



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-24-01

Lääne-Virumaa, Rakvere vald, Veltsi küla

Lembitu kinnistu

DETAILPLANEERING

Tellijä: Liilia Part
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ
e-mail: info@landcomposition.ee
Tel: (+372) 58 507 811
Maastikuarhitekt: K. Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627
(Eesti Maaülikool)
/digiallkiri/

Setomaa 2024

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	3
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	5
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	5
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	7
4.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
4.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
4.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
4.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
4.5	Olemasolev haljastus ja keskkond	7
4.6	Olemasolev tehovarustus	7
4.7	Kehtivad piirangud	7
5.	PLANEERINGULAHENDUS.....	8
5.1	Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus	8
5.2	Kruntide ehitusõigused	8
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	8
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
5.6	Haljastus.....	12
5.7	Heakorra põhimõtted	12
5.8	Tehnovõrkude lahendus	13
5.9	Veevarustus.....	13
5.10	Reoveekanalisisatsioon	13
5.11	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	14
5.12	Elektrivarustus.....	15
5.13	Telekommunikatsioonivarustus	15
5.14	Tänavavalgustus	15
5.15	Soojavarustus	15
5.16	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus	16
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.17	
6.1	Keskkonnakaitse	17
6.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	18
6.3	Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks.....	18
6.4	Alternatiivsed energiaallikad	19
6.5	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	19
6.6	Servituutide vajaduse määramine	19
6.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	21
8.	JOONISED	23
1.	Situatsiooniskeem M 1: 10 000	23
2.	Tugiplaan 2a M 1:500	23
3.	Tugiplaan 2b M 1:500	23
4.	Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3a M 1:500	23
5.	Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega 3b M 1:500	23

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärk on Lembitu maaüksuse jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Rakvere valla üldplaneering (kehtestatud Rakvere Vallavolikogu 21.04.10 määrusega nr 4);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30, <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/laane-virumaa/laane-viru-maakonnaplaneering-2030>);
- Kloodi küla, Rahunurme kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 23.04.2014 korraldusega nr 10);
- Veeseadus (vastu võetud 30.01.2019);
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevalgus hoonetes";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
- Siseministri 18.02.2021.a. määrus nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“;
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses .Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse““;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“;

- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 " Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord¹".
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 "Tee projekteerimise normid";
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

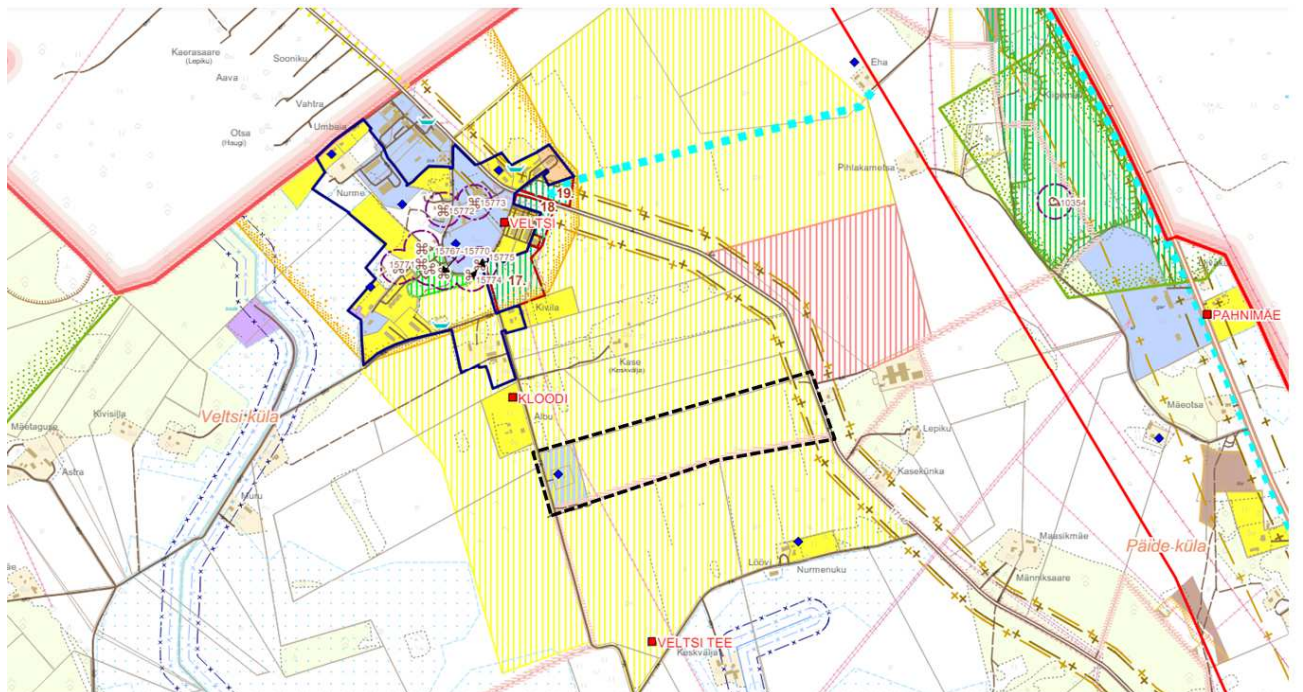
2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Rakvere vallas Veltsi külas Lembitu ja Farmi maaüksustel hajaasustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Rakvere linnas olemas. Rakvere linn asub planeeringualast ca 8 km kaugusel, Haljala alevik ca 7 km kaugusel ja Tallinna linn ca 95 km kaugusel.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kõnealune detailplaneering ei muuda kehtivat Rakvere valla üldplaneeringut (kehtestatud Rakvere Vallavolikogu 21.04.10.a. määrusega nr 4) kuna üldplaneeringus on märgitud see perspektiivse elumumaana.

Väljavõte Rakvere valla kehtiva üldplaneeringu maakasutusplaanist:



----- planeeritava ala piir

LEPPEMÄRGID:

Maakasutus

Ol	Persp	
		Elamumaa
		Ühistute maa
		Ühiskondlike hoonete maa
		Ärimaa
		Elamu-, äri- ja ühiskondlike hoonete maa
		Jäätmeoidla maa
		Tootmismaa
		Sotsiaalmaa
		Puhke- ja virgestusmaa
		Haljasala- ja parkmetsamaa
		Kaitsehaljastuse maa
		Üldmaa
		Aianduse maa
		Karjäärde maa
		Transpordimaa
		Maatulundusmaa

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Lääne-Virumaal Rakvere vallas Veltsi külas Lembitu ja Farmi pumpla maaüksustel. Planeeritava maa-ala suurus on 11,84 ha.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Lembitu (katastriüksuse tunnus 66201:001:0923, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11,84 ha) ja Farmi pumpla (katastriüksuse tunnus 66201:001:0340, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 17348 m²) maaüksust. Ehitisregistri andmetel on detailplaneeringualal hooned puuduvad.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

1. Albu (66201:001:0968, maatulundusmaa 100%, pindala 9.10ha);
2. Tõrremäe-Veltsi kergtee (66201:001:0924, transpordimaa 100%, pindala 1583 m²);
3. Rahunurme tee 8 (66201:001:0893, elamumaa 100%, pindala 10738 m²);
4. Rahunurme tee 10 (66201:001:0643, elamumaa 100%, pindala 7891 m²);
5. Rahunurme tee 12 (66201:001:0644, elamumaa 100%, pindala 7885 m²);
6. Rahunurme tee 14 (66201:001:0645, elamumaa 100%, pindala 8554 m²);
7. Rahunurme tee 16 (66201:001:0646, elamumaa 100%, pindala 8578 m²);
8. Keskvälja (66201:001:0092, maatulundusmaa 100%, pindala 19.38 ha);
9. Farmi pumpla (66201:001:0340, tootmismaa 100%, pindala 17348 m²).

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Vanamõisa-Veltsi-Päide maanteelt nr 17145 (katastriüksuse tunnus 66201:001:1940). Riigimaantee on asfaltkattega ning Lembitu maaüksuse ja eelnevalt mainitud riigimaantee vahel paikneb asfaltkattega kergliiklustee. Paatna-Veltsi kohalikult teelt on ka juurdepääs planeeringualale.

4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritaval alal paikneb kõrghaljastus (okaspuud, mõned üksikud lehtpuud) suuremas osas idapoolses osas. Läänepoolses osas moodustub suuremaid gruppe ja esineb üksikuid kasvavaid puid.

4.6 Olemasolev tehovarustus

Planeeritava maa-ala läänepoolses osas paikneb kulgeb elektri keskpingeliin. Olemasolev mastalajaam (Künka: (Rakvere L)) asub planeeritavast alast põhjas.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeringuala paikneb suuremas osas nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ja osaliselt ka kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Keskpinge elektriõhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
2. Vanamõisa-Veltsi-Päide maantee nr 17145, kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja

katendi servast;

3. Maardla

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1 Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga muudetakse Lembitu katastriüksuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ja transpordimaaks. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonised 3a ja 3b "Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

5.2 Kruntide ehitusõigused

Kagus paiknevatel elamumaadel (Kloodi küla, Rahunurme kinnistu detailplaneering; (kehtestatud Rakvere Vallavalitsuse 23.04.2014 korraldusega nr 10) on kehtiv detailplaneering, mis lubab rajada maksimaalselt 1 elamu + 4 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 600 m², kõrgusega põhihoonel harja kõrgus kuni 9 m ja abihoonel 6 m ning korruselisus põhihoonel 2 ja abihoonel 1.

Planeeringuala üksikelamumaa kruntidel POS 1-38 lubatud ehitusõigused:

- Sihtotstarve elamumaa (EP) 100% / POS 38: vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV) 100%
- Suurim ehitisealunepind on 600 m² / POS 38: 2000 m²
- Krundile võib rajada ühe elamu ja kuni neli abihoonet / POS 38: üks põhihoone ja neli abihoonet.

Lisaks on planeeritud üks transpordimaa krunt POS 39 (sihtotstarve tee- ja tänava maa-ala (LT) 100%) ja neli haljasala krunti POS 40 - POS 43 (sihtotstarve parkmetsa maa (HM) 100%). Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihooone (12744), garaaž (12431), muu garaaž (12439), kaevumaja (12746), veejaotustorustikud (22220), kanalisatsiooniehitised (22230).

5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi (näiteks puukuur, lehtla, väliköök vms) võib ehitada ka väljaspool hoonestusala aga tuleb tagada naaberkiinnistul asuvate hoonete ja rajatistega samuti tuleohutuskujad.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2).

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

§22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Rajatiste paiknemisel väljaspool hoonestusala tuleb tagada tuleohutuskujad naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Kuna vahetusläheduses olemasolevas väljakujunenud elamurajoonis puuduvad kohustuslikud ehitusjooned (üksikelamud asuvad erineval kaugusel avalikust teest), siis ei ole ka siin määratud kohustuslikku ehitusjoont.

Planeeritud üksikelamute projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud nõudeid.

Üksikelamute projekteerimisel juhendada EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes".

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad POS 1 – POS 38 on toodud alljärgnevalt:

- Hoonete paigutus vaba
- Põhihoonel 2 maapealset korrust, abihoonel 1 maapealne korrus. Lisaks on lubatud keldrikorruksed nii põhihoonel kui ka abihoonetel
- Elamu katuse kalle 30-45°. Abihoonete katusekalle vaba.
- Elamu harja suurim kõrgus maapinnast 9,0 m. Abihoonete harja suurim kõrgus 6,0 m.
- Hoonete tulepüsivusaste TP3.

Ehituslikud tingimused:

- Lubatud on kõik vundamendid (postvundament, lintvundament jne).
- Lubatud konstruktsioonid on puitkarkassmaja, kivimaja, palkmaja, moodulmaja.
- Varikatus võib olla postidel või kinni ehitatud (näiteks tuulekoda, veranda).

Viimistlusmaterjalid:

- Seinad: saetud või hõõveldatud puit, palk (v.a. freespalk); krohv; saetud ja lõhutud looduskivi (mitte kasutada klombitud kivi); lisaks klaaspinnad (aknad). Elamute ja abihoonete teepoolsetel (planeeritava ala sisetee) külgedel peab olema vähemalt 25% seinapinnast puitviimistlusega.
- Katus: kivi (savi- ja betoon-); valtsplekk (k.a. klassik profiilplekk); SBS-sindel; puit; murukatus. Madalakaldelistel abihoonetel või elamu lisaelementidel võib kasutada ka rullmaterjali.

Piirded:

- Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga ja arvestada lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete asukohad täpsustatakse

ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha täpse asukohaga.

- Piirdeaed võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Soovitavalt vahedega puit (lipp, latt jms) või metall (võrk, sepis). Võib rajada ka madalamaid kiviaedu (looduskivi, betoon tugimüürina). Mitte rajada pikki ja kõrgeid tumme (tihe plank, kivi) piirdeid. Naaberkruntide piiridel kasutada kuni 1,5 m kõrgust läbipaistvat metallpostidega võrkaeda või keevispaneelaeda, mida võib kombineerida hekiga.
- Piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkinnistutel kasutatud piirete kõrgustega.
- Piirded rajada kruntide piiridele. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.
- Piirete rajamisel tuleb arvestada kinnistule seatud isikliku kasutusõiguse piirangutega (nt. puurkaevu hooldamiseks, päästesõiduki ja teeservituudi alal hooldussõiduki liiklemiseks);
- Piirete rajamisel arvestada päästeauto jaoks määratud teeservituudi alalt lume vallitamise vajadusega.

Tehnorajataised:

- Päikesepaneelid paigaldada hoonete katustele.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaanteelt nr 17145 (katastriüksuse tunnus 66201:001:1940) ja Paatna-Veltsi kohalikul teel. Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaantee on asfaltkattega ning Lembitu maaüksuse ja eelnevalt mainitud riigimaantee vahel paikneb asfaltkattega kergliiklustee. Planeeringuala sisene planeeritud tee ühendab omavahel Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaanteed nr 17145 ja Paatna-Veltsi kohalikku teed.

Kuna planeeringualal moodustatakse 37 üksikelamumaakrunti ja igale krundile on kavandatud 3 parkimiskohta, siis lisandub olemasolevale teele sõitma kuni 111 autot. Lisaks on planeeritud POS 38 parkla 25 parkimiskohaga, mille arv täpsustub edasise projekteerimise käigus vastavalt rajatavate hoonete kasutusele.

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele on planeeritud täiendavalt eraldi transpordimaa krunt POS 39. Teemaa koridori laiuseks on kavandatud 12 m. Planeeritud sõidutee autodele on 5 m ja kõnniteeks 2 m ning haljasala maaks 5 m. Kõnnitee ja sõidutee peab olema eraldatud kas haljasalaga või mõne piirdega. Rajatav kõnnitee ühendatakse Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaantee ääres asuva olemasoleva kergliiklusteega.

Planeeritud tee (POS 39) võib määrata avalikult kasutatavaks teeks. Planeeringuala sisene sõidutee on planeeritud kõva või tolmuva kattega (asfaltkattega või kahekordse pindamisega). Tee vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus.

Planeeritud tee krundilt POS 39 on ette nähtud perspektiivis võimalik juurdepääs Albu

(katastriüksuse tunnus 66201:001:0968)) maaüksusele, mille rajamine ja sellega seotud kulutused lahendatakse siis kui seda teelõiku Albu kinnistuni hakatakse rajama. Planeeringus on ära näidatud teeservituudiala võimalik asukoht, mille asukoht võib muutuda kui realselt hakatakse rajama juurdepääsuteed. Kui planeeritud tee (POS 39) jääb erateeks, tuleb sõlmida notariaalne teeservituudileping tee omaniku ja Albu kinnistu igakordse omaniku vahel.

Planeeringualasisesed peale- ja mahasõitude asukohad ja täpne lahendus (sh katend) antakse iga planeeritud krundi ehitusprojekti raames. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas.

Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Iga eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 3 parkimiskohta.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Vanamõisa-Veltsi-Päide riigimaantee km 7,07 ja sellest tulenevalt tuleb likvideerida ka samas asukohas asuv kergliiklustee juurdepääs.

Riigitee ristumiskoha parameetrid (juurdepääsutee laius, pöördkõverad) kavandada edasise projekteerimise käigus vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ tüüplahendusele II. Ristumine riigiteega kavandada võimalikult täisnurga all (riigitee kattega risti olev osa vähemalt 10 m arvates riigitee kätte servast).

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Vastavalt Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 2 joonisele 1 ja joonisele 8 on liitumisnähtavus LN2 (peatumiskohustusega ristmikul) võetud 5m ja peatee liitumisnähtavus LN1 on võetud 190 m (peatee projektkiirus 90 km/h). Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lg 2).

Planeeringuga nähakse ette planeeringuala olemasoleva ristumiskoha likvideerimine, st asfaltkatte eemaldamine ning teepeenra (sh haljastus) taastamine. Mis tahes muud lahendused (nt mahasõitu takistav piire) ei ole lubatud.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha projekteerimiseks tuleb taotleda Transpordiameti käest maantee@transpordiamet.ee nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

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

5.6 Haljastus

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevat haljastust säilitada niipalju kui võimalik.

Kõrghaljastust tuleb planeerida teepoolsetele külgedele (kui teemaale ei mahu eraldi kõrghaljastust rajama), et pakkuda kaitset sõidutee kuumenemise eest.

Igal krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul.

5.7 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse

vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale kavandatakse veevõrk, kanalisatsioon, elektrivarustus. Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele.

Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajalt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära toodud joonistel 3a ja 3b "Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

Kuna detailplaneering realiseeritakse etappide kaupa, siis toimub ka tehnovõrkude rajamine etappide kaupa, välja arvatud põhitrassid.

5.9 Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub Farmi pumpla maaüksusel (katastriüksuse tunnus 66201.001:0340).

Arvestuslikult kulub ühel inimesel ööpäevas ca 130 liitrit vett ehk 0,13 m³ ööpäevas ja 4 liikmelise leibkonna ööpäevane tarbimine on ca 0,52 m³. Planeeringualal planeeritud 37 krundi tarbimine ühes ööpäevas kokku on ca 19,24 m³.

Ühise puurkaevu kasutamisel tuleb kasutajate vahel sõlmida notariaalne tähtjatu veekasutuskord. Puurkaevu teenindavale kinnistule nähakse ette ligipääsu tagav teeservituut.

Krundisistest veetorustike täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

Huvitatud isiku poolt rajatakse veevarustus (torustik olemasolevast puurkaevust, liitumispunktid) kuni planeeritud kruntide piirini. Iga planeeritud krundi hilisema omaniku rajada jääb krundisistene veetorustik koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

Perspektiivselt on võimalik ka liitumine ühisveevõrguga selle väljaehitamisel antud piirkonda.

5.10 Reoveekanaliseatsioon

Planeeringualale on kavandatud reovee kohtkäitlusrajatis (kogumismahuti, imbväljak koos septikuga) kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega alal ning piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonitorustik. Reovee kohtkäitlusrajatise asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt detailplaneeringualal kehtivate kitsendustele ning sel ajahetkel kehtivatele seadustele, määrustele ja normidele.

Iga planeeritud krundi hilisema omaniku rajada jääb krundisistene reovee kohtkäitlus koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

Omapuhasti ja imbväljaku rajamisel tuleb projekteeritava lahenduse puhul arvestada, et:

1. Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
2. Reoveesüsteem ei tohi põhjustada kitsendusi väljaspool planeeringuala või tuleb kitsenduste kavandamine vastava maaüksuse omanikuga kooskõlastada.
3. Omapuhasti kuja on 5 m;
4. Imbväljaku kuja on 10 m;

Juhul kui selgub, et omapuhasti lahendus ei ole siiski võimalik, võib alternatiivselt reovee kogumise lahendada kogumismahutiga kuni piirkonda ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni.

Vastavalt Veeseaduse §127 lg 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Sellest tulenevalt on ära näidatud puurkaevu hooldusalast täiendav 50 m, millega peab reovee kohtkäitusrajatise paigutamisel krundile arvestama.

Vastavalt Veeseaduse §127 lg 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Sellest tulenevalt on ära näidatud puurkaevu hooldusalast täiendav 50 m, millega peab reovee kohtkäitusrajatise paigutamisel krundile arvestama.

Perspektiivselt on ette nähtud liitumine ühiskanalisatsiooniga selle väljaehitamisel antud piirkonda.

5.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse kruntide siseselt. Planeeringuala sadeveed on ette nähtud suunata planeeritud haljasaladele planeeritud teemaa kaudu ja immutada seal. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Planeeritud tee sademevee kogumiseks ja ärajuhtimiseks vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse teeprojekti koosseisus.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 " Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

5.12 Elektrivarustus

Elektriühendus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud kruntide piiridele planeeritakse mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbist nähakse ette 0,4kV maakaabelliinid planeeritud kruntide hoonete jaoks. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Planeeritavate elektrikaablite ja liitumiskilpide täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus.

Elektrifirma tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Huvitatud isiku poolt rajatakse elektrivarustus (maakaablid, liitumiskilbid) kuni planeeritud kruntide piirini. Iga planeeritud krundi hilisema omaniku rajada jääb krundisisene elektrivarustus koos kõige vajalikuga selle töötamiseks

5.13 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Lembitu maaüksusele planeeritavate hoonete telekommunikatsiooniühendusega varustamiseks on võimalik tellides vajaliku mahuga Telia või mõne teise teenuse pakkuja mobiilse interneti ja IPTV lahendusi.

5.14 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus planeeritakse minimaalselt, et vältida suurt valgusreostuse teket kuna tegemist on ka väikese alaga ja iga maja lisab nagunii valgustuse vastavalt oma vajadustele. Täpne valgustite asukoht ja parameetrid lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

5.15 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse iga krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Horisontaalne maaküte vajab teatud ruutmeetreid maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

5.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 12.12.2022 määrusest nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ning nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule" ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele asub lähim tuletõrje veevõtukoht Männi maaüksusel (katastriüksuse tunnus 66201:001:1550) ca 600 m kaugusel planeeringualast.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Farmi maaüksusele on planeeritud hüdrant või tulekustutusvee mahuti, mille veevarustus tagatakse planeeritud puurkaevust. Hüdrantide või mahutite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 7 kohaselt on planeeritud I kasutusviisiga hoone (eripõlemiskoormus 0-600 MJ/m²) kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Hoone ehitusprojekti koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus lähtuvalt konkreetsest hoonest ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine.

Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Kruntidele pääseb ligi mööda Vanamõisa-Veltsi-Päide maanteed nr 17145 ja mööda planeeritud teed (POS 39). Samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 3,5m laiune. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika überpöörämist krundil igal aastajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkruntide ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid

peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on elamumaaga ning maantee ja planeeritud elamumaa kruntide vahele on planeeritud haljasala, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele maanteelt tulenev võimalik müra kahjulik. Soovituslik on rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda..

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnaalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korra- ja turvalisuse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Rakvere valla kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Kuna liikluskoormus on planeeritava krundi vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Täiendavalt on ette nähtud riigimaantee ja planeeritud elamumaakruntide vahele kaks roheala, mis on üle 30 m laiad. Nendele aladele tuleb rajada mitmetasandiline (erinevad okas- ja lehtpuude-põõsaste rinded) haljastus.

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

6.4 Alternatiivsed energiaallikad

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.
3. Päikesepaneelide paigaldamisel on soovitatav kasutada hoonete katusepinda.

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

6.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuala paikneb suuremas osas nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ja osaliselt ka kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Keskpinge elektriõhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
2. Vanamõisa-Veltsi-Päide maantee nr 17145, kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja katendi servast;
3. Maardla;
4. Olemasolev puurkaev, sanitaarkaitsevöönd 50 m, omapuhasti rajamise keeluala 60 m puurkaevust;

6.6 Servituutide vajaduse määramine

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

POS 39 seatakse teeservituut (isiklik kasutusõigus) POS 1-POS 37 igakordse omaniku kasuks. POS 38 seatakse veeservituut (isiklik kasutusõigus) POS 1-POS 37 igakordse omaniku kasuks.

Servituutide kanded tuleb kinnistusraamatusse teha enne ehituslubade väljastamist.

6.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised

tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Perspektiivselt rajatav ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Detailplaneeringu realiseerimine toimub etappide kaupa (etapp 1- etapp 5). Huvitatud isik kohustub teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud;
- Infrastruktuuri rajamine (tee, tehovõrgud);
 - o Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale kavandatava mistahes ehitusloa kohustuslikule hoonele ehitusloa väljastamist;
 - o Veetorustik POS 38-I ja POS 39-I
 - o Kanalisatsioonitorustik POS 39-I
 - o Elektrimaakaabel POS 39-I
- Servituutide seadmine.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine maaüksusel etappide kaupa (etapp 1 – etapp 5):

- krundi hoonestuse ehitusprojekti(de) koostamine ja kooskõlastamine;
- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Rakvere Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Rakvere Vallavalitsuselt;
- krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete avalikult kasutatavate rajatiste ja tuletõrje veevõtukohtade väljaehitamist, vastavate kasutuslubade väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute vallale võõrandamist.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, tehovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE
SELETUSKIRI**

Lembitu kinnistu

Veltsi küla, Rakvere vald, Lääne-Virumaa

Tellija: Liilia Part

LandComposition OÜ

Töö nr.DP-24-01

September 2024

mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

8. JOONISED

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Tugiplaan 2a | M 1:500 |
| 3. Tugiplaan 2b | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis koos tehnoõrkude ja kitsendustega 3a | M 1:500 |
| 5. Põhijoonis koos tehnoõrkude ja kitsendustega 3b | M 1:500 |