



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Postiaadress: Sõle 34-17
Tallinn 10319
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-20-04

Lääne-Virumaa, Sõmeru vald, Aluvere küla
Piiri tee 3, 5, 7 ja 9 kinnistute ning lähiala
DETAILPLANEERING

Tellijä: OÜ Antrena
Reg.kood 10054178
e-mail: info@antrena.com
Tel: (+372) 5094738
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
e-mail: info@landcomposition.ee
Tel: (+372) 58 507 811
Maastikuarhitekt: K. Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627
(Eesti Maaülikool)
/digiallkiri/

Tallinn 2020

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	3
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	3
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	7
4.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
4.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
4.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	7
4.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	8
4.5	Olemasolev haljastus ja keskkond	8
4.6	Olemasolev tehnovarustus	8
4.7	Kehtivad piirangud	8
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	8
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	8
5.2	Kruntide ehitusõigused	9
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud.....	10
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded	11
5.5	Piirded.....	11
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.7	Haljastus.....	12
5.8	Heakorra põhimõtted	12
5.9	Tehnovõrkude lahendus	13
5.10	Veevarustus	13
5.11	Reoveekanalisatsioon	13
5.12	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	13
5.13	Elektrivarustus.....	13
5.14	Telekommunikatsioonivarustus	14
5.15	Tänavavalgustus	14
5.16	Soojavarustus	14
5.17	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus	14
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	14
6.1	Keskkonnakaitse	14
6.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	15
6.3	Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks	16
6.4	Alternatiivsed energiaallikad	16
6.5	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	16
6.6	Servituutide vajaduse määramine	16
6.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	17
8.	JOONISED	18
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	18
3.	Planeeringu põhijoonis M 1:500	18
9.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	19
10.	LISAD	20

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärk on moodustada Piiri tee 3, 5 ja 9 katastriüksustest eraldi krunt planeeritava hoone jaoks. Samuti rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoorkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste kujunduslike tingimuste 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.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.19.a. käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20.07.06.a. määrusega nr 21);
- Piiri kinnistu detailplaneering (Tarvaprojekt OÜ, töö nr 08/0001);
- Rakvere Vallavalitsuse 13.02.19 korraldusega nr 67 kehtestatud Piiri tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu koostamise lähteülesanne;
- Katastriüksuse digitaalne geodeetiline alusplaan (Sõmeru Maamõõdu OÜ, töö nr 4821, 07.02.19);
- Riigihalduse ministri 17.10.19.a. määrusega nr 50 kehtestatud "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Siseministri 30.03.17.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013";
- Maanteeameti 04.08.20 kiri seoses seisukohtade esitamisega detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistratunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Rakvere vallas Aluvere külas hajaasustusalal. Alast ida pool voolab Sõmeru jõgi. Sõmeru alevikust lõuna pool kulgeb Tapa-Narva raudtee. Sõmeru alevikus asub Rakvere Vallavalitsus, Sõmeru Lasteaed "Päesusilm", Sõmeru Põhikool ja Sõmeru Avatud Noortekeskus. Alevikus asub ka COOP kauplus ning Alexela bensiinitankla. Näpi alevikus asub Näpi Kool.

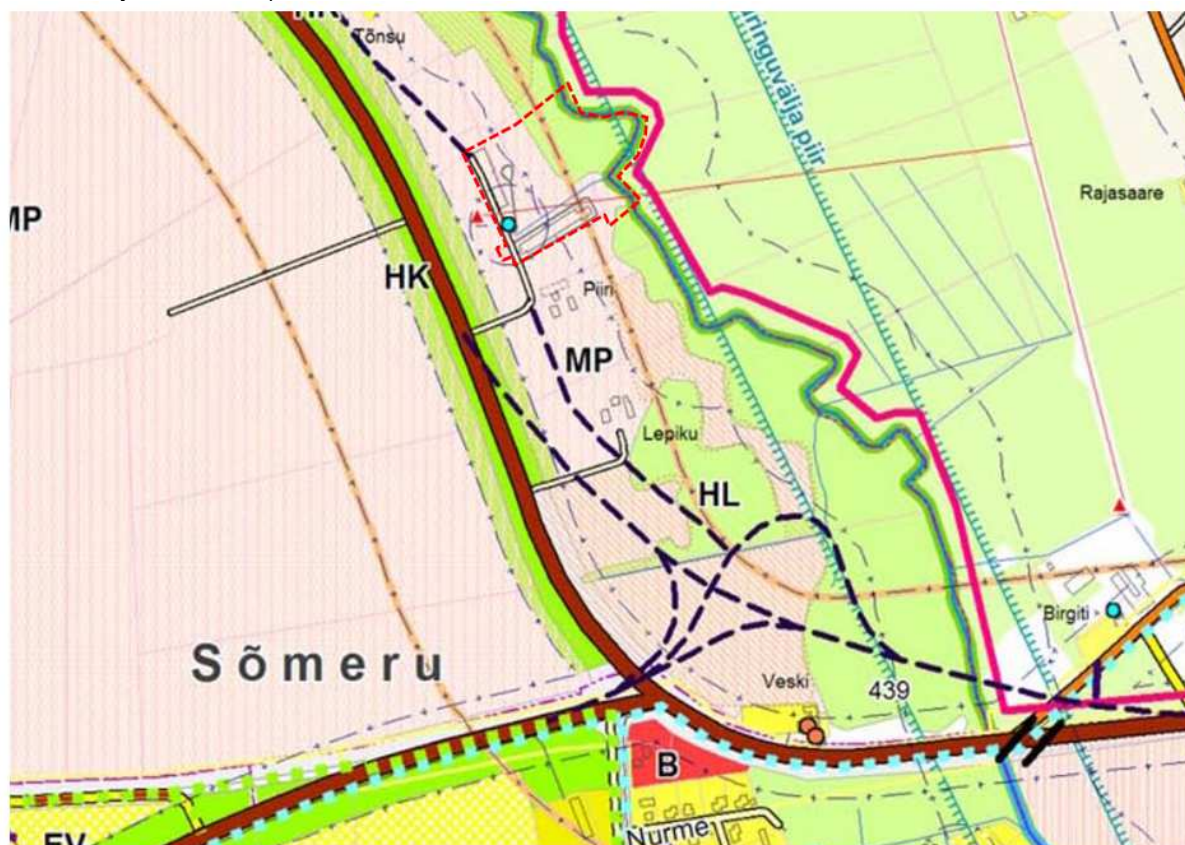
Rakvere linn asub planeeringualast ca 5 km kaugusel, Sõmeru alevik ca 1,3 km kaugusel, Näpi alevik ca 2 km kaugusel, Haljala alevik ca 13 km kaugusel ja Kiviõli linn ca 31 km kaugusel.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuga ei muudeta kehtivat Sõmeru valla üldplaneeringut. Lääne-Viru maakonnaplaneeringus mainitud riigi põhimaantee nr 1 Tallinn-Narva maantee kulgeb planeeringualast läänepool. Selle trassikoridori kasutustingimused on ära toodud seletuskirjas punktis 5.2 Maanteetransport. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal olemasolev maakasutuse sihtotstarve põllumajandusmaa.

Detailplaneering muudab osaliselt kehtivat Piiri kinnistu detailplaneeringut (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.08.09 otsusega nr 242).

Väljavõte Sõmeru valla kehtiva üldplaneeringu detailalade kaardist (Sõmeru-Näpi-Roodevälja-Ussimäe):



----- planeeritava ala piir

LEPPEMÄRGID:

- EV** VÄIKEELAMUMAA - ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa; olemasolev
- EV** VÄIKEELAMUMAA, kavandatud
- B** KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROO-HOONE MAA; olemasolev
- HL** LOODUSLIK HALJASMAA
- HK** KAITSEHALJASTUSE MAA
- MP** - põllumajandusmaa

DETAILPLANEERING SELETUSKIRI

Piiri tee 3, 5, 7 ja 9 kinnistud


Aluvere küla, Rakvere vald, Lääne-Virumaa

Tellija: OÜ Antrena

LandComposition OÜ

Töö nr.DP-20-04

Juuni 2020

- planeeritav tee või tänav
-  riigi põhimaantee numbri ja
sanitaarkaitsevööndiga 200m

Väljavõte Piiri kinnistu detailplaneeringu põhiplaanist:



DETAILPLANEERING SELETUSKIRI

Piiri tee 3, 5, 7 ja 9 kinnistud

Aluvere küla, Rakvere vald, Lääne-Virumaa

Tellijä: OÜ Antrena

LandComposition OÜ

Töö nr.DP-20-04

Juuni 2020

LEPPEMÄRGID

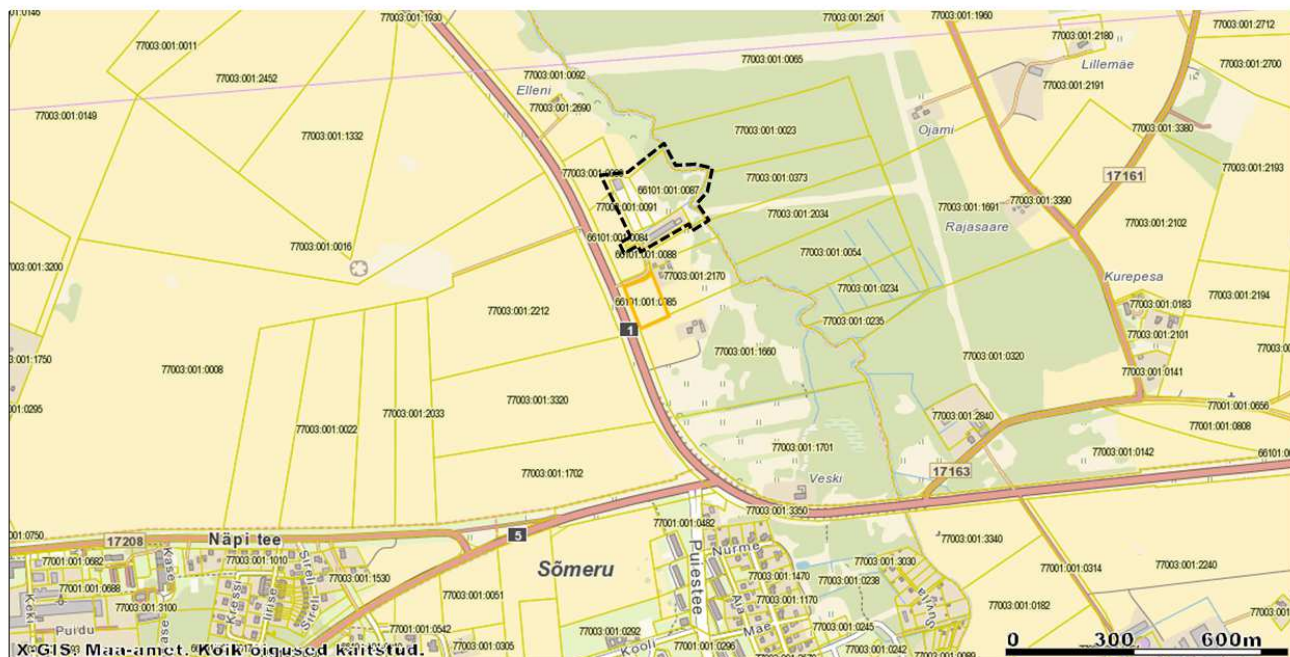
	PLANEERINGUALA PIIR
	OL. OL. MAAÜKSUSTE PIIRID
	UUTE MAAÜKSUSTE PIIRID
	JÕE KALDA EHTUSKEELUVÕOND 50M
	JÕE KALDA PIIRANGUVÕOND 100M
	RIIGIMAANTE KAITSEVÕOND 50M
	RIIGIMAANTE SANITAARKAITSEVÕOND 200M
	OL.OL. HOONED
	PROJ. HOONESTUSALA
	OL.OL. ASFALKATTEGA TEED
	OL.OL. KRUUSAKATTEGA TEED
	PROJ. ASFALKATTEGA TEED
	PROJ. KRUUSAKATTEGA TEED
	HALJASALA/METSAALA
	KITSENDUSED,KAITSEVÕOND
	SÕNNIKUHOIDLA
	LIKV. HOONED/RAJATISED/ HALJASTUS/TRASSID
	PROJ. MADALPINGEKAABEL
	PROJ. VEETRASS
	PROJ. SADEVEEKANAL. TRASS
	PROJ. KOCUMISKAEV
	PROJ. PRÜGIKONTEINER
	PROJ. PUURKAEV
	PROJ. LIITUMISPUNKTIDE ASUKOHAD
	OL. OL. PIIRE
	PROJ. KÕRGHALJASTUS
	SÄILIT. KÕRGHALJASTUS

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Lääne-Virumaal Rakvere vallas Aluvere külas Piiri tee 3, 5, 7 ja 9 maaüksusel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ca 29 764 m².

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab:

1. Piiri tee 3 krunti (katastriüksuse tunnus 77003:001:0091), sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 3221 m²;
2. Piiri tee 5 krunti (katastriüksuse tunnus 77001:001:0517), sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 3128 m²;
3. Piiri tee 7 krunti (katastriüksuse tunnus 77001:001:0516), sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 5144 m²;
4. Piiri tee 9 krunti (katastriüksuse tunnus 66101:001:0087), sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 18270 m².

Ehitisregistri andmetel on Piiri tee 3 maaüksusel logistika keskus (EHRi kood 120291361) ning piirdeaed ja väravad (EHRi kood 221282641) ja Piiri tee 7 maaüksuselt nuumsigala (EHRi kood 108014767). Juuni 2020 on väljastatud ehitisluba Aluvere tapamaja laiendamiseks. Kasutusloaga muudetakse nuumsigala nimetus tapamajaks.

Teistel katastriüksustel hoonestus puudub.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega: Nuumikute (66101:001:0232, maatulundusmaa 100%), Juhani (77003:001:0023, maatulundusmaa 100%), Jaani (77003:001:0373, maatulundusmaa 100%), Piiri tee 6 (66101:001:0086, ärimaa 100%), Piiri tee (66101:001:0088, transpordimaa 100%), Piiri tee 1 (66101:001:0084, ärimaa 100%), Emiste (77003:001:0090, maatulundusmaa 100%).

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Narva põhimaantee nr 1 (km 100,25-100,36) ja sellelt alguse saava Piiri tee kaudu. Tallinn-Narva põhimaantee nr 1 on üleeuroopalise teedevõrgustiku maantee, mille kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit.

Kehtivale Sõmeru valla üldplaneeringu kaardile on märgitud ka riigiteede nr 1 Tallinn-Narva ja nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ristmiku perspektiivne võimalik lahendusvariant, mille mõju ei ulatu planeeringualale.

4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritaval alal paikneb kõrghaljastus (puud) ala idaosas jõe ääres. Piki Piiri tee 7 maaüksuse põhjapoolset krundipiiri kulgeb kraav. Planeeringuala reljeef on tasane, langedes jõe suunas.

4.6 Olemasolev tehovarustus

Planeeritava maa-ala lääneküljel kulgeb piki Piiri tee 3 maaüksuse piiri madalpinge maakaabel, mille kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool liini telge.

Olemasolev tuletõrje veevarustuse võtmise koht asub Piiri tee 9 maaüksusel Sõmeru jõe kaldal. Piiri tee 7 maaüksuse läänepiiri vahetusläheduses asub alajaam Aluvere farm:(Kunda).

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeringuala asub suures osas Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal ning Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuvälja maardlaosal.

Planeeringuala ehitustegevust kitsendavad olemasoleva madalpinge maakaabli 1 meetrine kaitsevöönd mõlemal pool liini telge.

Kuna Sõmeru jõe puhul on valgala üle 25 m², siis on sellel jõel

- 4 m kallasrada,
- 10 m veekaitsevöönd,
- 50 m ehituskeeluvöönd
- 100 m piiranguvöönd.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Vastavalt Piiri kinnistu detailplaneeringule (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.08.09 otsusega nr 242) on krundile nr 4 (Piiri tee 9) määratud katastrisihtotstarve 100% elumumaa. POS 1 (Piiri tee 3) ja POS 2 (Piiri tee 5) ei olnud eelpool mainitud detailplaneeringusse kaasatud.

Detailplaneeringuga moodustatakse Piiri tee 3, 5 ja 9 katastriüksustest uus krunt uue planeeritava hoone jaoks (POS 5). Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Planeeringu põhijoonis".

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala, m²	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala, m²	Planeeringu- järgne maakasutus
Piiri tee 3 maaüksus	POS 1	3224	100% T	2616	100 % T
	Liidetakse POS 5-ks			605	100 % Ä
Piiri tee 5 maaüksus	POS 2	3142	100% T	1801	100 % T
	Liidetakse POS 5-ks			1341	100 % Ä
Piiri tee 7 maaüksus	POS 3	5144	100% T	5144	100% T
Piiri tee 9 maaüksus	POS 4	18083	100% E	16482	100 % E
	Liidetakse POS 5-ks			1589	100 % Ä
POS 5 (moodustatakse POS 1, POS 2 ja POS 4 välja mõõdetud maa-aladest) koond:					
Nime ettepanek: Piiri tee 11	POS 5	-	-	3535	100 % Ä

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord" järgmiselt:

E – elumumaa 001

T – tootmismaa 003

Ä – ärimaa 002

5.2Kruuntide ehitusõigused

Vastavalt Piiri kinnistu detailplaneeringule (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.08.09 otsusega nr 242) on krundile nr 4 (Piiri tee 9) lubatud rajada eluhoone ehitusaluse pinnaga kuni 300 m², kõrgusega kuni 7 m ja korruselisus 1.

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101), sõidukite teeninduse hoone (12332), muu teeninduse hoone

(12339), garaažid (12430), muu laohoone (12529), elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr		Krundi pindala, m ²	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Piiri tee 3 maaüksus	POS 1	2616	100 % TT	1	494,5	7,7 m põhihoone
	Liidetakse POS 5-ks	605	0-100 % ÄK, ÄV, TL	1	1000	9 m põhihoone
Piiri tee 5 maaüksus	POS 2	1801	100 % TT	0	0	0
	Liidetakse POS 5-ks	1341	0-100 % ÄK, ÄV, TL	1	1000	9 m põhihoone
Piiri tee 7 maaüksus	POS 3	5144	100 % TT	1	1198	7,7 m põhihoone
Piiri tee 9 maaüksus	POS 4	16482	100 % EP	2	300	7 m põhihoone, 5 m abihoone
	Liidetakse POS 5-ks	1589	0-100 % ÄK, ÄV, TL	1	1000	9 m põhihoone
POS 5 (moodustatakse POS 1, POS 2 ja POS 4 välja mõõdetud maa-aladest) koond:						
Nime ettepanek: Piiri tee 11	POS 5	3535	0-100 % ÄK, ÄV, TL	1	1000	9 m põhihoone

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenidushoone maa

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa

TL - laohoone maa

TT – tootmishoone maa

EP – üksikelamu maa

5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Rajatav hoonestus POS 5-l liigitub tuleohutuse järgi VI kasutusviisi alla ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP2. Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab

naaberhoonete vaheline tuleohutusküja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonestusalade vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutusküja ning naabrusõiguste kaitse.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 "Planeeringu põhijoonis".

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Vastavalt Piiri kinnistu detailplaneeringule (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.08.09 otsusega nr 242) ei ole määratud hoonete arhitektuurile erinõudeid.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63) ja müratasemeid (Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71).

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	Põhihoonel 2, abihoonel 1
Katusekalle ja harja suund	5° - 45°, katuseharja suund paralleelne või risti Piiri teega. Materjalina kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaat, plekk, kivi, kivipuistega teras.
Hoonete kõrgus	POS 1 ja POS 3: 7,7m. POS 5: 9 m. POS 4: 7 m põhihoone, 5 m abihoone
Põhilised välisviimistluse materjalid	Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Lubatud on puitlaudis, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms), betoon, kivi. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
Hoone tulepüsivusaste	POS 5: minimaalselt TP2, POS 1, POS 3, POS 4: minimaalselt TP3
Piirded	Kõrgus 1,5 m – 1,8 m maapinnast, metallkonstruktsioon, metallvõrk, puitlipid. Lisaks võib istutada heki.

*Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

5.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Krunte võib eraldada 1,5 m -1,8 m võrkpiirdega ja lubatud on ka hekk. Lähtuda naaberkinnistute lahendustest. Tänavapoolne piire peab olema kuni 1,8 meetri kõrgune. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev Piiri tee on tupiktee ning selle kaudu ei toimu pidevalt tihedat liiklusvoolu. POS 4-le on juurdepääs olemasolevalt Piiri teelt. POS 5-le on kavandatud juurdepääs läbi Piiri tee 7 maaüksuse. Peale- ja mahaõidu asukoht ja täpne lahendus antakse

tööprojekti raames. Parkimine lahendatakse POS 5 krundi siseselt. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Parkimisala katend lahendatakse tööprojekti osana.

Riigitee nr 1 liikluskorraldus võib muutuda perspektiivse Sõmeru liiklussõlme kavandamisega, mis omakorda võib mõjutada ka Piiri tee 3, 5, 7 ja 9 kinnistute juurdepääsutee asukohta.

Liikluskorraldus on ära toodud joonisel 3 "Planeeringu põhijoonis".

5.7 Haljastus

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte.

5.8 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvatesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale.

5.9 Tehnovõrkude lahendus

Vastavalt Piiri kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.08.09 otsusega nr 242) põhijoonisele on POS 4 (Piiri tee 9) krundi tehnovõrkude varustus (vesi, elekter) planeeritud Piiri teemaale planeeritud tehnovõrkudega ühenduse kaudu. Planeeringualal paikneb madalpinge maakaabel ja veetoru.

Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

5.10 Veevarustus

POS 1 ja POS 3 säilib olemasolev olukord. POS 4 ja POS 5 krundi veevarustus tagatakse Piiri tee 7 kinnistul olemasolevast puurkaevust, millest on planeeritud veetrass läbi Piiri tee 7 krundi. POS 4 veevarustus on tagatud samast trassist, millele on määratud servituut POS 5-le POS 4 kasuks.

5.11 Reoveekanaliseerimine

Vastavalt Piiri kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.08.09 otsusega nr 242) seletuskirjale on igale krundile ette nähtud lokaalsed kogumiskaevud, mis tühjendatakse mehhaniseeritult.

POS 1 ja POS 3 säilib olemasolev olukord. POS 4 ja 5 krundi reoveekanaliseerimine lahendatakse lokaalselt. Planeeritud on 10 m³ suurune kogumismahuti igale krundile eraldi.

5.12 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Olemasolev olukord".

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiselt. Sadet ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

5.13 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 353207. POS 1 ja POS 3 säilib olemasolev olukord. POS 4 ja POS 5 elektrivarustus tagatakse Aluvere farm:(Kunda) alajaama projekteeritavast F5 madalpinge fiidrist 0,4kV maakaabelliiniga kuni POS 5 piirile planeeritud mitmekohalise liitumiskilbini. Liitumiskilbist on planeeritud 0,4kV maakaabelliinid mõlema krundi hoonestuseni. Kuna POS 5 liiguvad raskeveokid, siis kaabli ülesõidukohal tuleb maakaabel kaitsta täiendavalt kaitsetoruga. POS 4 krundini kulgeb 0,4kV kaabel kinnitatuna POS 5 piirdeaia külge.

5.14 Telekommunikatsioonivarustus

POS 4 ja POS 5 sideühenduse tagamine lahendatakse läbi õhu ja Andigo Eesti OÜ poolt järgnevalt: hoone välisseinale paigaldatakse vastuvõtjaseade ning tuuakse cat5e ftp kaabel läbi hoone tehnoruumi, mille seinale paigaldatakse räkki kapp. Tehnoruumist tuuakse cat5e ftp kaabel wifi seadmeni.

5.15 Tänavavalgustus

Planeeritava ala tänavavalgustus lahendatakse vajadusel tee ja parkimisplatsi ehitusprojekti koosseisus.

5.16 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

5.17 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Piiri tee 7 maaüksuse (77001:001:0516) kirdenurgas Sõmeru jõe kaldal. Olemasoleva veevõtukoha asukoht on ära näidatud joonisel 1 "Situatsiooniskeem".

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3 (POS 4) ja TP2 (POS 5). Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohani.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on ärimaaga ja sellest tulenevalt ei ole inimestele riigimaanteelt tulenev võimalik müra kahjulik. Sellest tulenevalt on planeeringuala läänepoolsesse osasse soovituslik rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleks nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda. Eeldatavalt ei toimu planeeringualal väikeettevõtluse tootmist sellisel kujul, mis tooks kaasa kiirgustegevuse ja välisõhu suure saaste ning seega ei ole vaja taotleda kiirgustegevuse, erisaasteluba ja keskkonnakompleksluba.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariilukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalasid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd kohe peatada ja asuda tekkinud avari tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (õorahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Rakvere valla kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;

8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Kuna planeeringualale on planeeritud äritegevus (POS 5) ja liikluskoormus on projekteeritava hoone vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

6.4 Alternatiivsed energiaallikad

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid;
3. Päikesepaneelide paigaldamisel eelistada katusepinda.

6.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuala asub suures osas Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal ning Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuvälja maardlaosal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Sõmeru oja:
 - 4 m kallasrada
 - 10 m veekaitsevöönd
 - 50 m ehituskeeluvöönd
 - 100 m piiranguvöönd
2. Olemasolev madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
3. Planeeritud madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
4. Planeeritud veetoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;
5. Planeeritud kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;

6.6 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituudialad antakse põhilahenduse väljatöötamise käigus, kui on selgunud nende vajadus.

Juurdepääsu tagamiseks seatakse teeservituut POS 3-le POS 1, 2 ja 5 kasuks.

6.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja rajatiste ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- Ehituslubade väljastamine Rakvere Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
- Uute planeeritud hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

8. JOONISED

- | | |
|--|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis | |

9. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht
Elektrilevi OÜ	12.08.20	Marge Kasenurm	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Lisades
Piiri tee 7 Katastriüksus	27.28.20	Pille Hammerbeck omanik	Digikonteiner allkirjastatud	Lisades
Maanteeamet	09.09.20	Marek Lind Juhtivspetsialist Taristu teenuste osakond	Kooskõlastuse kiri nr 15-2/20/32252-4	Lisades
Päästeamet Ida päästekeskus	02.10.20	Alar Tetting Ohutusjärelevalve büroo, peainspektor	Kooskõlastuse nr 1766-2020-2	Lisades

10. LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Rakvere Vallavalitsuse 20.06.2020 korraldus nr 215 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Rakvere Vallavalitsuse 20.06.2020 korralduse nr 215 detailplaneeringu algatamise lisa;
3. Väljavõte ajalehest Virumaa Teataja DP algatamise kohta (13.06.2020);
4. Väljavõte Rakvere valla veebilehelt DP algatamise kohta (22.06.2020);
5. Väljavõte Rakvere valla ajalehest DP algatamise kohta (juuli 2020);
6. Väljavõte registrist Ametlikud Teadaanded dp algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta_teadaanne nr 1627338 (avaldatud 08.07.2020);
7. Rakvere Vallavalitsuse korraldus nr 424 DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta (14.10.2020);
8. Väljavõte ajalehest Virumaa Teataja DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta (17.10.2020);
9. Väljavõte Rakvere valla ajalehest DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta (november 2020);
10. Väljavõte valla veebilehelt DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta (02.11.2020);
11. Rakvere Vallavalitsuses korraldus nr 473 DP kehtestamise kohta (18.11.2020);
12. Väljavõte registrist Ametlikud Teadaanded DP kehtestamise kohta_teadaanne nr 1684349 (avaldatud 23.11.2020);
13. Väljavõte valla veebilehelt DP kehtestamise kohta (23.11.2020);
14. Väljavõte ajalehest Virumaa Teataja DP kehtestamise kohta (25.11.2020);
15. Väljavõte valla ajalehest DP kehtestamise kohta (detsember 2020)

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖD KAJASTAVAD MATERJALID

1. Rakvere Vallavalitsuse 08.07.2020 teavituskiri nr 7-2/24-5 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Maa-ameti 14.07.2020 kiri nr 6-3/20/10096-2 detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Maanteeameti 04.08.20 kiri seoses seisukohtade esitamisega detailplaneeringu koostamiseks;
4. Elektrilevi OÜ 12.08.20 kooskõlastus nr 4798984398;
5. Piiri tee 7 katastriüksuse omaniku 27.08.20 kooskõlastus;
6. Maanteeameti 09.09.20 kiri nr 15-2/20/32252-4 detailplaneeringu kooskõlastamise kohta;
7. Päästeameti Ida päästkeskuse 02.10.20 kiri nr 7.2-3.3/8774-2 detailplaneeringu kooskõlastamise kohta;
8. Rakvere Vallavalitsuse 18.10.2020 teavituskiri nr 7-2/24-14 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;
9. Rakvere Vallavalitsuse 23.11.2020 teavituskiri nr 7-2/24-17 detailplaneeringu kehtestamise kohta.

MUUD LISAD

1. Elektrilevi OÜ 14.07.2020 tehnilised tingimused nr 353207