

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolev detailplaneering on algatatud Sõmeru Vallavalitsuse 5. mai 2014 korraldusega nr 146 Sõmeru vallas Sõmeru alevikus asuvale Tööstuse tn 3 (katastritunnus 77003:001:0134) kinnistule.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi jagamine, ehitusala piiritlemine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, tehnovõrkude paigutuse lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, liikluskorralduse lahendamine.

Planeeritava ala suurus on kokku ca 4,73 ha.

Lähtematerjalid:

- Sõmeru Vallavalitsuse 5. mai 2014 korraldus nr 146 detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr 2, 5. mai 2014
- Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20. juuli 2006 määrusega nr 21)
- Sõmeru valla ehitusmäärus (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 19. veebruari 2014 määrusega nr 10)
- Planeerimisseadus
- Teeseadus
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Eesti projekteerimismid ja standardid
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155)
- Sõmeru valla arengukava aastateks 2012-2025 (kinnitatud Sõmeru Vallavolikogu 18. septembri 2012 määrusega nr 5).

### 1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

#### Kehtivad planeeringud

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Sõmeru valla üldplaneering, mis on kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu poolt 20. juuli 2006 määrusega nr 21. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Tööstuse tn 3 kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmismaa (kavandatav).

#### Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringu maa-alal asub üks katastriüksus, mille andmed on alljärgnevas tabelis.

Tabel 1:

katastriüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	olemasolev maakasutuse sihtotstarve
Tööstuse tn 3	77003:001:0134	4,73 ha	tootmismaa

#### Ehituslik ja looduslik situatsioon. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Detailplaneeringu ala paikneb Sõmeru vallas, Sõmeru aleviku lõunaosas, Rakere linna läheduses. Vastavalt Sõmeru valla üldplaneeringule on Sõmeru alevik tiheasustuse piirkond. Sõmeru alevik on valla keskus, väljakujunenud asula, mis on varustatud sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuriga.

Planeeringuala hõlmab Tööstuse tn 3 kinnistu maa-ala ning piirneb edelast Tallinn-Narva raudteega, idast Põllu tänavaga ning põhjast osaliselt Tööstuse tänavaga.

Läänest piirneb planeeringuala Tööstuse tn 7 tootmismaa krundiga (77003:001:0960) ja Niidu kinnistuga (77003:001:0184, üldkasutatav maa). Põhjast piirneb planeeringuala Tööstuse tn 1 tootmismaa krundiga (77003:001:0122) ning lõunast jätkuvalt reformimata riigimaaga.

Detailplaneeringuala kinnistul ehtisregistri andmetel hooneid ei paikne. Tööstuse tn 3 krundi lõunaosas paiknevad tegelikkuses üksikud nn aiamaad ja aiamaad. Krundi lõunaosas kulgevad ka pinnaseteed, krundi põhjaosa läbib kruusatee.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Planeeringu maa-ala on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused on peamiselt vahemikus 71.00 ja 72.00 m.

Planeeritava ala suurus on ca 4,73 ha. Planeeringuala situatsiooniskeem on lisatud käesoleva köite koosseisu.

### **Liikluskorraldus**

Planeeringualale, Tööstuse tn 3 kinnistule on tagatud juurdepääs nii Põllu kui ka Tööstuse tänavalt. Põllu tänavalt on olemasolevaid juurdepääse viiest kohast.

Tööstuse tänav on asfalteeritud, Põllu tänav planeeringualaga piirnevas osas kruusakattega. Planeeringualal kõnniteed puuduvad.

## **1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

Detailplaneeringu vormistamisel on aluseks võetud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. aastal välja antud "Planeeringute leppemärgid".

### **Vastavus üldplaneeringule**

Sõmeru üldplaneering on kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20. juuli 2006 määrusega nr 21. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala detailplaneeringu kohustusega alal (tiheasustusalal). Üldplaneeringu kohaselt on Tööstuse tn 3 kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmismaa (kavandatav).

Detailplaneeringuga on ette nähtud tootmismaa kruntide kavandamine ja nendele ehitusõiguse määramine (puidutöötlemiskompleksi kavandamine, tootmis- ja laohoonete kavandamine, katlamaja kavandamine) on kooskõlas kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringuga.

Väljavõtte valla üldplaneeringust on lisatud käesoleva köite koosseisu.

### **Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus**

Planeeringuga nähakse ette Tööstuse tn 3 kinnistu jagamine neljaks krundiks.

Hoonestusalad on piiritletud lähtuvalt kruntide kasutamise maksimaalsetest vajadusest. Planeeringuga määratakse ehitusõigus POS 1 krundile puidutöötlemise kompleksi rajamiseks. POS 2 krundile määratakse ehitusõigus tootmis- ja laohoonete ehitamiseks. POS 3 krundile määratakse ehitusõigus katlamaja ehitamiseks ning POS 4 krundile määratakse ehitusõigus tootmis- ja laohoonete ehitamiseks. POS 4 krundi üks võimalik arendus on Tööstuse tn 7 asuva tootmiskompleksi laiendamine. POS 4 krundi võib arendada ka iseseisva tootmismaa krundina.

Hoonestusalad ja nende parameetrid on tähistatud detail planeeringu põhijoonisel. Kruntide ehitusõigus on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 2:

<b>POS 1 :</b>	<p>Krundi pindala 21200 m<sup>2</sup>. Krundi planeeringujärgne sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TH), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa.</p> <p>Krundile on määratud <b>ehitusõigus</b> järgnevalt: lubatud on kuni 10 hoone ehitamine. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 100 00 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Hoonete lubatud suurim kõrgus on kuni 8 m. Rajatisi on lubatud rajada ka väljapoole hoonestusala.</p> <p>Aadressi ettepanek: Tööstuse tn 3</p>
<b>POS 2:</b>	<p>Krundi pindala 11450 m<sup>2</sup>. Krundi planeeringujärgne sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TH), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa.</p> <p>Krundile on määratud <b>ehitusõigus</b> järgnevalt: lubatud on kuni 4 hoone ehitamine. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 60 00 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Hoonete lubatud suurim kõrgus on kuni 8 m. Rajatisi on lubatud rajada ka väljapoole hoonestusala.</p> <p>Krundi aadressi ettepanek: Põllu tn 12.</p>
<b>POS 3:</b>	<p>Krundi pindala 4850 m<sup>2</sup>. Krundi planeeringujärgne sihtotstarve on 100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa.</p> <p>Krundile on määratud <b>ehitusõigus</b> järgnevalt: lubatud on kuni 2 hoone ehitamine. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 20 00 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud korruselisus kuni 1 . Hoonete lubatud suurim kõrgus on kuni 8 m. Rajatisi on lubatud rajada ka väljapoole hoonestusala.</p> <p>Krundi aadressi ettepanek: Põllu tn 10.</p>
<b>POS 4:</b>	<p>Krundi pindala 9950 m<sup>2</sup>. Krundi planeeringujärgne sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TH), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa.</p> <p>Krundile on määratud <b>ehitusõigus</b> järgnevalt: lubatud on kuni 4 hoone ehitamine. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 40 00 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud korruselisus kuni 2. Hoonete lubatud suurim kõrgus on kuni 8 m. Rajatisi on lubatud rajada ka väljapoole hoonestusala.</p> <p>Krundi aadressi ettepanek: Tööstuse tn 7a.</p>

#### **POS 1 krundile kavandatava puidutöötlemise kompleksi tootmisprotsessi kirjeldus**

1. Seamaterjal tarnitakse tehasesse, kus see ladustatakse.
2. Puit pakitakse nn kuivati pakkidesse ja kuivatatakse puidukuivatites.
3. Kuiv puit ladustatakse vastavalt kvaliteedile ja mõõtudele.
4. Laost liigub puit töötlemisse, kus see hõõveldatakse, tükeldatakse, liimitakse, lihvitakse ja pakitakse.

5. Toomisjäägid so saepuru, hõövlilaast, klotsid jms põletatakse katlas. Seda sooja tarbivad kuivatid ja tootmishoone.

6. Valmistoodang ladustatakse ja turustatakse.

### **Arhitektuurinõuded**

Planeeringuala kavandatud tootmiskrundid paiknevad Sõmeru aleviku s. Sõmeru valla üldplaneeringu kohaselt on asulasiseste tootmisalade puhul oluline maa-ala korrastamine ning kasutuselevõtt olevates piirides ning alevike sees paiknevad tootmistsoonid seavad arhitektuursele kvaliteedile erinõuded.

Sellest tulenevalt määratakse käesoleva detailplaneeringuga järgnevad arhitektuursed nõuded hoonetele:

- hoonete kõrgus kuni 8m;
- lubatud lamekatus kui ka viilkatus;
- tänavapoolsed hoonete välisseinad peavad olema esinduslikud, fassaadidel kasutada kvaliteetseid materjale nagu puit, kivi, klaas vms;
- enne projekteerimistööde alustamist tuleb vallavalitsuselt taotleda arhitektuursed lisatingimused.

Ehitised peavad olema projekteeritud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Ehitusprojektid tuleb koostada *ehitusseaduse* alusel ja kooskõlastada Sõmeru Vallavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009.

Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana.

Piirde kõrguseks on lubatud kuni 2 m, piirete rajamine on lubatud krundipiiridel ja krundisiselt. Hoonete ehitusprojektide koosseisus tuleb lahendada täpsed piirete asukohad, täpne kõrgus ja arhitektuurne lahendus.

Kavandatavad hooned planeeringuala kruntidel on tulepüsivusklassiga TP-2 ja TP-3.

TP-3 klassi hoonetena on lubatud rajada hooned, mis on ühekorruselised kogupindalaga kuni 2400 m<sup>2</sup>. Ülejäänud hooned planeeringualal tuleb projekteerida vähemalt TP-2 klassist.

## **1.4 LIIKLUSKORRALDUS**

Detailplaneeringuala asub Sõmeru valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustatud piirkonnas, Sõmeru alevikus. Planeeringuala piirneb edelast Tallinn-Narva raudteega, idast Põllu tänavaga ning põhjast osaliselt Tööstuse tänavaga.

### **Liikluskorraldus. Juurdepääsuteed**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kolme olemasoleva juurdepääsu sulgemine Põllu tänavalt. Planeeringualale kavandatavatele kruntidele on kavandatud juurdepääsud Põllu tänavalt, kaks juurdepääsu on kavandatud olemasolevate teede/juurdepääsude baasil. POS 1 krundile on täiendav juurdepääs Tööstuse tänavalt. Lisaks on juurdepääs POS 1 krundile võimalik ka läbi Tööstuse tn 7 krundi ja Niidu kinnistu. Juurdepääsu vastastikune kasutamine naaberkinnistute omanike vahel toimub omavaheliste kokkulepete alusel.

POS 2 ja POS 4 kruntidele juurdepääs on kavandatud ühe juurdepääsu kaudu. POS 4 krundi juurdepääs on kavandatud läbi POS 2 krundi lõunapiiril planeeritud tee kaudu. Uus juurdepääsutee POS 2 krundi lõuna piiril on kavandatud kahesuunalisena ja ca 5,5 m laiusena. Tee täpne laius, katend ja vajadus tuvastatakse edasiste projekteerimistööde käigus.

Põllu tänav on kruusakattega ning planeeringuala edasisel arendamisel on soovitatav see asfalteerida.

Planeeringuga määratakse Põllu tänava kaitsevööndiks 10m tänavamaa piirist.

Liikluskorraldus ja juurdepääsud on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

### **Parkimine ja kõnniteed**

Planeeringuga kõnniteid ei kavandata, kuna tegemist on tootmiskompleksiga.

Sõiduautode (töötajate autod) parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Hoonete projekteerimise käigus tuleb parkimisala ja parkimiskohtade arv täpsustada. Samuti tuleb projekteerimise käigus lahendada täpne veokite liikluskorraldus ja parkimis/peatumisalad.

### **Kattega alad**

Planeeringuala sisesed teed on planeeritud rajada asfaltkattega (või muu kõvakatend).

Täpne katend tuleb määrata projekteerimistööde käigus. Kavandatavate platside ja teede sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

Planeeringuala laadimis-/parkimisplatsid on soovitatav rajada asfaltkattega.

Põllu tänav on soovitatav asfalteerida.

## **1.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED**

Planeeringualal on tegemist loodusliku rohumaaga, kõrghaljastus planeeringualal praktiliselt puudub, üksikuid puid leidub.

Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Sõmeru valla heakorra eeskirjale*.

### **Piirded**

Planeeringuala kruntidele (POS 1, POS 2) on lubatud piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus kuni 2 m. Piirdeid on lubatud rajada krundipiiridele ja/või krundisiseselt.

Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m.

### **Heakorrasutus ja haljastus**

Planeeringualal kõrghaljastus praktiliselt puudub, soovitatav on olemasolevad puud säilitada. Planeeringu lahenduse kohaselt tuleb katendivabad alad katta muruga.

Planeeringuga on ette nähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine Põllu tänava äärde.

Hoonete projekteerimise käigus tuleb anda kavandatava haljastuse täpsem lahendus.

## **1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS**

Käesolevale detailplaneeringule ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine nõutav. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Lääne-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt ei jää antud planeeringuala rohekoridori alale. Käsitletaval alal ei ole andmebaaside info alusel *looduskaitse* seaduse mõistes kaitsealuseid liike ega ka muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringuala asub Pandivere (ja Adavere-Põltsamaa) nitraaditundlikul alal, kus tuleb arvestada *Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskirjast* (Vabariigi Valitsuse 21. jaanuari 2003.a määrus nr 17) tulenevaid piiranguid.

### **Planeeringu elluviimisega kaasnev keskkonnamõju**

Planeeringuga kavandatav tegevus on väikese keskkonnamõjuga tegevus.

Kavandatava tegevusega mõjutatakse ümbritsevat keskkonda alljärgnevalt:

- müra põhjustatud transpordist raskeveokitega
- töötajate poolt tekitatav olmereovesi (kogutakse mahutitesse ning utiliseeritakse)
- puidu töötlemisest ja transpordist tekkiv mõningane tolmu ja vähene müra

### **Planeeringuga seatavad keskkonnatingimused**

- Välisõhku paisatavaid tolmu koguseid saab oluliselt vähendada täiendavate tolmu kogumissüsteemide paigaldamisega tootmisprotsessi tolmavatele osadele. Selliste tolmu kogumise süsteemidega tuleb tehnoloogia valikul arvestatada.
- Tootmishoonetest tuleneva müra vähendamiseks tuleb hoone projekteerida ja ehitada piisavalt paksude seintega.
- Tekkivad ehitusjäätmekogused tuleb ladustada selleks kohandatud jäätme käitluskohale.

### **Sadeveed**

Vt p 1.10 Tehnovõrgud.

### **Jäätme käitlus**

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätme käitlus on seotud erinevat sorti jäätmete kogumise ja äraveoga. Puidutöötlemisega (POS 1 krundil) kaasneb erinevat sorti prügi nagu kile, pakkeliint, puidujäätmekogused, olmeprahud jms, mis koristatakse ja kogutakse prügi kontaineritesse. Lisaks tekivad planeeringualal ka olmejäätmekogused.

Planeeringuala kruntidele tuleb paigaldada jäätmetele vastavad prügi kontainerid, nende täpne asukoht ja suurus tuleb kindlaks määrata projekteerimise käigus.

Prügi kontainerite võimalik asukoht on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Täpne asukoht tuleb täpsustada projekteerimistööde käigus. Prügi kontainerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu.

Prügi käitlemine tuleb korraldada vastavalt *jäätmeseadusele* ning *Sõmeru valla jäätmehoolduseeskirjale* (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 11. juuni 2014 määrusega nr 16). Jäätmemajandust reguleerivad Sõmeru vallas veel ka *Sõmeru valla jäätmekava* (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 18. detsembri 2013 määrusega nr 1) ning *Korraldatud jäätmevedu* (Sõmeru Vallavolikogu 13. augusti 2014 määrusega nr 19).

## **1.7 TULEOHUTUS**

### **Tuleohutusnõuded**

*Alus: Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.*

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringuala krundile ning nendel paiknevatele hoonetele on võimalik kolme juurdepääsutee kaudu. Kavandatavad juurdepääsuteed on vähemalt ca 5 m laiune, mis on piisav tagamaks tulekustutus- ja päästeautodega juurdepääsu. Kui planeeringuala kruntidele planeeritakse kinnine siseõu, siis peab siseõue värv olema vähemalt 4 m lai.

Kavandatavad hooned planeeringualal on tulepüsivusklassiga TP-2 ja TP-3. TP-3 klassi hoonetena on lubatud rajada hooned, mis on ühekorruselised kogupindalaga kuni 2400 m<sup>2</sup>. Ülejäänud hooned planeeringualal tuleb projekteerida vastavalt TP-2 klassile. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja selle lisadest ning kehtivatest standardidest. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

#### *Alus: EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus*

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Lähim tuletõrje veehoidla (ca 240 m<sup>3</sup>, ca 16x9m) paikneb Tööstuse tn 7 krundil. Tegemist on eraomandis oleva veehoidlaga. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Lao ja Põllu tänavate ristmikul Põllu tn 4 juures (nr 513), ca 220 m kaugusel planeeringuala hoonetest. Sõmeru alevikus asuvad ametlikud tuletõrje veevõtukohad on Sõmeru jõgi (Jõe tänav ning Rulli tee) ja tiik Jaanitule kinnistul.

Planeeringuala kruntide tuletõrjeveega varustamine on ette nähtud uuele Põllu tn veetrassile (Ø110) kahe uue planeeritava hüdrandi baasil. Lisaks on võimalik vajaduse korral lisa/täiendava tuletõrjevee tarbeks rajada POS 1 krundile tuletõrje-veehoidla (kuni 240 m<sup>3</sup>). M ahuti orineteeruv asukoht on tähistatud planeeringu põhijoonisel, mahuti täpne asukoht, maht ja vajadus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Tuletõrje veehoidlale tuleb tagada juurdepääs.

Ida-Eesti Päästkeskuse Lääne-Virumaa päästeosakonna Rakvere päästekomando asub Rakvere linnas aadressil Fr. R. Kreutzwaldi 5A.

## **1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

**Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks**

**Korrashoid.** Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest.

**Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

**Valgustus ja vargused.** Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Soovituslik on turvasüsteemide rajamine hoonetele.

**1.9 KAITSEVÕÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID**

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Alljärgnevalt on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevõõndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

**Tee kaitsevõõnd. Tänavakaitsevõõnd**

*Alus: Teeseadus*

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevõõnd.

Tänavakaitsevõõndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit. Kaitsevõõndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud planeerimisseaduse kohases planeeringus.

Teel ja tee kaitsevõõndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke (detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevõõndis juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus);
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälist tööd.

Tee kaitsevõõndi maa omanik on kohustatud kaitsevõõndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevõõndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevõõndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata



lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

### **Raudtee kaitsevöönd**

*Alus: Raudteeseadus*

Raudtee kaitsevöönd on raudtee sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, mille laius välimisest rööpast on 30 meetrit.

Raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust.

Raudtee kaitsevööndis võib maaparandussüsteemide rajamine, maavara kaevandamine, kaevamistööde tegemine, metsaraie ja muud looduskeskkonda muutvad tööd, kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmine ja ladustamine toimuda ainult Tehnilise Järelevalve Ameti ja vastava raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omaniku või valdaja eelneval kirjalikul nõusolekul.

Raudtee kaitsevööndis võib hoone või rajatise ehitamine ja seadmete, materjalide ning muu sellise ladustamine ja paigaldamine, mis võib seada ohtu nähtavuse kaitsevööndis, takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisukorda või ohustada muul viisil raudteeliiklust, toimuda ainult Tehnilise Järelevalve Ameti ja raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu valdaja eelneval kirjalikul nõusolekul. Enne nõusoleku andmist on Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatava tegevuse mõju raudtee seisukorrale või raudteeliiklusele.

### **Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest**

*Alus: Elektriohutusseadus (RT I 2007, 12, 64) ; Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007 määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".*

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- kuni 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral on 3 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit;
- 35-110 kV pingega liinide korral on 25 meetrit;
- 220-330 kV pingega liinide korral on 40 meetrit.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

*Alus: EPN 17*

Kanalita elektriikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tulid, istutada ning langetada puid;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid. Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

### **Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni veekaitsenõuded**

*Alus: Veeseadus; Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus; Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76, Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.*

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust, keskkonnaminister oma määrusega.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1 000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõõnne – 5 m.

Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.

### **Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

*Alus: EPN 17*

Kaugus hoonete vundamendist 5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1,5 m.

**Elektroonilise side kaitsevöönd**

*Alus: Elektroonilise side seadus (RT I, 07.11.2012, 2)*

Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseerimine, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatised on ka tehnovõrgud ja -rajatised ehitusseaduse ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses.

Liinirajatise kaitsevöönd on maismaa ala 2 m liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kulud kannab liinirajatise omanik, kui tema ja kinnisasja omanik ei ole kokku leppinud teisiti. Liinirajatise omanikul on õigus kinnisasja omaniku nõusolekuta eemaldada puud või puude oksad, mis on põhjustanud liinirajatise avarii või loovad avariiotlikku olukorra. Liinirajatise kahjustuste ja vigastuste likvideerimisega seotud kulud kannab nende põhjustamise eest vastutav isik.

**Servituudid. Kitsendused**

*Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; 2005, 39, 308; 59, 464; 63, 481; 2007, 24, 128).*

*Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 24, 133; 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 51, 355; 78, 523; 81, 546; RT III 2004, 13, 160; RT I 2004, 14, 91; 2005, 39, 308; 2006, 19, 148; 2007, 24, 128).*

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Kinnisasja omanik võib sellisel juhul nõuda kinnisasja koormamist reaalservituudiga.

Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kinnisasja omanikul on tehnovõrgu või -rajatise talumise eest õigus nõuda tasu. Servituudi sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist, kui see on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele on selline universaalteenuse osutamine ülesandeks tehtud. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

**Planeeringuga tehtavad servituutide/kitsenduste ettepanekud**

Planeeringuala läbivatele tehnovõrkudele teeb planeering ettepaneku servituutide seadmiseks. Tehnovõrkude seadustest tulenevad kaitsevööndid on märgitud planeeringu joonistele.

POS 2 krundi lõunapiirile kavandatava juurdepääsutee ja trasside teenindamiseks on ette nähtud ca 14 m laiuselt servituudi seadmine.

**1.10 TEHNOVÕRGUD****Olemasolev olukord**

Planeeringualal puudub tehnovarustus. Planeeringuala põhjaosa läbib elektri madalpinge maakaabel. Planeeringu kagu- ja lääneosas kulgeb elektri keskpinge (1-20kV) õhuliin. Tehnovõrkude seadustest tulenevad kaitsevööndid on märgitud planeeringu joonistele.

**Elektrivarustus**

Detailplaneeringuala elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ Virumaa regioon 23.04.2015 poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 229612 (lisatud kõite koosseisu). Nimetatud tehniliste tingimustega on võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites 3x900A. Elektritarbimise vajadus planeeringualal on ca 600kW.

Detailplaneeringuala kruntide elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud uue alajaama püstitamine POS 1 krundile. Alajaama asukoht on kavandatud koormuskeskmesse, mille teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud maakaabliga Tööstuse tn 7 "Sõmeru saekaatri" alajaamast ja perspektiivse reservtoitega "Sõmeru Jõe tn" alajaamast (Jõe tn 8). Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

POS 1 - POS 4 kruntide liitumiskilpide orienteeruvad asukohad on planeeritud krundipiiri lähedusse teemaale ning on märgitud põhijoonisele. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada kaablite kulgemise, liitumiskilpide ja alajaama täpne asukoht, soovitatav on projekteerida elektrivarustus ringtoitena.

Peale detailplaneeringu kehtestamisest tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole. Peale planeeringu

kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga asub ostja toitekaabli kingadel alajaama 0,4kV jaotusseadmes. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

**Veevarustus. Kanalisatsioon**

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on Rakvere Vesi AS 25.07.2014 kirjaga nr 376/3-7 väljastanud tehnilised nõuded torustike planeerimiseks, mis kehtivad kuni 10.04.2016. Tehniliste nõuete kehtivusaja pikendamine toimub taotleja kirjaliku avalduse alusel.

Torustike projekteerimisel väljaspool planeeringuala tuleb arvestada planeeringualaga külgnevate, varem kehtestatud ja kehtestamisel olevate detailplaneeringutega.

Planeeringuala kruntide tarbeks on ette nähtud ühendustorustik kuni kruntide piirini koos kinnistu peakraani ja kanalisatsiooni vaatluskaevuga (tähistatud joonisel liitumispunktid L1-L4).

Planeeringuga kavandatavate hoonete täpne veevajadus ja reovee prognoositav vooluhulk ning ühendustorustike läbimõõdud tuleb täpsustada ja arvesse võtta projekteerimise staadiumis.

Planeeringuala veevarustus on planeeritud uuest Tööstuse tänava ühisveevärgi torustikust (Ø 110). Vee-ettevõtja poolt tagatav minimaalne vabarõhk ühisveevärgitorustikus on 2,5 bari. Uued planeeritava veetorustikud tuleb projekteerida PE torudest surveklassiga  $PN \geq 10/SDR11$ .

Detailplaneeringu alal formeeruvad reoveed tuleb koguda kokku ja juhtida olemasolevasse Tööstuse tn ühiskanaliseerimise torustikku asukohaga Tööstuse tänava ja Põllu tänava ristmikul. Ühiskanaliseerimise torustikul paikneva kontrollkaevu põhja kõrgusmärk on ~70.00. Vajadusel tuleb planeeringualale (POS 1 krundile) rajada reoveepumpla, kui isevoolse kanalisatsioonitrassi rajamine ei ole võimalik. Pumpla vajadus ja täpne asukoht tuleb täpsustada projekteerimistööde käigus.

Reoveekanalisatsioonitorustike kvaliteedistandard EN 140-1 (Compact SN8).

Edasisel projekteerimisel tuleb ühiskanaliseerimise torustikele planeerida kontrollkaevud vastavalt standardile EN 13598-2:2009. Kaevude vahekauguseks tuleb projekteerida kuni 70 m. Kaevud tuleb varustada nn ujuvat tüüpi malmluukidega kandejõuga 40 tonni teemaa alal ja 25 tonni haljasalal. Kontrollkaevude minimaalsed mõõdud on 560/500mm. Iga 120 meetri tagant, tänavate ristumistele ja magistraaltorustike lõppu ning algusesse projekteerida kontrollkaevu läbimõõduga 800/500 mm. Kanalisatsioonitorustiku kontrollkaevud tuleb projekteerida eranditult valupõhjaga (rennpõhi). Kanalisatsioonikaevud peavad olema varustatud kolksumisvastase fiksaatoriga.

Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Sadevee lahendus on kajastatud järgnevas sadevete peatükis.

Kõik torustikud ja muud torustike toimimiseks vajalikud rajatised on planeeritud avalikku kasutusse jäävale tee maa-alale. POS 4 krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagatakse läbi POS 2 krundi paralleelselt kavandatava juurdepääsuteega. Trassidele tuleb vajadusel seada servituut. Kõik kinnistutevälised torustikud tuleb rajada ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikena. Kõik ühisveevärgi – ja kanalisatsiooni torustikud kuni kruntide piirideni (liitumispunktideni) antakse tasuta üle vee ettevõttele või kohalikule omavalitsusele.

Sõmeru valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirja § 2 lõike 14 kohaselt loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud alaks ala. Peale trasside väljaehitamist Põllu tänavale, on planeeringuala kruntidel kohustus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga.

### **Sadeveed**

Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Planeeringualast ca 70 m kaugusel paikneb Sõmeru aleviku sadevete kanalisatsioonitorustik (Aasa tn, Põllu tn ja Tööstuse tn ristmik).

Detailplaneeringuala hoonete katuste sadeveed ei ole reostunud ning need kogutakse kokku ja suunatakse sadeveekanalisatsioonitrassi. Katendiga aladelt (teed ja platsid) võib katendile antava kaldega juhtida sadeveed läbi õli- ja liivapüüdurite ka haljasaladele, kus need imbuvad pinnasesse. Soovituslik on ka katendite sadeveed kokku koguda ja suunata läbi õli- ja liivapüüdurite olemasolevasse sadeveekanalisatsioonitrassi. Lähim kaev, kuhu sadeveed suunata paikneb Põllu ja Tööstuse tn ristmikul. Haljasalade sadeveed imbuvad pinnasesse.

Sadevete kogumise ja ärajuhtimise tehniline lahendus tuleb anda projekteerimise staadiumis, kuna käesoleval hetkel ei ole teada hoonete ja platside täpseid asukohti ja suuruseid.

### **Sidevarustus**

Planeeringuala sidevarustus tagatakse vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt välja antud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23053974 (väljastatud 01.08.2014) ning need kehtivad kuni 31.07.2015.

Planeeringuala kruntidele on planeeritud fiiberoptilise kaabli trass algusega sidekaevust SRU-24 Põllu tn 2 ees. Ehitada tuleb üheavaline 100 mm sidekanali torustik tänavaalas koos KKS tüüpi sidekaevudega. Põllu-Lao ja Põllu-Tööstuse ristmikutele on ette nähtud planeerida kaev. Sidekanal tuleb lõpetada planeeringuala hoonestikus. Kavandatavatele hoonetele tuleb planeerida fiiberoptilise kaabli lahendus, kaabel tuuakse olemas ja ehitatavas sidekanalis SRU võrgusõlmest Puiestee 6.

Uus sidekanali torustik on planeeritud tänavamaale (va POS 4 krundi sidevarustus). Tööde teostamine Elion Ettevõtted AS-i sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega. Väljastatud tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtted AS endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

### **Soojavarustus**

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega (nt lokaalne katlamaja, soojuspumbad, päikesepaneelid või kombineeritult). Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

## **1.11 PLANEERINGU RAKENDAMINE**

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsud ja tehnovõrgud.

Planeeritava maa-ala uued sõiduteed ja kommunikatsioonid ning vajalikud planeeringualavälised teed ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas:

Arh. K. Jõemets