

OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja 1

44307 RAKVERE

Tel 53302290

Registreering nr

EEP004838

Reg. nr. 11003881

Töö nr 235/0324

Asukoht: Rakvere vald, Karitsa küla, Kasepuu kinnistu

Tellija: Rakvere Vallavalitsus

KARITSA KÜLAS KASEPUU KINNISTU DETAILPLANEERING



Juhataja:

Arhitekt:

K. Õisma

A. Tiidema

RAKVERE 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	4
2. LÄHTEOLUKORD	4
2.1. Planeeringuala üldandmed ja paiknemine	4
2.2. Detailplaneeringusse kaasatav katastriüksus ja selle maakasutuse sihtotstarve	4
2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused	5
2.4. Kontaktvööndi analüüs	5
2.5. Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud ja Rakvere valla üldplaneering.....	5
2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering.....	6
2.7. Olemasolevad tehnovõrgud	7
2.8. Avaliku huvi analüüs	7
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS	7
3.1. Planeeringu lahenduse idee analüüs.....	7
3.2. Maa-ala sihtotstarbed	7
3.3. Ehitusõigus.....	8
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded.....	8
3.5. Insolatsioon ja müra	9
4. LIIKLUSKORRALDUS	9
5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID	9
6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD.....	10
6.1. Heakorrasutus	10
6.2. Kattega alad kruntidel	10
6.3. Piirded.....	10
7. KESKKONNAKAITSE	10
8. TEHNOVÕRGUD	11
8.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel.....	11
8.2. Elektrivarustus	12
8.3. Side	12
8.4. Veevarustus.....	13
8.5. Kanalisatsioon.....	14
8.6. Sademeveed	15
8.7. Küte.....	15
8.8. Tervisekaitse	15
9. TULEOHUTUS	15
9.1. Normdokumendid	15
9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	15
9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted	15
9.4. Põlemiskoormus.....	15
9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele.....	16
9.6. Väline tulekustutusvesi	16
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	16

11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE	17
12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE.....	17
13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU	18

DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIION

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:4000
2. Olemasolev olukord	M 1:1000
3. Põhijoonis	M 1:500
4. Tehnovõrgud	M 1:500

MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD

1. Rakvere Vallavalitsuse 08.08.2024 korraldus nr 250 Karitsa küla, Kasepuu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. Virumaa Teataja kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta2024. a;
3. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist;
4. Väljavõte Rakvere valla üldplaneeringust;
5. Vaated planeeringualale;
6. Elektrilevi OÜ 26.08.2024 tehnilised tingimused nr 479196;
7. ELA SA 17.09.2024 tehnilised tingimused nr TT3641
8. Elektrilevi OÜ 17.09.2024 kooskõlastus nr 1089528455.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Lääne-Virumaal Rakvere vallas Karitsa külas Kasepu kinnistule detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 08. august 2024 nr 250.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- Kasepu maaüksuse jagamine elamukruntideks;
- planeeritud kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine;
- ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

Planeeritava maa-ala pindala on 10167 m². Kasepu kinnistu omanik on Anler Mäesepp.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rakvere Vallavalitsus.

Vastutav isik detailplaneeringu koostamisel on Osaihingu Projekteerimiskeskus arhitekt Alar Tiidema, volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 189211. Osaihing Projekteerimiskeskus omab käesoleva detailplaneeringu autoriõigust. Käesolev detailplaneering on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1. Planeeringuala üldandmed ja paiknemine

Planeeringuala asub Rakvere vallas Karitsa külas, mis asub Rakvere linnast lõuna pool. Küla asub linnulennult umbes 3,7 km kaugusel Rakvere linna piirist. „Rakvere valla arengukava 2019-2035“ andmetel elas Karitsa külas 01.01.2023. a seisuga 110 inimest, mis on suur arv. Karitsa külas elavate inimeste arv on pidevalt kasvanud, seega on tegemist elamiseks populaarse piirkonnaga.

Kinnistust ida pool asub hoonestatud Vahtrapuu kinnistu. Vahtrapuu kinnistul paikneb üksikelamu koos abihoonetega. Kasepu kinnistu on hoonestamata. Kinnistule pääseb Tabani teelt, mis algab riigimaanteelt 22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva tee. Tabani tee on keskmiselt viie meetri laiune kõvakattega valla tee. Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt haritava maa ja muu maa kõlvikust. Kinnistu läänepoolses osas paiknevad endine õueala koos hoone varemetega ja puude ning põõsastega kaetud kivihunnik. Kivid on ilmselt kokku veetud ümbritsevatelt põldudelt maaharimise hõlbustamiseks. Maapind on üldiselt tasane.

2.2. Detailplaneeringusse kaasatav katastriüksus ja selle maakasutuse sihtotstarve

Kasepu maaüksuse katastritunnus on 66101:001:0626, kinnistu pindala on 10167 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega:

Maaüksuse/katastri-üksuse nimi/aadress	katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala ha/m ²
Tabani tee	66204:003:0280	100 % transpordimaa	235 499 m ²
Jõeoru	66204:002:0056	100 % maatulundusmaa	152 198 m ²
Vahtrapuu	66101:001:0625	100 % elamumaa	11 016 m ²
Masti	66204:003:0037	100 % maatulundusmaa	351 095 m ²
Välja	66204:003:0720	100 % maatulundusmaa	65 045 m ²
Välja	66204:002:1150	100 % tootmismaa	235 499 m ²

2.4. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub hajaasustusega Karitsa külas, millele on omased üksikelamud. Hoonestatud elamualad paiknevad hajali või mitmekaupna kõrvuti põldude ja metsade vahel. Elamud on ühe- kuni kahekorruselised. Hooned on ehitatud traditsioonilistest materjalidest, milleks on puit, kivi ja betoon. Hooned on peamiselt viilkatustega ja lihtsate kujudega.

2.5. Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud ja Rakvere valla üldplaneering

Planeeringualale ja sellega piirnevatele kinnistutele detailplaneeringuid koostatud ei ole. Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere valla üldplaneering. Rakvere valla üldplaneering kehtestati 21. aprillil 2010.a Rakvere Vallavolikogu määrusega nr 4.

Üldplaneeringuga määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaal:

- *Ehitamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonestusalade ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviiside; ehitusjoonte; hoonete korruselisuse, paigutuse ja suurusega; traditsiooniliste ehitusmaterjalide ja kujundusvõtete kasutamise ning haljastamise tavadega;*
- *minimaalne krundi suurus on uutel väikeelamu kruntidel üldjuhul 1500 m²;*
- *väikeelamute maksimaalne kõrgus on 9 m olemasolevast maapinnast;*
- *Hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks on maastik. Ehitamisel tuleb arvestada naabruskonna ehitustavade ja loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb pinnavormide suuremaid muutmisi;*
- *Soovitav on ka väikehoonete projekteerimisel arhitekti kasutamine ning individuaalprojektide koostamine. Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist. Samuti eelistada viilkatustega hoonete piirkonda uusi viilkatusega hooneid.*

Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarbeks maatulundusmaa, kuid kuna Kasepu kinnistule on juba varem määratud maakasutuse otstarbeks elamumaa ning lähiumbruses paikneb veel elamumaa kasutusotstarbega kinnistuid, siis ei ole Rakvere Vallavalitsuse otsuse kohaselt ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning koostatava detailplaneeringu projektlahendus vastab kehtivale Rakvere valla üldplaneeringule ja koostatavale Sõmeru Valla üldplaneeringule.

2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering

Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+. Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduses sätestatud ülesanded. Kuni pole kehtestatud 2017. aasta haldusreformi järgset Rakvere valla üldplaneeringut, peab detailplaneeringu koostamisel arvestama maakonnaplaneeringus ja endise Sõmeru valla üldplaneeringus sätestatud põhimõtteid.

Käesoleval ajal põldude ja üksikmajapidamistega kaetud Karitsa küla asub maakonnaplaneeringu kohaselt Rakvere linna lähivööndis: *Linna lähivööndi puhul on tegemist linnalise keskkonnaga, kus 31% ja enam inimestest on linnaga tihedalt seotud. Sellele vööndile on iseloomulik lähiminevikus toimunud valglinnastumine. Linna lähivööndis seovad elanikkond ja tegutsevad ettevõtjad nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt end keskuseks oleva linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks.*

Rakvere linnalähivöönd on alaks, kus linnal on võimalused uute elamu- ja ettevõtlusalade rajamiseks, samuti linna puhkealade kavandamiseks (vt põhijoonis 1);







- asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;

- linnaline asula võib oma piiridest välja kasvada ainult juhul, kui see on loogiline maastikuliselt, logistiliselt või kogukondlikult. Linnalise asula laiendamist ei tohi kavandada väärtuslikule põllumajandusmaale ega metsaalale.

Antud juhul on tegemist elamuala tihendamisega olemasoleval elamumaa kasutusotstarbega krundil. Maakonnaplaneeringus on planeeritud Karitsa küla lähima kohaliku tähtsusega jalg- ja jalgrattatee:



Planeeritav

-  Puhkeala
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee I eelistus
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee II eelistus
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee II eelistus piirkond (ptk 4.6.6)
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee III eelistus
-  Kasepu maaüksus

Väljavõte Lääne-Viru maakonnaplaneeringu kaardist „Kergliiklusteed ja puhkekohad“

Riigimaantee 22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva tee äärde on planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Jalg- ja jalgrattatee ehitamine koos toimiva ühistranspordiga tagab maapiirkonna elanikele parema ligipääsetavuse teenustele ja kaupadele.

2.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringuala läbib 0,4 kV elektriõhuliin ning lääne pool paikneb ELASA valguskaabel.

2.8. Avaliku huvi analüüs

Planeeringuala korrastatakse ning varustatakse vajalike tehnovõrkudega. Maa-ala heakorrastamine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab piirkonna väljanägemist.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

3.1. Planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidest ja vajadustest, kehtivast Rakvere valla üldplaneeringust ning kehtivast seadusandlusest.

Planeeringuga käsitletava maa-ala hoonestamiseks ning planeeringualal edaspidiseks arenguvõimaluste loomiseks on vajalik Kasepu kinnistule koostada ja kehtestada detailplaneering.

Kasepu kinnistule soovib maaomanik rajada kolm elamut koos abihoonete, juurdepääsutee ja tehnovõrkudega. Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Karitsa külla juurde kolm heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja aastaringses kasutuses olevat kinnistut.

3.2. Maa-ala sihtotstarbed

Koostatud detailplaneering teeb ettepaneku jagada kasepu kinnistu viieks krundiks, millest kolm on üksikelamu maa sihtotstarbega, üks on tee- ja tänava maa-ala sihtotstarbega ning üks krunt on kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa sihtotstarbega (vt joonis Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed).

Pos 1 - krundi pindala on 3037 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 2 - krundi pindala on 2969 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 3 - krundi pindala on 3174 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 4 - krundi pindala on 770 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% tee- ja tänava maa-ala ja katastris 100% transpordimaa.

Pos 5 - krundi pindala on 217 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa maa ja katastris 100% tootmismaa.

Kõik krundid moodustatakse Kasepu kinnistust.

3.3. Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis" on näidatud planeeritud hoonestusalad ning hoonete soovituslikud asukohad. Hoonestusalad paiknevad 0-4 meetri kaugusel krundi piirist. Piirini on hoonestusala näidatud krundil nr 5, kuhu on planeeritud omapuhasti. Kruntide nr 1 ja 2 planeeritud maksimaalne täisehitusprotsent on 20 %, krundi nr 3 maksimaalne täisehitusprotsent on 19 %.

Kruntidele 1,2 ja 3 võib ehitada kuni 600 m² hooneid. Igale krundile võib ehitada ühe elamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse üksikelamutele ning nende abihoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale.

Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega (katusekaldega 0°- 45°). Katusekalde ja -tüübi valikul lähtutakse arhitektuursest sobivusest olemasolevate hoonetega ja hoone kasutusotstarbest. Katusekattematerjalid ning hoonete värvilahendus määratakse arhitektuursete projektidega.

Ehitised tuleb (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §12) vajadusel sektioneerida eraldi tuletõkkesektsioonideks.

Krundile nr 4 ehitatakse juurdepääsutee.

Krundile nr 5 rajatakse biopuhasti kruntide nr 1 ja 2 jaoks.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku ning teiste seadusandlike aktide alusel ja kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega. Kruntidele uusi ehitisi projekteerides arvestada Rakvere valla üldplaneeringus seatud maakasutus- ja ehitustingimustega ning käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Tähtis on hoonete funktsionaalsus, sobivus asukohta ning nende kasutusmugavus ja ohutus. Hooned projekteeritakse kasutajate jaoks optimaalsete pindaladega ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada.

Hoonete välisviimistlused ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobituma keskkonda. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega. Eelistada tuleb looduslähedasi toone.

Hoonete katusetüüp ja täpne katusekalle lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest. Soovitatav on rajada hooned viilkatustega. Hoonetele A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneele.

Kaasaegsed ehitised on energiasäästlikud, kasutajasõbralikud, varustatud kaasegsete tehnosüsteemidega, tuleohutud ning turvalised. Ehitiste projekteerimisel arvestada tervise- ja hügieeninõuetega. Ehitised peavad vastama kinnistu kasutusotstarbele ning hoonete kasutamisele seatavatele nõuetele.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Rakvere valla üldplaneeringus (vt seletuskiri punkt 2.5).

Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaadest lähtudes võib uusi hooned ehitada olemasolevast elektriõhuliinist kaugemale kui 1 meetr ning rajatavatest tehnovõrkude trassikorridoridest minimaalselt 1 meetri kaugusele.

Arhitektuursed ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Hooned projekteeritakse vastavuses minimaalselt TP3 klassi nõuetele. Ehitatavad hooned tuleb vajadusel seksioneerida eraldi tuletõkkeseksioonideks (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12).

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega. Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatised, veetrass, puurkaev, side- ja elektri kaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

3.5. Insolatsioon ja müra

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt seadusandluses toodud nõuetele.

Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestataks naaberhoonete paiknemisega. Tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid, samuti peab see vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"). Hoonete projekteerimisel lähtuda ka standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et ruumides ja territooriumil tagatakse head akustilised tingimused vastavalt nende kasutusotstarbele.

Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestusalad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 “Päevavalgus hoonetes“.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Sissesõidutee krundile 1 on planeeritud Tabani teelt, kruntidele nr 2,3 ja 5 pääseb krundilt nr 4.

Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda sisemist teedevõrku või õuealal.

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel “Põhijoonis”. Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Kruntidele nr 1,2 ja 3 saab parkida vähemalt 3 autot. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile “Linnatänavad”.

5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Joonisel “Olemasolev olukord” on näidatud olemasolevate tehnovõrkude asukohad. Joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“ on näidatud olemasolevate asukohad ning

planeeritud tehnovõrkude asukohad, kaitsevööndid, kitsendusala ja servituudialad. Piirangud ja märkused on kajastatud joonisel "Põhijoonis", kaitsevööndid ja servituudid joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“. Planeeringuala läbib 0,4kV elektriliin, mille kaitsevöönd on 2m liini teljest.

Planeeringuala paikneb Pandivere ja Adevere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal ja maavaraga alal.

Planeeritava territooriumi all, maa sees, asub keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Rakvere foforiidimaardla M192 (nähtuse ID nr 251) passiivne reservvaru. Planeeringualal kavandatav tegevus ei tohi halvendada olemasolevat olukorda maavaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas.

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

6.1. Heakorrastus

Kõrghaljastust kasvab planeeringualal asuvas kivihunnikus, mis ei ole looduslikku päritolu. Kruntide haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, haljastusprojektidega või omanike poolt. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Haljastamisel tuleb lähtuda planeeringuala kasutusotstarbest, taimede sobivusest maastikuga ja mullastikuga. Uue haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Sissesõiduteede äärde ja hoonete seintele on soovitatav paigutada valgustid, et muuta maa-ala kasutus turvalisemaks pimedal ajal.

6.2. Kattega alad kruntidel

Kruntidele nr 1,2,3 ja 5 võib planeerida planeeritakse katendiga alasid. Krundile nr 5 rajatakse ehituse ajaks killustikkattega nõuetekohane sõidutee. Pärast ehitiste valmimist kruntidel nr 2 ja 3 kaetakse sõidutee asfalt- või bituumenkattega. Elamumaa kasutusotstarbega kruntidele ehitatavate katendite liigid valib omanik.

6.3. Piirded

Krundid nr 1,2 ja 3 võib nende piiridel ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrgete piirdega. Piirete ehitusmaterjalidena kasutada puitu ja/või metalli. Piirded võib rajada ööseks suletavatena. Piirded ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu krundile ega takistada talvel lumekoristustöid. Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega.

7. KESKKONNAKAITSE

Looduskaitseeaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei paikne. Planeeringuala paikneb Pandivere kõrgustikul Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal asumine nõuab rangete keskkonnakaitseliste meetmete kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata ja keskkonna reostustaluvus on madal.

Hoonestusala on planeeritud osaliselt endisele õuemaale ja osaliselt põllumaale.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt Jäätmeseaduse § 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad, nii eramajade omanikud, korteriühistud, korteriühisused, suvila, elu- ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteineri paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Krundil ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekäitluskeskus MTÜ, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlike jäätmeid, seal järelsorditakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paikneb planeeringualal elektri 0,4 kV õhukaabelliin. ELA Sa sidekanalisatsioon lääne pool risti Tabani teega. Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“.

8.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel

Enne ehitustööde algust märkida maha olemasolevad kaablitrassid, tähistada eeldatavad kaevetööde asukohad, paigaldada hoiatavad märgid, vajadusel korraldada ümber liiklus kaevetööde ajal. Ristumisel teiste maa-aluste tehnovõrkudega tuleb kohale kutsuda trassiomaniku esindaja. Ristumisel maa-aluste kommunikatsioonidega tuleb kindlaks määrata nende sügavus pinnases ja vastavalt lubatud kõrgusgabariidile (mitte vähem kui 25 cm) otsustada rajatavate trassidega olemasolevatest tehnovõrkudest pealt või altpoolt läbimineku kasuks. Vajadusel toestada olemasolevad kaablid ja torud kaevetööde ajaks. Olemasolevaid kaableid ja/või torusid ei tohi kaeviku tagasitäitmise ajal mehhaaniliselt muljuda või venitada. Kaevamistöode käigus selgunud maa-aluste tehnovõrkude teisiti paiknemisel teavitada sellest konkreetse trassi omanikku või selle haldajat. Kaevamistööd kommunikatsioonide kaitsevööndites teostada käsitsi.

Kõik planeeringualale rajatavad tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele. Tehnovõrkude väljaehitamine või ümberehitamine planeeringualal toimub arendaja kulul.

Tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks väljastatakse lähtetingimused tehnovõrkude valdajate poolt. Enne kasutuslubade taotlemist ehitistele peavad tehnovõrgud olema välja ehitatud.

8.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas 26.08.2024 a detailplaneeringu koostamiseks tingimused nr 479196. Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel "Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed".

Planeeringuala elektritoide rajatakse Vilu (Rakvere L) alajaama fiidri F1 õhuliinist. Kõik uued trassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) 0,4 kV maakaabelliinidega. Elektrivõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti.

Olemasoleva madalpingeõhuliini posti kõrvale paigaldatakse avalikus kasutuses olevale teemaale kolmekohaline liitumiskilp. Kõik uued trassid rajatakse võimalusel avalikus kasutuses olevale maale. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Teemaa haljasalale planeeritakse perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor, kuhu teisi kommunikatsioone pole lubatud planeerida (Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused punkt 6).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialadena. Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks esitada kliendil liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

8.3. Side

Telia sidekaableid maa-alal ei paikne. Valguskaabliga liitumiseks väljastas ELA SA 17.09.2024. aastal elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT3641. Väljastatud tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa. Sidega liitumine on võimalik rajada paigaldatavast ELA SA kaevust 024YK04. Liitumiseks valida sideteenust pakkuv operaator, kooskõlastada lahendus nendega, ehitada sidetrass nimetatud kaevuni ning tellida sideoperaatoril ELA SA-lt klienditellimus. Tööd kooskõlastada, dokumenteerida ja teostada vastavalt ELA SA nõuetele.

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 089K53, milles kaablimuhv 089M29

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Rajada multitoru (14/10) ELASA sidekaevuni 089K54.
- Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.
- Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevu 089K53 ja sidekaevu 089K54 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 089L08YH01.
- Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti).
- Sidekaevu 089K53 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 089K54 jätta kaablivaru 30m.
- Sidekaevust 089K54 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta.
- ELASA mikrotorus ja sidekaevudes olev kaabel jääb kuuluma ELASA'le.
- Piiritluspunkt on sidekaevu 089K54 kaevusein.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 089M29 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).

- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem ja kaabli- ja multitoruskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd; puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine; muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.elasa.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Kui ei soovita liitumist ELAS SA sidekaabliga, saab sideteenust tellida ja tarbida mobiilside baasil.

8.4. Veevarustus

Krundikle nr 3 rajatakse puurkaev, mis teenindab ka krunte nr 1 ja 2. Ehitatavate veetrasside sisestustorustike läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Välised veetorustikud peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$, läbimõõt $\varnothing 32$ mm. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm. Veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 835:2022 Hoone veevärk.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusest nr 43 “Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või

kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

Puurkaevu täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Puurkaev tuleb rajada nii, et see ei avaldaks negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 01.10.2019. a määruse nr 61 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba. Enne üksikelamutele kasutuslubade taotlemist peab puurkaev olema valmis ehitatud ning kasutusluba taotletud.

8.5. Kanalisatsioon

Reoveed kogutakse planeeritavatest hoonetest kokku isevoolselt. Krundile nr 5 rajatakse biopuhasti koos imbväljakuga kruntide nr 1 ja 2 jaoks. Krundile nr 3 rajatakse eraldi biopuhasti koos imbväljakuga. Maa-ameti 1:50 000 mõõtkavas geoloogilise kaardi järgi on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga:



Biopuhastite tühjendamine toimub Rakvere puhastusseadmetesse. Kanalisatsioonitorustike materjalidena kasutada plastmaterjale.

KKM määruse nr 61 §7 p3 kohaselt peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui projekteerimise käigus selgub, et see tingimus ei ole täidetud, tuleb paigaldada kogumismahutid.

Kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada:

1. Veeseadus;
2. EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
3. EVS 12566-4:2016 Reovee väikepuhastid kuni 50 ie;
4. RIL 77-2013 Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend;
5. EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
6. kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrused ja muud seadusaktid;
7. KKM määrus nr 61, vastu võetud 08.11.2019 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Omapuhasti rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis.

Enne elamutele kasutuslubade taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

8.6. Sademeveed

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

8.7. Küte

Küttesüsteemid rajatakse keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

8.8. Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab vastama seadusandlikest aktidest tulenevatele nõuetele ning peasissepääsud soovitavalt kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

9. TULEOHUTUS

9.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoonete kõrgus:	9,0 m
Max ehitisealune pind	130-600 m ²

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe tuletõkkesektsiooni. Planeeringulahendusega määratud hoonestusalad asuvad naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest kaugemal kui 8 meetrit.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

9.4. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkesektsiooni piirpindalast, AKS-i

olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel.

9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Kruntidele pääseb Tabani teelt ja krundilt nr 5. Sissepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiused.

Kruntidele planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Kustutustöid on võimalik teostada vajaduse korral ka naaberkruntidelt. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

9.6. Väline tulekustutusvesi

Tulekustutusvesi lahendatakse kodusprinklersüsteemidega või määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ vastava veevõtukoha rajamisega kinnistule või kinnistul paiknevatest hoonetest maksimaalselt 400 meetri raadiuses veevõtukoha rajamisega koostöös teiste kinnistute omanikega.

Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamualad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse tagamisega;
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- maa-alade korras hoidmisega (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavate ehitiste ehitusprojektidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt lähtudes kehtivast seadusandlusest ja omaniku soovidest. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ehitada arendajal välja juurdepääsutee krundile nr 4. Killustikkattega tee peab olema välja ehitatud hiljemalt enne planeeringualale mistahes ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise alustamist (ehitamise alustamise teatise esitamist kohalikule omavalitsusele). Pärast suuremate ehitiste valmimist kaetakse sõidutee asfaltkattega. Krunt nr 4 antakse pärast asfaltkattega katmist üle Rakvere vallale avalikku kasutusse.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik. Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE

Kasepuu maaüksuse detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Käesolevas seletuskirjas käsitletakse Rakvere vallas Karitsa külas Kasepuu kinnistule planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb Karitsal, kus kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest Kasepuu kinnistu asub teiste hoonestatud kinnistute lähedal. Ehitised ja tehnovõrgud on võimalik planeerida, projekteerida ja ehitada optimaalsete kuludega.

Planeeringu elluviimine ei oma olulist mõju looduskeskkonnale, sest krundid on piisava pindalaga loodusliku keskkonna säilitamiseks. Haljastus lahendatakse mitmerindelise, mis toetab elurikkust. Kuni kolme üksikelamu maa sihtotstarbega krundi moodustamine ning kasutuselevõtt ei avalda mõju põhjavee kaitstusele ega suurenda õhu ja pinnase saastet.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-ala korrastamine ja uue taristu ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele). Koos tööeliste inimeste elama asumisega Rakvere valda paraneb omavalitsuse tulubaas.

Olulisi asjakohaseid mõjusid Kasepuu kinnistu hoonestamisega ei kaasne.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 235/0324 Karitsa külas Kasepu kinnistu detailplaneering. Aadress:
Rakvere vald, Karitsa küla Kasepuu kinnistu. Vastutav spetsialist A. Tiidema

13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
7. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030;
8. Rakvere valla kehtiv üldplaneering;
9. Koostatav Rakvere valla üldplaneering.

Koostas: Alar Tiidema
(*allkirjastatud digitaalselt*)
17. september 2024.a.