

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Rakvere vallas Karivärava külas asuvale Tamme kinnistule.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Vallavalitsuse korraldus "Detailplaneeringu algatamine" 06. juulist 2010 nr 215.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu kruntimine;
- ehitusõiguse määramine;
- hoonestusalade piiritlemine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- arhitektuurinõuete seadmine
- maa sihtotstarbe muutmine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- tuleohutuse tagamine;
- muude seadustest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Planeeritava Tamme kinnistu pindala on 7,81ha. Kinnistu omanik on Toomas Lehtmaa.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud

Rakvere valla üldplaneering kehtestati 21. aprillil 2010.a Rakvere Vallavolikogu määrusega nr 4.

Tamme kinnistule pole detailplaneeringut varem koostatud. Koostatav detailplaneering ei muuda üldplaneeringut, sest kinnistu on kehtivas üldplaneeringu määratud elamumaaks ning elamumaaks juurde planeeritav osa on üldplaneeringu tasandilt vaadeldes tähtsusetu pindalaga ning mõjuga üldplaneeringu lahendusele.

Rakvere Vallavolikogu poolt 26. aprillil 2010 määrusega nr 5 kehtestatud "Vinni, Rakvere ja Rägavere valla kergliiklusteede teemaplaneeringuga" käsitletav maa-ala paikneb käesolevast planeeringualast ja riigimaanteest 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru lõuna pool. Seega ei käsitle käesolev detailplaneering ühendamist nimetatud kergliiklusteedega.

Katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed

Tamme kinnistu (kinnistusregistri registriosa number 3043831, katastritunnus 66201:001:0008) maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

Põhja ja ida pool piirneb Tamme kinnistu Karuvälja maaüksusega (katastritunnus 66201:001:0218). Karuvälja maaüksuse maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Veel piirneb kinnistu põhja ja lääne pool Kruusiaugu (katastritunnus 66201:001:00466) kinnistuga, mille maa sihtotstarve on samuti maatulundusmaa. Lääne pool asub kolm elamumaa sihtotstarbega kinnistut: Käbi (katastritunnus 66201:001:0514), Laura (katastritunnus 66201:001:0513) ja Männimetsa (katastritunnus 66201:001:0468). Lõuna pool asub riigimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru (katastritunnus 66201:001:1900), mille maa sihtotstarve on transpordimaa.

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Tamme kinnistu asub linnulennul ca 4 kilomeetri kaugusel Rakvere kesklinnast. Kõige uuem kohalik kaubanduskeskus - Põhjakeskus asub kinnistust ca 3 kilomeetri kaugusel.

Planeeringuga käsitletav maa-ala on hoonestatud. Olemasolevate Tamme kinnistul paiknevate ehitiste kogupindala on Ehitisregistri andmetel 312m². Hooned on Eesti ehitustraditsioone järgivad ning heas seisukorras. Elamuna kasutuses olev hoone on endine karjaköök. Hoone on ehitatud raud- ja paekividest. Varem õuel asunud elamu hävis aastakümneid tagasi tulekahjus. Õuel paiknevad veel saun, poolelioleva hoone vundament ja kaev. Külaelu jaoks traditsioonilise talupidamisega või põllumajandusliku tootmisega planeeringualal ei tegeleta.

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad ühepere-elamud, tegemist on Eesti küladele omase hajaasustusega. Kuna tegemist on linnalähedase piirkonnaga, on ehitustegevus

selles piirkonnas viimastel aastatel hoogustunud, samal ajal renoveeritakse ning heakorrastatakse ka olemasolevaid elamukomplekse.

Kinnistu reljeef on tasane – kõrguste vahe ei ületa ühte meetrit. Planeeringuala lõunaosas kasvab palju noori mände, maa-ala põhjaosas kasvab 1.22 hektarit segametsa. Planeeritav maa-ala on endine karjamaa, mis nüüd isekülvi teel täitub mändide ja kaskedega.

Käesoleval ajal pääseb kinnistule mööda ida pool asuvat ning Lõhmuse ja Karuvälja kinnistuid läbivat pinnasteed.

Õueala piiritlemise eesmärgil on kinnistule rajatud võrkaeda ja istutatud puudest hekke. Aedade kõrgus on keskmiselt üks meeter.

Liikluskorraldus

Planeeringualast lõuna pool asub riigimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru, mille perspektiivne liiklussagedus võib ulatuda kuni 5500 autoni ööpäevas. Asfaltkatendi laius maanteel on keskmiselt 8,8 meetrit. Nimetatud maantee on kahe-suunalise liiklusega kaherealine teise klassi maantee. 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru liiklussagedus oli 2009. aasta loendusandmete põhjal planeeringuga vaadeldaval lõigul 3655 autot ööpäevas. Need arvud näitavad, et tegemist on väga intensiivse kasutusega maanteega.

Liiklusvahenditeks on kõik liikluseks maanteid kasutavad transpordivahendite liigid. Planeeringualal ja selle ümbruses puuduvad kõnniteed.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus

Detailplaneeringu koostaja teeb ettepaneku jagada Tamme kinnistu seitsmeks kinnistuks:

Krunt nr 1 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 90% maatulundusmaa ja 10% veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa, krundi planeeritav pindala on 37 385m².

Krunt nr 2 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% pere-elamu maa, krundi planeeritav pindala on 4 464m².

Krunt nr 3 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% pere-elamu maa, krundi planeeritav pindala on 4 766m².

Krunt nr 4 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% pere-elamu maa, krundi planeeritav pindala on 6 659m².

Krunt nr 5 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% pereelamu maa, krundi planeeritav pindala on 8 996m².

Krunt nr 6 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% pereelamu maa, krundi planeeritav pindala on 8 268m².

Krunt nr 7 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% tee ja tänava maa, krundi planeeritav pindala on 7 555m².

Ehitusõigus

Detailplaneeringu joonisel "Krundijaotus- ja hoonestusplaan" on näidatud kruntide ehitusalad beeži värvi ruudustikuga. Ehitisi võib rajada ainult joonisel näidatud ehitusaladele.

Planeeritavad krundid on soovitatav hoonestada funktsionalistlikus stiilis.

Krundile nr 1 võib ehitada ühe elamu ja kuni viis kõrvalhoonet. Maksimaalne ehitusalune pindala on kuni 400m². Sellele krundile võib ehitada ka planeeringuala teenindava puurkaevu ning selle teenindamiseks vajaliku ehitise.

Kruntidele nr 2,3,4,5 ja 6 võib ehitada kuni 3 hoonet – ühe elamu ja kaks kõrvalhoonet. Krundile nr 5 võib rajada lisaks elamule ja kahele kõrvalhoonele olemasoleva elektriposti külge mastalajaama.

Krundile nr 7 tuleb rajada kaitseehitis (truup, sild) olemasoleva gaasitrassi ning sellega paralleelselt kulgeva gaasiside kaitseks nende kohale rajatavast teest tulenevate võimalike mõjude eest.

Kruntide nr 2,3,4,5 ja 6 maksimaalne ehitusalune pind võib olla kuni 350m². Krundi nr 7 maksimaalne ehitusalune pind võib olla kuni 200m².

Kruntidele planeeritavad pereelamud võib ehitada kuni kahekorruselistena, maksimaalse kõrgusega kuni 9 meetrit, kõrvalhooned võib elamumaa sihtotstarbega kruntidele rajada kuni 6,5 meetri kõrgustena.

Katusekattematerjal ning värvilahendus määratakse konkreetse projektiga. Hooned rajatakse katusekaldega 0°- 9°. Elamud võib planeerida lamekatusega või ühepoolse kaldega katusega. Katusekattematerjalidest ei tohi kasutada tööstushoonetele sobivaid materjale nagu ondulain, eterniit jms.

Elamud võib planeerida rõdude ja/või terrassidega. Välisviimistluseks võib kasutada nii naturaalseid kui tehismaterjale. Hoonete värvilahendus määratakse kindlaks arhitektuurse projektiga.

Kuna kõik planeeritavad hoonestusalad asuvad maantee sanitaarkaitsetsoonis, siis tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutada täiendavaid mürasummutusvõtteid. Seinad tuleb rajada heli hästi isoleerivatest materjalidest nagu näiteks kivi, mitte kergmaterjalidest. Seintes tuleb vältida helisildu ning parandada müra summutamist kas mitmekordse kipsplaadi või muu kipsplaadist suurema massiga plaatide paigaldamisega seintele. Kui seinad on hästi isoleeritud, siis määravad seina helipidavuse aknad. Helipidavate akende olulisemad näitajad on klaasi paksus, klaasi tüüp ja klaasi asukoht paketis. Aknad peavad olema kolmekordsed pakettaknad. Maanteega piirneval alal kasvav männinoorendik on samuti müra vähendava efektiga, kuid põhilisteks müra summutavateks vahenditeks sellistel aladel on tavaliselt piirded. Piirded rajatakse kruntidele koos elamute ehitamisega.

Hoonete projekt(id) esitatakse Rakvere valla arhitektile eskiisi staadiumis.

Planeeringualal tuleks välja kujundada ühtne arhitektuurstiil, mis on kaasaegne ja pilkupüüdev, kuid samas arvestab maksimaalselt elanike vajadustega.

Planeeringu koostaja teeb ettepaneku sätestada ehitusjärjekorrad, sealhulgas rajatiste ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus. Kõigepealt tuleb välja ehitada teedevõrk ja kommunikatsioonid ning alles siis anda välja ehitusload hoonete ehitamiseks.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehituslikust lahendusest.

LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuga lahendatakse maa-ala liikluskorraldus. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste, ülekäiguradadega, piirete ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Teeseaduse alusel kehtestatud nõuetele. Selleks likvideeritakse olemasolev mahasõit (kulgeb paralleelselt gaasitrassiga) 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteelt, mida siiani on kasutanud trassivaldajad trasside hooldamiseks. Tamme kinnistu juurdepääs on siiani kulgenud ida poolt mööda pinnaskatendiga teed, läbi Karuvälja ja Lõhmuse kinnistu.

Kuna planeeritav ala asub looduslikult kaunis kohas ning lääne pool asub veel kolm elamuehituseks reserveeritud kinnistut, siis taotles Tamme kinnistu omanik Maanteeametilt luba rajada iseseisev juurdepääs planeeringualale. Ida Regionaalne

Maanteeamet väljastas 10.05.2010 kirjaga nr 7-3/10-00397/024 tehnilised tingimused ristmiku projekti koostamiseks ning 17.08.2010 väljastas Ida Regionaalne Maanteeamet "Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks" nr 7-3/10-00222/114. Maanteeamet väljastas "Tingimused Lääne-Virumaal Rakvere vallas Karivärava külas asuvale Tamme kinnistule detailplaneeringu koostamiseks" 02.09.2010 kirjaga nr 3.1-4/10-00053/167. Nimetatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Planeeringuala asub osaliselt 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee sanitaarkaitsevööndis, selle laiuseks on 200 meetrit katendi servast. Seoses planeeringuala asumisega sanitaarkaitsevööndis ning lähtudes Rahvatervise seaduse §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrusest nr 42, milles on esitatud meetmed normmüra tagamiseks, tuleb planeeringuala maanteega piirnevale alale rajada müratõkkerajatis müra summutamiseks ning heitgaaside leviku tõkestamiseks. Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõlval). Ehitustegevus ja liiklus planeeringualal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu. 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt on keelatud maha sõita selleks mitte ette nähtud kohtades. Maantee sademeveed juhitakse haljasaladele.

Seadusandlusest ning tee omaniku poolt esitatud tingimustest lähtudes tuleb kinnistu hoonestamisel arvestada maanteest tulenevate võimalike kõrvalmõjudega-liiklusmüra, õhusaaste, vibratsiooni ning muude võimalike mõjudega. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimesele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik rajada paralleelselt kinnistu läänepoolse piiriga. Tee rajatakse kuni Kruusiaugu kinnistu piirini planeeringualast põhja pool ning kahesuunalise liiklusega. Detailplaneeringu koostaja teeb ettepaneku määrata planeeringualal projektkiiruseks maksimaalselt 30-40 km/tunnis, sest tegemist on elamualaga. Lõunast põhja poole planeeritav tee on oma sisult jaotustänav ning ida poole suunduva tänavaharu puhul on tegemist on juurdepääsütänavaga.

Krundile nr 7 ehitatakse tee välja peale detailplaneeringu kehtestamist ning maa-ala kruntideks jagamist. Tee planeeritakse riigimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru kilomeetritele 168,67. Arendajal tuleb koostada lähtudes väljastatud

projekteerimistingimustest ristmiku ümberehituse projekt. Lõunast põhja poole rajatava tee katendi laiuseks planeeritakse minimaalselt 6.0 meetrit ning ida poole kulgeva teelõigu laiuseks 5.0 meetrit. Tee- ja tänavamaa krundi laiuseks planeeritakse vastavalt 12.5 meetrit põhja-lõuna suunal ja 8.0 meetrit idasuunal. Planeeritava teemaa laius võimaldab rajada kommunikatsioonid haljasmaale ning teostada talvel lumetõrjet. Uued teed rajatakse kõvakattega, sest siis on Rakvere vald nõus need hiljem arendajalt üle võtma.

Sõiduteede katendiks planeeritakse must (bituumen-) kate. Teed võib rajada esialgu peenkillustikkattega, kuid hiljem, kui maapind on tehnovõrkude kohal vajunud ning tasandatud, tuleb teed katta musta kattega. Krundile nr 7 rajab arendaja gaasitrassi ning gaasi sidekaabli kaitseks vajalikud ehitised.

Elamute-esised kaetakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele.

Paralleelselt sõiduteega rajatakse 2.5 meetri laiune kergliiklustee. Selle võib valmis ehitada etapiviisiliselt. Käesoleva planeeringu realiseerimiseks ehitatakse valmis kergliiklustee Tamme kinnistu lõunapiirilt kuni ida poole suunduva sõidutee otsani. Seal edasi rajatakse kõnnitee suunaga ida poole laiusega 1.2 meetrit. Ülejäänud kergliiklustee ehitatakse valmis siis, kui teele tekib reaalne kasutajaskond. Kergliiklustee ühendus riigimaanteest lõuna poole planeeritud kergliiklusteega lahendatakse viimase väljaehitamisel.

Tänavavalgustus rajatakse krundiomanike poolt, kes paigaldavad oma väravasse ühesuguse välimusega tänavavalgustuspostid.

Teede väljaehitamiseks koostatakse teeprojekt lähtudes Teeseaduse (RT I 1999, 26, 377) §19 lg 2 alusel teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aastal välja antud määrustest nr 55 kinnitatud "Maanteede projekteerimismid" ja "Tee projekteerimise nõuded". Projekti koostaja võib olla teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija.

Parkimine korraldatakse pereelamu maa sihtotstarbega krundidel krundisiseselt. Iga elamu ette planeeritakse vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

Kui krunt nr 7 antakse arendaja poolt tasuta üle Rakvere vallale, siis Rakvere Vallavolikogu määrab krundi nr 7 avalikus kasutuses olevaks kohalikuks teeks vastavalt Teeseadusele ja Asjaõigusseadusele.

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Kitsendusi põhjustavad 10kV elektri kõrgepingeõhuliin, gaasitrass, gaasi sidekaabel.

Maa-ala kasutamist ei kitsenda riigimaantee katastriüksusel paiknev sidekaabel.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- alla 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- alla 1kV pingega õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

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

Alus: Elektriõhutusseaduse (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr 211, §2 ja §3.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

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

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Alus: EPN 17

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

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndid

Alus: Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 §2 lg2

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

torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m;

2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2,5 m.

Liinirajatise kaitsevöönd

§ 117 Liinirajatise kaitsevöönd

(1) Liinirajatise kaitsevöönd käesoleva seaduse tähenduses on käesoleva paragrahvi lõikes 2 kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud käesoleva seaduse §-des 118 ja 119 sätestatud tingimustel ja korras.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on:

1) maismaal – kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisele paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral selle kõrgusega või vabalt seisva raadiomasti korral selle 1/3 kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal, meetrites;

§ 118. Liinirajatise märgistamine

(1) Liinirajatise asukoha määramise hõlbustamiseks on liinirajatise omanik kohustatud märgistama liinirajatise asukoha.

(2) Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja korra, milles sätestatakse liinirajatise kaitsmiseks rakendatavad tehnilised abinõud ning liinirajatise märgistamise nõuded, kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.

§ 119. Tegevuse korraldamine liinirajatise kaitsevööndis

(1) Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

(2) Liinirajatise omanikul on õigus nõuda, et liinirajatise kaitsevööndis tegutsev isik on liinirajatise omaniku või tema esindaja vahetu järelevalve all, ning tegevuse korraldamisel selliste abinõude rakendamist ja tegevust viisil, mis väldiks liinirajatise kahjustamist või vigastamist.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud nõuded vormistatakse kirjalikult ning neile kirjutavad alla nõuete esitaja ja tööde teostaja.

(4) Kui liinirajatise kaitsevööndis tegutsev isik leiab, et liinirajatise omaniku poolt käesoleva paragrahvi lõike 2 sätete alusel esitatud nõuded ei ole põhjendatud, on tal õigus esitada oma kirjalik eriarvamus nõuete esitajale ning tegutseda viisil ja selliseid abinõusid rakendades, millega tema arvates saab vältida liinirajatise kahjustamist või vigastamist.

(5) Kui liinirajatise kaitsevööndis tegutsev isik on põhjustanud oma tegevusega avariiohtrliku olukorra, on liinirajatise omanikul õigus nõuda kaitsevööndis tegutseva isiku tegevuse peatamist või võtta ise tarvitusele meetmed kuni ohuilmingute kõrvaldamiseni. Liinirajatise kaitsevööndis tegutsev isik on kohustatud kohe liinirajatise omaniku või tema esindaja vastavasisulise nõude saamisel lõpetama avariiohtrliku tegevuse.

(6) Liinirajatise kaitsevööndis tegutsev isik on kohustatud viivitamata teavitama liinirajatise vigastamisest selle omanikku või tema esindajat. Liinirajatise kaitsevööndis toimunud muu infrastruktuuri avarii korral on liinirajatise omanik kohustatud kahe tunni jooksul vastava teate saamisest arvates saatma avariikohale oma esindaja.

(7) Avariid kõrvaldaval isikul on õigus kohe alustada avarii kõrvaldamist, kuid ta peab korraldama oma tegevuse selliselt, et oleks välistatud liinirajatise kahjustamine või vigastamine.

(8) Liinirajatise kaitsevööndis tegutsev isik kannab kõik tema tegevuse tõttu liinirajatise kaitsevööndis liinirajatise kaitsmiseks vajalike abinõude rakendamise kulud, sealhulgas liinirajatise täpse asukoha kindlakstegemise ja tähistamisega seotud kulud ehitustööde piirkonnas. Liinirajatise omanik peab andma liinirajatise kaitsevööndis tegutsevatele isikule tasuta teavet liinirajatise täpse asukoha kohta.

(9) Liinirajatise kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kulud kannab liinirajatise omanik, kui tema ja kinnisasja omanik ei ole kokku leppinud teisiti. Liinirajatise omanikul on õigus kinnisasja omaniku nõusolekuta eemaldada puud või puude oksad, mis on põhjustanud liinirajatise avarii või loovad avariiohtrliku olukorra.

(10) Liinirajatise kahjustuste ja vigastuste likvideerimisega seotud kulud kannab nende põhjustamise eest vastutav isik.

Alus: Elektroonilise side seadus, RT I 2004, 87, 593

Gaasipaigaldise kaitsevöönd

§ 10. Gaasipaigaldise kaitsevöönd

[RT I 2004, 19, 133 – jõust. 1.05.2004]

- (1) Gaasipaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritseb maa-ala, õhuruum või veekogu (edaspidi gaasipaigaldise kaitsevöönd), kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

[RT I 2004, 19, 133 – jõust. 1.05.2004]

(11) Gaasipaigaldise kaitsevööndis on gaasipaigaldise omanikul õigus teha vajalikke gaasipaigaldise hooldus- ja remonttöid ning paigaldada gaasipaigaldise tähiseid.

[RT I 2008, 22, 149 – jõust. 20.06.2008]

(2) Gaasipaigaldise kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist, sealhulgas ei tohi:

- 1) teha tuld ja kasvatada puid;
- 2) ehitada ehitisi, välja arvatud gaasipaigaldise omaniku väljastatud tehnilistele tingimustele vastavaid ehitisi;

(2) Gaasipaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt gaasipaigaldise ohutasemest, survest ja asukohast.

[RT I 2004, 19, 133 – jõust. 1.05.2004]

Alus: Küttegaasi ohutuse seadus RTI, 18.06.2002, 49, 311

Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus

§1. Määruse reguleerimisala

Määrusega kehtestatakse gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus tulenevalt gaasipaigaldise ohutasemest, survest, võimsusest ja asukohast.

§2. Gaasipaigaldise maapealsete ja maa-aluste torustike kaitsevööndid

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

- 5) D-kategooria gaasipaigaldiste üle 500 mm läbimõõduga torustiku korral 10 meetrit.

§6. D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba

D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba laius on 6 meetrit.

Alus: Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus, Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 212 (RT I 2002, 58, 367).

Tee kaitsevöönd

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

Alus: Teeseadus § 13 lg 2, RTI 1999, 26, 377, § 36, § 37

Maantee sanitaarkaitsevöönd

Planeeringuala asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis. Tegemist on piiranguala.

Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee sanitaarkaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 200 meetrit.

Alus: Tee projekteerimise normid ja nõuded (teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55 (RT L 2000,23,303) sisalduvad maanteede projekteerimismid

Sanitaarkaitsevööndis ületab müratase normtasest ning seal elamine ja puhkamine on inimese tervisele ohtlik. Müratasest vähendavad abinõud on müratõke, kõrghaljastus jne.

Teeomanik ei võta endale kohustust vähendada liiklusest tulenevaid, inimestele ohtlikke mõjusid planeeritava alal.

Alus: Rahvatervise seadus § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri määrus nr 42, RTL, 14.03.2002, 38, 511.

Maantee ehitus- ja majandustegevuse piiranguala

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

1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringus;

Alus: Teeseadus § 36 lg 1 p 1, RTI 1999, 26, 377

Veehaarde sanitaarkaitseala

§ 28 (1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(2) Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 3–51 sätestatud juhud, on:

[RT I 2009, 1, 2 - jõust. 12.01.2009]

1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga;

(3) Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister.

§ 28¹. Kitsendused veehaarde sanitaarkaitsealal

(1) Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarderajatiste teenindamine;
- 2) metsa hooldamine;
- 3) heintaimede niitmine;
- 4) veeseire.

(2) Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitseaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.

Alus: Veeseadus §28, §28¹, Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (KKM 16.12.1996 määrus nr.61).

Veevõtukohta hooldusnõuded

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoiulad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

4.2. Puurkaevu suudme manteloru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteloru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

4.3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

4.4. Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga.

4.5. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Alus: keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a määrus nr 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine"

Joogivee kvaliteedinõuded

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.001.a välja antud määruse nr 82 "Joogiveekvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Müra

Liiklusest tekkiv välismüra peab jääma sotsiaalministri 04.03.2002.a väljastatud määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" §5 lg 4 kehtestatud taotlustaseme piiridesse.

Servituudid ja isikliku kasutusõiguse lepinguga koormatud maa-alad

Kruntidele nr 1,5 ja 7 seatakse servituudid või koormatakse nad isikliku kasutusõiguse lepinguga OÜ Jaotusvõrk kasuks. Servituudi seadmise eesmärk on planeeringuala varustamine elektrivooluga ning alajaama paigaldamine. OÜ Jaotusvõrk kasuks seatava servituudiala või isikliku kasutusõiguse lepinguga koormatud maa-ala pindala kokku on 1790 m², sellest krundile nr 1 jääva maa-ala pindala on 828m², krundile nr 5 – 251m² ja krundile nr 7 – 711m². Juurdepääs alajaamale tagatakse mööda krundil nr 5 paiknevat kitsendusala, mille põhjustab elektri kõrgepinge õhuliin.

Veetrassi kitsendusala pindalaga 441m² paikneb kruntidel nr 1 ja 2, sellest krundil nr 1 - 227m² ja krundil nr 2 - 214m².

Joonisel "Sihtotstarbed ja trassiplaan" (leht 2) on kitsendused, servituudialad või isikliku kasutusõiguse lepinguga koormatud maa-alad märgitud sinise joonega.

Heakorrastus ja piirded

Käesolev detailplaneering näeb ette planeeritava ala heakorrastamise ja haljastamise. Iga krundile koostatakse eraldi haljastusprojekt või haljastab iga krundi omanik ise oma kodu. Madalhaljastus rajatakse kohtadesse, kus kõrghaljastus vähendab liiklusohutust või puudub vajalik ruum kõrghaljastuse normaalseks kasvuks. Kitsenduste ning servituutidega koormatud aladele on haljastuse rajamine keelatud.

Soovitav on säilitada võimalikult palju planeeringuala lõunaosas kasvavaid noori mände.

Piirded võib rajada kruntide piiridele (välja arvatud kohtades, mis on koormatud kitsenduste või servituutidega).

Piirete kõrgus krundil võib olla kuni 1.20 meetrit. Piirete välimus lahendada koos arhitektuurse projektiga.

KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamist Rakvere vallavalitsus ei nõudnud. Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Kruntidele nr 1,2,3,4,5 ja 6 planeeritakse kohad prügikonteineritele (vt detailplaneeringu joonis “Krundijaotus- ja hoonestusplaan”). Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs igale krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Igale krundile paigutatakse prügikonteinerid. Prügi on soovitatav sorteerida. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest.

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Tulekustutustehnikale on tagatud juurdepääsud kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Krundile nr 7 paigutatakse tulekustutusvee mahuti suurusega vähemalt 25m³.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringualal paiknevad gaasitrass, gaasitrassi sidekaabel, elektri madalpinge õhuliin, elektri kõrgepinge õhuliin ja sidetrass. Planeeritavate trasside ja liitumispunktide asukohad on näidatud joonisel “Sihtotstarbed ja trassiplaan”.

Telefoniside

Sideühendus on võimalik tagada paralleelselt riigimaanteega kulgevast sidekaablist. Kuna planeeritav tee jääb esialgu eraomandisse, siis on otstarbekas rajada kaablid otse läbi kruntide ja mööda ehituskeelualasid.

Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrk väljastas 10. augustil 2010.a. tehnilised tingimused nr 180842. Planeeritavatele kruntidele tagatakse elektrivarustus krundile nr 5 planeeritavast mastalajaamast madalpingekaablitega. Uue alajaama toide nähakse ette olemasolevast 10kV õhuliinist. Uued madalpingekaablid paigaldada võimalusel avalikus kasutuses olevale või OÜ Jaotusvõrk kasuks koormatud maale. Olemasolev õhuliin krundile nr 1 likvideeritakse ja asendatakse maakaabelliiniga. Elamumaa sihtotstarbega kruntide liitumiskilbid ja jaotuskilbid paigaldatakse kruntide piiridele või tehnovõrkude servituudialadele. Liitumis- ja jaotuskilbid paigaldatakse nii, et oleks tagatud OÜ Jaotusvõrk töötajate juurdepääs kilpidele. Detailplaneeringuga moodustatavatele kruntidele tuleb seada notariaalne maakasutusõigus Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks enne kinnistute müüki. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti.

Veevarustus

Krundile nr 1 planeeritakse kruntide nr 2,3,4,5 ja 6 joogiveega varustamiseks puurkaev. Olemasolev kaev krundil nr 1 jääb varustama ainult seda krunti.

Veetorustikud rajatakse iga krundi piirini. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm.

Veevarustussüsteemi ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada detailplaneeringu käigus tekkivate kruntide veevajadusega.

Kanaliseatsioon

Igale krundile võib rajada kogumiskaevu või biopuhasti. Maa-ameti avaliku info nitraaditundlike alade kaardi järgi ei ole tegemist nitraaditundliku alaga, kuid paekivipinnase tõttu on maapind kergesti reostuv. Seega võib immutada ainult biopuhasti läbinud reovett.

Sademevete kanalisatsioon

Planeeringualale pole vaja rajada sademevete drenaaži, sest sademeveed immutatakse haljasaladel. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritava kalle.

Gaasivarustus

AS EG Võrguteenus väljastas detailplaneeringu tehnilised tingimused 17.08.2010 kirjaga nr PJ-444/10, "Tehnilised lähteandmed Lääne-Virumaa, Rakvere vald, Karivärava küla, Tamme kinnistu detailplaneeringule". Kuna tegemist on D-kategooria gaasitrassiga rõhuga 55 baari ning potentsiaalne tarbijate arv väga väike, siis liitumisvõimalust gaasitrassiga ei planeerita. Gaasitrassi ja sõidutee ristumise kohas tuleb gaasitrass kindlustada (näites manteltoru DN900 paigaldamisega). Sõidutee rajamine ja kasutamine ei tohi kahjustada gaasitrassi ega sellega kõrvuti kulgevat gaasisidekaablit. Sõidutee rajamisel üle gaasitrassi tuleb järgida seadusandlikest aktidest (EVS 884:2005 "Maagaasitorustik. Projekteerimise põhinõuded üle 16 baarise töö rõhuga torustikele") tulenevaid kitsendusi ja gaasitrassi võimsusest tulenevaid nõudeid. Gaasitrassist mõlemale poole, 26 meetri kaugusele, on ehitamine keelatud.

Koostas:

Külli Õisma

10. detsember 2010.a.