

**Lääne-Viru maakond  
Rakvere vald Ussimäe küla**

**PÄÄSUSILMA KINNISTU  
(77004:001:0112)  
DETAILPLANEERING**

Töö nr: 38-0219

Tellijaja: **Rakvere Vallavalitsus**  
Kooli tn 2  
Sõmeru alevik  
Tel: +372 329 5944  
[vallavalitsus@rakverevald.ee](mailto:vallavalitsus@rakverevald.ee)

Taotleja: **Lictor OÜ**  
Lehe tee 8  
Tabasalu alevik, Harku vald  
Tel +3725014028  
[priit.altpere@gmail.com](mailto:priit.altpere@gmail.com)

Koostaja: **WESENBERG OÜ**  
**Kristi Jõemets**  
Kutsetunnistus nr 109261  
tel +3725211425  
e-mail: [kristi.joemets@wezenberg.ee](mailto:kristi.joemets@wezenberg.ee)

**Rakvere 2019**

## DETAILPLANEERINGU SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus .....	4
2.2 Seos lähimbruse detailplaneeringutega .....	4
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed .....	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon .....	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	5
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS .....	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid .....	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	6
3.3 Ehitusõigus .....	6
3.4 Arhitektuurinõuded .....	7
3.5 Vastavus kehtivale üldplaneeringule .....	7
3.6 Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+ .....	8
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud .....	8
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	9
4.3 Kattega alad.....	10
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	10
5.1 Haljastus ja heakorristus .....	10
5.2 Piirded .....	10
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	11
6.1 Keskkonnatingimused .....	12
6.2 Jäätmekäitlus .....	13
7. TULEOHUTUS.....	13
7.1 Tuleohutusnõuded .....	13
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	14
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	15
8.1.1 Korrashoid.....	15
8.1.2 Elavus .....	15
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	15
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	15
9.1 Geodeetilised märgid.....	15
9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	16
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	16
10.1 Elektrivarustus.....	16
10.2 Tänavavalgustus .....	17
10.3 Sidevarustus.....	17
10.4 Veevarustus. Kanalisatsioon .....	17
10.5 Sademetevee kanalisatsioon .....	18
10.6 Soojavarustus.....	18
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED .....	19

**II MENETLUSDOKUMENDID  
TEHNILISED TINGIMUSED  
MUUD LISAD**

**III KOOSKÕLASTUSED**

Kooskõlastuste koondtabel

Koopiad kooskõlastustest

**IV JOONISED**

D-1	Situatsiooniskeem	
D-2	Olemasolev olukord	1:1000
D-3	Põhijoonis	1:1000
D-4	Tehnovõrgud	1:1000
D-5	Liiklusjoonis	1:1000

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas Ussimäe külas asuva Pääsusilma kinnistu maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja büroohoonete ehitamiseks ja hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, tuleohutuse tagamine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Planeeritava ala suurus on ca 4,74 ha.

#### 1.1 Lähtematerjalid

- Rakvere Vallavolikogu 20. märtsi 2019 otsus nr 79 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Pääsusilma maaüksuse geoalus (Gem-Geo OÜ, töö nr 11972, mõõdistamise aeg 18.02.2019);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Rakvere vallas, Ussimäe küla lääneosas. Planeeritav ala hõlmab Pääsusilma kinnistut (katastritunnus 77004:001:0112, kinnistu registriosa 4993531, pindala 4,74 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa), Vaskussi tänav L4 kinnistut (77001:001:0624, kinnistu registriosa 5744950, pindala 5248 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa) ning osaliselt Ussimäe tänav kinnistut (77001:001:0287, kinnistu registriosa 5803250, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa) (vt *JOONIS 1 Situatsiooniskeem*).

#### 2.2 Seos lähiehitiste detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu maa-alal ei ole kehtivaid üld- ega detailplaneeringuid. Planeeringuala lähiehitistes on kehtestatud:

- Rakvere linna Vaala keskuse detailplaneering (Rakvere Linnavolikogu 23.05.2011 korraldusega nr 483);
- Rakvere linna Heina tn 21 kinnistu detailplaneering (Rakvere Linnavalitsuse 09.04.2018 korraldusega nr 214);
- Ussimäe küla Pagusoo elamupiirkonna detailplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavalitsuse 08.05.2007 otsusega nr 108).

### 2.3 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Pääsusilma kinnistu piirneb idast Rakvere linna Tuleviku tänav L2 kinnistuga (66301:013:0043, transpordimaa 100%, pindala 19882 m<sup>2</sup>) ja põhjast Tuleviku tänav L3 kinnistuga (66301:013:0042, transpordimaa 100%, pindala 29155 m<sup>2</sup>). Mõlemad kinnistud on Rakvere linna munitsipaalomandis ja neil kulgeb Tuleviku tänav. Pääsusilma kinnistust ida poole jääb Vaskussi tänav L4 kinnistu (77001:001:0624, transpordimaa 100%, pindala 5248 m<sup>2</sup>) ja lõuna poole Ussimäe tänav kinnistu (77001:001:0287, transpordimaa 100%, pindala 5248 m<sup>2</sup>). Mõlemad tänavamaad on Rakvere valla munitsipaalomandis. Planeeringuala piirneb veel lõunast Ussimäe küla elumupiirkonnaga - Ussimäe tn 3 kinnistuga (77004:001:0950, 100% elamumaa, pindala 3624 m<sup>2</sup>), Vesiliku tn 7 kinnistuga (77004:001:0022, 100% elamumaa, pindala 2199 m<sup>2</sup>), Vesiliku tn 10 kinnistuga (77004:001:0023, 100% elamumaa, pindala 1908 m<sup>2</sup>), Vesiliku tn 8 kinnistuga (77004:001:0019, 100% elamumaa, pindala 1689 m<sup>2</sup>), Vaskussi tn 29 kinnistuga (77004:001:0205, 100% elamumaa, pindala 2149 m<sup>2</sup>) ja munitsipaalomandis oleva Vesiliku tänav kinnistuga (77001:001:0614, 100% transpordimaa, pindala 4074 m<sup>2</sup>). Elamukruntide ja planeeringuala vahele jääb kraav, mis asub riigiomandis oleval reformimata maal.

### 2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2019. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalis olevatest andmetest.

Planeeritav ala asub Lääne-Virumaal Rakvere vallas Ussimäe küla lääneosas, Tuleviku tänava ääres, Tuleviku tänava ja Ussimäe tänava ristmikust põhja pool. Planeeritavast alast lääne poole jääb Tuleviku tänav (Rakvere linna kohalik tee nr 6630143) ja põhja poole Tuleviku ja Heina tänava ringristmik. Tuleviku tänav on asfaltkattega, kahesuunalise liiklusega ning suhteliselt suure liiklustihedusega Rakvere linna põhitänav. Planeeringuala lõunaosas asub Ussimäe tee (Rakvere valla kohalik tee nr 7700092), mis on asfaltkattega kahesuunaline tänav. Pääsilma kinnistust ida pool asub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, kuhu on kavandatud rajada Vaskussi tänav.

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringusalast 4,36 ha on looduslik rohumaa ja 0,3 ha metsamaa. Metsaalad paiknevad planeeringuala idanurgas ning Tuleviku tänava äärsel alal. Planeeringualal on rohkelt kõrghaljastust.

Planeeringuala reljeef langeb põhja-lõuna suunal. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 76,6 m põhjaosas kuni 73,53 m lõunaosas. Planeeringuala piirneb lõunast Ussimäe kraaviga.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik alal. Planeeringualal puuduvad loodusvarad. EELISE ja Maa-ameti andmetel ei leidu planeeringu alal ega lähiümbruses kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Planeeringu alasse jääb kokku 2 geodeetilist märki: nr 82 (GPA ID 100799) ja nr 416 (GPA ID 100816).

### 2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Detailplaneeringuala asub Rakvere vallas Ussimäe külas ja piirneb Rakvere linnaga. Rakvere kesklinn jääb planeeringualast ca 700 m kaugusele. Planeeringualast ca 500 m kirde pool asub Vaala keskus ning ca 150 m põhja pool asuvale Heina tn 21 kinnistule on planeeritud kaubandus- ja ärihoone. Planeeringualast lõuna pool asub Pagusoo detailplaneeringuga kavandatud elumupiirkond, kus enamus elamukrunte on hoonestama. Ussimäe tänava äärsed krundid on hoonestatud.

Planeeringualast lähiümbruses, Tuleviku tänavast põhja pool, asub Rakvere Reaalgümnaasium ja Uus tn elamukrundid. Planeeringualast põhjapoole, Tuleviku tänava äärde, on Rakvere linna üldplaneeringuga kavandatud ärimaad.

Planeeringuala piirneb Rakvere linna peatänava Tuleviku tänavaga ning sellel on hea logistiline ühendus nii Rakvere linna ja kui ka Tallinn-Narva maanteega.

### 3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja büroohoonete (ehitamiseks ja hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, tuleohutuse tagamine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

#### 3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Detailplaneeringuga kavandatakse Pääsusilma katastriüksuse jagamine kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks. (vt Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus).

#### 3.3 Ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 1 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke.

**Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus**

<b>POS 1</b>	<p>Krunt moodustatakse Pääsusilma katastriüksuse jagamise teel. Pindala 5881m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa (Ä).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada ühe ärihoone ehitusaluse pinnaga kokku kuni 2200m<sup>2</sup>. Krundi lubatud maksimaalne täisehitus on 37%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 13 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3.</p> <p><b>Ehitatavate hoonete kaubanduse otstarbega brutopindade summa mõlemal krundil kokku ei või ületada 20000 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsimisklass: TP1.</p>
<b>POS 2</b>	<p>Krunt moodustatakse Pääsusilma katastriüksuse jagamise teel. Pindala 41522m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa (Ä).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kuni neli hoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 16200m<sup>2</sup>. Krundi lubatud maksimaalne täisehitus on 39%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 13 meetrit, krundi lõunapoolses osas kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2. Kõrguste erinevus on kajastatud planeeringu põhijoonisel.</p>

	<p><b>Ehitatavate hoonete kaubanduse otstarbega brutopindade summa mõlemal krundil kokku ei või ületada 20000 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsimisklass: TP1. Hoonete kokkuehitamisel, kui kuja on väiksem kui 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür vms).</p>
--	---

### 3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ärihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Fassaadimaterjalidest soovitatakse kasutada linnakeskkonda sobivaid lahendusi - klaas, sandwich-paneelid (kombineerituna muude materjalidega), puit, kivi, metall jne. Keelatud on immiterivate materjalide kasutamine välisviimistluses. Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega. Lubatud lamekatuse või viilkatuse. Profileeritud pleki kasutamine hoonete seinte välisviimistluse põhimaterjalina pole soovitatav. Ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusena on keelatud. Elamurajooni poolsetele fassaadidel valgusreklaame ei ole lubatud paigaldada.

Hoone fassaadi projekteerimisel arvestada tuulte liikumisega.

Projekteerimise käigus tuleb tagada normatiivsed müratasemed. Teenindusaladelt tuleneva müra tõkestamiseks on planeeritud müratõkkeseina rajamine Vesiliku tn 8 ja Vesiliku tn 10 elamukruntidega piirnevas osas. Müratõkkeseina asukoht põhijoonisel on orienteeruv ning täpsed parameetrid (sh kõrgus, asukoht, materjalid) määratakse projekteerimise käigus. Müratõkke seina rajamisel vältida erksaid värvitoone. Müratõkkeseina rajamine on lubatud vaid hoone teeninduskohtade ulatuses ning tagada tuleb vaba juurdepääs tehnikale kraavi teenindamiseks ja hooldamiseks.

Vesiliku 7, 8 ja 10 kruntide vastas asuval teenindusalal mitte planeerida toidukaupluse teenindusala, et vältida toidulõhnade levikut elamukruntidele.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

### 3.5 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Maa-alal ei ole kehtivat üldplaneeringut. Lähim Rakvere valla kehtiv üldplaneering on Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21).

Rakvere Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 59 on alatatud Rakvere valla üldplaneeringu ja selle KSH.

### **3.6 Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+**

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ kehtestati riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30.

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Lääne-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustuse paiknemine, teenuste kättesaadavus ja transpordiühendused, ettevõtlus, looduskeskkonna väärtused, tehniline taristu, riigikaitse ja siseturvalisus), tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid.

Maakonnaplaneeringuga on määratletud keskuste võrgustik, mis koosneb erineva tasandi keskustest ning mille määramisel on lähtutud rahvastiku kahanemisest, töökohtade ja erinevate teenuste paiknemisest. Keskuste võrgustiku hierarhia on järgmine: maakondlik keskus – piirkondlik keskus – kohalik keskus – lähikeskus. Toimepiirkond on keskus-tagamaa süsteem, mis koosneb toimepiirkonna keskusest (maakonnakeskusest) ja sellega funktsionaalselt seotud piirkondlikest, kohalikest ja lähikeskustest (teenuskeskustest) ning nende tagamaal asuvatest paikkondadest. Nende paikkondade elanike jaoks on antud keskused peamiseks igapäevase ja perioodilise liikumise sihtkohaks. Päsusilma kinnistu asub Rakvere linna vahetus läheduses ning Rakvere linn on maakondlik keskus. Planeeringulaheduse kohaselt jääb Rakvere linn ka edaspidi maakonnatasandi toimepiirkonnaks.

Maakonnaplaneeringus käsitletud toimepiirkonna tzoneeringu järgi jääb planeeringuala Rakvere linna lähivööndis asuvasse vahevööndisse. Lähivööndi puhul on tegemist linnalise keskkonnaga, kus 31% ja enam inimestest on linnaga tihedalt seotud. Sellele vööndile on iseloomulik lähiminevikus toimunud valglinnastumine. Linna lähivööndis seovad elanikkond ja tegutsevad ettevõtjad nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt end keskuseks oleva linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks. Rakvere linna lähiümbruses on kujunenud nn vahevöönd, kus on varasemalt juba toimunud ulatuslikum valglinnastumine. Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga võetakse eesmärgiks eelkõige vahevööndi tihendamine. Seega aastaks 2030+ on Rakvere linna vahevöönd kompaktsem ja tihedam kui seda on tänase käsitluse järgi linna lähivöönd.

Päsusilma 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. Üleriigilise planeeringu kohaselt tuleb linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid.

## **4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED**

### **4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud**

Planeeringuala piirneb lääne poolt Tuleviku tänavaga (Rakvere linna kohalik tee nr 6630143) ja põhja poolt Tuleviku ja Heina tänav ringristmikuga. Tuleviku tänav on asfaltkattega, kahesuunalise liiklusega ning suhteliselt suure liiklustihedusega Rakvere linna põhitänav. Planeeringuala lõuna osas asub Ussimäe tee (Rakvere valla kohalik tee nr 7700092), mis on asfaltkattega kahesuunaline tänav. Detailplaneeringuga on kavandatud Ussimäe tee laiendus ühe sõidurea võrra alates Tuleviku tänav ristmikust kuni kavandatava juurdepääsuni krundile POS 2 ning Tuleviku tänav laiendus joonistel märgitud aeglustusraja ulatuses.



Pääsusilma kinnistust põhja poole on kavandatud 6 m laiune Vaskussi tänav, mis perspektiivis ühendatakse ida poolses otsas kraavist ülemineku rajamisel Ussimäe elumupiirkonnas asuvale Vaskussi tänav L3 (77001:001:0623) projekteeritud tänavaga. Kraavist üleminekut ei ole kavandatud käesoleva planeeringuga. Vaskussi tänava läänepoolses otsas ühendatakse see Tuleviku tänava ringristmikuga.

Juurdepääsud planeeringualale on kavandatud Ussimäe teelt, Tuleviku tänavalt (ühesuunaline sissesõit) ja perspektiivselt Vaskussi tänavalt. Krundi POS 1 juurdepääs tuleb tagada krundi POS 2 kaudu.

Teenindusala kasutamist tuleb reguleerida liiklusmärkidega, et vältida kõrvaliste isikule liiklemist teenindusalal ning elumupiirkonna poolse ala liiklusintensiivsuse kasv.

Planeeritud juurdepääsuteede laiused peavad olema kavandatud nii, et oleks tagatud päästemasinate juurdepääs krundile. Juurdepääsuteede täpsed laiused ja katendi ulatus määratakse ehitusprojekti käigus. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu põhijoonisel orienteeruva täpsusega ja neid võib projekteerimise käigus muuta.

#### 4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, ehitise asukoht - Linnakeskuse ja keskuse klass II-IV parkimisnormatiivi.

Parkimiskohtade arvutamiseks kasutada normatiivi:  
hoone suletud brutopinna  $m^2/100$

POS 1 ja POS 2       $20000 m^2/100 = 200$  parkimiskohta

Liiklusjoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Kahele krundile on planeeritud kokku 323 parkimiskohta (79 kohta krundil POS 1 ja 244 kohta krundil POS 2).

Detailplaneeringu joonisel on tähistatud parkla-ala. Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonete maht ja lõplik parkimiskohtade arv. Projekteerimise käigus tuleb tagada hoone teenindamiseks normatiivne parkimiskohtade arv. Parklad tuleb rajada asfaltkattega ning sees tuleb säilitada väärtuslikum kõrghaljastus. Parkla-ala sees paiknevad haljasalad ja säilitatav kõrghaljastus määratakse ehitusprojektiga.

Rakvere linna poolne jalakäijate ühendus planeeringualaga toimub Ussimäe tänava ja Karja tänava kergliiklustee kaudu. Jalgteid ühendab olemasolev ülekäigurada Tuleviku tänava ja Ussimäe tänavate ristmikust lõuna pool. Ussimäe küla elumupiirkonna jalakäijate ühendus toimub Ussimäe tänava jalgte kaudu. Detailplaneeringuga on kavandatud ülekäigurada ning ühendus Ussimäe tänava jalgteega. Ülekäiguraja asukohta võib projekteerimise käigus täpsustada.

Käesoleval hetkel puudub vajadus jalgte rajamiseks Vaskussi tänava äärde. Vaskussi tänav saab alguse Tuleviku tänava ringristmikult ning lõpeb Ussimäe kraaviga. Jalakäijate ühenduse võimalus ning vajadus Ussimäe elumupiirkonnaga tekib peale seda kui kraavi ületamiseks on

rajatud trupp. Detailplaneeringuga on kavandatud jalgteede rajamine Vaskussi tänava äärde. Pikemas perspektiivis on võimalik Vaskussi jalgteede ühendada Tuleviku tänava ringil olemasoleva jalgteega.

Pääsusilma krundi sisesed jalakäijate liikumissuunad lahendatakse projekteerimise käigus Krundile POS 2 planeeritud hoonestuse ette näidatud jalakäijate ala laius täpsustatakse samuti ehitusprojektiga.

### 4.3 Kattega alad

Planeeritud juurdepääsuteed ja parklad on ettenähtud rajada asfaltkattega. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

## 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 5.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritava maa-ala näol on tegemist valdavalt loodusliku rohumaaga. Planeeringualal on üksikute puude näol rohkelt kõrghaljastust. Kõrghaljastusega alad paiknevad krundi idaosas ning Tuleviku tänava ääres. Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega.

Kinnistu haljastuse kohta on koostatud dendroloogiline hinnang (detailplaneeringu lisa). Arendustegevuse käigus tuleb säilitada dendroloogilises hinnangus nimetatud väärtuslikud puude grupid 2 ja 5, mis on kantud ka põhijoonisele. Puude grupi 2 asukoht ja piirid on täpsemalt fikseeritud dendroloogilises hinnangus. Lubatud on ka säilitamist vääriva haljastuse osaline ümberistutamine. Detailplaneeringuga kavandatakse likvideerida puude grupp 1, mis ei oma dendroloogilise hinnangu kohaselt olulist haljastuslikku väärtust ja takistab kinnistu sihtotstarbelist kasutuselevõtmist. Muus osas lähtuda kõrghaljastuse säilitamisel ja korrastamisel dendroloogilises hinnangus antud soovitustest.

Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. 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 (endise Sõmeru valla piirkonnas kehtib Sõmeru Vallavolikogu 23.04.2013 otsusega nr 62 vastuvõetud eeskiri)*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

### 5.2 PiirDED

Tuleviku tänava poolsele kinnistupiirile piirete rajamist ei ole kavandatud. Piirdeid võib rajada krundi lõunapoolsele ja põhjapoolsele piirile teenindusala, majandushoovi vms piiramiseks. Piirete täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Piirde rajamisel peab arvestama järgmiste tingimustega:

- piirde maksimaalseks kõrguseks võib olla üldjuhul 1,5m;
- krundi lõunapoolsele küljel on lubatud teenindusala varjamiseks ja müra summutamiseks läbipaistmatuid piirdeid kõrgusega kuni 2,5 m;
- Ussimäe tn 3 krundi piirile rajada müra leevendamiseks Ussimäe tänava poolsest piirinurgast kuni kuivenduskraavini (ca 22m) vähemalt 2m kõrgune kinnine piirdeaed;

- piirde ehitamisel on lubatud kasutada läbipaistvat võrkpiiret, läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud (va lõunapoolse teenindusala piiramiseks);
- piire peab kokku sobima samal krundil asuva(te) hoone(te) arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

Kui soovitakse rajada piirdeaeda, siis piirdeaia asukoht, kõrgus ja arhitektuurne lahendus lahendus määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, millele tuleb esitada ehitusteatis.

## 6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

OÜ EstKONSULT on koostanud Pääsusilma kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (töö nr 19-047, 16. mai 2019)

Eelhinnangus väljatoodud mõjud:

- Mõju maakasutusele - Kui välja töötatud planeeringulahendus võib otsustaja hinnangul põhjustada olulist mõju, siis tuleb leida lahendusi tekkivate mõjud leevendamiseks.
- Mõju pinnasele ja põhjaveele - Planeeringulahenduse väljatöötamisel tuleb kehtestatud nõuete ja nitraaditundlikul alal pinnase ning põhjavee kaitsmise vajadusega arvestada. Vajadusel tuleb planeerida kõvakattega pindade suurust ja kasutusintensiivsust arvestavad õlipüüdurid.
- Mõju kaitstavatele loodusobjektidele - Planeeringualal ega selle ümbruses ei ole kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringulahenduse elluviimine võiks mõjutada.
- Mõju õhu kvaliteedile - Eelduse, et rajatavate hoonete brutopind on alla 20 000 m<sup>2</sup> ei ole lisanduv liiklusvoog nii suur, et see mõjutaks õhu kvaliteeti.
- Müra teke - Atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi AÕKS) § 58 kohaselt tuleb uute planeeringute koostamisel tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtaseme. Keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 kohaselt: Tehnoseadmete (nt kliimaseadmed, ventilatsiooniseadmed) ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust.
- Mõju inimese tervisele ja heaolule – Inimese tervise kaitsmiseks on kehtestatud nõuded nii müra kui õhusaaste tasemetele. Kui kehtivad nõuded on täidetud, siis inimese tervist mõjutavat keskkonnamõju ette näha ei ole. Teoreetiliselt võib mõjutada asjaolu, et hoonestusala on HKScan Estonia AS Rakvere tehase ohuala läheduses. Tehase jahutusseadmetes käideldav ammoniaak on väga mürgine gaas, mis võib kokkupuutel põhjustada inimesele raskeid tervisekahjusid või surma. Kemikaaliseaduse § 32 lg 4 kohaselt tuleb ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maakasutuse planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel esitada detailplaneering Päästeametile kooskõlastamiseks. Maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel on tuleb arvestada kemikaaliseaduse § 32 lõikes 1 nõutud asjaoludega
- Õnnetust esinemise võimalikkus - Kui hoonete projekteerimisel, ehitamisel ja ekspluateerimisel jälgitakse tuleohutuse nõudeid, siis on tuleoht madal. Maakasutuse planeerimisel tuleb muuhulgas teha kindlaks doominoefektiga käitised (KemS §32 lg 1 p 1).

Eelhinnangu kokkuvõttes on toodud välja, et tavapärasest praktikast ja tegevuse asukohast lähtudes ei põhjusta kavandatav tegevus keskkonnamõju, mis ületaks mõjuala keskkonnataluvust või põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi. Küll aga ei saanud eelhinnangu koostamise etapis välistada piirkonna inimeste heaolu häirivat lahendust ja seetõttu on oluline teha detailplaneeringu menetluse käigus koostööd kõigi asjaomaste pädevate asutustega.

Eelhindamise tulemusena ei selgunud keskkonnamõjusid, mis oleksid KeHJS § 22 mõistes olulised ning eelhinnangus toodi välja, et nõuded keskkonnatingimuste tagamiseks tuleb seada planeeringu koostamise käigus (PlanS § 126 lg 1 p 12).

Tuginedes olemas- ja teadaolevale informatsioonile, ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei ole algatatud. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid objekte. Planeeringuala ei asu altkaevandatud alal.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

### 6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Ärihoonete projekteerimisel tuleb võtta arvesse, et seotud ehitusperioodiga ning alanud äritegevusega suurenenud liiklusraseme ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud mürataseme normatiive;

- Ehituse mõjualas asuvates elamutes ei tohi vibratsioon ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtusi.
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Vesiliku 7, 8 ja 10 kruntide vastas asuval teenindusalal mitte planeerida toidukaupluse teenindusala, et vältida toidulõhnade ning teenindusautodest tuleneva müra levikut elamukruntidele;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiaal töötavat valgustust vms;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

## 6.2 Jäätmekäitlus

Rakvere Vallavolikogu 21.03.2018 määrusega nr 11 kehtestatud Rakvere valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt jäätmehoolduseeskirjale, mis on kohustuslik täitmiseks kõigile juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad alaliselt või ajutiselt Rakvere valla haldusterritooriumil. Kinnistu valdajal lasub kohustus organiseerida kogutud jäätmete regulaarne äravedu. Lähtudes Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Rakvere Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmete kogumine lahendada hoone siseselt. Sorteeritud jäätmete kogumiskoha täpne asukoht lahendada projekteerimise käigus.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

## 7. TULEOHUTUS

### 7.1 Tuleohutusnõuded

*Alus: Tuleohutuseseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”*

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (näiteks tulemüür vms).

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;

- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud avalikult kasutatava tee ja juurdepääsuteede kaudu. Hoonete tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP1. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

*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 veevõtukohtast.

Planeeringuala ehitist liigitub tuleohutusest tulenevalt IV ja V kasutusviisiga hooneks.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga üle 2400 m<sup>2</sup> on minimaalselt 30l/s, arvestuslik tulekahju kestus 2 h. Kustutusvee normvooluhulk V kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga 1600 m<sup>2</sup> kuni 2400 m<sup>2</sup> on 20l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h ja piirpindalaga üle 2400 m<sup>2</sup> on minimaalselt 20l/s, arvestuslik tulekahju kestus 2 h.

Vastavalt Maa-ameti geoportaalil olevatele vesiehitiste andmetele asuvad lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid planeeringualast ca 190 m kaugusel (Tuleviku ja Liiva tn ristmikul) ja ca 250 m kaugusel (Heina tänaval, Heina tn 19 juures). Planeeringualale on kavandatud kaks uut hüdranti – Vaskussi tänavale ja krundi POS 2 lõunaosasse. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm.

## 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. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitus ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

## 8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

### 8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

### 8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

### 8.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.

## 9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. LISAS 1 on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud LISAS 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

### 9.1 Geodeetilised märgid

Planeeringu alasse jääb kokku 2 geodeetilist märki: nr 82 (GPA ID 100799) ja nr 416 (GPA ID 100816). Nimetatud geodeetiliste märkide kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist. Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. Kaitsevööndis tegutsemisel tuleb arvestada Ruumiandmete seadusest tulenevate piirangutega.

Ehitustööde teostamisel ja geodeetiliste märkide kaitse korraldamisel tuleb arvestada, et:

1. Geodeetilised märgid tuleb võimalusel säilitada vastavalt esitatud tehnilistele tingimustele. Geodeetiliste märkide teisaldamisel on vaja säilitada selle senine klass või järk vastavalt õigusaktidega sätestatud korrale.
2. Koostada geodeetilise töö projekt ning vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõikele 5 esitada kooskõlastamiseks Maa-ametile.
3. Kui tööde käigus saab rikutud geodeetilise märgi tähistus, siis peale tööde lõpetamist tuleb see taastada vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele.
4. Kui töid tehakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, on vaja peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised ning vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõike 6 kohaselt esitada teostatud geodeetilise töö aruanne geodeetilise märgi omanikule kinnitamiseks.

## 9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses ning Ussimäe kraavile hooldusala ulatuses (6m kraavi servast) (vt seletuskiri p 10 *TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*). Krundile POS 2 seatakse servituut krundile POS 1 juurdepääsu tagamiseks.

Detailplaneeringuga on kavandatud servituutide seadmine planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses.

## 10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualale jäävad kanalisatsioonitorustik Vaskussi tänaval, veetorustik Ussimäe tänaval, elektriõhuliin ja tänavavalgustus Ussimäe tänaval

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva köite koosseisu (vt LISAD).

### 10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 10.04.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 324551.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate kruntide elektrivarustuse tagamiseks kavandatud uue komplektalajaama rajamine. Alajaam on planeeritud tee äärde transpordimaale, et oleks tagatud selle teenindamiseks ööpäevaringne vaba juurdepääs. Juurdepääs alajaamale on planeeritud Vaskussi tänavalt. Planeeritud alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga. Planeeritud kruntide liitumiskilpide asukohad on kavandatud alajaama juurde, planeeritud elektrivõimsus on 3x200A. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad („*Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks*”). Elektritoide liitumiskilbist kavandatavate hooneteni on ettenähtud maakaabliga, mille asukoht tehnovõrkude joonisel on näitlik ja lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, esitada moodustatud kinnistute aadressid, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.



## 10.2 Tänavavalgustus

Planeeringualal, Pääsusilma kinnistuga piirneva Ussimäe tänava ääres, on olemasoleva õhuliini baasil olev tänavavalgustus. Valgustus on ka planeeringualast lääne pool asuva Rakvere linna Tuleviku tänava ääres.

Detailplaneeringuga on ettenähtud tänavavalgustuse rajamine. Vaskussi tänava äärde. Ussimäe tänava laienduse väljaehitamisel tuleb ümberpaigutada kaks olemasolevat valgustusposti. Valgustuspostide planeeritud asukohad on märgitud tehnovõrkude joonisel, kuid postide täpsed asukohad ning ühendamine õhuliini või maakaabliga määratakse projekteerimise käigus. Planeeritavate ärimaa kruntide sisene valgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis.

## 10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 03.05.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 31876393.

Lähim sidevõrgu punkt asub Nastiku ja Vesiliku tänavate ristmikul. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks planeeritud kruntidel tuleb rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punkti Nastiku-Vesiliku ristmikul kuni objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele on planeeritud sidetrass Nastiku ja Vaskussi tänavale kuni Tuleviku tänavani. Rajatav kaabel tuleb Tuleviku tn juures lõpetada sidekaevuga. Planeeritud kruntidele on kavandatud sisendused põhja poolt, Vaskussi tänavalt. Detailplaneeringuga on lahendatud trassikoridori asukoht kuni hoonestusalani. Sõltuvalt hoone asukohast tuleb kinnistusesise sidetrassi asukoht lahendada projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus tuleb arvestada, et planeeritav trass jääks võimalusel haljasalale ja sidekaevud pöörangutel liikluseks avatud ala alt välja.

Vastavalt tehnilistele tingimustele ei võta Telia Eesti AS sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Alternatiivsena on lubatud elektrivõrguga ühiselt rajatava sidekaabli lahendus. Elektrivõrguga valguskaabli põhinev sidevõrk on operaatorineutraalne. Sidekaabel paigaldatakse elektrivõrguga samasse kaevikusse. Täpne lahendus tuleb anda hilisema projekteerimise staadiumis.

## 10.4 Veevarustus. Kanalisatsioon

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsiooni varustus on lahendatud vastavalt Rakvere Vesi AS poolt 08.04.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 69/3-7.

Olemasolev ühisveevärk Ussimäe tänaval ja kulgeb üle Tuleviku tänava. Vastavalt Rakvere Vesi AS tehnilistele tingimustele on planeeritavate kruntide veevarustus lahendatud väljavõttena uuest, Vaskussi tänavale planeeritud, ühisveevärgitorustikust. Vaskussi tänava ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud planeerib Rakvere Vesi AS rajada 2020. aastal.

Vastavalt AS Rakvere Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeritav sisendtorustik ette nähtud PE100 survetorudest surveklassiga  $PN \geq 10/SDR11$ . Vee-ettevõtja poolt tagatav minimaalne vabarõhk ühisveetorustikus on 2,5 baari.

Vastavalt AS Rakvere Vesi tehnilistele tingimustele on planeeritavatel kruntidel formeeruvad reoveed juhtida isevoolselt uude, Vaskussi tänavale Rakvere Vesi AS-i poolt 2020. aastal rajatavasse ühiskanalisatsiooni torustikku.

Ühiskanalisatsioonitorustikele projekteerida kontrollkaevud vastavalt standardile NE 13598-2:2009. Kaevude vahekauguseks projekteerida kuni 70m. Kaevud varustada nn „ujuvat“ tüüpi malmluukidega kandejõuga 40 tonni teemaa-alal ja 25 tonni haljasalal. Kanalisatsiooni luugid varustada nn kolksumisvastaste fiksaatoritega (kolksumine ei ole lubatud). Kontrollkaevude minimaalsed mõõdud on 560/500 mm. Iga 120 meetri tagant, tänavate ristumistele ja magistraalitorustike lõppu ning algusesse projekteerida kontrollkaev läbimõõduga 800/500mm.

Kanalisatsioonitorustiku kontrollkaevud planeerida eranditult nn valupõhjaga (rennpõhi). Kanalisatsioonitorustike kvaliteedistandard on EN 1401-1 (Compact SN8). Projekteeritavate torustike läbimõõdud ja kõrgusmärgid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kinnistuvälised torustikud on kavandatud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikena. Torustikud ja muud torustike toimimiseks vajalikud rajatised on planeeritud avalikku kasutusse jäävale maa-alale ning antakse tasuta üle vee-ettevõttele. Vastavalt AS Rakvere Vesi tehnilistele tingimustele projekteerimise käigus tagada lisaks planeeritud ärikruntidele ettenäha eraldi ühendustorustikud kuni kinnistute piirideni koos kinnistute peakraanide ja kanalisatsiooni vaatluskaevudega ka planeeringualaga külgnevatele kinnistutele.

Ühendustorustike läbimõõdud lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt kinnistute perspektiivsele veevarustusele.

Planeeringualale on kavandatud kaks uut hüdranti – Vaskussi tänavale ja krundi POS 2 lõunaosasse. Soovitav hüdrandi tüüp on maapealne.

### **10.5 Sademetevee kanalisatsioon**

Planeeritava ala sademetevee kanalisatsiooni varustus on lahendatud vastavalt Rakvere Vesi AS poolt 08.04.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 69/3-7.

Planeeritavatelt kruntidel kokku kogutud sademeteveed tuleb juhtida läbi õlipüüduri planeeringualaga piirnevasse maaparanduskraavi. Sademetevee kogumiskraavi teenindamiseks peab olema tagatud teenindusala 6 m kraavi servast ja sellele vaba juurdepääs (vajalik rasketehnika juurdepääsu võimalus). Krundile POS 2 on tehtud servituudi seadmise ettepanek kraavi teenindusala/hooldusala ulatuses. Sademete- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademete- ja drenaaživee ning muu pinnasevee ärajuhtimise tehniline lahendus ning liiva-, õli- ja rasvapüüdurite täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete ja parklate täpsed asukohad ja lahendused.

### **10.6 Gaasivarustus**

Planeeritava ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk poolt 03.06.2020 väljastatud tehnilistele lähteandmetele nr PJ-1824/20.

Planeeritavate kruntide gaasivarustus on lahendatud uue liitumisega B-kategooria gaasitorustikust. Planeeritava gaasitorustiku ühenduskoht maagaasi Rakvere B3 asub Võidu tn 67 kinnistul. Vastavalt tehnilistele lähteandmetele on liitumiskohaks oleva gaasitorustiku läbimõõt DN250 (8mm), MOP-3,0 bar.

Kruntide POS 1 ja POS 2 ühine liitumispunkt asub krundi POS 2 kinnistu piiril. Täpne gaasivarustuse lahendus lahendatakse projekteerimise käigus, sõltuvalt hoonete asukohast hoonestusalade piires.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kinnistu omaniku (esindaja) liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Planeeringus on määratud gaasitorustiku servituudi vajadustega alad Võidu tn 67, Tuleviku tänav L2 ja Ussimäe tänav katastriüksustele. Servituudi alad tulenevad B-kategooria gaasitorustiku (1 m torustiku välimisest mõõtmest) kaitsevööndist.

### 10.7 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud kavandavate ärihoonete puhul lahendada gaasikütte või kaugkütte baasil ning vastavalt Rakvere Soojus AS poolt 01.07.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on soojusallikad Roosi, Lembitu tn katlamajad ja Päikese KTJ Rakvere linnas. Planeeritavate hoonete soojusvajadus selgitada projekteerimise käigus. Olemasolev kaugkütte võrk läbimõõduga DN 200/355 asub Rakvere linnas Kungla tänav L4 kinnistul (66301:001:0201).

Planeeringuala kaugkütte võrguga liitumiseks on kavandatud kaugküttetorustik alates Kungla tänav L4 asuvast liitumispunktist mööda Ussimäe tänavat. Planeeritavate kruntide ühine ühenduskoht on planeeritud krundile POS 2. Projekteerimise käigus tuleb lahendada kruntide sisene soojavarustus detailplaneeringuga kavandatud ühise ühenduskoha baasil. Rajatavale torustikule tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses Rakvere Soojus AS kasuks.

Krundile POS 2 soojatorustiku rajamisel olemasoleva maaparanduskraavi äärde tuleb arvestada, et võimalike kraavi hooldustööde tegemise vajadusega. Vajadusel paigaldada soojatorustik kaitsetorusse, et vältida selle kahjustamist kraavi hooldustööde teostamisel. Kaitsetoru vajadus täpsustatakse projektiga.

Kaugküttetorustiku ja paigaldiste tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab AS Rakvere Soojus tellija-arendaja avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel.

Projekteerimise staadiumis võib alternatiivina kaaluda planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamist gaasivõrgu baasil.

Tehnovõrkude lahendust ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus täpsustada. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud *tehnovõrkude joonisel*.

## 11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud kannab huvitatud isik või arendaja. Planeeritava maa-ala uued juurdepääsuteed, parklad ja tehnovõrgud ehitab välja arendaja. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel ja vastavalt tehnovõrguvaldaja poolt esitatud tingimustele. Juurdepääsuteede, parklate, kergliiklusteede ja tehnovõrkude väljaehitamine on detailplaneeringuga kavandatud hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks.

Arendaja kohustus on tagada Pääsusilma kinnistust väljapoole kavandatud planeeringukohaste avaliku kasutusega rajatiste väljaehitamise järgnevas mahus:

1. Juurdepääsud planeeringualale;
2. Ussimäe tänav (77001:001:0287) katastriüksusele Ussimäe tänava laiendus, ülekäigurada, jalgteede ühendus Ussimäe jalgteega ja valgustuspostide ümberpaigutus;
3. Vaskussi tänav L4 (77001:001:0624) katastriüksusele 6 m laiune Vaskussi tänav alates Tuleviku tänava ringristmikust kuni Ussimäe kraavini;

4. Vaskussi tänav L4 (77001:001:0624) katastriüksusele jalgteel alates kraavist kuni planeeringuala juurdepääsuni. Jalgteel rajamise kohustus tekib peale seda, kui Ussimäe kraavile on rajatud trüüp ja välja on ehitatud jalgteel Vaskussi tänav L3 (77001:001:0623) katastriüksusele;
5. Vaskussi tänav L4 (77001:001:0624) katastriüksusele tänavavalgustus;
6. Tuleviku tänav L1 (66301:013:0042) katastriüksusele Tuleviku tänava laiendus.

Kui planeeringu elluviimise esimeses etapis ehitatakse Ussimäe tänava poolsesse osasse (krundile POS 2) välja hoone ehitusaluse pinnaga kuni ca 4000 m<sup>2</sup> ning juurdepääsud on tagatud Ussimäe tänava poolt, ei ole arendajal kohustust välja ehitada Vaskussi tänavat (sh jalgteel ja tänavavalgustust).

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, esitada moodustatud kruntide aadressid, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Ühisveevärgiga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse tasuta peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist. Servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse on arendaja kohustus.

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.