

OÜ E-KONSULT

Reg. kood 10225846
Laki tn.12-A501 10621 Tallinn
Tel. 655 0033, 655 0038, faks 656 3199
e-post: admin@ekonsult.ee
RETTER EP10225846-0001

Töö nr. E1067

Tellija: Sõmeru Vallavalitsus

PAPIARU KÜLA PIIRIVALVE KINNISTU DETAILPLANEERING (PAPIARU TÖÖSTUSPARK)



Projekti juht Andres Levald

Tallinn, 23.08.06

TELLIJA JA PLANEERINGU KOOSTAJA**TELLIJA**

SÕMERU VALLAVALITSUS
 Reg.nr 75009993
 44201 Pargi 1
 Sõmeru alevik, LÄÄNE-VIRUMAA

Vallavanem

Peep Vassiljev

Ehitusjärelevalve insener

Inge Liivak

TAOTLEJA

AML KINNISVARA AS
 Reg.nr 10225846
 76605 Jõe 59c
 Keila, HARJUMAA

Projekti juht

Urmas Valgma
 tel 6013179
 mob 56569752
uvalgma@hot.ee

PLANEERIJA

OÜ E-KONSULT
 Reg.nr 10225846,
 RETTER EP 10225846-0001
 Laki 12-A501, 10621 TALLINN
 tel. 656 3203, 655 0038, faks 656 3199
 e-post: admin@ekonsult.ee

Juhatuse esimees

Lembit Linnupõld

Planeeringu juht – vastutav
 spetsialist

Andres Levald,
 Dipl.-Ing TU maastikuarhitekt
 EAL, KMH0011
 mob 508 4954
andresl@ekonsult.ee

Keskkonnaekspert

Eike Riis, KMH0013
eiker@ekonsult.ee

Tehnik

Diana Taalfeld

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_selv_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 1

I Seletuskiri

SISUKORD

TELLIJA JA PLANEERINGU KOOSTAJA	1
SISUKORD.....	2
1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	4
2.2. DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE OTSUS JA LÄHTEÜLESANNE	4
2.3. PLANEERINGU ÕIGUSLIK ALUS JA NÕUDED DETAILPLANEERINGULE	5
2.4. KEHTIVATE PLANEERINGUTE NÕUDED JA VASTAVUS	6
2.4.1. Lääne-Virumaa maakonnaplaneering	6
2.4.2. Lääne-Virumaa teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”	6
2.4.3. Sõmeru valla üldplaneering ja arengukava	6
2.4.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded	7
2.5. UURINGUD	8
2.6. VARASEMAD KOKKULEPPED MAA KASUTAMISE KITSENDUSTE KOHTA	8
3. PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS	8
3.1. ASEND JA ÜHENDUSTEED	8
3.2. VARASEM MAAKASUTUS.....	9
3.3. PLANEERITAVA KINNISTU ANDMED.....	10
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	10
4.1. KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA EHTUSÕIGUSE MÄÄRAMINE	11
4.1.1. Hoonestusalade määramise põhimõtted	12
4.1.2. Ehitusalune pind	12
4.1.3. Ehitistevahelised kujad	12
4.1.4. Hoonete arv ja kõrgus.....	13
4.2. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	13
4.3. TEEDE JA TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	13
4.4. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	14
4.4.1. Haljastus	14
4.4.2. Piirded.....	14
4.4.3. Vertikaalplaneerimine.....	15
4.4.4. Jäätmekäitlus	15
4.5. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	15
4.5.1. Joogiveevarustus.....	16
4.5.2. Tuletõrje veevarustus	16
4.5.3. Olmereovee kanalisatsioon.....	17
4.5.4. Sajuvete kanalisatsioon.....	17
4.5.5. Elektrivarustus	17
4.5.6. Soojavarustus.....	18
4.5.7. Gaasivarustus	18
4.5.8. Sidevarustus	18
4.5.9. Välisvalgustus	18
4.6. SERVITUUTIDE VAJADUS	18
4.7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	19
4.7.1. Tingimused seoses põhjavee jääkreostusega	19
4.7.2. Õhusaaste ja müra	20

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)		Liik: DP	
Fail: E1067 Papiaru_DP_sele_20060823a.doc		Töö nr E1067	
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 2

4.7.3.	<i>Keskkonnamõju hindamise (KMH) vajaduse määramine</i>	20
4.7.4.	<i>Kokkuvõte</i>	21
4.8.	OHUTUS JA TURVALISUS	23
4.8.1.	<i>Hoonete tulepüsisivus</i>	23
4.8.2.	<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	23
4.9.	MUUD MAAKASUTUSPIIRANGUD JA -KITSENDUSED.....	23
4.9.1.	<i>Piirangute ja kitsenduste alus</i>	23
4.9.2.	<i>Piirangud teedest, tehnovõrkudest ja –rajatistest</i>	24
4.9.3.	<i>Piirangud tehnovõrkudest</i>	25
4.9.4.	<i>Tuleohutusnõuded</i>	26
4.9.5.	<i>Riigikaitsealised maa-alad</i>	26
4.10.	PLANEERINGU RAKENDAMINE.....	26
5.	DETAILPLANEERINGUTE KEHTETUKS TUNNISTAMISE VAJADUS	26

II Lisad

III Joonised

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)		Liik: DP	
Fail: E1067_Papiaru_DP_selv_20060823a.doc		Töö nr E1067	
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 3

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on planeerida Sõmeru vallas Rakvere linna piiril paiknevale Piirivalve kinnistule (katastritunnus 77004:001:1130) kaasaegne tehnoküla-tööstuspark, kus on võimalikele klientidele piisav valik eri suurusega krunte, millel on soodus arendada tootmis- ja äritegevust. Planeeringuga jaotatakse maa-ala kruntideks ja määratakse ehitusõigus tööstuspargi rajamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on määratud Planeerimisseaduse § 9 ning Sõmeru Vallavalitsuse 12.12.2005 korraldusega nr 320 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesandega nr 7 (vt lisa 1)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Lääne-Virumaa maakonnaplaneering;
- Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud 2002);
- Sõmeru valla üldplaneering (avalikul väljapanekul 9.06.2006-7.07.2006);
- Algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud (planeeringualal puuduvad);
- Lennuki tn endise sõjaväelinnaku detailplaneering Rakvere linnas külgneval maa-alal (OÜ Sadakond, 2004)
- Planeeritava alal asuvate hoonete ja tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused (planeeringualal puuduvad);
- Taotleja kokkulepped tehniliste eeltingimuste ja tehnovarustuse osas;
- Piirivalve maaüksuse geoalus. OÜ Gem-Geo mõõdistus 1:500, märts 2006 kooskõlastustega olemasolevate tehnovõrkude osas (vt joonis 02);
- Muud detailplaneeringu koostamisel olulist tähtsust omavad materjalid.

Taotlejalt saadud lähteandmete põhjal koostati esialgne eskiisprojekti lahendus, mida täpsustati ehitusõiguse määramise käigus koostöös tellija ja taotlejaga.

Detailplaneeringus arvestatakse kooskõlastamisel esitatud tingimustega niivõrd, kuivõrd need on kooskõlas Eesti Vabariigi seaduste ja õigusaktidega ning Sõmeru valla üldplaneeringuga.

2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Detailplaneeringu algatamist taotles AML Kinnisavara AS 05.12.2005 ja see algatati Sõmeru Vallavalitsuse 12.12.2005 korraldusega nr 320. Nimetatud korraldusega on kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne (vt lisa 1).

Lähteülesandega nõutavad kooskõlastused (vt ka lisa 5):

- Lääne-Virumaa Päästeteenistus
- Virumaa Teedevalitsus
- AS Eesti Energia
- AS Eltel Networks (AS Elion poolt volitatud liinirajatiste hooldaja)
- Lääne-Virumaa Keskkonnateenistus.

Detailplaneeringu koostamine toimub tellija, taotleja ja planeeri vahel sõlmitud kolmepoolse lepingu alusel

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)			Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sele_20060823a.doc			Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 4

2.3. Planeeringu õiguslik alus ja nõuded detailplaneeringule

Käesoleva detailplaneeringu koostamise õiguslikuks aluseks on Planeerimisseadus (RK 13.11.2002, RTI 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 2004, 38, 258)

Seaduse § 9 sätestab detailplaneeringule esitatavad nõuded:

- (1) Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla või linna territooriumi osa kohta.
- (2) Detailplaneeringu eesmärgid on:
 - 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
 - 2) krundi ehitusõiguse määramine;
 - 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine;
 - 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
 - 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
 - 6) kujade määramine;
 - 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
 - 8) keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
 - 9) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
 - 10) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
 - 11) vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
 - 12) vajaduse korral ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
 - 13) servituutide vajaduse määramine;
 - 14) vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine;
 - 15) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
 - 16) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.
- (3) Krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.
- (4) Krundi ehitusõigusega on määratletud:
 - 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 - 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.
- (5) Kuja on ehitiste väikseim lubatud vahekaugus.
- (6) Detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.
- (7) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.
- (8) Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.
- (9) Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral koostatakse ehitusprojekt kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusseaduses (RT I 2002, 47, 297) sätestatud korras.
- (10) Kohalik omavalitsus võib lubada, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljöövärtuslikul hoonestusalal, ilma detailplaneeringut koostamata:
 - 1) tööstusettevõtte krundil olemasoleva tööstushoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;
 - 2) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtete ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;
 - 3) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele tühjale krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete vastavaid näitajaid ja projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067 Papiaru_DP sele 20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 5

4) mitme hoonega hoonestatud krundi jagamist nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kinnistu jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust tingivate hoonete ehitamise soovi;

5) muuta naaberkruntide piire, kui piiride muutmine ei too endaga kaasa nende kruntide senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkruntide omanike kokkuleppel.

(11) Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele käesoleva seaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.

2.4. Kehtivate planeeringute nõuded ja vastavus

2.4.1. Lääne-Virumaa maakonnaplaneering

Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu 2010+ materjalides Piirivalve kinnistut, sellel varem paiknenud objekti ega seonduvaid planeeringulisi otsuseid ei ole nimetatud.

Järeldus: Piirivalve kinnistule tööstuspargi kavandamine ning krundi ehitustingimuste määramiseks detailplaneeringu koostamine ei ole vastuolus Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu 2010+ eesmärkidele ning aitab samas tõsta maakonna konkurentsivõimet ettevõtlusasukohana.

2.4.2. Lääne-Virumaa teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

Lääne-Virumaa teemaplaneeringuga “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratletud väärtuslikud maastikud aitavad kaasa kultuuripärandi hoidmisele, traditsioonilise asustuse ja maakasutuse säilimisele, samuti maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise tasakaalu säilitamisele. Väärtuslike maastikega on oluline arvestada uute tegevuste ja ehituste kavandamisel. See on abiks ka konkreetsele maastikule mittesobivate tegevuste ennetamisel.

Maakonna teemaplaneeringuga määratakse maakasutust ja asustust suunavad üldised keskkonnatingimused. Maakasutuse ja asustuse arendamisel ning kavandamisel tuleb arvestada nii neid tingimusi kui ka kehtivaid seadusi ning teisi õigusakte.

Piirivalve kinnistule ega selle lähinaabrusesse ei jää maakonna teemaplaneeringuga määratletud rohevõrgustiku elemente, väärtuslikke maastikke ega vaatekohti.

Maakonna teemaplaneeringu osas 3.5.2 *Asustuse laienemise soovitatav suund Rakvere linna lähiümbruses* määratleb planeering asustuse laienemise soovitava suuna Rakvere linna lähiümbruses väljapoole kompensatsioonialasid. Asustuse laienemiseks sobivate suundade hulgas Rakvere linna lähiümbruses on nimetatud Papiaru- Roodevälja- Ussimäe, mil puhul laienemise suund satu vastuollu rohelise võrgustiku ideega.

Järeldus: Piirivalve kinnistu detailplaneeringu koostamine ja nimetatud asukohta tööstuspargi planeerimine on kooskõlas Lääne-Virumaa maakonna teemaplaneeringust tulenevate nõuete ja arengusuundadega. Hoonete vaadeldavus tulevikus rajatavalt Rakvere ringteelt ja asukoht maastikus esitab tootmishoonete arhitektuurile lisanõudmisi.

2.4.3. Sõmeru valla üldplaneering ja arengukava

Sõmeru valla üldplaneering kehtestati 2002.aastal. Üldplaneeringus on antud ülevaade Sõmeru valla sotsiaalsest ja majanduslikust olukorrast ning keskkonnaseisundist. Käsitletud

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)		Liik: DP	
Fail: E1067 Papiaru_DP sele 20060823a.doc		Töö nr E1067	
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 6

on valla paiknemist ja administratiivset jaotust, rahvastikku ja selle arengusuundumusi, majandusliku arengu põhisuundi ning sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri arengut.

Üldplaneeringu arenguvisionid on suunatud eesmärgile olla tuntud investeerimispiirkond, ning kasutades Rakvere linna ja liiklusmagistraalide lähedust olla atraktiivne nii Eestisestele ärisidemetele kui ka välisinvestoritele. Üldplaneeringuga käsitletakse maakasutuse arengusuundi, mis peavad silmas valla arenguvisionid. Üldplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringu ala väljapool kiire arenguga tiheda asundusega alasid põllumajanduspiirkonnas ega ole objektina maakasutuslikult esile toodud. Põllu- ja metsamajanduspiirkond tähistab eelkõige põllu- ja metsamajandusliku tegevusega seotud maad. Siia kuuluvad ka hajaasustuses paiknevad elamud, abi ja tootmishooned ning neid teenindavad tehnorajatised. Ala hoonestamiseks tootmishoonetega ja ehitustingimuste määramiseks on vajalik detailplaneeringu koostamine. Kaitstavaid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid detailplaneeringualal ei paikne.

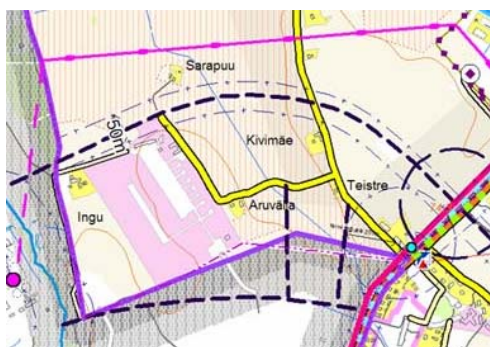
Sõmeru valla arengukavas 2006-2012 4. *Visioon ehk tulevikupilt ja üldised arengueesmärgid* on visioonideks Rakvere linnaga ühise koostöös toimiva terviku moodustamine ning arenenud ja tugev ettevõtetus, uute ettevõtete ja töökohtade loomine. Visioonide elluviimiseks on nimetatud toimivaid tootmisalasid ja tööstusparke ning Rakvere ringtee rajamist.

Sõmeru valla üldplaneeringu läheteseisukohtade osas 3.6.5 *Lennuväljad* on kopterivälja ning selle võimalikke tulevase kasutusi kirjeldatud. Samas on nimetatud:

Konkreetsete investorite ettepanekute meelitamiseks on võimalik väljale määrata arengualana tootmis- ja ärimaa sihtotstarve, mis võimaldaks erinevate äriideede ellu viimist. Objekti valdaja on Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, kes on näidanud valmisolekut ala müügiks.

Üldplaneeringu koostamise ajaks oli Põhja piirivalve piirkond andnud objekti kui riigikaitseks mittevajaliku üle. Riigi Kinnisvara AS müüs kopteriväljaku avalikul kirjalikul enampakkumisel AML Kinnisvara AS-le, kes on huvitatud maaüksusele tööstuspargi rajamisest. Selleks on vajalik riigikaitsemaa sihtotstarbe muutmine detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu ettepanekus on asukohta kirjeldatud järgmiselt:



Joonis 1 Planeeringuala ümbrusega – väljavõte valla üldplaneeringust

Sõmeru valla territooriumil Rakvere linna külje all hajaasustuspiirkonnas on üksikobjektina endine kopterivälja, millele on üldplaneeringuga määratud arendamiseks sobiv maakasutus äri- ja tootmismaana.

Kopterivälja läheduses on Rakvere linn kavandanud oma territooriumile uue lennuvälja, mis ei ole vastuolus valla arengu põhimõtetega. Lennuvälja ümber tekib äri- ja tootmistsoon, mis nõuab läbimõeldud logistilist skeemi. Lennuvälja ja linna vahele kavandatakse rajada roheala, mis kulgeks mööda Soolika oja läheduses asuvasse looduskeskkonda.

Järeldus: Piirivalve kinnistule tööstuspargi rajamine vastab Sõmeru valla üldplaneeringu ja arengukava suundadele ning detailplaneeringu koostamisel on võimalik arvestada nii kehtivas kui ka uues menetletavas üldplaneeringus seatud põhimõtetega.

2.4.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded

Kehtiv detailplaneering planeeringualal puudub. Planeeringualaga külgneval maa-alal Rakvere linnas kehtib Lennuki tn endise sõjaväelinnaku detailplaneering (OÜ Sadakond,

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067 Papiaru DP sele 20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 7

2004), mille maakasutuse üldpõhimõtete, teedevõrgu ja tehnovarustusega planeeringualale kavandatav tööstuspark hästi haakub.

2.5. Uuringud

Piirivalve maaüksuse geoluse on mõõdistanud OÜ Gem-Geo märtsis 2006 täpsusega 1:500 (vt joonis 2).

Planeeringualale jääva jääkreostuskolde nr 39 *Rakvere helikopterite lennuvälja kütuseladu* ülevaate ja leviku-uuringud on koostanud AS Maves 2003.aastal (Töö nr 2130 leping 2-15-16-626 – vt lisa 3). Jääkreostuskoldega seonduvat on olemasolevate andmete põhjal põhjalikumalt kirjeldatud käesoleva detailplaneeringu keskkonnatingimuste osas.

2.6. Varasemad kokkulepped maa kasutamise kitsenduste kohta

Maakasutuse kitsenduseks võib lugeda üldplaneeringutes kajastatud Rakvere ringtee tulevast trassi, mis puudutab planeeringuala lõunaosa maakasutust ja sellega seotud väljasõitude keeluala ringtee sisekurvis. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal ringtee detailsem kavand puudus, kuid arvestada tuleb võimaliku maa-ala ja tee kaitsevööndiga.

Konkreetsed varasemad kokkulepped maakasutamise kitsenduste kohta puuduvad. Samas võib sellisena käsitleda pärast kopterivälja maakasutuse lõppemist tekkinud naabruskinnistuid ühendavaid läbisõitudeid, mis kogujatele koondatuna hõlbustavad tulevikus ka planeeringuala välisühendusi.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS

3.1. Asend ja ühendused

Planeeritav maa-ala on Papiaru külas asuv Piirivalve kinnistu tunnusega 77004:001:1130 ja pindalaga 13,66 ha. Maa-alal ei ole krunte ega ehitusõigust. Maakasutuse sihtotstarve on 100% riigikaitsemaa (vt ka 3.1).

Maatükk paikneb detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal Rakvere linna piiri ning planeeritud Rakvere ringtee vahel. Idas vahetult planeeringuala piiril paikneb Aruvälja elamumaa (77004:001:0810) ja Kingu maatulundusmaa (77004:001:0902), põhjakaares teisel pool planeeritud ringteed Sarapuu elamumaa (77004:001:0370) ja Kingu maatulundusmaa (77004:001:0903), läänes Kingu maatulundusmaa (77004:001:0901), lõunas Rakvere linna territooriumil katastris sihtotstarbeta maana endine Lennuki tn sõjaväelinnak (66301:034:0007), mille kohta on kehtestatud detailplaneering. Detailplaneeringu kohaselt on kontaktvööndi kruntide maakasutuseks tootmismaa.

Maa-ala on kohati kaetud betoonkattega. Idanurgas on endise kütuselao varemed, sellest loodes tuletõrjeeveehoidla mahuti, kirdepiiril Eesti Energia alajaam nr 76 ning põhjaosas endise kopteriväljaku ja sellele järgnenud maakasutusega seotud hoonestus. Hoonestus on osalt jäänud lõpetamata, kuid kõik hooned seisavad varemetes. Hooneid ümbritseb põhiliselt kuusehekkidest ja kaskedest haljastus, mis pole küll liigiliselt väärtuslik, kuid ruumiliselt mõjusa kõrghaljastuse kogumina võimalik vähemalt osaliselt kombineerida kavandatava hoonestusega. Juurdepääsud on Rakvere linnast ning Arkna teelt Papiaru lauda juurest.

Maatükk on tasane, absoluutkõrgused on vahemikus 69,5-70,5 meetrit.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sele_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 8



Joonis 2 Planeeringuala ortofoto katastripiiridega.

3.2. Varasem maakasutus

Planeeritava kinnistu maakasutuslugu on tihedalt seotud Rakvere lennuvälja tekke- ja arengulooga¹.

Rakvere lennuvälja algus jääb 1920-ndate aastate esimesse poole. Algselt oli plaanis kasutada 1. diviisile alluva lennuüksuse jaoks Jõhvi lennuvälja, kuid hiljem leiti, et see plats ei ole alaliseks lennuväljaks sobiv ning lennuväli otsustati rajada Rakverre. Otsuse taga oli ka see, et 1. diviisi staap toodi Narvast üle Rakverre.

Kui 1925. a. moodustati Lennurügemendis kolm eskadrilli, siis oli neist esimese asukohaks juba Rakvere. Eskadrilli kätte läksid kõik säilinud DH-9 luurelennukid. Nii oli see relvastatud vaid ühte tüüpi lennukitega, mis sel ajal oli üsnagi ebaharilik.

Kuna Narva suunda peeti Eesti kaitseplaanides üheks ohtlikumaks, siis 1929. aastal valmib Rakvere lennuväljal tolle aja suurim betoonangaar Baltimail. Ka lennukipark oli üsna heas seisus, kuigi hävitajad siin puudusid.

1930. a. Lennurügement likvideeritakse ning kõik selle allüksused saavad iseseisvateks väeosadeks. 1. eskadrillist saab 1. Üksik Lennudivisjon. Kuna see üksus luges oma ajalugu diviisi nr. 1 lennusalgast, siis oli tegu Eesti vanima lennuüksusega. 1933. a. suvel kaotab eskadrill lennuõnnetuses oma viimase DH-9 ning peamiseks eskadrilli relvajõuks oli 1932. a. Tšehhoslovakkias ostetud 4 Letov Š-228E luurelennukit.

Vabariigi lõpupäevil oli eskadrill relvastatud Hawker Hart pommituslennukitega, millised saadi ilmselt peale merelennusalga teistkordset likvideerimist 1939. a. Oma Letovid andis üksus üle Tartus asunud 2. Üksikule Lennudivisjonile. Eesti lennuväe likvideerimisel kolis ka 1. Divisjon Jägala lennuväljale ning Rakvere läks venelaste kätte.

Sakslased kasutasid Rakvere lennuvälja aktiivselt, eriti 1944. a. kui lahingud käisid Narva all ning Sinimägede pärast. Seal baseerusid FW 190 relvastatud JG 54 allüksused. Samuti kasutasid lennuvälja saksa ründelennukid.

Lennuväljal oli korralik õhutõrje. 26. veebruaril 1944 korraldasid venelased rünnaku nii Tartu kui Rakvere lennuväljadele, et need rivist välja viia ning haarata alanud lahingute ajaks initsiatiiv ka õhus. Kui Tartule tehtud rünnakut pidasid venelased vähemasti ise edukaks, siis Rakvere rünnakust nad tagasihoidlikult vaikusid. Kõik 5 rünnakus osalenud polgu lennukit lasti selles rünnakus alla ning enamus kümnest meeskonnaliikmest hukkus.

Peale sõda hakkasid Rakveres aga maanduma teistsugused lennukid. Nimelt hakkas N. Liit 1946. aastal taaslooma õhuhessantvägesid. Enne sõda ning selle alguses vägagi arvukas väeliik oli sõja jooksul kahanenud pea olematuks. Enamus dessantvägede korpusi oli formeeritud ümber tavaliseks jalaväeks

¹ Väljavõtteid veebikeskkonna <http://www.militaar.net> foorumist

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067 Papiaru_DP sele 20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 9

ning rindele saadetud. 1946.aastal formeeriti terve rida teenekaid jalaväeüksusi uuesti ümber dessantvägedeks. 1960.aastal kolis aga kogu diviisi ära Azerbaidžani Kirovobadi linna.

Peale sõda asus Rakverre piirivalve piirkonnastaap, millele allusid piirivalve postid ka Venemaal, Põhja-Eesti rannikust rääkimata. Lennuväljal seisnud helikopterid olid peamiselt Mi-4 ning Mi-6 margist.

Planeeringuala maakasutus on tänaseni tugevasti mõjutatud nõukogude piirivalvevägede hoonetest ning lennuvälja teenindanud rajatistest.

3.3. Planeeritava kinnistu andmed

Tabel 1 Planeeritava kinnistu andmed

Kinnistu nimetus	Piirivalve
Tunnus	77004:001:1130
Registreerimise aeg	29. november 1999
Muudatuse registreerimise aeg	06. jaanuar 2004. a.
Aadress/nimetus	Piirivalve
Pindala	13,66 ha
Sihtotstarve1	Riigikaitsemaa
Looduslik rohumaa	12,38 ha
Õuema	0,51 ha
sh ehitusalune maa	0,4354 ha
Muu maa	0,77 ha
Registrios	1677531/16775
Kinnistuspiirkond/jaoskond	Lääne-Viru Maakohtu Kinnistusamet
Mõõdistamise aeg	
Mõõdistaja	Sõmeru Maamõõdu OÜ
Mõõdistusviis	Mõõdistatud, transformeeritud
Hinnatsoon H0770003	100%
Viljakustsoon V0770018	100%

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

Planeeringulahenduse eesmärgiks on koostada Piirivalve kinnistu kohta Eesti seadusandlusele ning lähteülesandele vastav detailplaneering tööstusparki maa-ala organiseerimiseks ja etapiviisiliseks väljaehitamiseks. Maa jagatakse kruntideks ning määratakse vastavad maakasutuse sihtotstarbed, hoonestusalad, tänavate maa-alad ning liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted, tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad, võimalikud servituudid ning vajadusel täiendav edasine planeerimiskohustus.

Kuna planeeringu koostamise ajal puudub maaomanikel üksikasjaline arendusplaan, siis on esitatud hoonestusalad üldistatud. Kuigi esitatud lähteandmed on ebapiisavad planeeringuala hoonestuslahenduse täpseks määramiseks kõigi kruntide osas, on samas võimalik seada raamtingimused lähiaastate ehituslikuks arenguks.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sel_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 10

4.1. Kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine

Lähtudes kavandatavast maakasutusest on planeeringuala jagatud 32-ks krundiks, millel on 6 erinevat detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarvet² (tootmishoone maa TH; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa BT; parkimisrajatiste maa LP; elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE; veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa OV; soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS), millele lisandub tee ja tänava maa LT. Katastriüksuste sihtotstarvete kohaselt³ on planeeringualal esindatud 0030 Tootmishoonete maa (Th) – tootmishoonete alune ja nende teenindamiseks vajalik maa; 002 Ärimaa (Ä) ja 007 Transpordimaa (L).

Detailplaneeringuga on kavandatud ca 9,6 ha tootmis/kaubandushoone sihtotstarbega krunte ning 3 ha teede ja tänavate maad.

Detailplaneeringuga planeeritavate sama maakasutussihtotstarbega kruntide liitmine ei muuda käesolevat detailplaneeringut – samaliigiliste kruntide liitmiseks ei ole vaja algatada uut detailplaneeringut. Kruntide liitmisel summeeritakse ka liidetavate kruntide ehitusõigused.

Ehitiste kasutamise otstarvetest⁴ on planeeringualal lubatud 12500 Tööstus- ja laohooned, 12710 Põllumajanduse (talu-), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned, 12320 Hulgikaubandushooned 12745 Katlamaja, boilerjaam; 12746 Pumbamaja 21100 Maanteed, tänavad, teed; 22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid; 23000 tööstusehitiste juurde kuuluvad rajatised ning 24200 muud rajatised.

Ehitusõiguse moodustab:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja
- hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kruntide ehitusõigus on kirjeldatud tabelis 2, lisa 2 ja planeeringu põhijoonisel.

² Kasutatud on väljaande Planeeringute leppemärgid (Keskkonnaministeerium 2002) detailplaneeringute maakasutuse sihtotstarvete tähistusi.

³ Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine. Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 24. 01. 1995. a määrusega nr 36

⁴ Ehitise kasutamise otstarvete loetelu. Kinnitatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusega nr 10

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sel_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 11

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr.	Pindala (m2)	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m2)
1	29940 4735	Tee ja tänava maa LT Parkimisrajatiste maa LP	0 0	0 0	0 0
2	6840	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	3	15	2000
3	11835	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	3	15	3000
4	575	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE	0	0	0
5	4855	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	12	2000
6	4495	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	2000
7	630	Veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa OV	0	0	0
8	4190	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	1200
9	4125	Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS	1	9	1000
10	2860	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	1200
11	2835	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	1200
12	3320	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	1200
13	2715	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
14	2790	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
15	2750	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
16	2250	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
17	2740	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
18	2600	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
19	2600	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
20	2625	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
21	3760	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	1600
22	3680	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	1600
23	3670	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	1600
24	3710	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	2	15	1600
25	2070	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
26	2070	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
27	2070	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
28	2160	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
29	2600	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
30	2610	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
31	2710	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
32	2620	Tootmishoone maa/Kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa TH/BT	1	12	1000
33	565	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE	0	0	0

4.1.1. Hoonestusalade määramise põhimõtted

Tööstuspargi võimalikud hoonestusalad on planeeringuga määratud kruntidel piiritletud üldistatult. Hoonete ja hoonestusalal paiknevate rajatiste asukohad täpsustuvad krundi ehitusõiguse piires projekteerimise käigus. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada krundi hoonestuskava, millega määratakse täpsemad tingimused ehitatavale hoonestusele ning hoonete väljaehitamise etapid. Hoonestuskava realiseerimise erinevates etappides tuleb lahendada ka vastavate etappide nõuetekohane parkimine, haljastus ja heakord.

4.1.2. Ehitusalune pind

Hoonete lubatud ehitusalune pind paikneb krundil tähistatud hoonestusala sees. Hoonestusala summaarne lubatud ehitusalune pind planeeringualal on 37 200 m², mis moodustab 35% hoonestatavate kruntide kogupindalast.

4.1.3. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud tulenevad Eesti projekteerimismidest EPN 10.1. ning on määratud ehituskeelualana 5 meetrit krundi servast, millega oleks tagatud lubatud minimaalne vahemaa ka tuleohutusklassi TP 3 kuuluvate hoonete vahel. Ehituskeeluala on kantud põhijoonisele 03.

Tulepüsvusest tulenevad kujud kuuluvad hoonete projekteerimisel arvestamisele hoonestuskeelualadena kruntide hoonestusalal paiknevate hoonete vahel. Arvestada tuleb tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoonete minimaalseks tulepüsvusklassiks on kuni 2 korruseliste hoonete puhul määratud TP2. Juhul kui soovitakse ehitada hoonetele enam kui 2 korrust peab tulepüsvusklass olema TP 1. Juhul kui hoone kasutajate arv ületab 250 inimest peab hoone olema ühekorruseline

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067 Papiaru DP sele 20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 12

(TP 2 puhul) või vastama tulepüsivusklassi TP 1 nõuetele. Elektrialajaamade minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP 1.

Muud ehitiste väikseimat lubatud vahekaugust sätestavad piirangud tulenevad tehnormide kaitsevöönditest. Arvestatud on tulevase Rakvere ringtee kaitsevööndiga 50 meetrit ning alaga, mis on vajalik reserveerida Rakvere ringtee kogujatee tulevasele trassile.

Olulise keskkonnamõjuga ehitiste paiknemist kontrollitakse keskkonnamõju hindamise käigus, millega selgitatakse välja objekti rajamisega kaasnevad riskid, ehitise parameetrid ja rajamise lubatavuse, ehitustingimused ning leevendavad meetmed. Oluliste kaitsevööndite ulatus määratakse riskianalüüsiga.

4.1.4. Hoonete arv ja kõrgus

Hoonete arv krundil sõltub krundi suuruselt ning sihtotstarbest tulenevast maakasutusest varieerudes 1 hoonest 3 hooneni. Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritaval alal jääb vahemikku 10-15 m.

4.2. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hooned projekteeritakse vastavalt Eesti projekteerimisnormidele ja eelnormidele. Projekteerimisalas, kus Eesti ehitusnormid puuduvad või on mittetäielikud kasutatakse kehtivaid Soome norme.

Projekteerimisel arvestada hoonete vaadeldavust ning kujundada need fassaadi- ja värvilahenduse, samuti maa-ala haljastuse- ja heakorrastamisega arhitektuursete kvaliteetehitistena avamaastikus, arvestades nende tulevase vaadeldavusega Rakvere ringteelt.

Välisviimistluses kasutada planeeringualasse jäävatel hoonetel, kas plekk-, klaas- või kivimaterjale. Hoonete katusekalle jääb üldjuhul vahemikku 0-20°. Katusekattematerjaliks on kivi- või plekkmaterjalid.

4.3. Teede ja tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritav ala külgneb Rakvere linna põhjapiiriga, alale jäävad kopterilennuvälja siseteed ning kohalikud teed. Juurdepääsud on Rakvere linnast planeeritud Kopteri tänavalt ning Arkna teelt Papiaru lauda juurest.

Liikluskorralduse põhilisteks eesmärkideks on kruntidele jalgsi ja transpordiga soodsa ja ohutu juurdepääsu ning parkimisvõimaluste tagamine, samuti teetrassi reserveerimine tulevikus Rakvere ringtee kogujatee rajamiseks.

Planeeringuga nähakse ette Rakvere Lennuki tn endise sõjaväelinnaku detailplaneeringuga kavandatud Kopteri tänava pikendamise planeeringuala kahe-suunalise 1+1 sõidureaga kõrvaltänavana, mis on kahelt poolt ääristatud jalgteede ja puuderidadega. Jalakäijad liikleavad kahe-suunalisest sõiduteest 2m haljasriba ja äärekiviga eraldatud kõnniteedel, mille laius on 2 m.

Kõrvaltänavate tehnilised omadused vastavalt EVS 843:2003:

- lubatavad kiirused 30 km/h, 40 km/h ja 50 km/h;
- ühistranspordiliin esineb erandina;
- ühistranspordi peatused võivad esineda sõidurajal;
- linna läbivat autoliiklust ei esine;
- linnasisene autoliiklus esineb erandina;

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_selv_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 13

- ligipääs valdustele on sage;
- peatumist ja parkimist esineb.

Planeeringuala põhjaosas suubub tänav Rakvere ringtee kogujateele. Kruntide teenindamiseks kavandatud 1+1 sõidureaga kõrvaltänavad on ääristatud puuderea ning jalgteega. Tehnotrassid paiknevad teemaal. Kõik kavandatud tänavad on määratud avalikult kasutatavateks.

Kõigile kavandatud tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. Planeeritud valgustusklass sõiduteedel on A4 ja kõnniteedel K5. Krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Planeeringuala piires on Kopteri tn pikendus ning kogujatee määratud parkimise keelualaks. Krunte teenindav parkimine lahendatakse kruntidel vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003. Mitmefunktsiooniline parkla on kavandatud Rakvere ringtee kaitsevööndisse jäävale parklakraundile tulevase ringtee ja kogujatee vahel.

Kõiki võimalikke juurepääsusi kruntidele ei ole planeeringus näidatud, kuna pole täpselt teada nende asukohta. Planeeringu põhijoonisel on näidatud juurepääsude orienteeruvad asukohad. Juurepääsusi kruntidele võib rajada avalikult teelt järgmistel tingimustel:

- kruntide väljasõitude vaheline maa ei tohi olla väiksem kui 20 m;
- juhul kui soovitakse rajada väljasõit juurepääsuga paralleelsele krundipiirile ligemale kui 10 m, tuleb väljasõidu rajamine kooskõlastada vastava naaberkrundi omanikuga;
- ühe krundi servas ei tohi olla üle kahe väljasõidu.

4.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

4.4.1. Haljastus

Tootmisalade ruumilise keskkonna välisilme on üha enam muutumas kvaliteedisüsteemi osaks ja ettevõtte keskkonnasõbralikkust ilmestavaks kaubamärgiks. Olemasolev kõrghaljastus paikneb põhiliselt krundil 02 ja kuulub võimalikult suures ulatuses säilitamisele. Nimetatud haljastus vajab korrastamist, milleks on vajalik eelnev puude seisukorra hindamine. Haiged ning kuivanud isendid likvideeritakse.

Planeeringuga seatakse kruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10 % ulatuses krundi pindalast. Näidatud on istutatava kõrghaljastuse asukoht Kopteri tänava pikendusel ning põiktänavatel.

Planeeringualale on soovitatav koostada maastikuarhitektuurne projekt, millega seotakse tehnorajatised (tuletõrje veemahuti jt), hooned ja laoplatsid ühte maastikulisse kompleksi. Soovitatav on maastikuarhitektuurse projekti koosseisus anda maastikuhoolduskava, mille alusel korraldada haljastuse regulaarne ja asjatundlik hooldus (põhiliselt niitmine ja tänavapuude hooldus). Uue kõrghaljastuse kavandamisel ja rajamisel tagada puudele kasvutingimused – piisav kaugus kõvakattega pindadest ja tehnovõrkudest. Rakvere ringteega koos rajatav maanteehaljastus lahendatakse teeprojektiga. Parklate liigendamisel tuleb kasutada haljastust.

4.4.2. Piirded

Krunte ümbritseb läbipaistev või poolläbipaistev piirdeaed (võrk- või võrestikpiire) kõrgusega kuni 2,4 m, mis on maastiku ja hoonestusega sobiva ehitusviisi, materjali ning värvivalikuga. Piirete täpne tüüp ja kõrgus tuleb lahendada hoonestuskavadega.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sel_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 14

4.4.3. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala kõrgusmärgid jäävad põhiliselt samaks. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumist tänavatelt kruntidele ning kruntidelt naaberkruntidele. Sajuveed teedelt ja platsidelt suunatakse kalletega restkaevudesse või haljasaladele ning juhatakse vastavalt drenaazüsteemidega ära või immutatakse pinnasesse.

4.4.4. Jäätmekäitlus

Tööstuspargi kruntidel arendatav tegevus võib vastavalt iseloomule vajada tegevus- ja keskkonnalube, millega määratakse ka jäätmekäitluse tingimused. Planeeringualal jäätmemajanduse korraldamisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest, Sõmeru valla jäätmehoolduseeskirjast (kinnitatud Sõmeru Vallavolikogu 22.02.2005.a määrusega nr 44) ja teistest asjakohastest seadusandlikest dokumentidest. Planeeringulahendus ei suurenda jäätmetest tuleneva keskkonnasaaste ohtu, kui peetakse kinni järgmistest üldnõuetest.

- Jäätmete kogumine ja ladustamine kruntidel toimub vastavatesse konteineritesse kõvakattega pinnal, mille asukoht määratakse krundi hoonestuse projekteerimise käigus vastavalt tekkivatele jäätmekogustele ning –iseloomule.
- Jäätmemahutite asukohad krundil tuleb valida selliselt, et oleks tagatud juurdepääs jäätmekäitlusettevõtte transpordile nende tühendamiseks.
- Jäätmemahutid on soovitatav paigutada aiaga piiratud kruntidele või lukustada, et oleks takistatud ebasoovitavate isikute juurdepääs mahutitele.
- Tuleb kasutada kõiki võimalusi sorteerimata jäätmete koguste vähendamiseks ning olmejäätmete, taaskasutatavate ja ohtlike jäätmete eraldi kogumiseks.

Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Taaskasutatavate jäätmete kogumine lahendada liikide kaupa juhitudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Pakendijäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistul peab olema piisav hulk eeskirja nõuetele vastavaid jäätmemahuteid. Mahutite arvu ja nende suuruse peab määrama kinnistu omanik sõltuvalt tekkiva prügi kogusest ja sorteeritavatest jäätmeliikidest vastavalt Sõmeru valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele ning kokkuleppel jäätmekäitlusettevõttega. Jäätmete üleandmine jäätmekäitlusettevõttele toimub jäätmehoolduseeskirjaga määratud korras (korraldatud olmejäätmevedu).

4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringuga on kavandatud tehnovõrkude põhimõttelised asukohad planeeringuala kruntide joogi- ja tuletõrjerveearustuseks, olme- ja sajuvete ärajuhtimiseks, soojavarustuseks, gaasivarustuseks ning kõrg- ja madalpinge elektrienergia kättesaadavuse tagamiseks (vt joonis 04). Tehnovõrkude täpne trasseering ja tehnilised näitajad täpsustub nende projekteerimisel. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastava trassi valdajalt. Tehnovõrkude vahelised vähimad kujud ja sügavused vt tabelid 3 ja 4. Pinnase külmumissügavuseks on võetud 1,6 meetrit.

Krundil paiknevad tehnovõrgud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt vajadusele ja peavõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Krundil paiknevad võrgud liituvad jaotusvõrguga liitumispunktis tänaval paiknevas koridoris. Krundile rajatavate uute tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitaja on krundi omanik.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)			Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_selv_20060823a.doc			Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 15

Tehnovõrgu liik	Kaugus (puhas vahe) horisontaalsuunas meetrites tehnovõrgust kuni						
	Veetoruni	isevoolse kanalisatsioonini	Sadevee kanalisatsioonini	gaasitoruni survega alla 5 bar	elektrikaablini	sidekaablini	soojatoru väliskatteni
Veetorust	vt. märkus 1	vt. märkus 1	1,5	0,5	1,0	0,5	1,0
Isevoolsest kanalisatsioonist	vt. märkus 1	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5	1,0
Sadevee kanalisatsioon	1,5	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0
Gaasitorust survega (bar) alla 5	0,5	1,0	1,0	0,3	1,0	0,5	1,0
Elektrikaablist	1,0	1,0	1,0	1,0	0,3	0,5	2,0
Sidekaablist	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Soojatoru väliskattest	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0	-

1. Kuja veetoru või kanalisatsioonitoru vahel võetakse 0,5 m, vee ja survekanalisatsioonitoru vahel 1,5 m. Kui veetoru paigutatakse kanalisatsioonitorust sügavamale, suurendatakse kuja paigutamissügavuste vahe võrra.

Tabel 3 Tehnovõrkude vahelised vähimad kujud rööpkulgemisel

Tehnovõrgu liik	Vähim sügavus tehnovõrgu pealispinnast mõõtes	m
Veetoru läbimõõduga, mm kuni 300	0,2 m külmumispiirist sügavamal	1,8
Kanalisatsioonitoru läbimõõduga, kuni 500	0,3 m võrra külmumispiirist kõrgemal	1,3
Gaasitoru	0,8 m püsikatendi all 0,6 m haljasriba all	0,8 0,6
Soojatoru kanalita	0,6 m	0,6
Kaablid, mitte sõidutee all	0,7 m	0,7
Kaablid, sõidutee alt läbiminekul	1,0 m	1

Tabel 4 Tehnovõrkude vähim sügavus

Detailplaneeringuga määratud tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on kantud joonisele 04.

4.5.1. Joogiveevarustus

Planeeringuala kruntide olme- ning tuletõrjeveega varustamiseks on Kopteri tänava pikendusele kavandatud veetrass. Kogu ala arvutuslik veevajadus on ca 50 m³/d ja veetorustiku minimaalne läbimõõt on 100, kuid need näitajad võivad muutuda vastavalt maakasutuse ja tootmistegevuse eripärale. Veetrass on kantud tehnovõrkude skeemile 04.

4.5.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala hoonetele on võimalik ette näha nii sisemine kui ka välimine tulekustutus. Tulekustutuse detailsem tehniline lahendus antakse ehitusprojektiga.

Veevõtuks on ette nähtud 8 veevõtuhüdranti, teenindusraadiusega 150 m, kust veevõtt toimub tuletõrjeautode abil. Täiendava välistulekustutusvee varu hoidmine toimub poolmaa-alustes muldega kaetud välismahutites krundil 07, mille juures on tuletõrjepumpla. Mulle paakide peal peab ära hoidma mahutites oleva vee külmumise. Mulde kõrgus sõltub vee tasapinnast mahutites.

Välistulekustutusvee kogus $q=30$ l/s ehk tuletõrjeauto kohta 10 l/s. Veekate peab tagama kustutuse ka välislaoplatidel.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sele_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 16

4.5.3. Olmereovee kanalisatsioon

Heitveekanaliseerimise juhitud heitvesi peab vastama Rakvere linna ühiskanaliseerimise juhitud heitveele esitatud nõuetele. Vajadusel, st vastavalt tootmise iseloomule tuleb krundile paigaldada eelpuhasti(d) heitvee nõuetele vastavuse tagamiseks.

Olmereovett tekib tööstusparki hoonete olmeruumides. Olmereovee vooluhulgad m^3/d on analoogilised veetarbimisega. Arvestades oletatava töötajate arvuga tööstusparkis 200-250 inimest, kellest pooled töötavad kahe vahetusega ning kõigi kruntide kohta kokku on kasutusel 50 dušši, tuleb olmereovee eeldatavaks koguseks ca $50 m^3/d$. Kogused võivad aga kruntide kasutusest ja tootmistegevuse eripärast sõltuvalt eeltoodud suurusel oluliselt erineda.

Puhastatud heitvesi suunatakse isevoolelt tänavatele projekteeritavasse olmekanaliseerimistrassi. Ühendus kanalisatsioonistrassiga tehakse kanalisatsioonikaevudes. Trassid on kantud tehnoõrkude skeemile 04.

Ühiskanaliseerimisvõrk on linna piiril Kopteri tänaval seotud Rakvere linna planeeritud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku detailplaneeringuala trassidega. Kanalisatsioonistrassid on kantud tehnoõrkude koondjoonisele 04.

4.5.4. Sajuvete kanalisatsioon

Planeeritava ala kõrgusmärgid jäävad põhiliselt samaks. Projekteeritavate hoonete katustelt krundidel, teedelt-tänavatelt ning territooriumi asfaltkatetelt kogutav reostumata sajuvesi on võimalik juhtida sajuvete kanalisatsiooni ja osaliselt haljasaladele, kus immutatakse pinnasesse. Sajuvesi tuleb koguda krundisiseselt ning mitte juhtida kõrvalkruntidele või tänavatele.

Planeeritaval alal olemasolevaid sademeveekanaliseerimistrasse ei ole. Planeering näeb ette sademeveekanaliseerimise kõigi tänavate alla.

Territooriumile langeva sajuvee arvutuslikud vooluhulgad⁵ jagunevad järgmiselt:

- laohoonete katused ($S_{max} =$ umbes 3,7 ha) $Q = 231$ l/s
 - tänavad ja territooriumi asfaltkatted ($S_{max} =$ umbes 6,7 ha, sh tänavad $S =$ umbes 3 ha) $Q = 373$ l/s, sh tänavad 167 l/s
- Summaarne vooluhulk: $Q = 604$ l/s

Sajuvete kanalisatsioonistrassid on kantud tehnoõrkude koondjoonisele 04.

4.5.5. Elektrivarustus

Planeeritaval alal on olemas alajaam nr 76 'GSM', mis saab toite Rakvere Põhja alajaamast 110/10 kV maakaabeltrassi kaudu. Planeeritavad krundid saavad toite olemasoleva ja planeeringuala põhjaossa planeeritud alajaamade 0,4 kV toitlastest. Alajaamadele on detailplaneeringuga määratud krundid 04 ja 33 maakasutuse sihtotstarbega OE – elektrienergia jaotamise ehitise maa.

Vastavalt Lennuki tn endise sõjaväelinnaku detailplaneeringule Rakvere linnas külgneval maa-alal kuulub likvideerimisele olemasolev 110kV maakaabeltrass, mis kulgeb risti läbi mitme tootmismaa ning lennujaama krundi ja üle Papiaru puistee sealse detailplaneeringu

⁵ Sajuvee arvutuslik intensiivsus on 69,5 l/s ha, sajuvee äravoolutegur 0,9 (pinnakate - katus) äravoolutegur 0,8 (pinnakate – asfalt).

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067 Papiaru_DP_sel_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 17

krundi nr 105T põhjanurka ja sealt planeeringuala idaserva pidi alajaamani nr 76. Likvideeritava kaabli asemele rajatakse samaväärne maakaabel, mis jõuab käesoleva planeeringu alale piki Papiaru puistee olemasolevat põiktänavat (Kopteri tn). Planeeringualal on maakaabel viidud Kopteri tn pikendust pidi edasi ning sealt piki krundi piiri kavandatud servituudiala alajaamani. Planeeritud võimalik uus alajaam krundil 33 saab samuti toite tänava pikendusele rajatud kaablist.

Hoonete ja rajatiste elektritoide alajaamast on kavandatud maakaablitega piki tänavaid. Krundi piirile paigaldatav transiitkilp on liitumispunkt, millest saab toite krundil paiknev hoonestus. Liitumispunkti paigaldatakse tarbija elektrienergia arvesti ja peakaitseseade. Alajaamast kuni liitumispunktini lahendab elektrivarustuse elektrimüüja (Eesti Energia). Liitumispunktist hoone peakeskuse paigaldab toitekaabli hoonestaja. Kaablid planeeritaval alal paigaldatakse pinnasesse vastavalt "0,4...20kV võrgustandardile 10421629-JV ST 5-2:2001".

Maakaabelliinide asukohad on näidatud planeeringu joonisel 04: Tehnovõrkude koondjoonis.

4.5.6. Soojavarustus

Planeeringuala on võimalik varustada kaugküttega, mille soojusallikaks on krundile 09 ehitatav katlamaja. Kõikide kavandatud tänavate maa-ala alla on planeeritud kaugküttetorustik, millest saavad ühenduse krundid. Katlamaja on algselt kavandatud puiduhakkele, kuid vastavalt vajadusele on võimalik on ka gaasi kasutamine. Kütusehoidlad on maapealsed. Võimalik on ka individuaalsete gaasikatlamajade rajamine kruntidele.

Kaugküttetrassi asukoht on näidatud planeeringu joonisel 04: Tehnovõrkude koondjoonis.

4.5.7. Gaasivarustus

Planeeringuala lähedusse Lennuki tn endise sõjaväelinnaku detailplaneeringualal Rakvere linnas jääb olemasolev gaasitorustik PE 90, MOP 4 bar, OP 2.7 bar. Planeering näeb ette planeeritavale alale rajatava hoonestuse maagaasiga varustamise võimaluse. Rajatavad gaasitrassid on kavandatud piki tänavaid, nende asukohad on näidatud tehnovõrkude koondjoonisel 04.

4.5.8. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt taotlusele koostöös Eltel Networks (AS Elion volitatud liinirajatiste hooldaja) tehnilistele tingimustele. Sidekaablile tänavamaal koos teiste tehnovõrkudega kavandatud asukoht on kantud tehnovõrkude koondjoonisele 04.

4.5.9. Välisvalgustus

Välisvalgustus projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt Eesti Valgustustehnikaseltsi Eeskirjale VI:1994 "Välis- ja õuealade valgustus". Tänavad ja hoonet ümbritsevad parklad kuuluvad K4 valgustusklassi, mille valgustustihedus peab olema min 5 lx.

4.6. Servituutide vajadus

Servituutide vajaduse määratlemine detailplaneeringuga on õigustatud, kui see on ainus või otstarbekaim viis tagada naaberkinnistute juurdepääsu, nende varustust teenustega või muu huvi.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)		Liik: DP	
Fail: E1067_Papiaru_DP_sel_20060823a.doc		Töö nr E1067	
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 18

Planeeringuga on servituutide vajadus määratud krundi 05 piiril paiknevale 110 kV ning 0,4 kV maakaabelliinidele kaitsevööndi ulatuses (vt tabel).

<i>Servituudiettepanek</i>	<i>Servituudi nimetus</i>	<i>Laius (m)</i>	<i>Asukoht krundil</i>
Krundi 04 (OE) kasuks	Maakaabelliinid komplektalajaamani	3 (1+1+1)	05

Servituutide vajaduse ulatus koos neid põhjustavate tehnorajatistega on kantud tehnovõrkude skeemile 04 ning põhijoonisele 03. Servituutide ulatus on määratud selliselt, et oleks võimalik rajatiste normaalne teenindamine (ekspluateerimine, remont ja hooldus).

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis ei ole nimetatud kinnisasja oluline osa. Servituudid kantakse vastavalt kehtivale korrale detailplaneeringu alusel kitsendustena katastriplaanile.

4.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Papiaru tööstusparki detailplaneeringu koostamisel on hinnatud ja arvestatud võimalikku keskkonnamõju ning rakendatud negatiivsete mõjude vältimise ja leevendamise abinõusid.

4.7.1. Tingimused seoses põhjavee jääkreostusega

Kunagisest helikopterite lennuväljast on planeeritavale alale jäänud mitmeid rajatisi: kütusehoidla, lennuvälja teenindushoonete varemed, alajaam.

AS-i Maves poolt 1993.a tehtud korduvates uuringutes fikseeriti kütusehoidlast pärineva pinnasereostuse olemasolu. Reostusohlikeks aineteks on diiselkütus jm naftasaadused ning lennukikütus. Ohtlike jääkreostuskollete kontrolli ja uuringute käigus on tuvastatud, et Rakvere helikopterite lennuvälja kütusebaasi leketest põhjustatud põhjavee reostus eksisteerib edasi samas piirkonnas. Kütusehoidla mahutid on küll tühjendatud, st reostusallikas on likvideeritud, kuid ei ole täheldatud reostustaseme vähenemist. Õhuke pinnasekiht on tõenäoliselt aja jooksul sademete poolt läbi pestud. Põhjavee pinnal on vaba naftasaaduste kiht. Lähikonna kaevude vesi lääne ja ida pool lennuvälja on reostunud. Elanike tähelepanekute järgi tõuseb kevadise veetaseme maksimumi ajal põhjaveega maapinna madalamatesse kohtadesse kütusebaasist põhja pool naftasaadustega reostunud vesi. Aruvälja talu taotlus uue joogiveeallika saamiseks on omavalitsuse poolt lahendatud uue puurkaevu rajamisega. Uute puurkaevude rajamisel reostunud põhjaveega piirkonda on risk saada reostunud joogivett. Jääkreostuskolde detailne kirjeldus on toodud lisa 3.

AS-i Maves hinnangu järgi on põhjavee kvaliteedi taastamine looduslikule tasemele praktiliselt võimatu ning majanduslikult väga kallis ja aeganõudev. Lahenduseks on alternatiivsete võimaluste otsimine veevarustuse lahendamiseks, mis antud piirkonnas seisneb ühisveevarustuse väljaehitamises. Planeeringuala kavandatavate kruntide veevarustus on lahendatud Rakvere linna ühisveevarustuse baasil (uusi puurkaeve ei rajata), seega põhjaveereostusest tingitud ohtu joogiveele ei ole.

Veeseaduse § 38 lg 6 järgi reostunud ehk halba või väga halba vee seisundit peab parandama reostaja või, kui reostajat pole võimalik kindlaks teha, siis veekogu puhul omanik ja põhjavee puhul riik. Sellest lähtuvalt ei saa detailplaneeringu arendajale panna kohustust põhjavee jääkreostusega tegelemiseks. Vältimatu on koostöös Keskkonnateenistuse ja Keskkonnainspektsiooniga piirkonna põhjaveeseisundi perioodiline seire, sh jääkreostuskolde kontroll, järelevalve ja seire.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067 Papiaru_DP_sel_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 19

Ehitustegevuse kavandamisel (projekteerimise staadiumis) on igakordselt vajalik teostada planeeringuala kruntidel pinnase ja põhjavee reostuse uuringud. Vastavalt uuringu tulemustele (ülenormatiivse reostuse korral) tuleb vajadusel kavandada jääkreostuskollete likvideerimine pinnases, et põhjaveekihti ei satuks täiendavalt reoaineid. Uuringute läbiviimise ja jääkreostuse likvideerimise finantseerimiseks on soovitatav esitada vastav taotlus Keskkonnainvesteeringute Keskusele. Planeeritud kruntide müümisel, hoonestusõiguse seadmisel, rendileandmisel jms on kohustuslik informeerida järgmist maaomanikku (või maakasutajat) pinnase ja põhjavee jääkreostusega seotud probleemidest.

4.7.2. Õhusaaste ja müra

Kavandavad tegevused planeeringualal peavad vastama keskkonnakaitse nõuetele. Planeeritud kruntidel on lubatud väliskeskonda mõjutav tootmistegevus, kuid kavandatud tegevus ei tohi avaldada ülenormatiivse kahjuliku mõju (suuts, gaas, aur, lõhn, soojus, müra, vibratsioon jms) levimist naaberaladele. Tegevuse kavandamisel tuleb arvestada naaberalade olemasolevat ning üld- ja detailplaneeringutega kavandatud kruntide sihtotstarbeid.

Lähim üksikelamu (Aruvälja) paikneb ca 30 m kaugusel planeeringuala piirist (kinnistu piirneb vahetult planeeringualaga). Elamu jääb kavandatava katlamaja mõjualasse.

Planeeringuala võimalikus mõjualas, sõltuvalt kavandatava tegevuse isekoomust, paiknevad ka Kingu (Ingu) ja Sarapuu talude õuealad (ca 150 m kaugusel planeeringuala piirist). Lähim Rakvere linna elamuala paikneb enam kui 500 m kaugusel planeeringuala loodenurgast ning ei ole tõenäoline, et planeeringualal kavandatava tegevuse võimalik mõju nende elamuteni ulatuks.

Sõltuvalt sellest, kas välisõhu saasteloa vajaduse korral on taotlejaks kavandatava tehnoargi haldaja või üksikkrundil tegevuse arendaja, peavad normatiivsed näitajad olema tagatud kas tehnoargi piiril või üksikkrundi piiril. Esimesel juhul võtab tehnoargi valdaja endale kohustuse tagada vastuvõetava välisõhu saaste taseme kõikidele tehnoargi territooriumil tegutsevatele ettevõtetele sõltumata nende iseloomust ning vastupidi – ettevõtted peavad arvestama sellega, et nende krundil võib õhusaaste olla kõrgem kui tehnoargi territooriumi piiril. Soovitatav on sarnase iseloomu ja mõjuga ettevõtted paigutada rühmade kaupa ning tagada puhast väliskeskonda vajavatele (näiteks toiduainete käitlemise ja ladustamisega seotud) ettevõtetele nõuetekohased tingimused.

4.7.3. Keskkonnamõju hindamise (KMH) vajaduse määramine

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada tehnoargi kavandatavate tegevuste iseloom ja selle võimalik mõju ümbritsevale keskkonnale, tuleb igakordselt tegevusloa, sh ehitusloa taotlemise protsessis otsustada objektist lähtudes ka KMH vajadus. Ehitusloa taotlemisel on otsustajaks Sõmeru Vallavalitsus, keskkonnalubade puhul Keskkonnateenistus.

KMH vajaduse üle otsustamise korra sätestab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 11 – Keskkonnamõju hindamise algatamine ja algatamata jätmise:

- (1) Arendaja esitab otsustajale õigusaktis sätestatud juhul ja korras tegevusloa taotluse.
- (2) Otsustaja vaatab tegevusloa taotluse läbi ning teeb otsuse kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta õigusaktis sätestatud tegevusloa taotluse menetlemise aja jooksul.
- (3) Käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuse korral algatatakse kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamine selle vajadust põhjendamata.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067 Papiaru_DP_sel_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 20

(4) Kui kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus tuleneb käesoleva seaduse § 6 lõigetes 2–4 nimetatud asjaoludest, lisab otsustaja otsusele selle aluseks olnud põhjenduse.

(5) Kui arendaja taotleb luba, mille taotlemisel peab muu hulgas esitama ehitusprojekti ning kavandatava tegevuse keskkonnamõju on hinnatud nimetatud ehitusprojekti koostamise käigus, jätab otsustaja kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamata, kui tal on tegevusloa andmiseks piisavalt teavet.

(6) Kui kavandatava tegevusega kaasneb eeldatavalt oluline keskkonnamõju, võib otsustaja jätta kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamata selles osas, mille keskkonnamõju on juba hinnatud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise või kavandatavaks tegevuseks vajaliku teise tegevusloa menetlemise käigus, kui otsustajal on tegevusloa andmiseks piisavalt teavet ning kavandatava tegevuse keskkonnamõju aruande heakskiitmisest ei ole möödunud rohkem kui neli aastat.

(7) Kui ühele otsustajale esitatakse kavandatavaks tegevuseks vajaliku kahe või enama tegevusloa taotlus, võib otsustaja kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise menetlused arendaja nõusolekul liita, kui see ei kahjusta kolmandate isikute õigusi.

(8) Kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuses peavad olema:

- 1) otsustaja nimi ja kontaktandmed;
- 2) kavandatava tegevuse nimetus ja eesmärk;
- 3) kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise põhjendus;
- 4) piiriülese keskkonnamõju hindamise algatamise korral teave piiriülese keskkonnamõju hindamise algatamise kohta;
- 5) teave kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise menetluste liitmise kohta;
- 6) teave vajalike keskkonnauuringute kohta.

(9) Otsustaja võib kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse esitada tegevusloa andmise või andmata jätmise otsuse ühe osana.

(10) Kui kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala, kaitseala, hoiuala, püsielupaika, kaitstava liigi elupaika või kaitstavat looduse üksikobjekti, kooskõlastab otsustaja kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu nimetatud kaitstava loodusobjekti valitsejaga.

(11) Kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise korral peatub tegevusloa taotluse menetlus keskkonnamõju hindamise aruande heakskiitmiseni.

4.7.4. Kokkuvõte

- Detailplaneeringu-ala sobib reljeefilt ning asendilt tööstuspargi maaks.
- Kaitsealused loodusobjektid ja mälestised planeeringualal ja selle naabruses puuduvad, mistõttu kavandatav tegevus ei avalda neile negatiivset mõju.
- Arvestada tuleb planeeringuala asukohaga põhjavee jääkreostusega alal.
- Keskkonnamõju hindamise vajadus tuleb otsustada igakordselt tegevusloa, sh ehitusloa taotlemise protsessis objektist lähtudes.
- Tootmishoonete asendiga krundil minimeerida võimaliku õhusaaste kandumine krundi piiridest väljapoole ning seda võimalust on võimalik vähendada päästuavade kõrguse valikuga.
- Tuleb vältida müra ja teiste negatiivsete keskkonnamõjurite levimist naabruses paiknevatele elualadele.
- Krundi kasutuselevõtt tootmiskaana ei suurenda keskkonna koormamist jäätmega ning jäätmekorraldus on lahendatav oma krundil.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_selv_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 21

- Keskkonnakaitseliselt soodne on krundi liikluskorralduslik ühendamine lõuna poolt Rakvere kavandatava tänavavõrguga ning põhjast kogujateega. Tuleb arvestada võimalike muudatustega tulenevalt Rakvere ringtee ja kogujatee projektist.
- Keskkonnamõju hinnang kavandatud ringteele koos meetmetega kahjulike mõjude leevendamiseks koostatakse maantee planeerimise ja projekteerimise järgnevates etappides.
- Parkimine on piisavas mahus lahendatav planeeringuala kruntidel.
- Tehnotrasside koridoride valikuga on välditud maakasutuse killustamist ning minimeeritud trassiservituudialade vajadust.
- Kütusehoidlate projekteerimisel arvestada, et oleks välistatud kütteenete levik ja laialikandumine (nt puiduhake), samuti avariiline pääs keskkonda.
- Tehnoloogilises protsessis kasutatavate kemikaalide hoidmiseks tuleb ette näha nõuetele vastavad laoruumid.
- Ohtlike jäätmete ajutine hoidla (kemikaalijäädid jms) näha ette piiratud juurdepääsuga kontrollitavas asukohas (võimalusel tootmishoone sees).
- Heitveekanalisatsiooni juhitud heitvesi peab vastama Rakvere linna ühiskanalisatsiooni juhitud heitveele esitatud nõuetele. Vajadusel, st vastavalt tootmise iseloomule tuleb krundile paigaldada eelpuhasti(d) heitvee nõuetele vastavuse tagamiseks.
- Ehitustöödele Piirivalve kinnistul taimkattest lähtuvalt olulisi piiranguid ei ole. Olemasolev haljastus krundil 02 tuleb võimalikult säilitada. Maastikuarhitektuurse kavandiga on võimalik ala kujunduslikku ja bioloogilist mitmekesisust suurendada.

Järeldused: Tööstuspargi tootmisterritooriumi normaalsest kasutusest tulenev võimalik keskkonnamõju, sh müra- ja lõhnasaaste ei halvenda väljakujunenud elu- ja puhkekeskkonda. Selle tingimuseks on tehnoloogiliste võtete ja tehniliste lahendustega müra, õhusaaste ja teiste negatiivsete keskkonnamõjurite leviku vältimine naabruses paiknevatele elualadele.

Atmosfääri saastamist tootmisettevõtete poolt ohjatakse Eestis Välisõhu kaitse seaduse, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse ning nende rakendusaktidega. Nende õigusaktide alusel on iga ettevõtte, kelle poolt juhitakse atmosfääri gaasilisel kujul keemiliste ainete päästusid, kohustatud enne tegevusloa saamist esitama kohalikule omavalitsusele loataotluse, milles ta peab deklareerima kavandatava emissiooni iseloomu ja mõju ulatuse. Loataotluse alusel otsustab kohalik omavalitsus tegevuse sobivuse üle antud piirkonda ja keskkonnamõju hindamise vajaduse. Teatud emissioonikünnise ületamisel peab ettevõtte esitama vajalikud materjalid kohalikule keskkonnateenistusele välisõhu saasteloa taotlemiseks.

Enne õhusaasteloa väljaandmist kontrollivad kohalik keskkonnateenistus ja territoriaalne tervisekaitsetalitus ettevõtte emissioonide keskkonna- ja terviseohutust. Paiksele saasteallikale tuleb määrata sanitaarkaitseala (sotsiaalministri 18.09.2000 määrus nr 59), kuid vaid juhul, kui õhu kvaliteedi näitajad tootmisterritooriumi piiril ületavad kehtestatud lubatavaid piire. Sanitaarkaitseala määramise ja kehtestamise vajadus otsustatakse tootmismahutused ja/või tehnoloogiat arvestava õhuheitmete arvutuse põhjal.

Pidades kinni eeltoodud tingimustest Piirivalve kinnistu detailplaneeringu rakendamine vastavalt planeeringus määratud tingimustele koos kavandatud liikluskorralduse, tehnovarustuse, heakorra ning haljastuse põhimõtete elluviimisega ei mõjuta negatiivselt ümbritsevat keskkonda.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sel_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 22

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Sõmeru valla üldplaneeringu põhilahendusega ja ei ole vastuolus kehtiva keskkonnanakaitse seadusandlusega.

4.8. Ohutus ja turvalisus

4.8.1. Hoonete tulepüsivus

Hoonetevahelised kujud tulenevad tulepüsivusest Eesti projekteerimismäärde EPN 10.1 alusel. Kujadega tuleb arvestada hoonete projekteerimisel.

Täiendava tuletõrjehoiuvaru hoidmine planeeringualal toimub poolmaa-alustes muldega kaetud välismahutites, mille juures on tuletõrjepumpla.

Tehnoloogilises protsessis kasutatavate kemikaalide hoidmiseks tuleb ette näha nõuetele vastavad laoruumid. Ohtlike jäätmete ajutine hoidla (kemikaalijäägid jms) näha ette piiratud juurdepääsuga kontrollitavas asukohas.

4.8.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Esikohale tuleb seada nähtavus (valgustus jne), territooriumi valve korraldamine, juurdepääsu võimaluste piiramine (piirded) ning nende vastupidavus. Kavandatud parkimiskorraldus võimaldab kontrolli liiklusvahendite üle ning vähendab autodega seotud kuritegevuse riski.

Kuritegevust vähendavaid meetmeid on olulised veel:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad liikumised, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

4.9. Muud maakasutuspiirangud ja -kitsendused

4.9.1. Piirangute ja kitsenduste alus

Maakasutuse piirangute põhilise seadusliku aluse sätestab Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39 590; RT I 1995, 26/28, 355; RT I 1995, 57, 976; RT I 1996, 45, 848; RT I 1997, 52, 833; RT I 1998, 12, 152; RT I 1998, 30, 409; RT I 1998, 59, 941; RT I 1999, 26, 377; RT I 1999, 27, 380. Täistekst muudatustega RT I 1999, 44, 509), mille § 169 *Muud kinnisomandi kitsendused* järgi võib maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnanakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)		Liik: DP	
Fail: E1067_Papiaru_DP_selv_20060823a.doc		Töö nr E1067	
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 23

vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi. Kitsenduste koondtabel seisuga 02.02.2006 on lisas 4, kitsenduste tabelit peab aktuaalsena Riigi Maaamet (vt <http://www.maaamet.ee/docs/avalik/KTSnahtus.xls>)

Kitsendusi põhjustavate nähtuste nimekiri koos kitsenduste ulatuse ja seadusandliku alusega on planeeringule lisatud. Järgnevalt on kirjeldatud Piirivalve kinnistuga seotud mõningaid olulisi piiranguid.

4.9.2. Piirangud teedest, tehnovõrkudest ja –rajatistest

4.9.2.1. Piirangud teedest ja tänavatest

- Teeseadus (RT I 1999, 26, 377)
- Tee projekteerimise normid ja nõuded (Teede- ja sideministri 28.09.1999 määrus nr 55, RTL 2000, 23, 303)
- Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59, RTL 1999, 155, 2173)
- Tee seisundinõuded (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. detsembri 2002. a määrus nr 45)

Teeseaduse § 3. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

§ 13. (1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. (4) Eratee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 10 kuni 50 meetrit.

§ 36. (1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatise ning rajada istandikku;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

(2) 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. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Planeeritava alaga külgneb põhja pool kavandatav Rakvere ringtee, mille perspektiivne liiklussagedus võib kirjeldatud lõigul ulatuda kuni 2500 a/ööp. Sellest tulenevalt tuleb arvestada perspektiivse liiklusemüra, vibratsiooni, õhusaaste või muu mõjuga. Tulenevalt eelnevast ulatub sanitaarkaitsevöönd mõõdetuna planeeritava sõidutee servast 200 meetrini (Tee projekteerimise normid ja nõuded p 1.8)

Vajadusel tuleb huvitatud isikul võtta tarvitusele meetmeid Rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks. Vastavalt Viru Teedevalitsuse 17.08.2006 kirjale nr 4.1-8/961 ei võta tee omanik endale kohustust vähendada liiklusest tulenevat, inimestele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067 Papiaru DP sele 20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 24

4.9.3. Piirangud tehnovõrkudest

4.9.3.1. Elektrivõrgud

- Energiaseadus (RT I 1997, 52, 833)
- Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevõndide ulatuse kinnitamine (Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrus nr 22, RT I 1999, 8, 123)
- Elektripaigaldiste käidu eeskiri (Majandusministri 21.01.1998 määrus nr. 5, RTL 1998, 56, 248)

Vastavalt Energiaseaduse § 15¹ (1) Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevõnd on neid tehnovõrke (elektriliinid, gaasi- ja kaugküttetorustikud ning nendega liituvad ehitised) ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohust ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust.

(3) Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrkude kaitsevõndis peab kinnisasja omanik või valdaja kinni pidama järgmistest kitsendustest:

1) elektrivõrgu kaitsevõndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni, korraldada üle 1000 V pingega elektrivõrgu õhuliinide kaitsevõndis massiüritusi;

6) elektrivõrgu kaitsevõndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid;

7) elektrivõrgu õhuliinide kaitsevõndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m; üle 1000 V pingega elektrivõrgu õhuliinide kaitsevõndis rajada karjaaedu, traattarasid ja loomade joogikohti;

8) elektrivõrgu maakaabelliinide kaitsevõndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999.a määrusega nr 22 on kinnitatud *Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevõndide ulatused* (RT I 1999, 8, 123). Kaitsevõndid on elektriliine, gaasi- ja kaugküttetorustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt energiaseaduse (RT I 1997, 52, 833; 1998, 71, 1201; 113/114, 1873) paragrahvi 15¹ lõikele 3.

Elektrivõrgu kaitsevõndide ulatus on:

- 1) piki õhuliine – maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:
 - alla 1 kV pingega liinide korral 2 m
 - kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m
 - 35–110 kV pingega liinide korral 25 m
 - 220–330 kV pingega liinide korral 40 m;
- 2) piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- 3) alajaamade ja jaotusseadmete ümber – maa-ala 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Detailplaneeringus on 110 kV maakaabelliini kaitsevõndi alusel määratud servituudi vajaduse ulatus (vt joonised 03 ja 04).

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sele_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 25

4.9.4. Tuleohutusnõuded

- Siseministri 8. septembri 2000. a määrus nr 55 Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559; 106, õiend);

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest objektil lasub selle omanikul ja objekti valdajal. Objekti valdaja peab kehtestama objekti üldise tuleohutusjuhendi. Samuti töötab välja ja rakendab tulekahju ennetamist, tule leviku tõkestamist ja kustutamist tagavad meetmed; koostab tegevusplaani inimeste evakueerimiseks ja keskkonna kaitsmiseks tulekahju, samuti muu õnnetuse korral; tagab objektil nõutava arvu tuletõrje- ja päästevahendite paigaldamise ja hooldamise vastavalt nendele esitatud nõuetele ning nende vahendite töökorras oleku ja sihtotstarbelise kasutamise.

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

4.9.5. Riigikaitsealised maa-alad

Riigikaitsealised maa-alad planeeritaval maa-alal puuduvad.

4.10. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tänavate väljaehitamise kohustus lasub omavalitsusel, juhul kui omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti, st, et näiteks võtab arendaja tööstuspargi tehnovõrkude ja tänavate ehituse oma kanda. Sõmeru vald järgib tänavate väljaehitusel oma teede tänavate väljaehitamise ja rekonstrueerimise kava. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt tööstuspargi arendaja, kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike parklate, juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab taotleja.

5. DETAILPLANEERINGUTE KEHTETUKS TUNNISTAMISE VAJADUS

Detailplaneeringuga ei kaasne varasemate detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise vajadust. Planeerimisseaduse kohaselt asendab planeering sama taseme planeeringu planeeritaval alal. Kehtiv detailplaneering planeeritaval alal puudub.

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP
Fail: E1067_Papiaru_DP_sel_20060823a.doc	Töö nr E1067
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06
	Trükk: 23.08.06
	Lk 26

III LISAD

1. Sõmeru Vallavalitsuse 12.12.2005 korraldus nr 320 *Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine* ja detailplaneeringu ülesanne nr 7 *Piirivalve kinnistu detailplaneering*
2. Planeeringuala kruntide näitajad ja ehitusõigus
3. Jääkreostuskolle nr.39 – RAKVERE HELIKOPTERITE LENNUVÄLI – väljavõte AS Maves tööst nr 2130 leping 2-15-16-626
4. Kitsenduste kaardile kantavate nähtuste nimekiri (Riigi Maa-amet)
5. Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP		
Fail: E1067_Papiaru_DP_selv_20060823a.doc	Töö nr E1067		
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 27

II PLANEERINGUKAARDID

1. Asendiskeem	01
2. Tugiplaan	02
3. Põhijoonis	03
4. Tehnovõrkude koondskeem	04

Objekt: Lääne-Virumaa Sõmeru vald Papiaru küla Piirivalve kinnistu detailplaneering (Papiaru tööstuspark)	Liik: DP		
Fail: E1067_Papiaru_DP_selv_20060823a.doc	Töö nr E1067		
Loodud: 23.08.06 AL	Toimetatud: 23.08.06	Trükk: 23.08.06	Lk 28