



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-23-05

Rakvere valla, Sõmeru aleviku, Sireli kinnistu

DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

Tellija: Rakvere Vallavalitsus
/digiallkiri/

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

Setomaa 2024

SISUKORD

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

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Vallavalitsuse 6.10.2021 otsus nr 41 „Sõmeru alevik, Sireli kinnistu detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine vabaaja veetmiseks. Detailplaneeringuga määrata ühiskondlikule ehitisele hoonestusala koos teisdalava lava platsiga. Sõmeru-Rakvere-Pärnu maantee äärde tuleb kavandada kaitsehaljastus. Leida sobivad asukohad mudellennundusele, mudelautode ringrajale, minigolfi rajale. Planeeringualale tuleb kavandada ligipääs Puiestee tänavalt või Kaare tänavalt läbi Kabeli ja Markuse kinnisasjade.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Lääne-Viru maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30, <https://maakonnaplaneering.ee/laane-virumaaplaneering>);
- Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21);
- "Sõmeru alevikus, Kabeli ja Markuse kinnistu detailplaneering" (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 13.12.2023 korraldusega nr 16);
- Veeseadus (vastu võetud 30.01.2019);
- Maakatastriseadus (vastu võetud 12.10.1994);
- Keskkonnaministri 14.08.2018 määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded";
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses .Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse";
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused";

- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 " Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord¹".
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

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

2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeringuala asub Rakvere vallas Sõmeru alevikus tiheaustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Rakvere linnas olemas. Rakvere linn asub planeeringualast ca 6 km kaugusel, Sõmeru alevik ca 12,5 km kaugusel, Näpi alevik ca 2 km kaugusel, Haljala alevik ca 15 km kaugusel, Tallinna linn ca 102 km ja Tapa linn ca 35 km kaugusel.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Sireli kinnistu kehtiv sihtotstarve on elamumaa ning kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtotstarve on elamumaa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks kultuuri- ja spordiasutuste maa, mis üldplaneeringu juhtotstarbeks on ühiskondlike hoonete maa.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt loetakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Planeeritav ala piirneb ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbega alaga ja arvestades asjaoluga, et soovitakse muuta ühe kinnisasja osas maakasutuse juhtotstarvet, siis antud juhul ei tegemist üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Lääne-Virumaal Rakvere vallas Sõmeru alevikus Sireli katastriüksusel. Planeeritava maa-ala suurus on ca 6 ha.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Sireli katastriüksust (katastriüksuse tunnus 77001:001:0806) sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 52933 m². Ehitisregistri andmetel puuduvad detailplaneeringu alal hooned.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega: 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee (77003:001:3360, transpordimaa 100%), Puiestee tänav L3 (77001:001:0482, transpordimaa 100%), Puiestee tn 15 (77003:001:2880, elamumaa 100%), Puiestee tn 13 (77003:001:0025, elamumaa 100%), Puiestee tn 11 (77003:001:0059, elamumaa 100%), Kooli tn 2 (77003:001:0292, ühiskondlike ehitiste maa 100%), Kuremäe (77003:001:0219, maatulundusmaa 100%), Markuse (77003:001:0218, maatulundusmaa 100%), 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee T10 (66101:001:0329, transpordimaa 100%),

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale puudub. Läbi Kooli tn 2 kinnistu (katastriüksuse tunnus 77003:001:0292) on võimalik saada kõnealusele Sireli kinnistule.

4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritaval alal paiknevad mõned üksikud puud põhjaküljel. Planeeringuala reljeef on tasane. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 72.00-73.90.

4.6 Olemasolev tehovarustus

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeringuala paikneb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (kaitsmata põhjaveega ala).

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Olemasolev riigimaantee Pärnu-Rakvere-Sõmeru nr 5, kaitsevöönd 30 m;

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Sireli katastriüksuse sihtotstarve elamumaast ühiskondlike ehitiste maaks. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Planeeringu eskiisjoonis".

5.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on toitlustushooned (12130), elamu, kooli vms abihoone (12744), golfiväljak (24123), muu nimetamata spordi- või puhkerajatis (24129), Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas.

Tabel 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr		Krundi pindala (m²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Sireli maaüksus	POS 1	52933	100% ÜK	4	1500	9 m põhihoone, 5 m abihoone

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

ÜK – kultuuri- ja spordiasutuste maa

5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi võib ehitada ka väljaspool hoonestusala.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega. Rajatiste paiknemisel väljaspool hoonestusala tuleb tagada tuleohutuskujud naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

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

Planeeritud hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud nõudeid ja juhinduda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes".

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	Põhihoonel 2, abihoonel 1
Katusekalle ja harja suund	5° - 45°, katuseharja suund vaba
Katusekatte materjal ja värv	Materjalina kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaat, plekk, kivi, kivipuistega teras. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
Ehituslikud tingimused	Lubatud on kõik vundamendid (postvundament, lintvundament jne). Lubatud konstruktsioonid on puitkarkassmaja, kivimaja, palkmaja, moodulmaja. Varikatus võib olla postidel või kinni ehitatud (näiteks tuulekoda, veranda).
Põhilised välisviimistluse materjalid	Lubatud on kivi, puitlaudis, krohv, klaas (aknad-uksed), metall (vihmaveerennid jms). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP3
Piirded	Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga ja arvestada lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha täpse asukohaga. Tänavapoolne piire peab olema kuni 1,5 m kõrgune puidust lattaed või võrkpiire koos hekiga. Naaberkinnistute vahel võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed koos hekiga. Piirded rajada krundi piiridele. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

POS 1-le on olemas juurdepääs olemasolevalt Puiestee tänavalt. Sellelt on ette nähtud 12 m laiune teekoridor ja planeeritud sõidutee autodele laiussega 6 m. Ristumine Puiestee tänavaga peab olema võimalikult täisnurga all. Peale- ja mahasõidu asukoht ja täpne lahendus (sh katend, vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus) antakse hoonete ehitusprojekti ja vajadusel täiendavalt teeprojekti raames. Samuti lahendatakse hoonete ehitusprojekti või teeprojekti raames ka vajalike kergliiklusteede paiknemised krundil. Kergliiklustee ja sõidutee peab olema eraldatud kas haljasalaga või mõne piirdega (näiteks madal hekk, metallpiire vms).

Parkimine lahendatakse POS 1 krundi siseselt. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Planeeringualale on kokku planeeritud 100 parkimiskohta.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

5.6 Haljastus

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval.

Krundiomanikul on kohustus rajada täiendav kõrg- ning madalhaljastus. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks tuleb tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Haljastusprojekt koostatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

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

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte. Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul.

5.7 Heakorra põhimõtted

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

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

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

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus.

Planeeringus on antud tehnovõrkude lahendus põhimõttelisena ja lahendatud vastavalt võrguettevõtete poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele edasise projekteerimise käigus.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

5.9 Veevarustus

POS 1 krundi veevarustus lahendatakse "Sõmeru alevikus, Kabeli ja Markuse kinnistu detailplaneering" (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 13.12.2023 korraldusega nr 16) planeeritud veetrassi baasil.

5.10 Reoveekanaliseerimine

POS 1 krundi reoveekanaliseerimine lahendatakse "Sõmeru alevikus, Kabeli ja Markuse kinnistu detailplaneering" (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 13.12.2023 korraldusega nr 16) planeeritud kanalisatsioonitrassi baasil.

5.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisisiselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides

sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

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

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

5.12 Elektrivarustus

POS 1 krundi elektrivarustus lahendatakse Kooli tn 2 keskusehoone liitumispunkti baasil.

5.13 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuga ei nähta ette sideühendust POS 1 krundile. Sireli maaüksusele planeeritavate hoonete telekommunikatsiooniühendusega varustamiseks on võimalik tellides vajaliku mahuga Telia või mõne teise teenuse pakkuja mobiilse interneti ja IPTV lahendusi.

5.14 Tänavavalgustus

POS 1 Tänavavalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt vajadusele ning hoonete, parkimisala ja teede paiknemisele tee ja parkimisala projekti koosseisus.

5.15 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse POS 1 krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele.

Horisontaalne maaküte vajab maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkinnistu piirist. Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

5.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele,

tähistamisele ja korrashoiule" ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Olemasolev tuletõrje hüdrant paikneb Nurme tänaval (77003:001:0282). Hüdrant nr 507 on ca 170 m kaugusel planeeringualast.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 7 kohaselt on planeeritud I kasutusviisiga hoone (eripõlemiskookumus 0-600 MJ/m²) kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Hoone ehitusprojekti koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus lähtuvalt konkreetsest hoonest ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine.

Täiendavalt võib planeeritud krundi hoonetesse lahendada tuleohutus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele, näiteks paigaldada automaatne tulekustutuse süsteem kodusprinkler.

Krundile on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Krundile pääseb mööda Puiestee tänavat, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 3,5m laiune. Planeeringualasisesel reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkruntide ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1 Keskkonnakaitse

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

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

Soovituslik on rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda..

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

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

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

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

6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

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

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;

5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Rakvere valla kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Rakvere valla jäätmetehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

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

Kuna liikluskoormus on planeeritava krundi vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

6.4 Alternatiivsed energiaallikad

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

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänavaliiklejaid.
3. Päikesepaneelide paigaldamisel on soovitatav kasutada hoonete katusepinda.

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

6.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuala paikneb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (kaitsmata põhjaveega ala).

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Olemasolev riigimaantee Pärnu-Rakvere-Sõmeru nr 5, kaitsevöönd 30 m;

6.6 Servituutide vajaduse määramine

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena.

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituutide kanded tuleb kinnistusraamatusse teha enne ehituslubade väljastamist.

6.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

6.8 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Sõmeru alevikus väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Sõmeru aleviku elamupiirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uue puhkealana kogukonnaelanikele. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning

liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et Künka teel liikluskoormus vähesel määral kasvab.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles sellest väike osa, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks.

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

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

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

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

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

8. JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis koos tehovõrkude ja kitsendustega | M 1:500 |