

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	4
2. LÄHTEOLUKORD .....	4
2.1. Planeeringuala üldandmed ja paiknemine .....	4
2.2. Detailplaneeringusse kaasatav katastriüksus ja selle maakasutuse sihtotstarve .....	4
2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused .....	5
2.4. Kontaktvööndi analüüs .....	5
2.5. Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud ja Sõmeru valla üldplaneering.....	5
2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering.....	7
2.7. Olemasolevad tehnovõrgud .....	8
2.8. Avaliku huvi analüüs .....	8
3.1. Planeeringu lahenduse idee analüüs.....	9
3.2. Maa-ala sihtotstarbed .....	9
3.3. Ehitusõigus.....	10
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded.....	11
3.5. Insolatsioon ja müra.....	12
4. LIIKLUSKORRALDUS .....	12
5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID .....	13
6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD.....	13
6.1. Heakorrasutus .....	13
6.2. Kattega alad kruntidel .....	14
6.3. Piirded.....	14
7. KESKKONNAKAITSE .....	14
8. TEHNOVÕRGUD .....	15
8.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel.....	15
8.2. Elektrivarustus .....	15
8.3. Side .....	16
8.4. Veevarustus.....	17
8.5. Kanalisatsioon.....	17
8.6. Sademeveed .....	18
8.7. Küte.....	18
8.8. Tervisekaitse .....	18
9. TULEOHUTUS .....	19
9.1. Normdokumendid .....	19
9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	19
9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted .....	19
9.4. Põlemiskoormus.....	19
9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele .....	19
9.6. Väline tulekustutusvesi .....	20
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	20
11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE .....	20

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE.....	21
13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU .....	22

## **DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIION**

### **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

#### **JOONISED**

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Olemasolev olukord	M 1:1000
3. Põhijoonis	M 1:500
4. Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed	M 1:500

#### **MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD**

1. Rakvere Vallavalitsuse 15.05.2024 korraldus nr 150 Kaarli küla, Olevi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. Virumaa Teataja kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta 11.10.2024. a;
3. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist;
4. Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust;
5. Vaated planeeringualale;
6. Elektrilevi OÜ 28.08.2024 tehnilised tingimused nr 479194;
7. ELA SA 17.09.2024 tehnilised tingimused nr TT3642;
8. Elektrilevi OÜ .....2024 kooskõlastus nr .....

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Lääne-Virumaal Rakvere vallas Kaarli külas Olevi kinnistule detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 15. mai 2024 nr 150.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

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

Planeeritava maa-ala pindala on 44456 m<sup>2</sup>. Olevi kinnistu omanik on Näpi Invest Grupp OÜ. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rakvere Vallavalitsus.

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

### 2. LÄHTEOLUKORD

#### 2.1. Planeeringuala üldandmed ja paiknemine

Planeeringuala asub Rakvere vallas Kaarli külas, mis asub Sõmeru alevikust ida pool. Olevi kinnistu on Ehitisregistri andmetel hoonestamata. Kinnistul paiknevad olemasolev madalpinge 0,4 kV maakaabel koos elektripaigaldisega (jaotuskilp), üks vare ja naabri estakaad.

Olevi kinnistust 120 m ida pool paikneb riigimaantee 17119 Sõmeru-Kabala tee, mis algab riigimaanteelt 1 Tallinn-Narva tee. Olevi kinnistu lõunaosas paikneb osa avalikus kasutuses olevast Seltsimaja teest (vt Situatsiooniskeem, joonis 1). Seltsimaja tee on keskmiselt nelja meetri laiune killustikkattega tee.

Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt peamiselt metsamaast ja looduslikust rohumaast, lisaks on vähesel määral haritava maa ja muu maa (tee) kõlvikut. Kinnistul kasvanud mets on ca 10 aastat tagasi maha raiutud. Maapind on üldiselt tasane, välja arvatud sinna varem veetud pinnasehunnik ja kinnistu lääneosas asuv looduslik astang.

#### 2.2. Detailplaneeringusse kaasatav katastriüksus ja selle maakasutuse sihtotstarve

Olevi maaüksuse katastritunnus on 77003:001:0180, kinnistu pindala on 44456 m<sup>2</sup> ning maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

### 2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega:

Maaüksuse/katastriüksuse nimi/aadress	katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala ha/m <sup>2</sup>
Seltsimaja tee	77001:001:0336	100 % transpordimaa	744 m <sup>2</sup>
Nurga	77003:001:0240	100 % maatulundusmaa	5,73 ha
Rohila	77003:001:0179	100 % elamumaa	19 333 m <sup>2</sup>
Lüpsifarmi	77003:001:2233	95 % maatulundusmaa 5% tootmismaa	351 095 m <sup>2</sup>
Rubeni	77003:001:3270	100 % maatulundusmaa	5,09 ha
Vabametsa	77003:001:0007	100 % maatulundusmaa	2,64 ha
Unistuse	77003:001:0169	100% elamumaa	5 322 m <sup>2</sup>
Reinula	77003:001:0166	100% elamumaa	4 068 m <sup>2</sup>
Rahvamaja	77003:001:2810	50% ärimaa 50% tootmismaa	10 828 m <sup>2</sup>

### 2.4. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub hajaasustusega Kaarli külas, millele on omased üksikelamud. Kinnistutel paiknevad üksikelamud ja abihooned on keskmisest suurema ehitisealuse pinnaga, mis näitab, et tegemist on jõukama piirkonnaga. Elamute ehitisealused pindalad lähiehitises on 134-267 m<sup>2</sup>. Ehitusloakohustuslike abihoonete ehitisealused pinnad on 100-430 m<sup>2</sup>. Lisaks on õuealadel tavaliselt mõned 20-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned, mis teeb keskmiseks ehitisealuseks pinnaks ühe kinnistu kohta 230-700m<sup>2</sup>. Olemasolevad elamud on ühe- kuni kahekorruselised. Hooned on ehitatud traditsioonilistest materjalidest, milleks on puit, kivi, klaas ja betoon. Hooned on peamiselt viilkatustega ja lihtsate kujudega. Palju on uusehitisi. Kaasaegsed hooned on reeglina ehitatud energiasäästlikena. Hoonestatud kinnistud paiknevad üsna tihedalt koos, keskmine krundi pindala on ca 5000 m<sup>2</sup>. Tegemist on Sõmeru aleviku lähedale välja kujunenud, hästi sisse elatud elamupiirkonnaga.

Kuna inimesed soovivad järjest rohkem elada üksikelamutes, siis soovivad arendajad neile seda võimalust pakkuda. Tegemist on Sõmeru aleviku lähedase piirkonnaga.

### 2.5. Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud ja Sõmeru valla üldplaneering

Planeeringualale ja sellega piirnevatele kinnistutele detailplaneeringuid koostatud ei ole.

Käesoleva detailplaneeringuala kohta kehtib Sõmeru valla üldplaneering, mis kehtestati Sõmeru Vallavolikogu määrusega nr 21, 20. juulil 2006 aastal.

*Üldplaneeringuga reserveeritud elamualadel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Piirkonnad, mille kasutuselevõtt toimub tõenäoliselt kaugemas tulevikus, on määratletud detailplaneeringu kohustusega alana, detailsemaks tsoneerimiseks käesoleval ajal vajadus puudub. Vältida tuleb üksikhoonete teket lagedale väljale. Mujal Sõmeru vallas on detailplaneeringu koostamine vajalik:*

- põllu- ja metsamaa kruntimisel uue kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega alade tekkimisel või selle tekkimise võimalusel.

Üldplaneeringuga määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

*Väikeelamumaa (EE), katastris elamumaa:*

- Väikeelamute ehituskruuntide moodustamisel tuleb lähtuda varem moodustatud kruntide valdavast suurusest. Uute kruntide suurus on keskmiselt 2000 m<sup>2</sup> ning mitte alla 1500 m<sup>2</sup>.
- 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.
- Säätva 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.

*Korterelamumaa (EK), detailplaneeringu tingmärkides EPk ehk kaksikelamu või ER-ridaelamu maa (nt 3 iseseisva vundamendi ja katusega hooneosa) ja katastris elamumaa:*

- Korterelamu (kahe ja enama korteriga elamu) valdav korruselisus on 3 (Sõmeru alevikus) ja 5 (Ussimäe külas Rakvere linna lähedal), määratakse detailplaneeringuga.
- Korterelamukrundi koormusindeks (KKKI) on korterelamu krundi pinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta. maksimaalne korterite arv krundi pind (m<sup>2</sup>) KKKI = krundi pind m<sup>2</sup>/korterite arv.
- KKKI uute korterelamute puhul on valdavalt > 400 m<sup>2</sup>.
- Soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta < 8.

*Teemaa (L), katastris transpordimaa:*

- Teede ja tänavaalade sihtotstarve on teemaa (LT). Teemaa piir määratakse tänavate nn. punaste joontega, mis hoitakse võimalikult laiad.
- Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonide, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine liiklusmaale.
- Soovitatav on magistraalsete tehnovõrgutrasside rajamine teede ja tänavate alale, kusjuures tagada tänavahaljastuse rajamise võimalused.
- Vajalik on tänavahaljastuse rajamine, võimalikult kõrghaljastusena.

*Haljasala ja parkmetsa maa (HM),*

- Maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus haljasala maa (HP) ja parkmetsa maa (HM). Planeeringus määratud haljasaladel ja parkmetsades ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala rajamistööd ning kergliiklusteede, tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats jne.

Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarbeks maatulundusmaa. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb maatulundusmaale koostada kruntimisel detailplaneering, kui tekib kompaktse hoonestusega ala. Olevi kinnistule tekib kompaktse hoonestusega ala. Kuna lähiümbruses paikneb veel elamumaa kasutusotstarbega kinnistuid, siis ei ole Rakvere Vallavalitsuse otsuse kohaselt ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning koostatava detailplaneeringu projektlahendus vastab kehtivale Sõmeru valla üldplaneeringule ja koostatavale Sõmeru Valla üldplaneeringule.

## 2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering

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

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










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

Planeeringuala paikneb 5-7 kilomeetri raadiuses Rakvere linnast, mis on Lääne-Virumaa keskus. Tegemist on asustuse tihendamise ja Rakvere linna ja veel lähemal asuva Sõmeru aleviku lähivööndis. Kuna tänapäeval töötavad paljud inimesed kodus, siis ei suurenda planeeritav asustus oluliselt maanteedel liikluskoormust.

Maakonnaplaneeringus on planeeritud Kaarli küla läbima kohaliku tähtsusega jalg- ja jalgrattatee:



**Planeeritav**

-  Puhkeala
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee I eelistus
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee II eelistus
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee II eelistus piirkond (ptk 4.6.6)
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee III eelistus
-  Planeeritav kruusakattega kergliiklustee
-  Planeeritav jalgrattamarsruut
-  Oluliselt muudetav teelõik
-  Olevi maaüksus

Väljavõte Lääne-Viru maakonnaplaneeringu kaardist „Kergliiklusteed ja puhkekohad“

Riigimaantee 17119 Sõmeru-Kabala tee äärde on planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Jalg- ja jalgrattatee ehitamine koos toimiva ühistranspordiga tagab maapiirkonna elanikele parema ligipääsetavuse keskustele, teenustele ja kaupadele.

*Linna lähivööndi ja selle vahevööndi arengu põhimõtted:*

- Linna vahevööndis on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine. Üleriigilise planeeringu kohaselt tuleb linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid.

- Elamumajanduse arendamisel on oluline eelkõige Rakvere linna ja vahevööndi tihendamine.

Maakonnaplaneeringu punkt 3.7 kohaselt on tegemist maalise piirkonnaga, mis tähendab, et tegemist on maa-alaga väljaspool linnalise asustusega alasid. *Maaline piirkond on valdavalt hajusa asustusmustriga, kusjuures üldises hajaasustuses esineb väiksemaid kompakse iseloomuga asustatud alasid (nt tihedamad külakeskused, suvilapiirkonnad jmt).* Olevi kinnistust moodustatakse kompakse asustusega ala.

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

## **2.7. Olemasolevad tehnovõrgud**

Planeeringuala läbib 0,4 kV elektrimaakaabel ja Olevi kinnistul paikneb elektri jaotuskapp. Ida pool, riigimaantee 17119 Sõmeru-Kabala tee ääres, paikneb ELASA valguskaabel.

## **2.8. Avaliku huvi analüüs**

Planeeringuala korrastatakse ning varustatakse kruntide teenindamiseks vajalike kaasaegsete ja keskkonnale ohutute tehnovõrkudega. Maa-ala heakorrastamine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab piirkonna väljanägemist. Tekib tihedamalt asustatud kaasaegne elamuala koos seal elavate inimestega, kes on tööandjad või töötajad kohalikes ettevõtetes.

### 3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

#### 3.1. Planeeringu lahenduse idee analüüs

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

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

Planeeringuala piirneb igast küljest hoonestatud õuealadega kinnistutega. Olevi kinnistule soovib maaomanik rajada üksik- ja paarielamuid ning ühe kolmest boksist koosneva ridaelamu koos abihoonete, juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega. Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamiseks selleks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Kaarli külla juurde neliteist heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja aastaringses kasutuses olevat elamumaa kinnistut.

#### 3.2. Maa-ala sihtotstarbed

Koostatud detailplaneering teeb ettepaneku jagada Olevi kinnistu 18 krundiks, millest 4 on üksikelamu maa sihtotstarbega, üheksa krundi on kaksikelamu maa sihtotstarbega, üks krunt on ridaelamu maa, kolm krundi on tee- ja tänava maa-ala sihtotstarbega ning üks krunt on 50% kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa ja 50% haljasala maa sihtotstarbega (vt joonised Põhijoonis ning Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed).

Pos 1 - krundi pindala on 1428 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% tee- ja tänava maa-ala, katastris 100% transpordimaa;

Pos 2 - krundi pindala on 1550 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 3 - krundi pindala on 1505 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 4 - krundi pindala on 1527 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 5 - krundi pindala on 1584 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 6 - krundi pindala on 3406 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 7 - krundi pindala on 3188 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 8 - krundi pindala on 4536 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% 100% tee- ja tänava maa-ala, katastris 100% transpordimaa;

Pos 9 - krundi pindala on 1800 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 50% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa ja 50% haljasala maa, katastris 50% tootmismaa ja 50% maatulundusmaa;

Pos 10 - krundi pindala on 2500 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 11 - krundi pindala on 2821 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 12 - krundi pindala on 2464 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;



Pos 13 - krundi pindala on 2120 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% kaksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa;

Pos 14 - krundi pindala on 393 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% 100% tee- ja tänava maa-ala, katastris 100% transpordimaa;

Pos 15 - krundi pindala on 3730 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 16 - krundi pindala on 5098 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 17 - krundi pindala on 2403 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Pos 18 - krundi pindala on 2411 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa ja katastris 100% elamumaa.

Kõik krundid moodustatakse Olevi kinnistust.

### 3.3. Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis" on näidatud planeeritud hoonestusalad ning hoonete soovituslikud asukohad. Hoonestusalad paiknevad 1-6 meetri kaugusel kruntide piiridest. Ühe kuni kuue meetri kaugusele piirist on hoonestusalad näidatud tänava ääres paiknevatel kruntidel ning see asjaolu ei piira naaberkruntide ehitusõigust.

**Kruntidele nr 1, 8 ja 14** ehitatakse teed ning tehnovõrgud.

Krundil nr 1 paikneb olemasolev pinnaskattega Seltsimaja tee.

Krundile nr 8 ehitatakse sõidutee koos kõnnitee ja tehnovõrkudega ja lubatud ehitistealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>. Hooned võivad olla kuni 3,0 m kõrged ja ühekorruselised.

Krundile nr 14 ehitatakse kergliiklustee koos tehnovõrkudega.

**Kruntidele nr 2 - 5, 10 ja 12** võib ehitada kuni 600 m<sup>2</sup> hooneid. Igale nimetatud krundile võib ehitada ühe kaksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

**Krundile nr 6** võib ehitada kuni 1000 m<sup>2</sup> hooneid, sealhulgas ühe kaksikelamu, ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamud võivad olla kuni 9,0 m kõrged ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

**Krundile nr 7** võib ehitada kuni 900 m<sup>2</sup> hooneid, sealhulgas ühe kaksikelamu, ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamud võivad olla kuni 9,0 m kõrged ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamud võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

**Krundile nr 9** võib ehitada kuni kolm tootmishoonet ehitisealuse pinnaga kuni 150 m<sup>2</sup> ning vajalikul hulgal rajatisi. Hooned võivad olla kuni 3,0 m kõrged ja ühekorruselised. Krundile on planeeritud kaks puurkaevu, rajatis tulekustutusvee hoidmiseks ning kuivhüdrant. Lisaks saab krundile paigaldada jäätmekonteinerid sorteeritud prügi jaoks. Krundile saab talvel lükata lund.

**Krundile nr 11** võib ehitada kuni 750 m<sup>2</sup> hooneid, sealhulgas ühe kolme boksiga ridaelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamu võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselise, abihooned ühekorruselised.

**Krundile nr 13** võib ehitada kuni 400 m<sup>2</sup> hooneid, sealhulgas ühe kaksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamu

võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselise, abihooned ühekorruselised.

**Krundile nr 15** võib ehitada kuni 1200 m<sup>2</sup> hooneid, sealhulgas ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamu võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselise, abihooned ühekorruselised.

**Krundile nr 16** võib ehitada kuni 765 m<sup>2</sup> hooneid, sealhulgas ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamu võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselise, abihooned ühekorruselised.

**Krundile nr 17** võib ehitada kuni 360 m<sup>2</sup> hooneid, sealhulgas ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamu võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselise, abihooned ühekorruselised.

**Krundile nr 18** võib ehitada kuni 362 m<sup>2</sup> hooneid, sealhulgas ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamu võib projekteerida ja ehitada keldrikorrusega ja kuni kahekorruselise, abihooned ühekorruselised.

Ühe eluhoone (nt üksikelamu, kaksikelamu või ridaelamu) maksimaalne ehitisealune pind ühel krundil on üldiselt kuni 500 m<sup>2</sup>. Kruntidel nr 17 ja 18 on elamu maksimaalne ehitisealune pind 360 m<sup>2</sup>.

### 3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Tähtis on hoonete funktsionaalsus, sobivus asukohta ning nende kasutusmugavus ja ohutus. Hooned projekteeritakse kasutajate jaoks optimaalsete pindaladega ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada. Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse üksikelamutele ning nende abihoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale. Tootmishoonete ehitamiseks krundil nr 9 võib kasutada tootmishoonete ehitamiseks kasutatavaid ehitusmaterjale.

Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega. Eelistada tuleb looduslähedasi toone.

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

Hoonetele A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneele.

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

Kruntidele uusi ehitisi projekteerides arvestada Sõmeru valla üldplaneeringus hajaasustusega aladele seatud maakasutus- ja ehitustingimustega (vt ka seletuskiri punkt 2.5) ning käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega. Sõmeru valla üldplaneeringus on määratud maksimaalseks täisehitusprotsendiks üksikelamu kasutusotstarbega kruntidele 15%, mis on käesolevas planeeringulahenduses täidetud (krundid nr 15-18). Kaksik- ja ridaelamu kasutusotstarbega kruntidele täisehitusprotsenti

määratud ei ole. Kaksikelamumaa kasutusotstarbega krundile võib kaksikelamu asemel ehitada ühe üksikelamu.

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

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusaladest lähtudes võib uusi hooned ehitada olemasolevast 0,4 kV elektrimaakaablist kaugemale kui 1 meeter kaabli teljest, olemasolevast 10 kV elektriõhuliinist kaugemale kui 10 meetrit liini teljest ning rajatavatest tehnoorkude trassikorridoridest minimaalselt 1 meetri kaugusele.

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

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

**Ehitusõiguse elluviimine planeeringualal jagatakse kolme etappi (vt punkt 11).**

Arhitektuursed ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas kehtiva seadusandluse, hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi ja kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

### **3.5. Insolatsioon ja müra**

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt seadusandluses toodud nõuetele.

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

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

## **4. LIIKLUSKORRALDUS**

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Krundil nr 1 paikneb olemasolev killustikkattega keskmiselt nelja meetri laiune heas seisukorras Seltsimaja tee, mis on avalikus kasutuses.

Krundid nr 8 ja 14 on planeeritavad tee ja tänava maa-ala kasutusotstarbega krundid. Krundile nr 8 ehitatakse sõidutee koos kõnnitee, tehnoorkude ja haljastusega. Krundile nr 14 on planeeritud jalg- ja jalgrattatee, mis ehitatakse välja siis, kui see on võimalik ühendada Sõmeru alevikust algava jalg- ja jalgrattateega.

Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda sisemist teedevõrku või õuealadel.

Liiklus- ja parkimislahendus ning kavandatud ja normatiivne parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis". Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Üksikelamumaa kasutusotstarbega kruntidele on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta, kaksikelamumaa kasutusotstarbega kruntidele minimaalselt 6 parkimiskohta ning segahoonestusega kruntidele (6 ja 7) minimaalselt 9 parkimiskohta. Krundile nr 9 on planeeritud 7 parkimiskohta (normatiivne on 3 kohta). Parkimiskohti saab planeerida ka hoonetesse. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile "Linnatänavad".

## 5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

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

Joonistel "Olemasolev olukord" ja „Põhijoonis“ on näidatud olemasolevate tehnovõrkude asukohad. Joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“ on näidatud olemasolevate tehnovõrkude asukohad ning planeeritud tehnovõrkude asukohad, kaitsevööndid, kitsendusala ja servituudialad. Piirangud ja märkused on kajastatud joonisel "Põhijoonis", kaitsevööndid ja servituudid joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“. Planeeringuala läbivad 0,4kV maakaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kaabli teljest ja 10 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on 10 meetrit liini teljest. Elektri jaotuskapi kaitsevöönd on 2 meetrit seadmest.

Unistuse kinnistul (katastritunnus 77003:001:0169) paikneva puurkaevu hooldusala on 10 meetrit. Planeeringualale ulatub puurkaevust tingitud heitvee immutamise keeluala 50 meetrit kaevu hooldusalast.

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

Planeeringuala asub Kohala uuringuväljal. Territooriumi all, maa sees, asub keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel põlevkivimaardla (maardla kood MRD0000015) passiivne reservvaru. Keskmise põlevkivikihi paksus on ca 1,99 meetrit. Planeeringualal kavandatav tegevus ei tohi halvendada olemasolevat olukorda maavaru kaevandamisväärsena säilimisel või maavara varule juurdepääsu osas.

## 6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

### 6.1. Heakorrastus

Planeeringualal kasvab üksikuid kaski, kuuski ja tammesid. Looduslikult on suuremas osas tegemist metsamaaga, millelt mets enne kinnistu müüki oli maha raiutud.

Kruntide haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, haljastusprojektidega või omanike poolt. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks müra summutamine, hapniku tootmine jne.

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

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

## 6.2. Kattega alad kruntidel

Kruntidele nr 1, 8, 9 ja 14 planeeritakse teid ja teisi katendiga alasid. Krundile nr 8 rajatakse enne ehitamise alustamist nõuetekohane killustikkattega sõidutee. Pärast ehitiste valmimist elamumaa kasutusotstarbega kruntidel kaetakse sõidutee freesasfaldist katendi või bituumenkattega. Elamumaa kasutusotstarbega kruntidele ehitatavate katendite liigid valib omanik.

## 6.3. Piirded

Elamu- ja tootmismaa kasutusotstarbega krundid võib nende piiridel ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrgete piirdega. Piirete ehitusmaterjalidena kasutada puitu ja/või metalli. Piirded võib rajada ööseks suletavatena. Minimaalne värava laius on 4,0 meetrit. Piirded ei tohi raskendada omapuhastite ehitamist, päästetehnika juurdepääsu krundile ega takistada talvel lumekoristustöid. Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega ning need peavad sobitama ehitatava hoonestusega.

## 7. KESKKONNAKAITSE

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

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 jäätmevoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

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

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

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

## 8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal 0,4 kV elektri maakaabel, elektri jaotuskapp ja 10 kV elektri õhuliin. ELA SA sidekanalisatsioon paikneb riigitee 17119 Sõmeru-Kabala tee ääres ca 214 meetri kaugusel planeeringualast (mööda tee äärt mõõtes). Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“.

### 8.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel

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

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

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

### 8.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas 28.08.2024 a detailplaneeringu koostamiseks tingimused nr 479194. Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel “Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed”.

Planeeringuala elektritoide rajatakse Kaarli rahvamaja alajaamast. Kõik uued trassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) 0,4 kV maakaabelliinidega. Elektrivõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti.

Planeeringuala krunte nr 13, 14, 15 ja 16 läbivale madalpinge elektrimaakaablile ja krundil nr 16 asuvale jaotuskapile seatud servituut säilib kuni maakaabel ja jaotuskapp on kasutuses. Kruntidele nr 13 ja 8 on võimalik paigaldada uus madalpingekaabel ja jaotuskapp koos nende paigaldamisel kehtestatava servituudialaga. Uus trassikoridor määratakse olemasoleva trassikoridori asendamiseks. Kui olemasolevate maakaablite asukohta muudetakse või need lähevad kasutusest välja, siis on maakaablite omanikul kohustus loobuda vana trassikoridori servituudialast.

Kruntide piiridele paigaldatakse avalikus kasutuses olevale teemaale kahe- ja kolmekohalised liitumiskilbid. Kõik uued trassid rajatakse avalikus kasutuses olevale maale. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

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

Krundile nr 8 paigaldatakse päikesetoitega tänavavalgustuspostid.

### 8.3. Side

Telia sidekaableid maa-alal ei paikne. Valguskaabliga liitumiseks väljastas ELA SA 17.09.2024. aastal elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT3641. Väljastatud tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa. Sidega liitumine on võimalik rajada ELA SA kaevust 096K864. Liitumiseks valida sideteenust pakkuv operaator, kooskõlastada lahendus nendega, ehitada sidetrass nimetatud kaevuni ning tellida sideoperaatoril ELA SA-lt klienditellimus. Tööd kooskõlastada, dokumenteerida ja teostada vastavalt ELA SA nõuetele. Liitumispunkt: ELASA sidekaev 096K86, milles kaablimuhv 096M67.

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6 mm) ELASA sidekaevuni 096K86.
- multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 096K86 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.
- Sidekaevu 096K86 jätta kaablivaru 15m.
- ELASA mikrotorus ja sidekaevudes olev kaabel jääb kuuluma ELASA'le.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 096M67 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem ja kaabli- ja multitoruskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

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

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
  - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
  - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
  - puude istutamine ja langetamine;

- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine; muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: [www.connecto.ee](http://www.connecto.ee) Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: [www.elasa.ee](http://www.elasa.ee) Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

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

#### **8.4. Veevarustus**

Krundile nr 9 rajatakse kaks puurkaevu, millest üks teenindab põhja pool paiknevaid krunte (6 tk) ja teine teenindab lõuna pool asuvaid krunte (8 tk). Ehitatavate veetrasside sisestustorustike läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Välised veetorustikud peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga  $PN \geq 10$ , läbimõõt vastavalt veetarbimise arvutusele. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm. Veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 835:2022 Hoone veevärk. Liitumispunktideks jäävad maakraanid kinnistute piiridest maksimaalselt 1 meetri kaugusel.

Puurkaevude 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 kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid".

Puurkaevude asukohad määratakse ehitusprojektiga. Puurkaevud tuleb rajada nii, et need ei avaldaks negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele.

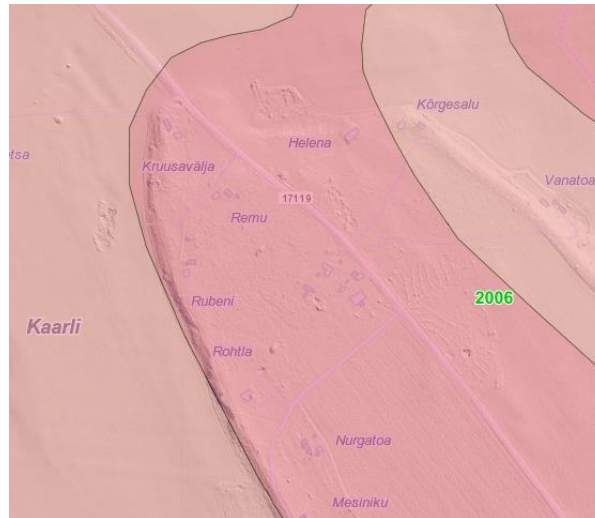
Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 01.10.2019. a määruse nr 61 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevude ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojektid ning taotleda ehitusluba. Enne elamutele kasutuslubade taotlemist peavad puurkaevud olema valmis ehitatud ning kasutusload taotletud.

#### **8.5. Kanalisatsioon**

Reoveed kogutakse planeeritavatest hoonetest võimalusel kokku isevoolselt. Kruuntidele rajatakse võimalusel biopuhastid koos imbväljakutega. Maa-ameti 1:50 000 määtkavas geoloogilise kaardi järgi on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga:





Biopuhastite tühjendamine toimub Rakvere puhastusseadmetesse. Kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada nõuetekohaseid plastmaterjale.

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

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada:

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

Omapuhasti rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis.

Enne elamutele kasutuslubade taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

## 8.6. Sademeveed

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

## 8.7. Küte

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

## 8.8. Tervisekaitse

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

## 9. TULEOHUTUS

### 9.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.

### 9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned), krundil nr 9 kaks puurkaevu ja tulekustutusvee hoidla või mahuti
Max hoonete kõrgus:	9,0 m, kruntidel 8 ja 9 - 3 m
Max ehitisealune pind	60-1200 m <sup>2</sup> , sh max eluhoone ehitisealune pind 500 m <sup>2</sup>

### 9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad enamasti ühe tuletõkkeseptsiooni. Planeeringulahendusega määratud hoonestusalad asuvad naaberkinnistutel paiknevatest hoonestusaladest kaugemal kui 8 meetrit. Tänavaaäres on hoonestusalad planeeritud 1-6 meetri kaugusele piiridest.

Lähim elamu asub planeeringuast ca 40 m kaugusel Rohtla kinnistul.

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

### 9.4. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Tootmismaal lähtutakse standardist EVS 812-4:2018.

Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600m<sup>2</sup> ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>, peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel.

### 9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Kruntidele pääseb Seltsimaja teelt ja krundilt nr 8. Sissepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiused.

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

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

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

## 9.6. Väline tulekustutusvesi

Tulekustutusvesi lahendatakse kodusprinklersüsteemidega või määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ vastava veevõtukoha ja kuivhüdrandi rajamisega planeeringualale või planeeringualal paiknevatest hoonetest maksimaalselt 400 meetri raadiuses veevõtukoha rajamisega. Hüdrandi paigaldamisel võib kaugus hoonestusaladest olla minimaalselt 30 meetrit. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

## 10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

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

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

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

**Ehitusõiguse elluviimine planeeringualal jagatakse kolme etappi:**

**Esimene etapp:**

1. Olevi kinnistu jagamine kruntideks,
2. krundile nr 1 tehnovõrkude ehitamine,

3. krundi nr 8 lõunapoolsele osale (krundini nr 10) killustikkattega tee ja tehnovõrkude ehitamine,
4. krundile nr 9 platsi, 1. puurkaevu ja tulekustutusvee hoidla ning kuivhüdrandi ehitamine,
5. kruntide 2-7 ja 18 hoonestamine.

**Teine etapp:**

1. 2. puurkaevu rajamine,
2. põhjapoolsele osa killustikkattega tee krundile nr 8 ehitamine ja tehnovõrkude rajamine,
3. kruntide 10-13 ja 15-17 hoonestamine,
4. sõidu- ja kõnnitee katmine freesasfaldist katendi või bituumenkattega.

**Kolmas etapp:**

1. krundile nr 14 jalg- ja jalgrattatee ehitamine.

Krundile nr 8 ehitab arendaja juurdepääsutee koos selle juurde kuuluva taristuga (teed, tehnovõrgud, haljastus). Killustikkattega tee peab olema välja ehitatud hiljemalt enne planeeringualale mistahes ehitusloa või ehitusteatise kohustusliku ehitise ehitamise esitamist omavalitsusele. Pärast elamute valmimist kaetakse sõidutee freesasfaldi või bituumenkattega. Krundile nr 14 ehitab arendaja jalg- ja jalgrattatee, kui seda mööda on võimalik realselt liikuda edasi Sõmeru aleviku poole.

Krundid nr 1, 8 ja 14 antakse pärast freesasfaldi või bituumenkattega katmist üle Rakvere vallale avalikku kasutusse.

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

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

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

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb Kaarli külas, kus kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Positiivne on, et piirkonda kolib uusi tööealisi inimesi, kes on huvitatud piirkonna arendamisest. Korrastatud elamukruntidega maa-ala suurendab kogukonna turvatunnet ja elavdab külaelanike vahelist suhtlust. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest Olevi kinnistu asub teiste elamute ja nende teenindamiseks vajalike abihoonetega hoonestatud kinnistute lähedal. Ehitised ja tehnovõrgud on võimalik planeerida, projekteerida ja ehitada optimaalsete kuludega.

Planeeringu elluviimine ei oma olulist mõju looduskeskkonnale, sest krundid on piisava pindalaga loodusliku keskkonna säilitamiseks. Haljastus lahendatakse mitmerindelise, mis toetab elurikkust. Elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning kasutuselevõtt ei

avalda mõju põhjavee kaitstusele ega suurenda õhu ja pinnase saastet. Veevõtt lahendatakse kahe puurkaevuga ja kanalisatsioon lahendatakse omapuhastite või kogumiskaevudega. Tegemist on sisseelatud piirkonnaga, kus on olemas elektrivarustus.

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

Olulisi asjakohaseid mõjusid Olevi kinnistu hoonestamisega ei kaasne.

### 13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

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

Koostas: Alar Tiidema  
(allkirjastatud digitaalselt)  
07. oktoober 2024.a.