

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA KOOSTAJA.....	4
2. LÄHTEOLUKORD.....	5
2.1 Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	5
2.2 Planeeringualaga piirnevad katastriüksused	5
2.3 Ehituslik ja looduslik situatsioon.	5
3. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
3.1 Alal kehtiv üldplaneering ning detailplaneeringu lahenduse vastavus üldplaneeringule	6
3.1.1 Üldplaneeringu muudatuse ettepanek	8
3.2 Alal kehtivad detailplaneeringud	8
4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS.....	8
4.1 Kruntide moodustamine ning maa kasutamise sihtotstarbed	8
4.2 Ehitusõigus.....	8
5. LIIKLUSKORRALDUS	11
6. KAITSEVÕÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID.....	11
7. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD	12
7.1 Heakorrasutus.....	12
7.2 Kattega alad.....	12
7.3 Piirded	12
8. KESKKONNAKAITSE	13
9. TEHNOVÕRGUD.....	14
9.1 Elektrivarustus.....	14
9.2 Side.....	15
9.3 Veevarustus	15
9.4 Kanalisatsioon	15
9.5 Sademevete kanalisatsioon.....	15
9.6 Küte	16
9.7 Tervisekaitse	16
10. TULEOHUTUS	16
10.1 Normdokumendid	16
10.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	16
10.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted.....	16
10.4 Põlemiskoormus.....	16
10.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele	17
10.6 Väline tulekustutusvesi	17
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	17

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE.....	18
12.1 Ussimäe küla, Sambliku tn 13 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kokkuvõte ja järeldused	19
13. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE	20
14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU	20

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON

JOONISED

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

MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD

1. Rakvere Vallavolikogu 30. november 2022 otsus nr 71 Detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. Rakvere Vallavolikogu 22. veebruar 2023 otsus nr 92 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
3. Ussimäe küla, Sambliku tn 13 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
4. Virumaa Teataja kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta 19.04.2023 a;
5. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist. Sambliku tn 13 kinnistu;
6. Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringu joonisest;
7. Telia Eesti AS 13.12. 2022 a tehnilised tingimused nr 37511138;
8. Elektrilevi OÜ 21.12. 2022 a tehnilised tingimused nr 434041;
9. Telia Eesti AS 24.05. 2023 a kooskõlastus nr 37949822;
10. Elektrilevi OÜ 03.02. 2023 a kooskõlastus nr 4776654866;
11. Rakvere Vesi AS kooskõlastus 13.02.2023;
12. Päästeameti kooskõlastus 05.01.2024 nr 3601-2024-2.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA KOOSTAJA

Käesolevaga koostatakse detailplaneering kinnistule asukohaga Rakvere vald Ussimäe küla Sambliku tn 13.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Karl Joosep Einmann taotlus Rakvere Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks ja Rakvere Vallavolikogu poolt 30. november 2022. a välja antud otsus nr 71 "Detailplaneeringu koostamise algatamine". Rakvere Vallavolikogu otsuse lisad on planeeringuala asukoha skeem, väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust ja "Ussimäe küla, Sambliku tn 13 detailplaneeringu koostamise lähteülesanne".

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks;
- ehitusõiguse seadmine;
- ehitusõiguse määramine tehnilise taristu rajamiseks;
- ehitise olulisemate arhitektuur-ehituslike tingimuste seadmine;
- juurdepääsutee ja liikluskorralduse lahendamine;
- haljastuse, heakorrastuse ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine;
- muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rakvere Vallavalitsus.

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

Osühing Projekteerimiskeskus omab käesoleva detailplaneeringu autoriõigust. Käesolev detailplaneering on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 0,4 hektarit.

Sambliku tn 13 (katastritunnus 77004:001:0320) kinnistu pindala on 2784 m² ja katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu paikneb Rakvere vallas Ussimäe külas Sambliku tänava ääres.

2.2 Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

Loode ja põhja pool paiknevate Nastiku tn 8 (katastritunnus 77004:001:0215) ning Nastiku tn 10 (katastritunnus 77004:001:0217), ida pool asuva Sambliku tn 15 (katastritunnus 77004:001:0107) ja edela pool asuva Sambliku tn 11 (katastritunnus 77004:001:0057) katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kagu ja lõuna pool paikneva Sambliku tänav L1 (katastritunnus 77004:001:0144) katastriüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on avalikus kasutuses oleva tänavaga.

2.3 Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Olemasolevat situatsiooni kajastab joonis "Olemasolev olukord" (vt leht 2/3). Joonisel on näidatud olemasolevad ehitised ja tehnovõrgud, samuti kitsendustega kaetud alad.

Lähimaks tõmbekeskuseks on Rakvere linn.

Sambliku tn 13 kinnistu on hoonestatud, sellel paikneb üks majapidamine. Hoonetest ja õuealast põhja pool paikneb osa viljapuuaiast, peenramaa ja haljasala. Haljasalal kasvavad üksikud leht- ja okaspuud. Maapinna reljeef on tasane.

Kinnistuga piirnev avalikus kasutuses olev Sambliku tänav L1 on killustikkatendiga. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Sambliku tänavalt. Tee katend on heas seisukorras ning liiklusintensiivsus on keskmine. Liiklusvahenditeks on põhiliselt sõidua autod. Sõidutee on valgustatud. Kõnniteed puuduvad.

Planeeringualale ja selle naabrusesse on ehitatud erinevate arhitektuursete lahendustega hooneid. Naabruses paiknevad majapidamised koosnevad üldjuhul ühest elamust ja kõrvalhoonetest.

3. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele ning kinnistu omaniku soovidele ning vajadustele.

Planeeringulahenduse realiseerimisel tekkivad krundid on piisavalt avarad, et mahutada sellele üksikelamu koos abihoonetega. Ehituslikust seisukohast on planeeringu lahenduse elluviimisel tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Ussimäe külla juurde üks püsielanikega asustatud krunt. Tegemist on kiiresti areneva ning elamiseks sobiva piirkonnaga. Loodav hoonestus sobitub antud keskkonda.

3.1 Alal kehtiv üldplaneering ning detailplaneeringu lahenduse vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Sõmeru valla üldplaneering. Sõmeru valla üldplaneering kehtestati 20. juulil 2006. a Sõmeru Vallavolikogu määrusega nr 21.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal (tiheasustusalal) ning planeeringuala juhtotstabeaks on määratud väikeelamumaa (EE).

Maakasutuse tingimused väikeelamumaadel vastavalt üldplaneeringule (p 6.1.4.1):

- Väikeelamute ehituskruntide moodustamisel tuleb lähtuda varem moodustatud kruntide valdavast suurusest. Uute kruntide suurus on keskmiselt 2000 m² ning mitte alla 1500 m².
- Ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel 10-15%.
- Ehituskrunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on alla 15 m.
- Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks eramu (ühe korteriga elamu).
- Väikeelamu valdav korruselisus on kuni 2 ja määratakse detailplaneeringuga.
- Maakasutuse valdav sihtotstarve on väikeelamumaa (EE). Lubatud on elufunktsiooni teenindav teemaa (LT), soovitatav koos tänavahaljastusega ning haljasala maa (HP). Üldkasutatavate haljasalade või haljaskoridoride osakaal 10-15%. Haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti.

- Säästva arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid täis ehitada, seetõttu on võimalik ka täpsustatud erijuhtfunktsioon: haljastatud väikeelamumaa (EH), mis eeldab haljastuse säilitamist või rajamist.
- Kuni 25 % põrandapinnast on lubatud kõrvalfunktsiooni – ärimaa (Ä), sotsiaalmaa (Ü) vms – juhul, kui see ei too kaasa müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, eriti autoliiklust ja parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi. Reklaam on sealjuures piiratud.
- Abihooned plokistatakse naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva ärifunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piirides.

Koostatav detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku muuta kehtivat Sõmeru valla üldplaneeringut kompaktse asustusega alal asuva väikeelamumaa krundi minimaalse lubatud suuruse (1500 m²) ja maksimaalse lubatud ehitisealuse pinna (10-15%) osas. Detailplaneeringu ettepaneku põhjal moodustatavate kruntide pindalad on 1284 m² ja 1500 m² ning täisehitusprotsendiks tehakse ettepanek määrata 23%.

Üldplaneering on pikaajaline kõrgema tasemega strateegiline dokument, mis ei käsitle erandjuhte, mis elus ette tulevad. Käesoleval juhul soovitakse peresiseselt leida võimalus lahendada täiendava eluhoone vajadus, kuna krundi asukoht ja suurus seda võimaldavad. Elukeskkonna parendamine on ka noore pere kodu rajamise võimalus vanemate kodu kõrvale.

Planeeringuala asub areneva ning üha enam tihendatava elamupiirkonna keskel ning Rakvere linna piiril, olles tunnetuslikult osa linna maastikust. Piirkonnas on tegemist pigem äärelinna kui maapiirkonnale omase ilmega. Seega ei saa antud alale üle kanda Sõmeru valla üldplaneeringus toodud eesmärki *säilitada elamukruntide suuruse piirangute sätestamise läbi piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet*, mis on ellu viidav pigem väljaspool kompaktse hoonestusega alasid. Kaasajal ei soovi inimesed hoolitseda suurte kruntide eest. Väiksem krunt võimaldab privaatset ning peresõbralikku keskkonda, kuid selle korrashoid ei ületa mõistlikku ajakulu. Alal kehtiva Pagusoo elamupiirkonna detailplaneeringuga on lähiümbuse pereelamu maa sihtotstarbega kruntidele lubatud täisehituse protsent kuni 25%.

Planeeringulahendus on kooskõlas koostatava Rakvere valla üldplaneeringuga (Rakvere valla üldplaneering, Kobras AS töö nr 2019-213), millega on kompaktse hoonestusega alal, nagu Ussimäe küla, määratud minimaalseks katastriüksuse pindalaks 1000 m² ning maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 25%.

3.1.1 Üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Koostatav detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku muuta kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringu seletuskirja p 6.1.4.1. „Planeeritav maakasutus“ järgnevalt:

- Lubatud väikeelamukruntide suurused Ussimäe küla Sambliku tn 13 kinnistu detailplaneeringuga on 1284 m² ja 1500 m².
- Lubatud väikeelamukrundi ehitisealune pind Ussimäe küla Sambliku tn 13 kinnistu detailplaneeringuga moodustatud kruntidel on 23%.

Planeeritav üldplaneeringu muudatuse ettepanek kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringu joonistel ei kajastu.

3.2 Alal kehtivad detailplaneeringud

Planeeringuala kohta kehtib Osäühingu Projekteerimiskeskus poolt koostatud Pagusoo elumupiirkonna detailplaneering (töö nr 73/1106), mis kehtestati 08. mail 2007. aastal Sõmeru Vallavolikogu otsusega nr 108. Koostatav detailplaneering muudab kehtestamisel Pagusoo elumupiirkonna detailplaneeringu Sambliku tn 13 kinnistu osas kehtetuks.

4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Kruntide moodustamine ning maa kasutamise sihtotstarbed

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Sambliku tn 13 kinnistu jagamiseks kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks:

Pos nr 1 – pindala on 1284 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelu maa ning katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Pos nr 2 – pindala on 1500 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelu maa ning katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

4.2 Ehitusõigus

Joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud” on näidatud planeeritav hoonestusala, mis paikneb minimaalselt 4 meetri kaugusel piirist. Tulenevalt olemasolevast hoonestusest

paikneb krundile pos 1 määratud hoonestusala tänava pool 1,3-2 meetri kaugusel krundi piirist.

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

Krundi pos 1 maksimaalne ehitisealune pind on 300m², maksimaalne täisehitusprotsent on 23%. Positsioonil 1 paiknevad olemasolevad hooned. Krundil võib paikneda üks üksikelamu kõrgusega kuni 8,5 ja kuni 4 abihoonet kõrgusega kuni 5 meetrit. Maksimaalne lubatud korruselisus: 2.

Krundi pos 2 maksimaalne ehitisealune pind on 300m², maksimaalne täisehitusprotsent on 23%. Krundile võib ehitada ühe üksikelamu kõrgusega kuni 8,5 meetrit ja kaks abihoonet kõrgusega kuni 5 meetrit. Maksimaalne lubatud korruselisus: 2.

Alla 20 m² ehitusealuse pinnaga hoonete ehitamist kruntidele käesolev detailplaneering ei piira, kuid need peavad paiknema hoonestusaladel ning vastama kehtivale seadusandlusele.

Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele. Lähtudes tuleohutusest tulenevast ehitiste liigitusest on tegemist I kasutusviisiga hoonetega (eluhooned).

Planeeringulahenduses on näidatud hoonete soovituslikud asukohad.

Tähtis on hoonete funktsionaalsus. Kaasaegsed hooned projekteeritakse optimaalse pindalaga 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 värvilahendused määratakse projektiga. Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse üksikelamutele ning nende abihoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale.

Hoonete katuste kujud ja täpne katusekalle lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaadest lähtudes võib uusi hooneid ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meeter ja õhuliinidest kaugemale kui 2 meetrit.

Ehitatavad üksikelamud ja abihooned tuleb (vt siseministri 07.04.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §12) vajadusel sektioneerida eraldi tuletõkkeseptsioonideks.

Arhitektuurne ehitusprojekt tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Sõmeru valla üldplaneeringus:

Üldplaneeringu punktis 4.1. on välja toodud, et ehitamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonestusalade ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviiside; ehitusjoonte; hoonete korruselisuse, paigutuse ja suurusega; traditsiooniliste ehitusmaterjalide ja kujundusvõtete kasutamise ning haljastamise tavadega.

Punkt 6.1.2. „Ehitustingimused“ sätestab, et elamualade rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel tuleb arvestada olemasoleva hoonestuse paigutust ja väljakujunenud asumite struktuuri.

Lisaks on üldplaneeringu punktis 6.1.2 toodud välja järgmised soovitud / tingimused:

- Soovitatav on ka väikehoonete projekteerimisel arhitekti kasutamine ning individuaalprojektide koostamine.
- Akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, akna raami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid projekteerimistingimuste alusel koostatud ehitusprojekti alusel ning kogu hoonel korraga. Plastakende kasutamisel tuleks rajada sundventilatsioon.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).
- Tuleks vältida traditsioonilise ehitusviisiga maamajadel plastaknaid ning naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid jms).
- Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist.
- Samuti eelistada viilkatustega hoonete piirkonda uusi viilkatusega hooneid.
- Palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele tuleks rajada kivi- või karkass-kandekonstruktsiooniga puit- või kivivoodriga hooneid.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 224/0622 Ussimäe küla Sambliku tn 13 kinnistu detailplaneering.

Aadress Rakvere vald, Ussimäe küla, Sambliku tn 13. Vastutav spetsialist R. Efert.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

5. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub lähtudes Ehitusseadustikus ja Liiklusseaduses kehtestatud nõuetele. Liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Juurdepääsud planeeringualale planeeritakse Sambliku tänavalt, mis on kahe-suunalise liiklusega ja 3,5-4,0 meetri laiune killustikkattega tänav. Juurdepääs Positsioonile nr 2 planeeritakse 6 meetri laiusele maa-alale minimaalselt 4 meetri laiuse katendiga. Positsioonile 1 säilib olemasolev juurdepääs.

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Normatiivne parkimisvajadus ühel kinnistul on 3 kohta, mis on tagatud.

Ussimäe küla Pagusoo elamupiirkonna detailplaneeringuga on ette nähtud rajada Sambliku tänavale kõnnitee ning laiendada olemasolevat sõiduteed.

6. 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" on punast värvi viirutusega näidatud olemasoleva madalpinge elektriõhuliinist tulenev kitsendusala.

7. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

7.1 Heakorrastus

Planeeringualal on olemas kõrghaljastus. Positsioonil 1 on olemas ilu- ja tarbeaed. Positsioon 2 haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuurse projekti koostamisega.

Kehtivas Sõmeru valla üldplaneeringus ei ole määratud minimaalset nõutavat haljastuse, sh kõrghaljastuse osakaalu tiheasustusega aladel ning pole antud kohustust määrata seda detailplaneeringuga. Seetõttu ei ole käesoleva detailplaneeringuga määratud kohustuslikku haljastusprotsenti.

Uue haljastuse kavandamisel tuleks lähtuda asjaolust, et planeeringuala asub areneva ning üha enam tihendatava elamupiirkonna keskel ning vahetult Rakvere linna piiri lähedal, olles tunnetuslikult osa linna maastikust. Seega on planeeringualal tegemist pigem äärelinnalise kui looduskeskse ja maapiirkonnale omase keskkonnaga.

Kuna üldplaneeringu kohaselt tuleb eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust, tuleks võimalusel olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning täiendada. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks jalakäijate eraldamine transpordivahenditest, müra summutamine, hapniku tootmine jne. Kruntide haljastamisel tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Sambliku tänaval on olemas tänavavalgustus. Soovitatav on planeeringualal paigaldada sissesõidutee äärde või selle kohale valgustid. Hoonete seintele võib samuti paigutada valgusteid, et muuta nende ümbrused hubasemaks ja turvalisemaks pimedal ajal.

7.2 Kattega alad

Kruntidele planeeritakse katendiga alad, kuhu rajatakse parklad.

7.3 Piirded

Piirded võib rajada krundi piirile, kuid mitte neist väljapoole. Piirded võivad olla võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad, kõrgusega kuni 1,5 m. Sõmeru valla

Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil). Piirded võib vajadusel rajada ööseks suletavatena.

Rajatavad piirded peavad tänavapoolisel küljel sobituma kõrguslikult ja stiililiselt naaberkruntide olemasolevate piiretega.

Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid, paikneda võõral maal või piirata liiklejate nähtavust.

8. KESKKONNAKAITSE

Lähtudes Rakvere Vallavolikogu 30. novembri 2022 otsusest nr 71, ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik. Koostatakse keskkonnamõjude eelhindang.

Planeeringuala paikneb Pandivere kõrgustikul Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal asumine nõuab rangete keskkonnakaitsemeetmete kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata ja keskkonna reostustaluvus on madal.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Looduskaitseaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne.

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

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteinerite paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada

konteineritele eraldi ehitist või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügikonteinerid viiakse tühjendamiseks tänava äärde.

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

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.

9. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest on Sambliku tänaval olemas veetrass, kanalisatsioonitrass, 0,4 kV elektri madalpinge maakaabel ja õhuliin ja sidekaabel. Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“. Projekteerimistingimustega määratakse konkreetsed nõuded tehnovõrkude väljaehitamiseks.

9.1 Elektrivarustus

Sambliku tänaval on olemas elektrivarustus ja tänavavalgustus. Krundil pos nr 1 on elektrivarustus olemas. Krundi pos nr 2 jaoks ehitatakse Sambliku tänava äärde välja elektrivarustus. Elektrilevi OÜ Virumaa regioon väljastas detailplaneeringu koostamiseks 21.12.2022 a. tehnilised tingimused nr 434041. Planeeringujoonisele on kantud olemasolevad ja planeeritavad elektriseadmed.

Positsiooni nr 2 elektrivarustus lahendatakse piirkonna alajaama nr 38 Ussimäe fiidri F7 baasil olemasolevast lähimast õhuliini mastist maakaabelliiniga. Olemasoleva madalpingeõhuliini posti kõrvale paigaldatakse avalikus kasutuses olevale teemaale liitumiskilp. Kõik uued trassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) maakaablitega ja võimalusel avalikus kasutuses olevale maale. Kaablitevõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks esitada kliendil liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“. Kaablite margid täpsustatakse tööprojektiis. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama

nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse tagada servituudialana.

Kaitsevööndid ja planeeritavad tehnovõrgud on näidatud joonistel "Olemasolev olukord" ja "Põhijoonis. Tehnovõrgud".

9.2 Side

Krundi pos 1 on olemas sidevarustus õhukaabliga. Krundi pos 2 sidevarustus on võimalik, lähtudes Telia AS poolt 13.12.2022 aastal väljastatud tehnilistest tingimustest nr 37511138. Krundile pos 2 ehitada uus valguskaabel pinnases või õhukaablina posti PR_RK5008 (vt skeem) jaotuskarbist. Teine võimalus on lahendada krundi pos 2 side mobiil- või satelliitteenuste baasil.

9.3 Veevarustus

Sambliku tänaval on olemas veetrass, millest saab lahendada Krundi pos nr 2 veevajaduse. Krundil pos nr 1 on veevarustus ühisvoolse veetorustiku baasil välja ehitatud. 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.

9.4 Kanalisatsioon

Ussimäe tänaval ja krundil pos nr 1 on välja ehitatud kanalisatsioonitorustik. Krundi pos nr 2 omanikul on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga. Krundi pos nr 2 liitumiseks ühisvoolse kanalisatsioonitrassiga tuleb arendajal vajadusel paigaldada reoveepumpla ja olemasolevale trassile ehitada juurde üks kanalisatsioonikaev. Liitumispunktid ehitab välja vee-ettevõtja krundi piirile või kuni 1m piiridest. Enne üksikelamule kasutusloa taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

9.5 Sademevete kanalisatsioon

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

9.6 Küte

Kruntidele ehitatavate hoonete küttesüsteemid rajatakse lokaalsetena ning võimalikult keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades.

9.7 Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoones peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

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“;
- 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.

10.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoone kõrgus:	8,5 m
Max ehitisealune pind kruntidel	Pos 1 - 300 m ² ja Pos 2 – 300 m ²

10.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe tuletõkkesektsiooni. Planeeringualast asuvad kõik olemasolevad hooned kaugemal kui 8 meetrit. Lähim hoone paikneb 9 meetri kaugusel Sambliku tn 11 kinnistul. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

10.4 Põlemiskoormus

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

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

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse standardis EVS 812-6:2012 esitatud nõudeid.

10.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Kruntidele pääseb mööda Sambliku tänavat, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteedel paiknevad piirete väravad kruntidele peavad olema vähemalt 4 m laiused.

Kruntidel asuvatele hoonetele ning sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetechnika ümberpöörämist krundil. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

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

10.6 Väline tulekustutusvesi

Sambliku tn 9 kinnistu piiril, planeeringualast ca 65 meetrit edela pool, on olemas hüdrant.

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

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;

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

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

Sambliku tn 13 kinnistu detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist. Selle kohta andis Rakvere Vallavolikogu 22. veebruar 2023 välja otsuse nr 92 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Sambliku tn 13 kinnistule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Käesolevas peatükis käsitletakse Rakvere vallas Ussimäe külas Sambliku tn 13 kinnistule planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-alal korrastamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringuala asub välja ehitatud tehnovõrkude ja tänavatega piirkonnas. Seega on ehitised ja tehnovõrgud võimalik planeerida, projekteerida ja ehitada optimaalsete kuludega. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele).

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb Ussimäe külas, kus kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Planeeringulahenduse realiseerimisel moodustatakse olemasolevasse elamute rajooni lisaks üks väikeelamu ning abihoonetega kinnistu, mis sobitub olemasolevasse

elukeskkonda ning ei mõjuta piirkonnas väljakujunenud tavaid ja traditsioone. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi, mida detailplaneeringulahenduse elluviimine võiks mõjutada. Käesoleva detailplaneeringu elluviimine kultuurilist mõju ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab pigem positiivset sotsiaalset mõju, sest planeeritavad krundid asuvad teiste üksikelanutega hoonestatud kinnistute lähedal, mis suurendab turvatunnet. Samas on kinnistud piisavalt suured, et võimaldada ka privaatsust. Olemasolevasse elumupiirkonda, teiste hoonete vahele uue elamu ehitamine ei mõjuta avalikku tänavaruumi.

Planeeringulahenduse elluviimine ei avalda olulist mõju looduskeskkonnale, sest kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne ning ümbruskonnas olevad kinnistud on valdavalt juba hoonestatud. Väljakujunenud elamurajoonis ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kaheks ning ühe elamu ja abihoonete juurdeehitamine ei avalda mõju põhjavee kaitsele ega suurenda õhu ja pinnase saastet. Planeeringuala paikneb nitraaditundlikul alal, mis nõuab rangete keskkonkakaitsemeetmete kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata ja keskkonna reostustaluvus on madal. Planeeringuala paikneb välja ehitatud taristuga piirkonnas ning uued tehnovõrkude ühendused planeeritakse olemasolevate tehnovõrkude baasil. Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Olulisi asjakohaseid mõjusid Sambliku tn 13 kinnistu hoonestamisega ei kaasne.

12.1 Ussimäe küla, Sambliku tn 13 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kokkuvõtte ja järeldused

Rakvere valla, Ussimäe küla Sambliku tn 13 katastriüksus plaanitakse jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Katastriüksustel ei asu looduskaitsealusi ega pärandkultuuri üksikobjekte ega alasid. Tegevuseks on vajalikud veevarustus, kanalisatsioon, soojavarustus ning elekter. Detailplaneeringu menetluse käigus antakse ruumiline terviklahendus katastriüksustele, mille alusel alles pärast planeeringu kehtestamist saab hakata kavandama konkreetset tegevust. Seega ei saa eelhindangu koostamisel arvestada konkreetsete rajatiste pindala, ala täisehitamise protsendi, lisanduvate külastusvoogude hulga, ventilatsiooni ega muude võimalikku olulist keskkonnamõju põhjustada võivate asjaoludega. Tavapärasest praktikast, tegevuse asukohast lähtudes ning pidades kinni vastavatest õigusaktidest nõuetest ei

põhjasta kavandatav tegevus keskkonnamõju, mis ületaks mõjuala keskkonnataluvust või põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi. Eelhindamise tulemusena ei selgunud keskkonnamõjusid, mis oleksid KeHJS §22 mõistes olulised. Nõuded keskkonningimuste tagamiseks tuleb seada planeeringu koostamise käigus (PlanS § 126 lg 1 p 12).

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse kruntide valdajate poolt lähtudes kehtivast seadusandlusest ja omanike soovidest. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
7. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
8. Sõmeru valla üldplaneering;
9. Koostamisel olev Rakvere valla üldplaneering, koostaja AS Kobras;
10. Rakvere valla arengukava aastateks 2019-2035.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 224/0622 Ussimäe küla Sambliku tn 13 kinnistu detailplaneering.

Aadress Rakvere vald, Ussimäe küla, Sambliku tn 13. Vastutav spetsialist R. Efert.

Koostas: Riiu Efert

23. september 2024 a.

(allkirjastatud digitaalselt)