustatava kinnistu tarbeks on ette nähtud eraldi ühendustorstikud kuni kinnistu piirini koos kanalisatsiooni vaatluskaevuga. Reoveekanaliseerimistorustike kvaliteedistandard EN 1401-1 (Compact SN8). Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb reoveed juhtida perspektiivselt Roo tänavale rajatavasse ühiskanalisatsiooni tänavatorustikku. Prognoositav Roo tänava kanalisatsioonitorustiku kasutuselevõtu tähtaeg on 2013. aasta lõpp.

Ühendustorstike läbimõõdud ja muud parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt kinnistute perspektiivsele vajadusele.

Kõik torustikud ja muud torustike toimimiseks vajalikud rajatised on planeeritud avalikku kasutusse jäävale tee maa-alale. Planeeritavate ja varem planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrasside osas tuleb seada isiklik kasutusõigus vee-ettevõtja kasuks. Kõik torustikud tuleb rajada ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikena. Kõik vee- ja kanalisatsioonitorustikud tuleb üle anda vee-ettevõtjale.

Sadevete kanalisatsioon

AS Rakvere Vesi on väljastanud 3.aprillil 2012 tehnilised tingimused nr 158/3-7 käesoleva detailplaneeringu sadevetekanaliseerimise planeerimiseks. Sadevete juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Detailplaneeringuala sadeveed ei ole reostunud ning võimalusel hajutatakse need haljasaladel pinnasesse.

Planeeringuala näol on tegemist on liigniiske alaga, eriti planeeringuala lõunaosas, siis on planeeringus ette nähtud sadevete kanalisatsiooni rajamine, mis kogub kokku planeeringuala sadeveed nii kruntidelt kui tänavatelt ning mis juhitakse planeeringuala lõunaosas paiknevasse kraavi. POS 4-POS 7 ja POS 15-POS 18 kruntide puhul on vajalik maapinna tõstmine ja sadevetekanaliseerimise rajamine. Liigniiskuse vähendamiseks on lubatud planeeringualal ka teiste elamukruntide maapinda tõsta ning sadevetekanaliseerimise lahendus on tagatud kõikidele kruntidele ja uutele tänavatele. Kraavi ääres paiknevate kruntide sadeveed võib juhtida ka otse kraavi. Maapinna tõstmine ja sadevete täpne lahendus tuleb anda ehitusprojekti koosseisus.

Sidevarustus

Elion Ettevõtte Aktsiaselts on väljastanud 23. veebruaril 2012 tehnilised tingimused nr 18671721 detailplaneeringu koostamiseks. Lähim olemasolev sidetrass asub planeeringualast ca 180 m kaugusel, Rakvere linnas, Õli tn 29 maaüksuse ees, tänava maa-alal. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb rajada ühendus sidevõrgu lõpp-punktist (Õli tn 29 ees) objekti sisevõrgu ühendus (jaotus)kohani. Elamurajooni sidevarustus on lahendatud fiiberoptiliste pinnasekaablitega, mis lähtuvad Õli 29 eest. Kaablid on planeeritud pinnases avaliku kasutamise teemaadele. Igale krundile planeerida sidekaablitrass, vältida transiittrasse. Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijäreelvalve allüksusega.

Gaasivarustus

AS EG Võrguteenus on väljastanud 03. veebruaril 2012 tehnilised tingimused nr PJ-74/12 detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt tehnilistele tingimustele on ette nähtud uus B-kategooria MOP-3 Bar gaasitorustik AS-le Eesti Gaas kuuluvast olemasolevast ja Roodevälja lauda kinnistul asuvast maa-alusest B-kategooria MOP-3 Bar ST Ø 325x8,0 gaasitorustikust, kuni üldkasutatavale maale või transpordi maale projekteeritava gaasirõhu redutseerimiskapini (GPK) maksimaalse gaasivõimsusega kuni 720kW (18 kinnistu x 40kW) (gaasikulu tunnis ~75nm³/h) ja A-kategooria MOP-0,1Bar jaotus-, ja ternegaasitorustikud alguses GRK-st kuni moodustavate kinnistuteni. A,B-kategoori gaasitorustike osas lähtuda standardist EVS 843:2003 Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Eesti Gaas, tellija-arendaja avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

1.11 PLANEERINGU RAKENDAMINE

Planeeritava maa-ala uued sõiduteed, kõnniteed ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringu realiseerimise esimeses etapis ehitatakse välja Roo tänava äärsed elamud (POS 1-POS 5). Koos esimese etapiga on võimalik ilma suurte kulutusteta realiseerida ka krundid POS 8 ja POS 9. Nimetatud kruntidele on seetõttu lubatud juurdepääs kahelt poolt ning samuti on võimalik ka vee-, kanalisatsiooni- ja sidevarustus kahelt poolt.

Ülejäänud kruntide realiseerimine toimub teises etapis.

Hoonete kasutuslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsuteed ja tehnovõrgud kuni krundini, millele kasutusluba väljastatakse.

Koostas:

Kristi Jõemets