

OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1

44314 RAKVERE

Tel +372 5330 2290

Registreering nr. EEP004838

Reg. nr. 11003881

www.projekteerimiskeskus.ee

Töö nr. 177/0515

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Rakvere Vallavalitsus

Asukoht: Rakvere vald, Lepna alevik, Kooli kü

LEPNA ALEVIKUS KOOLI KÜ DETAILPLANEERING



Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)* K. Õisma

Planeerija: *(allkirjastatud digitaalselt)* R. Efert, MSc

RAKVERE 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. LÄHTEOLUKORD	5
2.1 Planeeringuala paiknemine ja üldandmed.....	5
2.2 Olemasolev olukord	5
2.3 Planeeringualaga piirnevad katastriüksused	6
2.4 Kontaktvööndi analüüs	7
2.5 Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud.....	7
2.6 Rakvere valla üldplaneering.....	8
2.7 Koostamisel olev Rakvere valla üldplaneering.....	9
2.8 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+.....	10
2.9 Olemasolevad tehnovõrgud.....	11
2.10 Avaliku huvi analüüs	11
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS.....	11
3.1 Planeeringu lahenduse idee analüüs.....	11
3.2 Maa-ala sihtotstarbed	12
3.3 Ehitusõigus.....	13
3.4 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	14
3.5 Insolatsioon ja müra	15
4. LIIKLUSKORRALDUS.....	15
5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID	18
6. HALJASTUS, HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD, PIIRDED.....	19
6.1 Haljastus ja heakorristus.....	19
6.2 Kattega alad kruntidel	19
6.3 Piirded	19
7. KESKKONNAKAITSE.....	20
7.1 Jäätmekäitlus	20
8. TEHNOVÕRGUD	21
8.1 Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel.....	21
8.2 Elektrivarustus	22

8.3	Side.....	22
8.4	Veevarustus ja kanalisatsioon	23
8.5	Sademeveed.....	24
8.6	Küte	24
8.7	Tervisekaitse	24
9.	TULEOHUTUS	24
9.1	Normdokumendid	24
9.2	Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	24
9.3	Tuleohutuse tagamise põhimõtted	25
9.4	Põlemiskoormus.....	25
9.5	Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele	25
9.6	Väline tulekustutusvesi	26
10.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	26
11.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE.....	27
12.	KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE	28
13.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU	29

DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:7 500
2. Kontaktvööndi plaan	M 1:3 000
3. Olemasolev olukord	M 1:1 000
4. Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus	M 1:500

MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD

1. Rakvere Vallavalitsuse 29.10.2015 a korraldus nr 2-3/265-1. Lepna alevik, Kooli kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. Virumaa Teataja kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta 11.10.2024. a;
3. Väljavõte Rakvere valla üldplaneeringust;
4. Elektrilevi OÜ 23.12.2024 tehnilised tingimused nr 487396;
5. Telia Eesti AS 14.01.2025 tehnilised tingimused nr 39398877;
6. Transpordiameti 03.02.2025 kiri nr 7.2-2/25/557-2. Seisukohtade väljastamine Lepna alevikus Kooli kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Lääne-Virumaal Rakvere vallas Lepna alevikus asuvale Kooli katastriüksusele (katastritunnus 66204:002:0489) detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Vallavalitsuse 29.10.2015 aasta korraldus nr 2-3/265-1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine, olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, juurdepääsude ja tehnovõrkude paiknemise määramine, liikluskorralduse lahendamine planeeringualal, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeringu koostamise käigus lisandus planeeringuala koosseisu Elamute alajaama katastriüksus (katastritunnus 66204:002:2240).

Planeeringuala pindala on ca 6,3 ha.

Kooli katastriüksuse omanik on Rakvere vald.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rakvere Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostaja on Osühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeeriija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

Käesolev detailplaneering on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Planeeringuala paiknemine ja üldandmed

Planeeringuala asub Rakvere vallas Lepna alevikus korterelamute vahelisel alal, riigimaanteest 17149 Rakvere-Jõepere tee põhja pool.

Planeeringuala hõlmab Kooli katastriüksust (katastritunnus 66204:002:0489, pindala 62927 m²) ning Elamute alajaam katastriüksust (katastritunnus 66204:002:2240, pindala 121 m²).

2.2 Olemasolev olukord

Kooli katastriüksusel paiknevad Ehitisregistri andmetel rajatised, milleks on välijõusaal (EHR nr 221286764) ja skatepark (EHR nr 220705995). Katastriüksuse põhjapoolne osa on

olnud kasutuses aiamaana, maalappidele on kasutajate poolt ehitatud väiksemaid hooneid ning istutatud puid ja põõsaid. Energia pst 26 korterelamust põhja pool paiknevad seadustamata abihooned. Elamute alajaam katastriüksusel ehitisi ei asu.

Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt peamiselt looduslikust rohumaast ja haritavast maast, lisaks on vähesel määral õuema ja muu maa (teed, platsid) kõlvikut. Planeeringuala idaosas kasvab kümmeaastat tagasi istutatud tammepark. Maapind on üldiselt tasane, välja arvatud sinna varem ehituste käigus veetud pinnasehunnikud.

2.3 Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

Planeeringualale juurdepääsude lahendamiseks on planeeringualasse osaliselt kaasatud Hämariku tee (66204:002:0476) ja Lasteaia tänav (66204:002:0438) katastriüksused.

Tabel 1. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused (pindalad on esitatud Maa-ameti 14.12.2024. a seisuga).

Jrk. nr	Maaüksuse/katastriüksuse nimi/aadress	Katastritunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
1	Lasteaia tänav	66204:002:0438	100% transpordimaa	3 775 m ²
2	Hämariku tee	66204:002:0476	100% transpordimaa	2 277 m ²
3	Hämariku tee	66204:002:0252	100% transpordimaa	1 657 m ²
4	Papli	66204:002:0249	100% maatulundusmaa	79 825 m ²
5	Kiviaia	66204:002:0247	100% maatulundusmaa	212 076 m ²
6	Lasteaia	66204:002:0253	100% transpordimaa	4 415 m ²
7	Ristiku	66204:002:0251	100% maatulundusmaa	65 975 m ²
8	Lasteaia tn 6	66204:002:0010	100% elamumaa	2 515 m ²
9	Lasteaia tn 4	66204:002:2330	100% elamumaa	2 663 m ²
10	Lasteaia tn 2	66204:002:2320	100% elamumaa	3 452 m ²
11	Energia pst 20	66204:002:2360	100% elamumaa	2 794 m ²
12	Salu	66101:001:0021	100% üldkasutatav maa	19 308 m ²
13	17149 Rakvere-Jõepere tee T2	66204:002:0551	100% transpordimaa	2 050 m ²
14	Lepna kergtee	66204:002:0517	100 % transpordimaa	387 m ²
15	Energia pst 26	66204:002:0516	100% elamumaa	4 842 m ²
16	Energia pst 26a	66204:001:0843	100% elamumaa	403 m ²
17	Energia pst 28	66204:002:0027	100% elamumaa	3 598 m ²
18	Energia pst 30	66204:002:0028	100% elamumaa	3 999 m ²
19	Energia pst 34	66204:002:0009	100% elamumaa	5 979 m ²

2.4 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub tiheasustusega Lepna alevikus, mis on endine kolhoosikeskus ja kus on sellest tulenevalt välja arenenud mitmeotstarbeline hoonestus. Planeeringuala paikneb 3,5 kilomeetri kaugusel Rakvere linnast, mis on Lääne-Virumaa keskuseks.

Planeeringualast lõunapool on 17149 Rakvere-Jõepere tee, mis on kahe-suunalise liiklusega kõrvalmaantee. Maantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on Maa-ameti Teeregistri andmetel 2398 autot. Kiiruspiirang planeeringualaga külgneval lõigul on 50 km/h. Paralleelselt riigimaanteega on planeeringuala ning maantee vahelisele maa-alale välja ehitatud keskmiselt 2,5-3 meetri laiune jalg- ja jalgrattatee.

Lähimad bussipeatused asuvad Rakvere-Jõepere maantee ääres, planeeringuala kõrval (peatas: Lepna).

Riigimaanteest lõuna poole jäävad äri- ja tootmishooned.

Kooli katastriüksus paikneb korterelamute piirkonnas. Lähipiirkonna hoonestus on 1-3 korruseline. Kortерelamute ehitisealused pinnad on 134 kuni 650 m². Lasteaia tänava ääres paiknev hoonestus on ehitatud 1980-ndatel. Hooned on madalakaldeliste viilkatustega. Katusekattematerjalideks on plekk ning eterniit, fassaadikatteks peamiselt tellis ning krohv. Kinnistute ümber piirded valdavalt puuduvad.

Hoonestatud elamu- ja tootmismaa kasutusotstarbega kinnistud paiknevad üsna tihedalt koos. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste pindalad on vahemikus 403 m² kuni 5979 m². Maatulundusmaa kasutusotstarbega katastriüksused on suuremad. Tegemist on hästi sisse elatud piirkonnaga.

2.5 Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualale varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole.

Kontaktvööndis, planeeringualast ca 400 meetrit lõuna pool kehtestati 24.09.2008. aastal Rakvere Vallavolikogu otsusega nr 30 Mätliku ja Küüni kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine, kinnistute jagamine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine.

Lisaks on Lepna alevikus, planeeringualast ca 750 meetrit ida pool Rakvere Vallavolikogu 10.07.2007 otsusega nr 23 kehtestatud Tiidemaa maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine kruntideks, uutele kruntidele

juurdepääsude ja ehitusõiguse määramine, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine, kujade ja tehnovõrkude määramine.

2.6 Rakvere valla üldplaneering

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere valla üldplaneering. Rakvere valla üldplaneering kehtestati 21. aprillil 2010.a Rakvere Vallavolikogu määrusega nr 4.

Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarbeks elamu-, äri ja ühiskondlike hoonete maa.

Koostatav detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Rakvere valla üldplaneeringule.

Kehtiva üldplaneeringu p 3.2 kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustus kõikidel:

- äri- ja tootmismaa juhtotstarbega maa-aladel ehitustegevuse kavandamisel, v.a olemasolevate hoonete laiendamine maapealsest kubatuurist kuni 33% ulatuses;
- käesoleva planeeringuga kompaktse asustuse põhimõttel (vt pt 2.1) arendatavatel maadel siis, kui katastriüksust jagatakse ehitusõiguse saamise eesmärgil;
- avalikel funktsioonidel kasutatavate hoonete kavandamisel;
- tehnomastide kavandamisel;
- riikliku kaitse alla võetud maa-aladel;
- puhke- ja virgestusmaade juhtotstarbega maade arendamisel kui kavandatakse suuremahulisi ehitisi.

Üldplaneeringus p 4.1 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;

- soovitatav on ka väikehoonete projekteerimisel arhitekti kasutamine ning individuaalprojektide koostamine. Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist. Samuti eelistada viilkatustega hoonete piirkonda uusi viilkatusega hooneid.

Üldplaneeringus p 4.5 antud seisukohad ühiskondlike hoonete maa planeerimiseks:

- tagada kergliikluse juurdepääs ühiskondlike hoonete maale;
- elamualadele kavandatavate ühiskondlike hoonete made arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;
- tagada ühiskondlike hoonete maa kruntide kasutusvõimalused ka puhkeotstarbel.

Üldplaneeringus p 4.6 antud seisukohad puhke- ja virgestusmaa planeerimiseks:

- üldiseks suunaks on puhkemajanduslik tegevus;
- vajadusel on põhitegevust toetavana lubatud arendada ka toitlustus ja majutusalast ettevõtlust;
- tagada juurdepääs puhkerajatistele ligipääs kergliiklusega ja mootorsõidukitega.

Üldplaneeringus p 4.6 antud seisukohad puhke- ja virgestusmaa planeerimiseks:

- üldiseks suunaks on puhkemajanduslik tegevus;
- vajadusel on põhitegevust toetavana lubatud arendada ka toitlustus ja majutusalast ettevõtlust;
- tagada juurdepääs puhkerajatistele ligipääs kergliiklusega ja mootorsõidukitega.

Üldplaneeringus p 4.7 antud seisukohad teemaa planeerimiseks:

- kavandada kaitsemeetmed kahjulike mõjude elamu- ja puhkealadele kandumise vältimiseks;
- teede ehitamise ja rekonstrueerimise käigus arvestada kergliiklusteede rajamise vajadusega.

2.7 Koostamisel olev Rakvere valla üldplaneering

Koostamisel oleva Rakvere valla üldplaneeringu eelnõus on käesoleva planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on üldplaneeringu eelnõu kohaselt puhke-, kultuuri- ja

virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala. Lubatud kõrvalotstarveteks on äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, elamu maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala. Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 40% ulatuses katastriüksusest.

Käesolev detailplaneeringulahendus vastab koostamisel oleva Rakvere valla üldplaneeringu eelnõus kavandatud maakasutustingimustele.

2.8 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+

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 Rakvere valla üldplaneeringus sätestatud põhimõtteid.

Lepna alevik asub maakonnaplaneeringu kohaselt Rakvere linna vahe- ja lähivööndis (p 3.1.2 lk 18): 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.

Linna lähivööndi ja selle vahevööndi arengu põhimõtted (p 3.1.4 lk 22): linna vahevööndis on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine. Üleriigilise planeeringu kohaselt tuleb linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid.

Elamumajanduse arendamisel on oluline eelkõige Rakvere linna ja vahevööndi tihendamine. Vahevööndi tihendamiseks võtta kasutusest väljalangenud tootmis- või tööstusalad taaskasutusse.

Jalg- ja jalgrattateede arendamine linnades ja lähivööndis, mille ohutu liikluskorraldus võimaldab jalgsi ja jalgrattaga liiklejate osakaalu suurendada, ligipääsu teenustele, töökohtadele, haridusasutustele jne.

Rakvere linna lähivööndis on otstarbeks pikendada linna ühistranspordimarsruute linna lähivööndi ulatuses Sõmeru, Lepna ja Vetiku suundadel, mis eeldab kohaliku omavalitsuse ja ühistranspordikeskuse vahelist tihedat koostööd.

Üldplaneeringute koostamisel tuleb linna lähivööndisse jäävatel aladel ja keskustes arvestada maakasutuse planeerimisel ohtlike ja raskeveoste liikumisega.

Maakonnaplaneeringus ei ole planeeringuala ega selle lähiümbrust määratud väärtuslikuks maa-alaks.

Planeeringulahenduse elluviimisel tiheneb asustus Lepna alevikus. Maakonnaplaneeringuga kavandatud jalg- ja jalgrattatee on käesolevaks ajaks valmis ehitatud ja kasutuses.

2.9 Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringuala lõuna- ja idaservas paiknevad sidekaablid, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud, madalpinge ja keskpinge maakaablid ning madalpinge õhuliin. Planeeringualaga piirneval Salu katastriüksusel asub alajaam 7785 (Rakvere L).

2.10 Avaliku huvi analüüs

Planeeringuala korrastatakse ning sellele ehitatakse kaasaegne hoonestus koos keskkonnale ohutute tehnovõrkudega ja maa-alale sobiva haljastusega. Maa-ala heakorrastamine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab piirkonna väljanägemist. Tekib tihedamalt asustatud kaasaegne maa-ala koos seal elavate ning avalikke teenuseid tarbivate inimestega.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

3.1 Planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeeriija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse soovidele, nõudmistele ja vajadustele, kehtivast Rakvere valla üldplaneeringust, koostatavast Rakvere valla üldplaneeringust ning kehtivast seadusandlusest.

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

Planeeringulahenduse elluviimisel lisanduvad maa-alale üksikelaanid abihoonetega ning ühiskondliku kasutusega hoone ja selle juurde kuuluv taristu. Kuna inimesed soovivad järjest

rohkem elada üksikelamutes, siis soovib maa-ala omanik neile seda võimalust pakkuda. Planeeringuala põhjaosas, Lasteaia tänava ääres olevate aiamaade olemasolev kasutus käesoleva planeeringualahendusega säilib.

Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tiheneb Lepna alevik heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja aastaringses kasutuses oleva maa-alaga.

3.2 Maa-ala sihtotstarbed

Koostatud detailplaneering teeb ettepaneku moodustada planeeringualal 12 krunti, millest 7 on üksikelamu maa sihtotstarbega, üks krunt on põllumajandusmaa sihtotstarbega, üks krunt on 90% puhke- ja spordirajatise maa ning 10% kultuuri- ja spordiasutuse maa, kolm krunti on planeeritud tee- ja tänava maa-ala sihtotstarbega.

Krunt 1 - krundi pindala on 13770 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% põllumajandusmaa (MP), katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (M);

Krunt 2 - krundi pindala on 29916 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 90% puhke- ja spordirajatise maa (PS) ja 10% kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK), katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa (Üh);

Krunt 3 - krundi pindala on 2523 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E);

Krunt 4 - krundi pindala on 2305 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E);

Krunt 5 - krundi pindala on 2295 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E);

Krunt 6 - krundi pindala on 2295 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E);

Krunt 7 - krundi pindala on 2301 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E);

Krunt 8 - krundi pindala on 2301 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E);

Krunt 9 - krundi pindala on 2300 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E);

Krunt 10 - krundi pindala on 2813 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee- ja tänava maa-ala (LT), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (L);

Krunt 11 - krundi pindala on 108 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee- ja tänava maa-ala (LT), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (L);

Krundid 1-11 moodustatakse Kooli katastriüksusest.

Krunt 12 - krundi pindala on 121 m². Katastriüksuse sihtotstarve käesoleval ajal on 100% tootmismaa. Kuna katastriüksusel varem olnud alajaam on likvideeritud, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku muuta krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% tee- ja tänava maa-ala (LT) ja katastriüksuse sihtotstarbeks 100% transpordimaa (L). Kui krunt nr 12 antakse üle kohalikule omavalitsusele, siis võib krundid nr 11 ja 12 liita üheks katastriüksuseks.

3.3 Ehitusõigus

Joonisel nr 4 "Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus" on näidatud planeeritud hoonestusalad ning hoonete soovituslikud asukohad. Valdavalt on hoonestusalad planeeritud 1 kuni 10 meetrit kruntide piiridest sissepoole. Kruntide 4, 5 ja 6 hoonestusalad on kavandatud kruntide 4 ja 5 ning 5 ja 6 ühiste piirideni. Ehitades hoone krundipiile lähemale kui 4 meetrit, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kõik hooned peavad paiknema hoonestusaladel. Tehnovõrke, teid ja platse võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala.

Krundile nr 1 võib ehitada rajatisi (teed, plastid, väikevormid) ja väiksemaid kui 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi, ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on 5,0 meetrit maapinnast.

Krundi nr 2 maksimaalne ehitusalune pind on 1500 m² ja maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind on 3000 m², maksimaalne krundi täiehitusprotsent on 5%. Krundile võib ehitada ühe kuni 14 m kõrguse hoone. Hoone võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega sügavusega kuni 4 meetrit. Krundile võib ehitada lisaks kuni viis ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrget hoonet. Need peavad paiknema hoonestusala piirides. Krundile võib rajada lisaks hoonetele puhke- ja spordirajatisi.

Kruntide nr 3-9 maksimaalne ehitisealune pind on 460 m², maksimaalne kruntide täiehitusprotsent on 18-20%. Igale krundile võib ehitada ühe kuni 9,0 meetrit kõrge üksikelamu ja 3 abihoonet maksimaalse kõrgusega 5,0 meetrit. Kokku võib krundile ehitada 4 hoonet. Kruntidele 3-9 võib ehitada igale krundile lisaks kuni kaks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrget hoonet. Alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid ei arvata krundi

lubatud suurima ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka. Elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega sügavusega kuni 3 meetrit. Hooned võivad olla kuni kahekorruselised.

Kruntidele nr 10, 11 ja 12 võib ehitada teid, platse, tehnovõrke ja muid rajatisi. Ehitusõigust nendele kruntidele ei seata.

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 välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse nende kasutusotstarbele vastavaid ehitustooteid ja materjale. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega. Eelistada tuleb looduslähedasi toone.

Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega. Katusekalde ja -tüübi valikul lähtutakse arhitektuursest sobivusest olemasolevate hoonetega ja hoone kasutusotstarbest. Katusekattematerjalid, katusekalle ja -tüüp ning hoonete värvilahendused määratakse arhitektuursete projektidega.

Hoonetele A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneel.

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.

Ehitustingimusi vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja p 2.6 ja 3.3.

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).

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

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 tohi ületada 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 helisolatsiooninõuded. 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 “Päeval valgus hoonetes“.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus.

Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda sisemist teedevõrku või õuealadel. Ehitustehnikaga pole lubatud manööverdada riigitee maa-alal (teel ja muldkeha nõiaval). Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt ning riigimaantee ääres parkimine on keelatud.

Juurdepääsuteed kruntidele on planeeritud algusega Lasteaia tänavalt ja Hämariku teelt.

Hämariku teelt rajatakse uus tänav kruntide nr 3-9 jaoks. Tee ja tänava maa-ala krundi laiuseks planeeritakse 11,0 meetrit. Sõidutee on planeeritud 5 meetri laiune, kõnniteed 2 meetri laiused. Krundile nähakse ette nõuetele vastav ümberpööramisekskoht päästeteeninduse- ja hooldussõiduki jaoks lähtuvalt standardi EVS 843:2016 joonisest 4.6. Tupikust on kavandatud läbipääs kergliiklejatele, mis liidetakse kergliiklusteede võrgustikuga krundil nr 2. Sõidutee võib ehitada asfalt- või killustikkattega, kõnniteed ehitatakse betoonkivist või asfaltkatttega. Planeeritava teemaa laius võimaldab rajada kommunikatsioonid haljasmaale

ning teostada talvel lumetõrjet. Planeeritav tee krundil nr 10 määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Algusega Lasteaia teelt ehitatakse juurdepääsutee, kõnniteed ja parklad krundi nr 2 jaoks.

Krundil nr 11 paikneb käesoleval ajal isetekkeline sõidutee. Krundil nr 12 asunud alajaam on likvideeritud. Detailplaneering teeb ettepaneku määrata krunt nr 12 krundi kasutamise sihtotstarbeks tee ja tänava maa-ala. Krundilt nr 12 pääseb krundil nr 2 asuvasse parklasse.

Liiklus sõiduteedel on planeeritud kahesuunalisena.

Käesolev planeering näeb ette kõnniteede võrgustiku laiendamise, mis ühendatakse olemasoleva kergliiklusteega. Kõnniteede laiuks on planeeritud 2-3 meetrit.

Krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovidele või haljastusprojektide lahendustele. Mahasõitude ja siseteede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isikute (kruntide omanike) kohustus. Krundil nr 2 planeeritava liumäe kasutamisele võtmisel tuleb krundi omanikul tagada mäe ohutu kasutus ning piirata võimalust lasta liugu sõidutee poole.

Olemasolevad bussipeatused ning juurdepääsud peatustele asuvad väljaspool planeeringuala ning need säilivad senistes asukohtades. Vajadusel täiendatakse liikluskorradust märgistuse ning muude liikluskorralduslike vahenditega.

Kavandatavad eluhooned ja avalikku kasutusse planeeritavad hooned projekteeritakse riigiteest kaugemale ning vastavalt müra normtasemetele esitatud nõuetele.

Transpordiameti seisukohad käesoleva detailplaneeringu koostamiseks on esitatud 03.02.2025. a kirjas nr 7.2-2/25/557-2 „Seisukohtade väljastamine Lepna alevikus Kooli kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri

16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi laius 17149 Rakvere-Jõepere maanteel planeeringualaga külgneval lõigul on 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeringuala ei hõlma riigiteed 17149 Rakvere-Jõepere tee ning teekaitsevöönd planeeringualale ei ulatu.

Väljasõit planeeringualalt maanteele 17149 Rakvere-Jõepere tee on olemas Lasteaia tänavalt ja Hämariku teelt. Maanteel on planeeringualaga piirnevas lõigus lubatud sõidukiirus kuni 50 km/h. Ristmikul vajalik nähtavus tagatakse vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 “Tee projekteerimise normid” lisa 2 joonisele 8 ning lisa 1 tabelitele 18 ja 19. Teeandmise kohustusega ristmikul on liitumisnähtavus 15 m, kui liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas. Peatee liitumisnähtavus on 105 m. Liituva tee peatumisnähtavus on ≥ 25 ning peatee liitumisnähtavus on 60 m. Mahasõidu nähtavuskolmnurgad on näidatud joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikuskorraldus”. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1m jne), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine (EhS § 72 lg 2). Elujõulise kõrghaljastuse puhul on sobilik võra tõstmine 2,2m kõrgusele.

Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Kavandatud ja normatiivne parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikuskorraldus”. Üksikelumumaa sihtotstarbega kruntidele on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta. Krundile nr 2 on planeeritud 75 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile “Linnatänavad”. Parkimiskohti saab vajadusel planeerida ka hoonetesse.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. Kui mitteelamu teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 20 parkimiskohta, tuleb vähemalt ühele parkimiskohale paigaldada laadimispunkt.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus (Alus: EVS 843:2016 tabel 9.1 ja 9.2.
Ehitiste asukoht: korruselamute ala ja uus väike-elamute ala)

Krundi nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
2	spordisaal	maapealne max suletud brutopind 3000 m ² 3000/40=75	75	75
3 kuni 9	eramu	-	3	3

Tabel 3. Jalgratase parkimiskohtade kontrollarvutus (Alus: EVS 843:2016 tabel 9.3.)

Krundi nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
2	spordisaal	hinnanguline üheaegsete külastajate arv: 50 50/5=10	10	20

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“.

Joonistel “Olemasolev olukord” ja „Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikuskorraldus“ on näidatud olemasolevate tehnovõrkude asukohad ning planeeritud tehnovõrkude asukohad ning nende kaitsevööndid ja planeeritud servituudialad.

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

Tänavakaitsevööndit ei ole planeeringualale otstarbekas määrata, sest planeeritavad hoonestusalad asuvad piisavalt kaugel teedest. Teid saab vajadusel hooldada ja remontida.

6. HALJASTUS, HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD, PIIRDED

6.1 Haljastus ja heakorrastus

Krundil nr 1 säilib olemasolev haljastus. Aiamaade harimise traditsioon on üks korterelamutega kaasneva nähtusi, mis on inimestele heaks lõõgastuse võimaluseks.

Krundile nr 2 on istutatud Eesti Vabariigi 100. aastapäeva auks tammesalu. Suuremas osas on krundil tegemist loodusliku rohumaaga.

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. Madalhaljastus rajatakse planeeringualal kohtadesse, kus kõrghaljastus vähendab liiklusohutust või puudub vajalik ruum kõrghaljastuse normaalseks kasvuks. Haljastamisel tuleb lähtuda planeeringuala kasutusotstarbest, taimede sobivusest maastikuga ja mullastikuga.

Trassidega koormatud aladele on haljastuse rajamine keelatud. Uue haljastuse rajamisel arvestada ka tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Tänavate ristumiskohtadesse on soovitatav paigutada viidad tänavate ja asutuste nimedega ning muu vajaliku informatsiooniga.

Uute tänavatega koos ehitada välja tänavavalgustus. Lisaks olemasolevale tänavavalgustusele võiks toetada haljastust kohtvalgustuse rajamisega. Sissesõiduteede äärde ja hoonete seintele on soovitatav paigutada valgustid, et muuta maa-ala kasutus turvalisemaks pimedal ajal.

6.2 Kattega alad kruntidel

Kruntidele nr 2, 10, 11 ja 12 planeeritakse teid ja teisi katendiga alasid. Krundile nr 10 rajatakse enne ehitamise alustamist nõuetekohane peenkillustikkattega sõidutee. Pärast ehitiste valmimist elamumaa kasutusotstarbega kruntidel kaetakse sõidutee freesasfaldist katendi või bituumenkattega. Elamumaa kasutusotstarbega kruntidele ehitatavate katendite liigid valib omanik.

6.3 Piirded

Elamumaa sihtotstarbega krundid võib nende piiridel ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrgete piirdega. Funktsionaalsuse tagamiseks võib krundile nr 2 ehitada piirdeid ümber konkreetsete

tegelustsoonide. Piirete ehitusmaterjalidena kasutada puitu ja/või metalli. Piirded võib rajada ööseks suletavatena. Minimaalne värava laius on 4,0 meetrit. Piirded ei tohi raskendada tehnovõrkude ehitamist, päästetehnika juurdepääsu kruntidele ega takistada talvel lumekoristustöid. Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega ning need peavad sobima ehitatava hoonestusega arvestades samuti naaberkruntidele juba rajatud piirete stiili ja kõrgust.

7. KESKKONNAKAITSE

Looduskaitseaduse 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.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele. Kõik ehitusõigusega krundid liidetakse ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga.

7.1 Jäätmekäitlus

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.

Iga hoonestatud kinnistu peab olema varustatud segaolmejäätmete kogumismahutiga. Segaolmejäätmete mahutisse on keelatud panna taaskasutatavaid jäätmeid, mille liigiti kogumine on korraldatud vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud peamiselt olmejäätmete, biojäätmete, pakendi, paberi ja klaastaara hoidmisega. Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus“ on näidatud prügikonteinerite soovituslik

asukoht. Prügikonteinerite täpne paiknemine lahendatakse koos arhitektuursete projektidega. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada need haljastuse varju. Prügikonteinerite tühjemdamist 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 ohtlikke jäätmeid, seal järelsorditakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

8. TEHNOVÕRGUD

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikuskorraldus“.

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 toetada olemasolevad kaablid ja torud kaevetööde ajaks. Olemasolevaid kaableid ja/või torusid ei tohi kaeviku tagasitäitmise ajal mehhaaniliselt muljuda või venitada. Kaevamistööde 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

Käesoleval ajal paiknevad planeeringuala piires olemasolevad 0,4 KV ja 10 kV elektrimaakaablid (peamiselt planeeringuala lõunaosas) ning Lasteaia tänava ääres 0,4 kV õhuliin.

Elektrilevi OÜ väljastas 23.12.2024 a detailplaneeringu koostamiseks tingimused nr 487396. Planeeringuala elektritoide rajatakse 7785 (Rakvere L) 10/0,4 kV alajaamast, mis asub Salu katastriüksusel. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

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.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialadena.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks esitada kliendil liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Krundile nr 2 ja 10 paigaldatakse tänavavalgus.

8.3 Side

Olemasolevad Telia Eesti AS sidekaablid paiknevad 17149 Rakvere-Jõepeere tee sõidutee ääres.

Telia Eesti AS väljastas 14.01.2025 detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr NR 39398877. Tehniliste tingimuste lisa on sidekaevude paiknemise skeem.

Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks tuleb rajatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) põhitrass alates sidekaevust LEP-03 või LEP-21. Igale krundile nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustradiga)

planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve.

Optiline kaabel (magistraal,vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust LEP-22, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15m.

Olemasolevate liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilimine ehitustööde käigus, näha ette kaitsemeetmed (vt ptk Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel).

8.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonitorud ning hüdrandid on olemas riigimaantee 17149 Rakvere-Jõepere tee ääres.

Perspektiivsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud on planeeritud ühenduspunktiga olemasolevatel torustikel Riigimaantee 17149 Rakvere-Jõepere tee ääres. Torustikud üksikelamu maa kruntideni viiakse läbi krundi nr 2 ning mööda tee ja tänava maa-ala krunti nr 10.

Planeeritavate kruntide piiridest kuni 1 m väljapoole paigaldada kinnistute peakraanid, mis jäävad veevärgiga liitumise punktideks. Ehitatava veetrassi sisestustorustiku läbimõõt valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$. Veevarustuse torustiku minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm.

Reoveed kogutakse võimalusel planeeringualalt kokku isevoolselt. Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustiku ja kinnistul asuvate kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt DN160 mm.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike täpsed tehnilised lahendused antakse projekteerimise etapis.

Arendaja ehitab välja ühisvee ja -kanalisatsioonitorustikud ning annab need tasuta üle vee-ettevõtjale. Vee-ettevõtja kasuks seatakse isikliku kasutusõiguse lepingud (arendaja poolt Aktsiaseltsi Rakvere Vesi kasuks).

Enne hoonetele kasutuslubade taotlemist peavad vee- ja kanalisatsioonisüsteemid olema välja ehitatud.

8.5 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. Keelatud on juhtida sademevett riigitee alusele maaüksusele.

8.6 Küte

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

8.7 Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab vastama seadusandlikest aktidest tulenevatele nõuetele ning peasissepääsud soovitatavalt 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“;
- EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.

9.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3 – TP1
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned), IV (kogunemishooned)
Max hoonete kõrgus:	elamud 9,0 m, krundil nr 2 - 14 m
Max ehitisealune pind	elamu koos abihoonetega 460 m²

krundil nr 2 - 1500 m²,

9.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe tuletõkkesektsiooni. Planeeringulahendusega määratud hoonestusalad asuvad reeglina naaberkinnistutel paiknevatest hoonestusaladest 8 meetri kaugusel. Kruntide 4, 5 ja 6 hoonestusalad on kavandatud kruntide 4 ja 5 ning 5 ja 6 ühiste piirideni. Ehitades hoone krundipiile lähemale kui 4 meetrit, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

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

9.4 Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I ja IV 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 600 m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel. Üksikelaamutel saab tulekustutusvee lahendada kodusprinkleritega.

Tulekustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga ehitisele, mille eripõlemiskoormus on alla 600MJ/m² (nt spordihoone), peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel (siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 §7).

9.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Kruntidele pääseb Hämariku teelt, Lasteaia tänavalt ja krundilt nr 10. Sissepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiused.

Kruntidele planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasine reljeef, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpööramist 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

Väline tulekustutusvee võtukoht peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Olemasolevad hüdrandid paiknevad riigimaantee 17149 Rakvere-Jõepere tee ääres. Kui Lepna veetorustikud ühendatakse Rakvere linna veevõrgiga, saab tulekustutusvee võtmiseks kasutada olemasolevaid hüdrante. Käesoleval ajal see võimalus puudub. Krundile nr 2 paigaldatakse tulekustutusveemahuti (min. 108 m³). Planeeritud elamukruntide tulekustutusvesi lahendatakse kodusprinklersüsteemidega.

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

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamualad ja ühiskondlike hoonete alad. 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. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Kooli katastriüksuse detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Käesolevas seletuskirja peatükis käsitletakse Rakvere vallas Lepna alevikus Kooli kinnistul 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 Lepna alevikus, kus kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Positiivne on, et piirkonda kolib uusi tööelisi inimesi, kes on huvitatud piirkonna arendamisest. Korrastatud elamukruntidega maa-ala suurendab kogukonna turvatunnet ja elavdab külaelanike vahelist suhtlust. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest Kooli katastriüksus asub teiste elamute ja nende teenindamiseks vajalike abihoonetega hoonestatud kinnistute lähedal. Ehitised ja tehnovõrgud on võimalik planeerida, projekteerida ja ehitada optimaalsete kuludega. Lisanduv liikluskoormus ei mõjuta riigitee ristumiskoha läbilaskevõimet olulisel määral.

Planeeringu elluviimine ei oma olulist mõju looduskeskkonnale, sest krundid on piisava pindalaga loodusliku keskkonna säilitamiseks. Haljastus lahendatakse mitmerindeliseks, mis toetab elurikkust. Elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning kasutuselevõtt ei avalda mõju põhjavee kaitstusele ega suurenda õhu ja pinnase saastet. Lepnal on olemas ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Tegemist on sisseelatud piirkonnaga, kus on olemas elektrivarustus.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-ala korrastamine ja uue taristu ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust.

Planeeringulahenduse elluviimine suurendab kohaliku omavalitsuse kulusid. Koos tööealiste inimeste elama asumisega Rakvere valda paraneb omavalitsuse tulubaas.

Olulisi asjakohaseid mõjusid Kooli katastriüksuse hoonestamisega ei kaasne.

12. 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, koostatud etapiviisilisest planeeringu elluviimise plaanist ja omaniku soovidest. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Käesolev detailplaneering sätestatab planeeringu realiseerimise järjekorra. Ehitusloa kruntide hoonestamiseks annab kohalik omavalitsus peale kinnistu jagamist kruntideks ja arendusega seotud sõiduteede rajamist kruntidele nr 2 ja 10.

Ehitusõiguse elluviimine planeeringualal jagatakse kolme etappi:

1. ehitatakse tehnovõrgud, killustikkattega tee krundile nr 10 ning tänavavalgustus;
2. kruntide 2-9 hoonestamine;
3. sõidu- ja kõnnitee katmine freesasfaldist katendi või bituumenkattega, avalikus kasutuses maa-alade haljastamine ja tänavamööbli paigldamine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatised, veetrass, side- ja elektrikaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse krundile krundiomaniku või vastava teenuse osutaja poolt.

Krundile nr 10 ehitab arendaja juurdepääsutee koos selle juurde kuuluva taristuga (teed, tehnovõrgud, haljastus). Killustikkattega tee peab olema välja ehitatud hiljemalt enne planeeringualale mistahes ehitusloa või ehitusteatise kohustusliku ehitise ehitamise esitamist omavalitsusele. Pärast elamute valmimist kaetakse sõidutee freesasfaldi või bituumenkattega. Kõik ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Eesti projekteerimismid ja standardid;
7. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+;
8. Rakvere valla üldplaneering (kehtestatud 21.04.2010.a Rakvere Vallavolikogu määrusega nr 4);
9. Koostatava Rakvere valla üldplaneeringu eelnõu.

Koostas: Riiu Efert

(allkirjastatud digitaalselt)

16. jaanuar 2025