

OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1 Registreering nr. EEP004838
44314 RAKVERE Reg. nr. 11003881
Tel +372 5330 2290 www.projekteerimiskeskus.ee

Töö nr. 228/1022

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Vinni Vallavalitsus

Asukoht: Vinni vald, Piira küla, Nõmme (90002:001:2432)

PIIRA KÜLA NÕMME KINNISTU DETAILPLANEERING

Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)* K. Õisma
Arhitekt: *(allkirjastatud digitaalselt)* A. Tiidema

RAKVERE 2026

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	5
1.1 Lähteolukord	5
1.2 Katastriüksuste sihtotstarbed	6
2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	7
2.1 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+	7
2.2 Vinni valla üldplaneering	7
3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	9
4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS.....	10
4.1 Planeeringu lahenduse idee ja avaliku huvi analüüs	10
4.2 Kruntide moodustamine ja krundi kasutamise sihtotstarve.....	10
4.3 Ehitusõigus	12
4.3.1 Üldised nõuded	12
4.3.2 Kruntide ehitusõigused	15
4.4 Piirded	18
4.5 Insolatsioon ja müra	18
5. TEHNOVÕRGUD	19
5.1 Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel	19
5.2 Sidevarustus.....	19
5.3 Elektrivarustus.....	20
5.4 Vee- ja kanalisatsioonivarustus	21
5.5 Sajuvete kanalisatsioon	23
5.6 AS Emajõe Veevõrk üldised tingimused.....	24
5.7 Soojavarustus.....	24
5.8 Tervisekaitse.....	25
5.9 Radooniohu vähendamine	25
6. LIIKLUSKORRALDUS	26
7. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID	29
8. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD	29
8.1 Heakorrasutus	29
8.2 Kattega alad kruntidel	30
9. KESKKONNAKAITSE	30
9.1 Piira küla Nõmme maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu järeldused ning kokkuvõte.....	31
10. TULEOHUTUS.....	32
10.1 Normdokumendid.....	32
10.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala	32
10.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted.....	33
10.4 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele	33

10.5 Väline tulekustutusvesi.....	33
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	34
12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKON-NALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE.....	34
13. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE	35
14. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE.....	36
15. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVATE SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU.....	37

DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MENETLUSDOKUMENDID:

1. Vinni Vallavalitsuse 26.02.2026 korraldus nr 46. Piira külas Nõmme maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. Lisa Vinni Vallavalitsuse 20.10.2025 otsuse nr 74 juurde. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
3. Keskkonnaameti 28.06.2023 seisukoht nr 6-5/23/12265-2 Nõmme kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta;
4. Virumaa Teataja 15.04.2025. a kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta;
5. AS Connecto Eesti Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT5028, 01.10.2025;
6. Telia Eesti AS 30.01.2023 tehnilised tingimused 28.09.2025 nr 39900394;
7. AS Emajõe Veevõrk tehnilised tingimused nr TT-25-0017903.10.2025;
8. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 28.11.2023.a nr 462761
9. Transpordiamet 23.04. 2026.a seisukohtade väljastamine Nõmme kinnistu detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/26/4879-2;
10. Elektrilevi OÜ 26.03.2026 kooskõlastus nr 9319357971;
11. Telia Eesti AS 01.02.2023 kooskõlastus nr;
12. AS Connecto Eesti 14.02.2023 kooskõlastus nr;

JOONISED:

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000
2. Olemasolev olukord M 1:1 000
3. Põhijoonis. Liikluskorraldus M 1:500
4. Tehnovõrgud M 1:500
5. V. Vapper poolt koostatud Nõmme planeeringu riigimaantee liikluskorralduse eskiislahendus.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vinni vallas Piira külas Nõmme maaüksusele detailplaneeringu koostamise aluseks on Vinni Vallavalitsuse 26. veebruar 2026 korraldus nr 46 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on:

- planeeritavale maa-alale väikeelamute (ridaelamud), lao- ja ärimaa kruntide moodustamine, hoonestusalade määramine;
- kruntide ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Vinni Vallavolikogu poolt 27.06.2024. a otsusega nr 17 kehtestatud Vinni valla üldplaneeringuga.

Planeeritava maa-ala pindala on ca 4,0 hektarit. Nõmme maaüksuse omanik on OÜ Näpi Invest.

Detailplaneeringu koostaja on Osäühingu Projekteerimiskeskus arhitekt Alar Tiidema. Osäühing Projekteerimiskeskus omab käesoleva detailplaneeringu autoriõigust. Käesolev detailplaneering on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Gem Geo 12.02.2022. a koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr 13353) ja Geodeesia 24 OÜ poolt 15.08.2025. a koostatud teostusjoonist (töö nr 10533-25).

1.1 Lähteolukord

Planeeringuala asub Vinni vallas Piira küla Rakvere linna poolses osas, 21 Rakvere-Luige tee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ristmikust ida pool. Pajusti alevik asub ca 5 kilomeetri ja Rakvere kesklinn asub planeeringualast linnulennult ca kolme kilomeetri kaugusel.

Nõmme maaüksus on hoonestamata. Kinnistut läbib keskpinge õhuliin.

Kõlvikuliselt on kogu planeeringuala haritav maa. Maapinna reljeef on suhteliselt tasane, ainult maantee muldkehad on olemasolevast tasapinnast kõrgemaks ehitatud.

1.2 Katastriüksuste sihtotstarbed

Nõmme maaüksuse katastritunnus on 90002:001:2432, maaüksuse pindala on 40480 m² ning katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringualaga piirnevad peamiselt maatulundusmaa ja transpordimaa kasutusotstarbega katastriüksused.

Planeeringuala piirneb ja/või selle lähiümbruses asuvad järgmised katastriüksused (vt joonis 2 Olemasolev olukord):

Tabel 1. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

Katastriüksuse nimi/aadress	Katastritunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee	90002:001:2840	100 % transpordimaa	15 931 m ²
5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee	90002:001:2850	100 % transpordimaa	95 828 m ²
5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee	90002:001:0611	100 % transpordimaa	1 613 m ²
5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee	90002:001:0598	100 % transpordimaa	64 m ²
21 Rakvere-Luige tee	90002:001:2860	100 % transpordimaa	206 813 m ²
Mõisa tn 4	90002:001:0597	100 % maatulundusmaa	18 361 m ²
Tõlla tn 1	90002:001:0320	100 % elamumaa	5 218 m ²
Heina	90002:001:0302	100 % maatulundusmaa	54 251 m ²
Valgeküüni	90002:001:0131	100 % tootmismaa	3 204 m ²
Aru tn 5	90002:001:0103	100 % maatulundusmaa	89 310 m ²
Kruusiaugu	90101:001:1072	100 % maatulundusmaa	163 485 m ²
Lääne	90002:001:2420	100 % maatulundusmaa	25 928 m ²
Laanemetsa	90002:001:0219	100 % elamumaa	9 201 m ²
Tankla	90002:001:1081	100 % ärimaa	2 506 m ²
Kütuse	90002:001:0903	100 % ärimaa	5 790 m ²
Tibu	90002:001:0263	100 % maatulundusmaa	10 411 m ²

Kõikide katastriüksuste pindalad on käesolevas planeeringus esitatud Maa-ameti kaardiserveri 24.09.2025. a seisuga.

2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

2.1 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.

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ joonise "Toimepiirkonnad, ühendused ja taristu" kohaselt asub Piira küla Rakvere linna ja hajaasustusega maa-ala vahelises vahevööndis. Planeering (lk 38): *Üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ kohaselt tuleb linnapiirkondades tagada linnade ja nende lähitagamaa (eeslinnad ja satelliitasulad) koostoimimine. Sisemise sidususe tõttu on linnapiirkondades teistsugune (sagedasem) ühistranspordivajadus kui väljaspool seda. Teenuste, töökohtade, haridusasutuste jne kättesaadavuses on suur osa ka avalikku ruumi siduval jalg- ja jalgrattateede võrgustikul.*

Oluline on ka jalgrattateede ühenduste rajamine/hoidmine Rakvere linna ning siirdevööndi keskuste vahel, mis küll ei ole lahenduseks valdavale enamusele pendelliikujatele, kuid hooajaliselt annaks võimaluse suurema paindlikkuse mitte igapäevaste isiku- jne teiste äri- ja kultuuriteenuste tarbimiseks siirdevööndis. Jalgrattateed on Piiral Rakvere, Tõrma, Pajusti suundadel on olemas.

Joonisel 3 "Kergliiklusteed ja puhkekohad" on märgitud T-tähega perspektiivsed suuremate tööandjate asukohad. Üks selliseid kohti on Piira külas ringristmiku lähiümbrus.

Detailplaneeringu lahendus vastab Lääne-Viru maakonnaplaneeringule.

2.2 Vinni valla üldplaneering

Vinni valla üldplaneering kehtestati Vinni Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 17. Vinni valla üldplaneeringus on planeeringuala juhtotstarbeks määratud segahoonestusega maa-ala (ÜS). Üldplaneeringus on Piira küla tiheasustusega ala määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Vinni valla üldplaneering lk 15-17:

6.8.1 Segahoonestuse maa-ala (ÜS)

Maakasutuslikult mitmekesine piirkond või tänava-äärne hoonestatav ala, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala kasutamiseks erinevatel kasutusotstarvetel. Edasisel ehitamise kavandamisel tuleb täpsemalt hinnata konkreetseid arengusoove ja

nende mõjusid konkreetses keskkonnas. Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada negatiivseid häiringuid põhjustavaid ehitisi – alal tuleb tagada elamumaa nõuetele vastavad võimalike häiringute (nt õhusaaste, vibratsioon jne) normtasemed. Erandiks on müra, mille puhul tuleb müratundlikel aladel (nt elamumaa, rohealad, ühiskondlike ehitiste maa jms) tagada III müra kategooria normtase. Müratundlikeks aladeks ei loeta segahoonestuse maa-alale kavandatavaid äri- ja tootmismaid. Kuna segahoonestuse maa-ala juhtotstarve võimaldab erinevat kasutust ja hooneid, siis tuleb segahoonestuse maa-alale kavandatava tegevuse iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi (nt elamu kavandamisel elamu maa-ala juhtotstarbe tingimused).

Ehitusõiguse maksimaalsed parameetrid on esitatud üldplaneeringu tabelis 1. Sellest tabelist nähtub, et segahoonestusega maa-alale võib rajada elamuid, ärihooneid, tootmishooneid, laohooneid, terminalihooneid (väiksem variant sellest on tankla) ja tehnovõrke koos nende püstitamiseks vajalike hoonete või rajatistega. Siinkohal on loetletud ainult need maakasutuse juhtotstarbed, mida planeeritakse Nõmme maaüksusele. Üldplaneering:

6.3 Ehitusõiguse määramisega seotud tingimused

Seni hoonestamata maaüksusele ehitusõiguse saamise eelduseks on:

- *juurdepääs avalikule teele (pääs läbi teise maaüksuse servituudiga või on olemas kohtu poolt määratud juurdepääs);*
- *nõuetekohane vee saamine ja reoveekäitlus immutamise võimalikkusega (juhul kui kavandavate vee- või reoveekäitlusehitiste kitsendused ulatuvad naaberkinnistule, tuleb nende osas sõlmida omanike vaheline notariaalne kokkulepe enne ehitustegevusele asumist. Immutamise võimalikkus on vajalik tagada, kuna ehitamise järgselt võib selguda, et kogumiskaevudega majandamine osutub ebamõistlikult kulukaks ja on vajalik immutada, kuid immutamise kuju ei ole võimalik enam tagada);*
- *üleujutusohu või liigniiskusest tulenevate ohtude puudumine (vt ptk 13);*
- *ehitussoovi õigusaktidele vastavus.*

Ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada lähipiirkonnas välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuriga.

6.5 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Kõikide ühiskondlike ja avalikkusele avatud hoonete või rajatise puhul tuleb detailplaneeringu ja/või ka projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist. Vajadusel kaasab kohalik omavalitsus arhitektuurivaldkonna spetsialiste.

Kavandataav ja rekonstrueeritav ehitis peab mahuliselt ja arhitektuurselt (sh kõrgus, maaüksuse täisehitus, asustusstruktuur, ehitise asend, arhitektuurilised lahendused, värvitoonid, kasutatud materjalid jms) sobituma olemasolevasse asustusstruktuuri ja maastikku. Siinjuures tuleb arvestada ajas muutuvaid ehitusnõudeid ja -vajadusi, sobivus ei lähtu ainult ümbritseva kvantitatiivsetest väärtustest vaid ka kujunduskontseptsioonist ja vajadustest.

Abihooneid ei ole lubatud kavandada põhihoonest kõrgemaks ning need ei tohi kujuneda maaüksusel domineerivaks.

Ehitusprojekti kohalikule omavalitsusele esitamise kohustuseta ehitiste puhul antakse kohaliku omavalitsuse spetsialisti poolt vajadusel ehitise püstitajale suuniseid, kuidas tagada parim võimalik lahendus ning üldplaneeringus toodud üldpõhimõtete järgimine.

Täna/tee pooltel küljel peab piire olema avaustega või läbipaistev ning sobituma kokku naabruses olevate piiretega, sh kõrguslikult. Piirete kõrguse nõuded on esitatud tabelis 1. Tiheasustusega aladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS Linnatänavad) tagada ohutu nähtavus valides vastav kõrgus või piisav läbipaistvus.

6.6 Tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused

Sademeveekäitlus tuleb lahendada maaüksuse siseselt või naabermaaüksuste kaudu eesvooluni tagades eesvoolu, vajalike rajatiste ning nende aluse maa osas õiguslikud kokkulepped (piiratud asjaõiguse seadmine).

Vee võtmise ja heitvee immutamise rajatistest tulenevad kujad peavad mahtuma maaüksuse piiridesse või tuleb teiste maaüksuste osas seada kujaga hõlmatava ala ulatuses õiguslik alus (kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõigus).

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Piira külas asuvad äri- ja tootmishooned on varem ehitatud kas Rakvere linna piirile ja / või suuremate teede äärde. Elamud paiknevad Rakvere linna lähiümbruses peamiselt grupiti, linnast kaugemal hajusalt.

Tegemist on kiiresti areneva piirkonnaga. Planeeringualast põhja poole, Mõisa tn 4 kinnistule ehitab OÜ Agriland aastatel 2023-2025 äri- ja teenindushoone, kus müüakse ja hooldatakse põllumajandustehnikat.

Planeeringuala kontaktvööndis detailplaneeringuid koostatud ei ole.

4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1 Planeeringu lahenduse idee ja avaliku huvi analüüs

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

Piira on küla on linnalähedane tiheasustusega ala, kus on soodsad eeldused äri, laonduse ja tootmise edendamiseks. Lähiumbruses on olemas piisavat huvilisi, kes sooviksid osta äri või tootmise jaoks maad, et arendada oma äri.

Ehituslikust seisukohast on mõistlik planeerida suuremat maa-ala, mis arvestab piirkonna ettevõtjate vajaduste ja võimekusega. Arendaja plaanib kaks kinnistut jätta elamumaaks, et kaugemalt tööle käijatele oleks mõnel ettevõtjal võimalik soovi korral välja ehitada elamispinnad. Maa-alale on planeeritud teed ja tehnovõrgud. Hoonete juurde ja tänavatele on planeeritud nõuetele vastavad parklad ja kõnniteed ning piirkonda sobiv haljastus. Planeeringuala korrastatakse. Maa-ala heakorramine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab piirkonna väljanägemist.

Uue äri ja tootmise jaoks arendatava maa-ala lisandumine sellesse piirkonda võimaldab suurendada teenuste hulka, tööhõivet ja populariseerida piirkonda lähiasulate elanike hulgas.

Planeeringu joonistel näidatud hoonete asukohad, haljastuse, tehnovõrkude, liikluse, piirete, parkimise ja jäätmekogumise lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas piirkonna arengusuundadega ning kehtivas Vinni valla üldplaneeringus ja maakonnaplaneeringus seatud eesmärkidega.

4.2 Kruntide moodustamine ja krundi kasutamise sihtotstarve

Planeeringualale on kavandatud 2 majutushoonet (nr 20 ja 21), 12 ärimaa kasutusotstarbega krundi (nr 3-6 ja 11-18), 3 krundi tehnovõrkude jaoks (nr 7,19 ja 22), 3 tootmis- ja ärimaa kasutusotstarbega krundi (nr 8-10) ning kaks transpordimaa kasutusotstarbega krundi (nr 1 ja 2). Koostatud detailplaneering teeb ettepaneku maaüksuse jagamiseks 22-ks krundiks ning määrata kruntidele maakasutuse sihtotstarbed:

Pos 1 pindala on 2442 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% tee ja tänava maa-ala ja katastris 100% transpordimaa.

Pos 2 pindala on 5129 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% tee ja tänava maa-ala ja katastris 100% transpordimaa.

Pos 3 pindala on 1979 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning 50% tankla- ja teenindushoone maa, katastris 100% ärimaa.

Pos 4 pindala on 1981 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ja katastris 100% ärimaa.

Pos 5 pindala on 1981 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ja katastris 100% ärimaa.

Pos 6 pindala on 2834 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ja katastris 100% ärimaa.

Pos 7 pindala on 197 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% tee ja tänava maa-ala, katastris 100% transpordimaa.

Pos 8 pindala on 2463 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja 50% laohoone maa, katastris 50% ärimaa ja 50% tootmismaa.

Pos 9 pindala on 2410 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja 50% laohoone maa, katastris 50% ärimaa ja 50% tootmismaa.

Pos 10 pindala on 2743 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja 50% laohoone maa, katastris 50% ärimaa ja 50% tootmismaa.

Pos 11 pindala on 1544 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja katastris 100% ärimaa.

Pos 12 pindala on 1544 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja katastris 100% ärimaa.

Pos 13 pindala on 1400 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja katastris 100% ärimaa.

Pos 14 pindala on 1400 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja katastris 100% ärimaa.

Pos 15 pindala on 1725 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja katastris 100% ärimaa.

Pos 16 pindala on 1080 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja 50% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, katastris 100% ärimaa.

Pos 17 pindala on 1015 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja 50% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, katastris 100% ärimaa.

Pos 18 pindala on 1005 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja 50% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, katastris 100% ärimaa.

Pos 19 pindala on 31 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 100% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa ja katastris 100% tootmismaa.

Pos 20 pindala on 2400 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja 50% majutushoone maa, katastris 100% ärimaa.

Pos 21 pindala on 1487 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja 50% majutushoone maa, katastris 100% ärimaa.

Pos 22 pindala on 1690 m², maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringus 50% haljasala maa ja 50% kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitamise maa, katastris 50% maatulundusmaa ja 50% tootmismaa.

Detailplaneeringu kehtestamine koos kinnistu jagamisega kruntideks annab võimaluse ehitada planeeritud ehitisi ning võimaluse kruntide majandamiseks vastavalt omanike soovidele.

4.3 Ehitusõigus

4.3.1 Üldised nõuded

Joonisel "Põhijoonis. Liikluskorraldus" on näidatud planeeritav hoonestusala ning hoonete soovituslikud asukohad. Hoonestusalad paiknevad minimaalselt nelja meetri kaugusel kruntide piiridest.

Planeeringuala on jagatud kaheks etapiks. Enne esimese etapi elluviimist tuleb valmis ehitada riigitee 21 Rakvere-Luige tee laiendus koos bussipeatuste ja ohutussaarega ning I etappi kuuluv Pos 1-le planeeritud sõidutee koos kõnnitee ja tehnovõrkudega. Seejärel antakse ehitusload projekteeritud ehitistele. Esimeses etapis on lubatud ehitada ja kasutada lokaalset puurkaevu ja omapuhastit. II-s etapis ehitatakse välja liitumine ühisvoolse vee- ja kanalisatsioonitrassiga ning vajadusel elektrivõrgu laiendus. Pärast seda antakse välja ehitusload II etapis projekteeritud ehitistele.

Ehitatav hoonestus peab sobituma piirkonda, ilmestama tänavapilti ja andma edasi kaasaegse arhitektuuri võimalusi ning visioone. Tegemist on ettevõtluseks soodsa ja toimiva piirkonnaga.

Kruntidele planeeriti ehitised koos nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja platsidega. Hoonestusala määramisel lähtuti sellest, et detailplaneering on territooriumi lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse alus, ning maa on piiratud resurss, mille planeerimisega tuleb säästlikult ümber käia. Kruntide maakasutus,

ehitusõigus, põhilised arhitektuurinõuded ja piirangud on toodud joonisel nr 3 "Põhijoonis. Liikluskorraldus" kujutatud tabelis.

Vinni valla üldplaneeringu tabel 1 kohaselt on suurim lubatud ehitisealune pind planeeritaval ärimaal kuni 30% ja tootmismaal kuni 60%. Nõmme maaüksuse detailplaneeringus on ehitisealune pind 25-30%, tootmismaal 26-33%. Suurim lubatud hoone kõrgus on kuni 12 meetrit, mis on täidetud. Hooned projekteerida minimaalselt TP3 klassi nõuetele vastavad. Hooned projekteerida seaduses ettenähtud varjendite või varjumiskohtadega.

Uusi hooneid võib ehitada riigiteede 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja 21 Rakvere-Luige tee katenditest minimaalselt 30 meetri kaugusele väljaspoole teekaitsevööndit. Kruntidele ehitatavates hoonetes tuleb võtta kasutusele abinõud normmürataseme tagamiseks, sest need projekteeritakse riigiteede lähedale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada müra summutavaid ehitusmaterjale, minimaalselt kolmekordseid pakettaknaid jne. Riigimaantee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi rakendada meetmeid planeeringuga kavandatud hoonetele riigiteede liiklusest tulenevate häiringute (müra, õhusaaste, vibratsioon) mõju leevendamiseks. Kõik vastavate meetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Hoonete välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Tähtis on hoonete funktsionaalsus, sobivus miljöösse ning nende kasutusmugavus ja ohutus. Hooned projekteerida 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 Piira külla. Hoonete värvilahendused määrata ehitusprojektides.

Hoonetele A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneelid. Päikesepaneelid on soovitatav paigaldada integreerituna katusekattesse või maapinnale. Tuulikute paigaldamine kinnistutele ei ole lubatud.

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. Ehitisealuse pinna hulka ei arvestata teede, platside jt. rajatiste alust pinda.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Vinni valla üldplaneeringus (seletuskiri punkt 2.2).

Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid. Rajatiste (nt teed ja platsid, tehnovõrgud) ehitisealune pind kruntidel ei ole piiratud.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaaladest lähtudes võib uusi hooneid ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meeter, vee- ja

kanalisatsioonitrassidest kaugemale kui 2 meetrit. Teed, platsid ja haljastus on hoonestust siduvateks elementideks.

Maa-aluste korruste ehitamine kõikidele hoonetele võib osutada vajalikuks seoses uuenevate seadusest tulenevate nõuetega uusarendustele. Sel juhul lähtutakse hoone sügavuse projekteerimisel kehtivast seadusandlusest (varjumiskohad, varjendid jne).

Kruntidele on planeeritud peamiselt äri- ja laohooned, kus tegevus toimub üldiselt päevasel ajal. Hoonestus on planeeritud riigiteedest võimalikult kaugemale, sealhulgas teekaitsevööndist väljapoole. Riigiteede poole on kruntidel planeeritud parklad ja kõrghaljastus. Majutushooned on planeeritud riigiteedest võimalikult kaugemale, et oleks tagatud võimalikult head tingimused nende kasutajatele. Kruut nr 22 moodustab täiendava puhverala riigitee ja peamiselt töötajatele mõeldud majutushoonete vahel.

Planeeritavatele kruntidele ja eriti riigiteega piirnevatele kruntidele nr 3-6 ja 8-10 ehitamisel on soovitatav võimaliku maantee negatiivse mõju leevendamiseks kasutada tugevdatud heliisolatsiooniga ehituskonstruksioone ning muid efektiivseid müra pärssivaid lahendusi.

Huvitatud isik peab arvestama liiklusemüra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed "Rahvatervise seaduse" alusel vastu võetud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmürataseme tagamiseks. Riigitee häiringutest põhjustatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega tuleb arvestada ja neid hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.12.2016 a määrusele nr 32 ja tagada vajadusel leevendavad meetodid lähtudes keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemele.

Tee omanik teavitab arendajat tehnilistes tingimustes maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid olukorra leevendamiseks või vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimestele ohtlikke mõjusid planeeritava alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab Huvitatud isik.

Ehitustehnikaga pole lubatud manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda planeeringuala siseseid teid. Riigiteega ristuvad tehnoõrgud (nt sidetrass) tuleb rajada kinnisel meetodil.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis (näiteks parkla), tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Ehitatavad hooned tuleb vajadusel sektsioneerida eraldi tuletõkkeseptsioonideks (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12).

Ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi. Tehnoõrgud (kanalisatsioonirajatis, veetrass, puurkaev,

side- ja elektriakaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundi omanike või vastava teenuse osutaja poolt seaduslikul alusel. Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Vinni vallavalitsusega.

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

4.3.2 Kruntide ehitusõigused

Krundid nr 1 ja 2

Kruntidele nr 1 ja 2 on planeeritud teed ja tehnovõrgud. Ehitusõigust nendele kruntidele ei määrata.

Krunt nr 3

Krundile võib ehitada ühe kuni kolmekorruselise ärihoone ja 3 ühekorruselist abihoonet. Tanklahoone liigitub ehituslike parameetrite poolest abihoonete hulka. Ärihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 12,0 meetrit. Abihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 4,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 580 m² ja krundi täisehitus võib olla kuni 30%.
- Maksimaalne suletud brutopind on lubatud kokku kuni 1650 m².
- Katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krunt nr 4

Krundile võib ehitada ühe kuni kolmekorruselise ärihoone ja ühe ühekorruselise abihoone. Ärihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 12,0 meetrit. Abihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 4,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 580 m² ja krundi täisehitus võib olla kuni 29%.
- Maksimaalne suletud brutopind on lubatud kokku kuni 1650 m².
- Katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krundid nr 5 ja 6

Igale krundile võib ehitada ühe kuni kolmekorruselise ärihoone ja ühe ühekorruselise abihoone. Ärihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 12,0 meetrit. Abihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 4,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundil nr 5 on 500 m² ja krundil nr 6 on 700 m².
- Kruntide täisehitus võib olla kuni 25%.
- Maksimaalne suletud brutopind on krundil nr 5 kuni 1000 m² ja krundil nr 6 on max suletud brutopind kuni 1350 m².
- Katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krunt nr 7

Krundile võib ehitada tehnovõrke ja ühe ühekorruselise tehnovõrke teenindava ehitise (nt reovee ülepumpala). Ehitise kõrgus maapinnast võib olla kuni 3,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 20 m² ja krundi täisehitus võib olla kuni 10%.
- Maksimaalne suletud brutopind on lubatud kokku kuni 20 m².
- Ehitise katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krundid nr 8, 9 ja 10

Igale krundile võib ehitada ühe kuni kahekorruselise äri- või laohoone ja ühe ühekorruselise abihoone. Peahoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 12,0 meetrit. Abihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 4,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind kruntidel nr 8 ja 9 on 800 m² ja krundil nr 10 on 700 m².
- Kruntide täisehitus võib olla krundil nr 8 kuni 32%, krundil nr 9 kuni 33% ja krundil nr 10 kuni 26%.
- Maksimaalne lubatud suletud brutopind on kruntidel nr 8 ja 9 kuni 1600 m² ja krundil nr 10 on max suletud brutopind kuni 1100 m².
- Katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krundid nr 11, 12, 13, 14 ja 15

Igale krundile võib ehitada ühe kuni kahekorruselise ärihoone ja ühe ühekorruselise abihoone. Peahoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 12,0 meetrit. Abihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 4,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind kruntidel nr 11 ja 12 on 450 m², krundil nr 13 420 m², krundil nr 14 400 m² ja krundil nr 15 on 500 m².

- Kruntide täisehitus võib olla kruntidel nr 11, 12, 14 ja 15 olla kuni 29% ja krundil nr 13 kuni 30%.
- Maksimaalne lubatud suletud brutopind on krundil nr 11 kuni 550 m², krundil nr 12 kuni 900 m², krundil nr 13 kuni 650 m², krundil nr 14 kuni 800 m² ja krundil nr 15 on max suletud brutopind kuni 1000 m².
- Katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krundid nr 16, 17 ja 18

Igale krundile võib ehitada ühe kuni kahekorruselise ärihoone ja ühe ühekorruselise abihoone. Peahoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 9,0 meetrit. Abihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 4,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundil nr 16 on 320 m² ning kruntidel nr 17 ja 18 on 300 m².
- Kruntide täisehitus kruntidel nr 11, 12, 14 ja 15 kuni 29% ja krundil nr 13 kuni 30%.
- Maksimaalne lubatud suletud brutopind on kruntidel nr 16, 17 ja 18 kuni 500 m².
- Katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krunt nr 19

Krundile võib ehitada ühe ühekorruselise tehnovõrke teenindava ehitise. Ehitise kõrgus maapinnast võib olla kuni 3,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 10 m² ja krundi täisehitus võib olla kuni 32%.
- Maksimaalne suletud brutopind on lubatud kokku kuni 10 m².
- Ehitise katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krundid nr 20 ja 21

Igale krundile võib ehitada ühe keldrikorrusega ja kuni kahekorruselise majutushoone. Krundile nr 20 võib ehitada kuni kolm ja krundile nr 21 kuni kaks hoonet. Abihooned võivad olla ühekorruselised. Majutushoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 9,0 meetrit. Abihoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 4,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundil nr 20 on 720 m² ning krundil nr 21 445 m².
- Kruntide täisehitus kruntidel nr 20 ja 21 on kuni 30%.

- Maksimaalne lubatud suletud brutopind krundil nr 20 on 1440 m² ja krundil nr 21 kuni 600 m².
- Katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

Krunt nr 22

Krundile võib ehitada kaks ühekorruselist ehitise. Ehitise kõrgus maapinnast võib olla kuni 4,0 meetrit.

- Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 100 m² ja krundi täisehitus võib olla kuni 6%.
- Maksimaalne suletud brutopind on lubatud kokku kuni 100 m².
- Ehitise katusetüüp määratakse ehitusprojektiga.

4.4 Piirded

Krundid võib ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrgete läbipaistvate piiretega. Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega. Piirded ei tohi jääda krundi nr 1 ja riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurka. Piirete ehitusmaterjalina kasutada puitu ja/või metalli (nt keevispaneelid). Piirded võib rajada ööseks suletavana. Piirde rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu krundile, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust. Hekkpiirdeid võib rajada väljaspoole riigitee külgnähtavusala või selle piirile (20 m riigitee katte servast).

4.5 Insolatsioon ja müra

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt seadusandluses toodud nõuetele.

Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigaldamisel arvestataks naaberhoonete paiknemisega. Tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei ületaks 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".

5. TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal paiknevad elektri keskpinge õhuliin ja madalpinge õhuliinid. Lähim ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitoru paiknevad põhja pool C.T. von Neffi tn 2 katastriüksusel (katastritunnus 90002:001:2540).

Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4 „Tehnovõrgud“. Planeeringu joonistel näidatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimisstaadiumis.

5.1 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.

Uute hoonete liitumised tehnosüsteemidega kavandatakse planeeritud tänavamaa kruntidelt Pos 1 ja Pos 2. Maantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teega ristuvad tehnovõrgud ehitada kinnisel meetodil.

Kõik planeeringualale rajatavad tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele. Tehnovõrkude väljaehitamine või ümberehitamine planeeringualal toimub arendaja kulul. Detailplaneeringuala liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tuleb taodelda liitumistingimused Aktsiaseltsilt Emajõe veevärk. Tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks väljastatakse lähtetingimused tehnovõrkude valdajate poolt. Enne kasutuslubade taotlemist ehitistele peavad tehnovõrgud olema välja ehitatud.

5.2 Sidevarustus

Planeeringualale rajatavatele hoonetele on võimalik ehitada sidevarustus välja Telia Eesti AS poolt 29.09.2025 a väljastatud tehniliste tingimuste nr 39900394 alusel sidekanalisatsiooni baasil algusega sidekaevust nr RK3-133. Nimetatud sidekaev asub planeeringualast ca 300 m põhja pool.

ELASA väljastas elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT5028 01.10.2025. aastal. Lähim sidekaev 041K31 asub Vilgu tee ristmiku lähedal ca 2,9 km kaugusel planeeringualast.

Kuna mõlema seideteenuse pakkuja poolt pakutud liitumispunktid asuvad kaugel ja kõik liinirajatiste ehitamise, kaitsmise ja ümberkandmise tööd tuleb teostada tellija vahenditega, siis lahendatakse side mobiilside baasil.

Sidevõrgu omanike ja haldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa.

5.3 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas 28.11.2023 detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 462761. Detailplaneeringu ala liitumine elektrivõrguga on võimalik alajaamast Piira tankla alajaamast.

Planeeringuala on jagatud kaheks ehitusetapiks:

I etapis ehitatakse krundile nr 2 alajaam toitega Piira tankla alajaamast. Pos 1 ja osaliselt Pos 2, Pos 12, Pos 14, Pos 15-22 lahendatakse toide planeeritavast alajaamast 0,4kV maakaabelliinidega.

II ehitusetapis ehitatakse välja ülejäänud kruntide jaoks teed ja tehnovõrgud. II etapis ehitatakse välja ringtoide alajaamani nr 110 Vet. Keskus. Tänavamaale paigaldatakse jaotuskilbid ning ühe-, kahe- või kolmekohalised liitumiskilbid.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ töötajatele tuleb tagada juurdepääs elektrikilpidele. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Planeeritavate tänavate äärde nähakse ette perspektiivsete 10 kV ja 0,4 kV maakaablite koridorid. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse. Elektriakaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Välised elektriühendused ehitatakse vajadusel ümber maakaablitega. Olemasoleva elektrivõrgu väljaehitamine ja/või ümberehitamine toimub kliendi kulul. Ümberehituseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ Osahingule kirjalik taotlus. Elektrivõrgu ümberehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Hoonete katustele võib rajada päikesepaneelidest koosnevaid energiatootmise üksusi.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ Osahingule liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ Osahingule esitada moodustatud kinnistute aadressid.

5.4 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vee- ja kanalisatsioonisüsteemi projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kinni pidada järgmistest õigusaktidest:

1. Veeseadus;
2. EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
3. RIL77-1990. Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend;
4. EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
5. Vinni valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035;
6. teised kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrused ja muud seadusaktid.

Vinni valla üldplaneeringu p 10.6.: *Üldplaneeringu lahendus tugineb Vinni valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVKA), mis on koostatud perioodile 2019-2031. Võrkude võimalikud rekonstrueerimise ja laiendamise ulatused määratakse valla ÜVKA-ga, milles on detailsemale analüüsile tuginedes võimalik teha operatiivsemaid otsuseid. Üldplaneering annab pikemaajalisi üldiseid suuniseid taristu arendamisel.*

Üldplaneering ei määra uute võrkude ja rajatiste asukohti, kuna nende vajadust on ajas vaja kiiremini ja detailsema analüüsiga ümber hinnata, kui seda võimaldab üldplaneering. Tiheasustusega aladel ja reoveekogumisaladel uute arenduste kavandamisel tuleb rajada ühisvõrk, mis tuleb arendaja poolt rajada üldjuhul enne hoonete ehitamist.

Vinni valla üldplaneeringu p 10.6.1 „Veevärk“ kohaselt ei asu Piira külas asuv Nõmme kinnistu ÜVKA reoveekogumisalal (ei ole nimetatud asulate loendis, kes asuvad) ega tiheasustusalal. Võrguga liitumise kohta teeb põhjendatud juhtudel kaalutlusotsuse kohalik omavalitsus. Võrguga liitumise, võrgust eraldumise tingimused ja erisused (millistel juhtudel ei ole võrguga liitumine kohustuslik) kinnitatakse valla õigusaktiga.

Vinni valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035 näeb ette, et Nõmme kinnistu piirini on tuleb vee-ettevõtjal ehitada liitumistasudest ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud:



ÜVKA kavast lähtudes ehitab vee-ettevõtja vee- ja kanalisatsioonitrassid kuni Nõmme kinnistu piirini. Nõmme kinnistu piirile paigaldatakse veetarbimise mõõtmiseks torustikule veemõõdukaev, mis jääb ühisveevärgiga liitumise punktiks. Sealt edasi toimub vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine planeeringualale kahes ehitusetapis (vt joonis 4 Tehnovõrgud): paigaldatakse iga krundi torustikule veemõõdukaev.

I ehitusetapis ehitatakse Positsioonile nr 19 puurkaev ja Positsioonile nr 22 omapuhasti (kuni 49 inimekvivalenti). Pos 2, Pos 12, Pos 14, Pos 15-22 veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse kuni II ehitusetapini lokaalsete rajatiste baasil. Kruntide liitumispunktid veevarustuse ja kanalisatsiooni jaoks ehitada tänavamaale 0,3 - 1 meetri kaugusele kinnistu piirist.

II ehitusetapis ehitatakse teed, tehnovõrgud ja tehnovõrkude (sh veevarustuse ja kanalisatsiooni jaoks) liitumispunktid ülejäänud kruntide jaoks. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud ehitada algusega ca 164 meetrit põhja pool Mõisa tn 2 kinnistu sissesõidu juures paiknevatest torustikest mööda riigitee 21 Rakvere-Luige tee haljasala võimalikult kinnistu piiri lähedalt. II ehitusetapis liita kõik krundid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Omapuhasti likvideerida või ehitada samale krundile reoveepumpla. Veetorustik on planeeritud ehitada kuni Heina (katastritunnus 90002:001:0302) kinnistuni.

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

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

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019. a määruse nr 61 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

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

Lähim olemasolev puurkaev asub Valgeküüni kinnistul, puurkaevul on hooldusala raadiusega 10 m puurkaevust ja reovee immutamise keeluala 50 m puurkaevu hooldusalast.

Reoveed kogutakse võimalusel planeeringualalt kokku isevoollalt.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike täpsed tehnilised lahendused ning paiknemine antakse projekteerimise etapis.

AS Emajõe Veevärk ei kooskõlasta käesolevat detailplaneeringu lahendust, kus arendaja projekteerib ja ehitab ise vee- ja kanalisatsioonirajatised ega ole tulevikus nõus üle võtma arendaja poolt ehitatud torustikke. Kuna planeeringusisesed rajatised jäävad arendaja omandusse, siis paigaldatakse Nõmme kinnistu piirile veearvestiga veemõõdukaev (vt joonis 4 Tehnovõrgud).

Liitumis- ja tarbimisleping tehakse ühe (Nõmme) kinnistu kohta, detailplaneeringuga moodustatavad krundid peavad moodustama ühistu vm juriidilise isiku või valima esindaja, kellega Emajõe Veevärk sõlmib lepingu liitumiseks ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Moodustatavad kinnistud ei saa eraldi kinnistute kaupa sõlmida veevärgiga liitumislepinguid. Samad tingimused kehtivad ka liitumisel reoveekanalisatsiooniga.

5.5 Sajuvete kanalisatsioon

1. Igal krundil tekkivad sajuveed tuleb hajutada või immutada krundi piires. Keelatud on juhtida sademevett naaberkruntide suunas või maanteedele. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.;

2. sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikud tuleb välja ehitada lahkvoolsetena. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud;
3. katustele langevad sajuveed tuleb kokku koguda ja immutada või kasutada ära kastmiseks, tualettides jne;
4. parklatest kogutavad sademeed juhtida läbi liiva- ja õlipüüduuri. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Sajuvee juhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektiga.

5.6 AS Emajõe Veevärk üldised tingimused

AS Emajõe Veevärk üldised tingimused:

1. kruntidel tekkivate sademeveete ärajuhtimine ja puhastamine lahendada vastavalt standarditele ja kehtivale seadusandlusele;
2. kõikidele planeeritud ühisveevärgi ja kanalisatsioonirajatistele seadmetele seada vee-ettevõtja, kelleks on AS Emajõe Veevärk, kasuks isikliku kasutusõiguse lepingud;
3. vee- ja kanalisatsioonirajatised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et haljastus, teised ehitised jne ei rikuks nende seisukorda või ei takistaks tehnovõrkude hooldust. Vee- ja kanalisatsiooniehitistele tagada nõuetekohased (standardile vastavad) kujud teistest ehitistest, haljastusest jne;
4. Torustike planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel arvestada kõikide antud piirkonda jäävate varem koostatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega;
5. Planeeringuala liitmisel ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga lähtutakse ÜVKA kavast, Vinni valla üldplaneeringust ja teistest kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud õigusaktidest, kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskirjast ning Konkurentisameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise metoodikast.

5.7 Soojavarustus

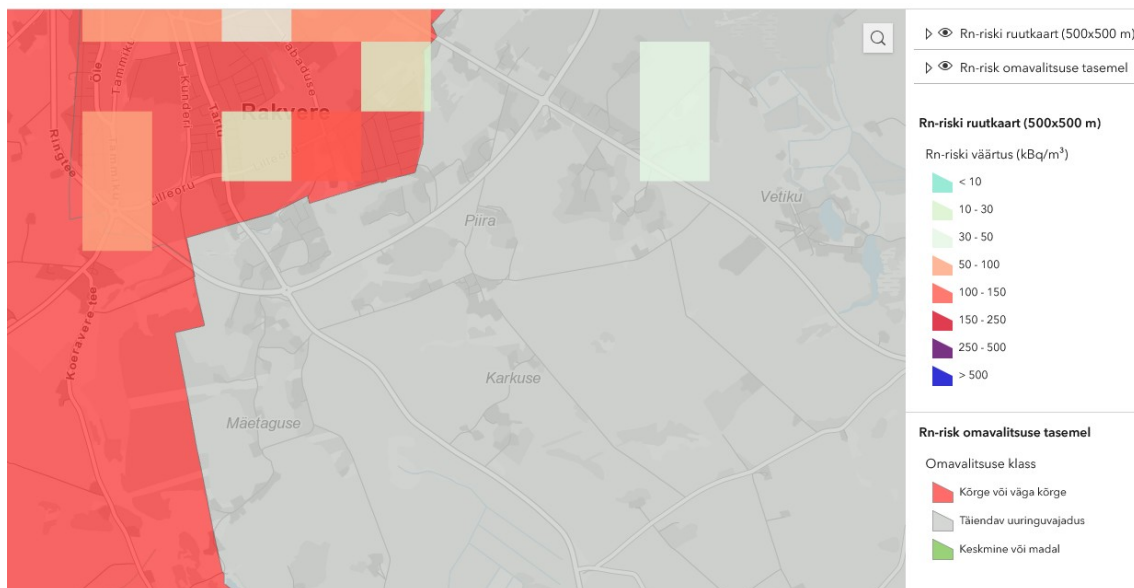
Ehitiste küttesüsteemid rajatakse keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalsete kütteseadmete baasil. Kütteallikad valitakse ehitiste projekteerimise käigus. Lõplikud lahendused antakse ehitusprojektides.

5.8 Tervisekaitse

Uued hooned projekteerida ja ehitada lähtudes kehtivast seadusandlusest. Planeeringualal paiknevate hoonete valgustus peab olema hästi lahendatud ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde. Avaliku kasutusega hoonesse tagada sissepääs ka ratastooli kasutavatele inimestele.

5.9 Radooniohu vähendamine

Planeeringuala asub Eesti Geoloogiateenistuse koostatud radooniriski kaardi kohaselt keskmise radooniriskiga alal (30 - 100 kBq/m²). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb sellega arvestada ning kasutusele võtta ehituslikke passiivseid või aktiivseid meetmeid radooniohu vähendamiseks.



Joonis 1. Väljavõte Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardist ([https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e](https://gis egt ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e); andmed 2023. aasta seisuga)

Passiivmeetmete hulka kuuluvad:

- radoonitõkketarindid;
- õhulekete vähendamine tarindite ja liitekohtade ning tarinditest läbiviikude õhulekke vähendamise abil;
- pinnasesisene torustik võimaldamaks radooni difusiooni läbi torustiku pinnasest välisõhku.

Aktiivmeetmed on:

- õhurõhkude reguleerimine ning pinnase ventileerimisega seotud võtted.

Võimaluse korral tuleb alati eelistada passiivmeetmeid, kuna nende toimimiseks ei ole vaja pidevalt energiat kulutada ja need töötavad ka ilma inimesepoolse sekkumiseta. Uute hoonete juures on lihtsam kasutada passiivseid meetmeid, kuna need hõlmavad peamiselt pinnasega kontaktis olevate alustarindite lahendusi. Kui pinnases on kõrge radoonitase, ei pruugi piisata passiivsete meetmete rakendamisest, et tagada viitetasemest madalam radoonitase hoones. Sel juhul tuleb rakendada ka aktiivseid radoonieemalduse meetmeid.

6. LIIKLUSKORRALDUS

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

Transpordiamet väljastas 23.04.2026 kirja nr 7.2-2/26/4879-2 “Seisukohtade väljastamine Nõmme kinnistu detailplaneeringu koostamiseks”. Nimetatud seisukohad, kehtivad seadused (näiteks ehitusseadustik, planeerimisseadus), kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 “Tee projekteerimise normid” ja selle lisad on detailplaneeringu lahutamatu osa. Projekteerija Villu Vapper koostas Transpordiameti seisukohtadest lähtudes joonise nr 5 Nõmme planeeringu riigimaantee liikluskorralduse eskiislahendus.

Riigitee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2489 sõidukit ööpäevas ja nr 21 Rakvere-Luige tee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 3882 sõidukit ööpäevas. Mõlemad maanteed on kahesuunalise liiklusega, mõlemas suunas on üks sõidurada. Nimetatud maanteede kaitsevööndi laius on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast, lubatud sõidukiirused on sõltuvalt asukohast 50-90 km/h.

Planeeringualal piirneb riigiteedega nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee km 176,83-177,05 ja nr 21 Rakvere-Luige tee km 3,66-3,87. Kohaliku teed on nr 9001003 ja 9002058. Nende teede ristmikel säilib kehtiv liikluskorraldus, mis tähendab, et vasakpöördeid ei ole lubatud.

Planeeringualalt puudub juurdepääs avalikule teele. Juurdepääs planeeringualale planeeritakse riigiteelt nr 21 Rakvere-Luige tee. Planeeringualaga piirneval Aru tn 5 maaüksusel on olemas juurdepääs riigimaanteelt 21 Rakvere-Luige tee, kuid see ei vasta Transpordiameti nõuetele. Sellest tulenevalt on Transpordiamet seisukohal, et olemasolev mahasõit tuleb likvideerida ja välja ehitada uus ristmik. Kuna planeeringut koostatakse Nõmme kinnistule, on mõistlik uus ristmik ja teemaa kasutusotstarbega krundid rajada Nõmme kinnistule. Nõmme maaüksusele moodustatavalt krundi nr 1 kaudu tagatakse planeeringuala ja sellega piirnevate kinnistute juurdepääs riigiteele. Tulevikus on võimalik pikendada teemaad ida poole, kui sinna tekib soov arendada uusi krunte. Seoses uue mahasõidu väljaehitamisega ehitatakse juurdepääsud Aru tn 5 ja Valgeküüni kinnistutele välja algusega tee- ja tänavamaa maa-ala sihtotstarbega krundilt

nr 1. Krunt nr 2 on jaotustänav, millelt on planeeritud juurdepääsud igale krundile. Joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on juurdepääsud kruntidele näidatud lillat värvi kolmnurkadega.

Bussipeatused on planeeritud tõsta ümber liiklusohutuse seisukohast sobivamatesse asukohtadesse. Bussipeatused peavad vastama bussipeatuste tüüp II-le (avatud taskuga peatus, peatuv buss ei tohi takistada mööduvat liiklust). Olemasolev riigitee nr 21 ja kergliiklustee ühendus likvideeritakse, sest selle asemele planeeritakse riigiteele jalakäijate ülekäigukoht. Lahendatakse planeeritava kõnnitee liitumine nr 21 Rakvere-Luige tee ääres paikneva kergliiklusteega ja juurdepääsud bussipeatustele.

Planeeringualal ehitada välja kõnniteede võrgustik ja planeeringuala bussipeatuste ning kergliiklusteega ühendavad lõigud. Kõnniteede laius minimaalselt 2 meetrit. Uusi kergliiklusteid ei planeerita.

Riigitee nr 21 Rakvere-Luige sõidurajad projekteerida minimaalselt 3,5 m laiad ja vasakpöörderada laiusega 3,0 m.

Sõiduteede katendite laiuseks on planeeritud 6 meetrit. Teed ehitatakse valmis koos tehnovõrkudega. Esimeses etapis, kui toimub ehitus ja hoonetele pole antud kasutuslube, võivad planeeringuala sisesed teed olla killustikkattega. Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad tee olema kaetud kõvakattega. Riigitee rekonstrueerimine ja ristmiku ehitus toimub vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Huvitatud isik rekonstrueerib riigitee nr 21 Rakvere-Luige tee joonisel nr 5 näidatud ulatuses, sealhulgas ehitab riigiteele koos maantee laiendusega välja normide kohase ristmiku koos vasakpöörderajaga ja ohutussaarega teeületuskoha. Riigiteele nr 21 planeeritud ristmik peab tagama planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmise. Riigitee ristumiskoht koos rekonstrueeritava teelõiguga peavad olema nõuete kohaselt rekonstrueeritud ja Transpordiametile üle antud hiljemalt enne planeeringualale kavandatava mis tahes ehitusloa kohustuslikule hoonetele ehitusloa väljastamist. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb Transpordiameti käest taotleda nõuded ristumiskoha ehitamiseks. Huvitatud isik ehitab välja planeeringualal kõik teed koos vajalike lisadega (liiklusmärgid, tähistused jne) ja normide kohased bussipeatused koos ühendusteedega selleks sobivate asukohtadesse.

Parkimine on lahendatud planeeringualal kruntide sees lähtudes standardist EVS 843 Linnatänavad (vt ptk Parkimine).

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on Ehitusseadustiku §71 kohaselt teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Planeeritav ala asub osaliselt riigiteede nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja nr 21 Rakvere-Luige tee kaitsevööndis. Kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit (joonis 3 Põhijoonis. Liikluskorraldus ja joonis nr 5 Nõmme planeeringu riigimaantee liikluskorralduse eskiislahendus).

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada müratõkete rajamisel ning kõrghaljastuse planeerimisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kiirusel 70 km/h (projekteerimise lähtetase hea) peab maanteel olema tagatud külgnähtavus 20 m. Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on peatumiskohustusega ristmiku liituva tee liitumisnähtavus 15 m. Peatee liitumisnähtavus põhitee lubatud kiiruse 70 km/h korral on nõutud nähtavus mõlemas suunas 95 m. Mahasõidu nähtavuskolmnurk on joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ tähistatud nähtavuskolmnurga tingmargiga. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1 m jne), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine võsast ning suurte puude alumiste okste laasimine (võra tõstmine), vajadusel ka puude raie.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt ning riigimaantee ääres parkimine on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõiual). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda sisemist teedevõrku või õuealal. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Planeeringuala sisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning Päästeameti tehnika überpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“. Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Planeeringualal saab parkida vähemalt 3 autot. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile „Linnatänavad“.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega, peab Huvitatud isik arvestama arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ja võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Riigiteede 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“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud normmürataseme tagamiseks.

Maanteede kaitsevöönditesse kavandatavad tegevused, kui neid planeeritakse, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Arendusega seotud ja nähtavust piiravad takistused (haljastus jne) kõrvalda enne ehituslubade väljastamist.

7. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel lähtuti majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Joonistel „Olemasolev olukord“, „Põhijoonis. Liikluskorraldus“ ja „Tehnovõrgud“ on näidatud olemasolevate ning planeeritud riigimaantee, tehnovõrkude ja looduslike objektide kitsendusala, servituudialad, piirangud ja märkused.

Planeerigualale ulatub 21 Rakvere-Luige tee ja 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teedest tulenev avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

Lisaks läbib planeeringuala 1-20 kV keskpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on 10m liini teljest.

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

Planeeritava territooriumi all, maa sees, asub keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel geoloogiline uuringu ala (nähtuse ID nr 252). Planeeringualal kavandatav tegevus ei tohi halvendada olemasolevat olukorda.

Kogu kinnistu asub AS Olerx Piira (C-kategooria ohtlik ettevõtte) teenindusjaama ohualas. Tankla asub planeeringualast lääne pool.

8. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

8.1 Heakorrasustus

Kõlvikuliselt on tegemist haritava maaga. Haljastuse minimaalne protsent on tulenevalt Vinni valla üldplaneeringust äri- ja tootmismaadel 20%, millest 10 % peab olema kõrghaljastus. Koostatud planeeringulahenduses on haljastust 29-44%, erandiks on krundid 7 (ca 90%), 19 (ca 68%) ja 22 (ca 94%). Krundil 1 moodustab haljastus 26% pindalast ja krundil 2 moodustab haljastus 33% pindalast.

Kruntide haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, tellitakse haljastusprojekt või rajatakse haljastus maaomaniku 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, mullastikuga ja olemasoleva haljastusega. Uue haljastuse rajamisel

arvestada looduslikest objektidest tulenevate piirangutega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vt peatükk 7 Liikluskorraldus).

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

8.2 Kattega alad kruntidel

Hoonete ümber rajatavad katenditega alad peavad olema kergelt puhastatavad. Maantee 21 Rakvere -Luige tee juurdeehitus kaetakse asfaltbituumenkattega. Sõiduteed kruntidel 1 ja 2 võivad esimeses ehitusetapis olla killustikkattega, teises etapis kaetakse teed kõvakattega. Katendite liigid kruntidel valib omanik. Kruntidele planeeritavad katendid ei tohi rikkuda ega määrada Pos 1 ja Pos 2 paiknevaid sõiduteid.

9. KESKKONNAKAITSE

Vinni Vallavalitsuse 20.12.2022 otsusest nr 74 nähtub, et kavandatud tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju ning maa-alale tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Piira küla Nõmme maaüksusele koostas keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu 21.03.2024. aastal Vinni Vallavalitsus.

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 ja biojäätmete hoidmisega. Prügikonteinerite 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 kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekeskus 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.

9.1 Piira küla Nõmme maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu järeldused ning kokkuvõte

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, samas on mõiste „lähiaastad“ määratlemata. Hetkel ei ole detailplaneeringu elluviimise aeg teada. Ehitiste ehitamisega kaasnev mõju algab ehitustegevuste alustamisega ja lõppeb peale nende lõpetamist. Tegevus toimub reeglina päevasel ajal. Erandjuhul tööde teostamisel öösel tuleb sellest eelnevalt teavitada kohalikku omavalitsust ja ümbritseva ala elanikke. Taristu ehitamisega kaasnevad ehitus-, pinnase-, haljastus- ja muud tööd ei oma piiriülest mõju.

Kinnistute ekspluateerimisega kaasnev otsene mõju on ruumiliselt suuresti piiritletud selle asukohaga ning tegevusi ei planeerita väljaspool asukoha territooriumi, v.a. transport. Ohutusnõuete järgimisel hoonete ekspluateerimisel on avariide esinemise tõenäosus väike.

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering kehtivale Lääne-Viru maakonnaplaneeringule ja Vinni valla üldplaneeringule.

Keskkonnamõjude minimeerimiseks soovitab eelhinnangu koostaja järgnevat:

- planeeringualale planeeritakse I etapis puurkaev ja reoveekäitluseks kogumismahuti, oluline on järgida kehtivaid seaduseid ja nõudeid, et tagada keskkonnakaitse ning vältida reostuse teket. Vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes;
- õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektides ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest;
- ehitiste kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel;
- planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele;

Keskkonnamõju strateegilise hindamise kokkuvõte:

Piira küla kuulub kompaktse hoonestusega alade piirkonda. Detailplaneeringu alal ei asu looduskaitsealised ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid objekte. Ka detailplaneeringuga piirneval alal ei asu looduskaitsealised objekte, millele võib detailplaneeringu elluviimine mõju avaldada. Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitusalustele aladele ja on lokaalne. Ehitiste rajamisel ja edasisel kasutamisel ei toimu eeldatavalt saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja

reoveeteke eeldatavalt minimaalsed. Veevarustus on eskiisi järgi planeeritud lahendada lokaalse puurkaevu baasil. Kanalisatsioon on planeeritud I ehitusetapis lahendada lokaalse puhasti baasil. II ehitusetapis liidetakse kogu planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) trassidega. II etapis on planeeringuala ÜVK süsteemiga liitmine kohustuslik.

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuseid taimeliike ega püsielupaiku, millele võib detailplaneeringu elluviimine mõju avaldada. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu maaüksusel ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi, millele võib detailplaneeringu elluviimine mõju avaldada. Planeeritud tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju inimese tervisele või sotsiaalsele keskkonnale. Nõmme detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mille puhul oleks põhjust eeldada, et tekib kumulatiivne mõju.

Eelhinnangu käigus jõuti järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse kohta, ei ole selle realiseerimisel alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ja detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

10. TULEOHUTUS

10.1 Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

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

10.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP1-TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I, IV, VI, VII

Max hoonete kõrgus:	12,0 m
Max ehitisealune pind	800 m ²

10.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe või enama arvu tuletõkkeseksioone. Planeeringulahendusega määratud hoonestusalad asuvad naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest 0 - 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga. Ehitiste tuleohutus peab vastama kehtivatele nõuetele.

10.4 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundile pääseb riigimaanteelt 21 Rakvere - Luige tee. Sissepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiused.

Kruntidele planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääsud päästevahenditega. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika überpöörämist 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).

10.5 Väline tulekustutusvesi

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas (veevooluhulk) määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseksiooni järgi.

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole kavandatavate hoonete eripõlemiskoormust võimalik täpselt määrata, arvutatakse veevooluhulk, lähtudes siseministri 18.02.2021 a. määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, eripõlemiskoormuse järgi. Veevärgi veetorul paiknevatest hüdrantidest on võimalik saada tulekustutusvett 10 l/s kolme tunni jooksul. Sellest erineva veevajaduse korral lahendatakse iga hoone veevajadus ehitusprojektis.

Tulekustutusvett saab võtta lähimatest hüdrantidest, millest üks asub planeeringualast põhja pool 21 Rakvere - Luige tee ääres, 165 meetri kaugusel ning lisaks on

planeeringualale ette nähtud paigaldada I ehitusetapis rajatava puurkaevu baasil hüdrant. Hüdrandi asukoht ja tööalad on näidatud joonistel nr 3 „Põhijoonis. Liikluskorraldus“ ja 4 „Tehnovõrgud“. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske planeeringualal saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;
- tuleb tagada territooriumi jälgitavus.
- tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- hoida maa-alad korras (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

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

Piira külas asuvale Nõmme kinnistu detailplaneeringule koostas Vinni vallavalitsus keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (vt ptk 9.1). Käesolevas peatükis 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 lähedal paiknevad olemasolevad kergliiklusteed, mis on inimeste poolt hästi omaks võetud ja planeeringualalt pääseb ühistranspordiga Rakverre hobitegevusi harrastama ning kultuuriüritustele. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest tekib ärikeskus, kuhu on vajadusel võimalik ka eluase soetada. Planeeringuala paikneb olemasolevate ärihoonete lähedal (Mõisa tn 4, C. T. von Neffi tn 2, C. T. von Neffi tn 5, Mõisa tn 12 jne) ning planeeritav tegevus toetab olemasolevat äritegevust. Tekivad uued töökohad ja koos töökohtadega loomisega kolib võimalusel lähiümbrusesse juurde püsielanikke.

Planeeringu elluviimisel on neutraalne mõju looduskeskkonnale, sest uued hooned ehitatakse kaasaegsetest materjalidest ja kasutades kaasaegseid tehnoloogiaid. Planeeritav ala on asub osaliselt maanteede kaitsevööndis, sinna ehitamine jätab looduskeskkonnale väiksema jälje kui kitsendustevabale alale ehitamine.

Planeeringuala arendamisel on positiivne majanduslik mõju Vinni vallale, kohalikele inimestele ja ettevõtjale. Maa-ala väljaehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid.

13. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE

Järjest sagedasemad äärmuslikud ilmastikumuutused toovad kaasa põuda, suuri sademetehulkasid, mis saavad alla lühikese aja jooksul ning muid ilmastikunähtusid, mis võivad kahjustada hooneid. Uued hooned tuleb ehitada ehitustehniliselt õigesti (kõrgemad soklid, pakettaknad, piisavalt laiad räästad jne) ning kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

„Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030“ kohaselt prognoositakse Eestis 21. sajandi jooksul võimalike muutustena peamiselt:

- temperatuuritõusu;
- sademete hulga suurenemist;
- merepinna tõusu;
- tormide sagenemist.

Temperatuuritõusuga kaasneva mõju leevendamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning seda täiendada. Hoonete ehitusprojekti käsitleda haljastuse lahendust. Hoonetele tuleb projekteerida energiatõhusam küte ja jahutus ning tagada inimestele mugav sisekliima.

Sademetete hulga suurenemine toob kaasa üleujutused ja kaldaerosiooni. Oluline on sademevee kiire ära juhtumine või selle kogumine (hajutamine haljasaladele, olemasolevate kraavide süsteemi ja ojade korrastamine). Kuna planeeritavad katendiga alad (jalgteed, autoparkla) ning katustega kaetud pinnad on võrreldes haljasalaga väikesed, siis sademete immutamise planeeringualal probleeme ei teki.

Planeeringuala asub merest piisavalt kaugel, et merepinna tõus seda ohustada võiks.

Tormide sagenemise tõttu tuleb tähelepanu pöörata taristu ja ehitiste vastupidavusele.

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualale kavandatavate ehitiste ehitusprojektidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse huvitatud isiku poolt lähtudes kehtivast seadusandlusest ja omaniku soovidest. Krundi ehitusõigus realiseeritakse huvitatud isiku poolt kahes ehitusetapis (vt ptk 4.3.1.). Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab huvitatud isik ja/või kinnistu omanik.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

Tehnovõrgud (vee- ja kanalisatsioonirajatised, puurkaev, elektritaristu), teed ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomaniku või vastava teenuse osutaja poolt.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- 1) ehitatakse välja riigimaantee laiendus ja mahasõit planeeringualale koos rajatistega;
- 2) I ehitusetapis projekteeritakse ja ehitatakse välja Pos 1 ja Pos 2 (osaliselt), Pos 12, Pos 14, Pos 15-22 ehitamiseks vajalikud tänavamaal paiknevad tehnovõrgud koos liitumispunktidega (elekter, vesi, kanalisatsioon, vajadusel side);
- 3) II ehitusetapis projekteeritakse ja ehitatakse välja ülejäänud kruntide ehitamiseks vajalikud tänavamaal paiknevad tehnovõrgud koos liitumispunktidega (elekter, vesi, kanalisatsioon, vajadusel side). Kõik krundid liidetakse ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemiga;
- 4) hoonete projekteerimine;
- 5) ehituslubade taotlemine;
- 6) hoonete ehitamine;
- 7) kasutuslubade taotlemine.

Hoonete projekteerimise ja ehitamise järjekord toimub vastavalt maaomaniku soovidele ning võimalustele. Kuna ehitised rajatakse krundi siseselt, siis ei oma ehitamise järjekord kinnistuvälist mõju.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis või riigitee alusel maal, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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 ehitusloa ja/või ehitusteatise esitamist.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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

15. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVATE SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Looduskaitseadus;
7. Eesti projekteerimismid ja standardid;
8. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
9. Siseministri 30.03.2017. a välja antud määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
10. Vinni valla üldplaneering, kehtestati Vinni Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 17;
11. „Regionaalne ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2023-2035“.

Koostas: Alar Tiidema

(allkirjastatud digitaalselt)