

Pajulille ja Oja kinnistute Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

1 Lähteülesande koostamise alus

Rakvere Vallavalitsusele 30.05.2024 aastal Plannum OÜ poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

2 Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala asub Lääne-Viru maakonnas, Rakvere vallas, Taaravainu külas Pajulille ja Oja katastriüksustel.

Planeeritavad katastriüksused

Katastriüksused	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pajulille	66201:001:0933	46615 m ²	Maatulundusmaa
Oja	66201:001:0932	105794 m ²	Maatulundusmaa
		Σ152409 m ²	

Planeeritava ala külgnevate järgmiste kinnistutega

Asustusüksus	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve
Linna	66204:002:0019	Tootmismaa 95% Transpordimaa 5%
Sooääre	66101:001:0163	Maatulundusmaa 100%
Põlula metskond 185	66201:001:0692	Kaitsealune maa 100%
Vallimäe	66204:002:0544	Maatulundusmaa 100%
5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee	66201:001:0934	Transpordimaa 100%

Asukohaplaan



Maa-amet geoportaal

3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringuga soovitakse Pajulille ja Oja kinnistutel muuta maatulundusmaa sihtotstarve 41% äri- ja/või tootmismaa juhtotstarveks, 49% maatulundusmaaks ja 10% transpordimaaks. Olemasolevad katastriüksused jagatakse 20 krundiks. Neist 18 äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega, 1 transpordimaa ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs, parkimine, haljastus tehnovõrkudega varustatus ja heakord.

4 Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus

Rakvere Vallavalitsuse hinnangul ei oma eeldatavalt tegevus olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole põhjendatud, kuna:

- kavandatav tegevus ja selle mõjuala ei asu Natura 2000 võrgustiku aladel.
- planeeringu eskiislahenduse koostamisel on arvestatud, et kavandatavate äri- ja tootmismaa kruntide ja püsielupaigas registreeritud (EELIS 20.12.2024 seisuga) käpaliste kasvukohtade vahele jääb vähemalt 100 m laiune puhverala minimeerimaks võimalikku valgus- ja veerežiimi muutust püsielupaiga kaitse-eesmärgiks olevate liikide kasvukohtades. Sellise kauguspuhvriga on välistatud otsene mõju Taaravainu käpaliste püsielupaiga kaitse-eesmärkidele ja vähendatud kaudsete mõjude võimalikku esinemist. Planeeringulahenduse edasisel koostamisel on võimalik vältida olulist veerežiimi muutust püsielupaigale jäävate kasvukohtade alal;
- sademevee nõuetekohase juhtimine ning reovee kanaliseerimine ei oma eeldatavalt olulist negatiivset mõju pinnasele ja põhjaveele, kui järgitakse eelhinnangus esitatud meetmete soovitusi.
- alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale majandustegevusele;
- planeeringu elluviimisel ei esine eeldatavalt olulist mürataseme ületamist ning häiringuid;
- kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- oskuslike võtteid kasutades ei kaasne tegevusega õnnetuste esinemise tõenäosuse kasvu;
- puuduvad muud olulised asjaolud KSH algatamise vajaduseks, olulise keskkonnamõju vältimiseks vajalikud meetmed on võimalik välja töötada planeeringu koostamisel.

Planeeringu edasisel koostamisel on vajalik järgmiste meetmete rakendamine:

- planeeringu koostamisel tuleb kaasata maaparandusspetsialist ning töötada välja liigvee ärajuhtimislahendus, mille korral on tagatud üleujutuste vältimine nii kavandatavatel äri- ja tootmismaaal kui ka allavoolu jäävatel aladel, kuid lahendus ei tohi muuta oluliselt veerežiimi Taaravainu käpaliste püsielupaiga kaitse-eesmärgiks olevate taimeliikide kasvukohtades.. Lahenduse väljatöötamisel tuleb hinnata Tobia peakraavi võimekust planeeringuala täiendavate vooluhulkade vastuvõtmiseks. Sademevee juhtimisel

veekogudesse tuleb vajadusel rakendada asjakohaseid leevendavaid meetmeid (settetiigid, puhastuslodu vms) reostusohu minimeerimiseks¹;

- planeeringualal tuleb teostada taimestiku inventuur selgitamiseks võimalikke käpaliste registreerimata kasvukohtade esinemist planeeringualal. Täiendavate esinduslike kasvukohtade leidumisel planeeringualal tuleb koostada eksperthinnang, milles nähakse ette meetmed kasvukohtade säilitamiseks või ümberasustamiseks. Vähemesinduslike kasvukohtade esinemisel võib kaaluda isendite ümberasustamist vastavalt 15.07.2004 määrusele nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“.

5 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering teeb ettepaneku Rakvere valla üldplaneeringu kohase maakasutuse muutmiseks. Rakvere valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on maa-alale kavandatud 100% maatulundusmaa juhtotstarve. Detailplaneeringuga tahetakse määrata planeeringualale 41% äri- ja/või tootmismaa juhtotstarve, 49% maatulundusmaa ja 10% transpordimaa.

Käesoleva planeeringu maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

- Taaravainu küla, Linna kinnistu maa-ala detailplaneering (Rakvere Vallavalitsus 30.06.2016 korraldus nr 2-3/165-1);
- Taaravainu küla, Mirdimäe katastriüksuse detailplaneering (Rakvere Vallavolikogu 18.08.2010 otsus nr 16);

6 Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

6.1 Detailplaneeringu aluskaart

detailplaneeringu koostamise aluskaardiks kasutada kehtivat (vanusega kuni kaks aastat, olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) geodeetilist alusplaani täpsusastmega m 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg.

6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud krundile, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- Juurdepääs mõlemale krundile tagada olemasoleva, riigiteel asuva ristumiskoha kaudu.

6.3 Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

6.4 Krundi ehitusõiguse määramine

- krundi kasutamise sihtotstarve äri- ja tootmismaa;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 40%.
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 12 m;
- Tootmis- ja ärimaadele planeerida haljasalad, et leevendada võimalikku tootmistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju (krundist 20% haljastus, millest 50% kõrghaljastus).
- äri maa-alal hoonete ümbrused tuleb kujundada heakorrastatud haljasalaks.

6.5 Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- Kavandatavate hoonete puhul tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks ümbritsevat linnaruumi ja looduskeskkonda.
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 12 m;
- katusekalded ja tüüp- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid ja värvid- määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga;

6.6 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tähistada jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- tähistada juurdepääsude asukohad krundile, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismormatiiv. Parkimine lahendada oma krundil;
-

6.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus)
- Planeeritava ala vee- ja kanalisatsiooni lahendada vastavalt Rakvere Vesi AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

6.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp(Keelatud on läbipaistmatud piirded, Piirdeaed ei tohi olla üldjuhul kõrgemad kui 2 meetrit. Tiheasustusel ja kompaktse asustusega alal elamupiirkondades tänavapoolses osas ei tohi piirdeaed olla kõrgem kui 1,5 meetrit.);

- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademe vee ärajuhtimine).

6.9 Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade ja muude objektide asukohta määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid. Tule leviku takistamiseks hoonete omavaheline vähim lubatud kaugus peab olema vähemalt 8m.

Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike- või muude abimeetoditega.

Hoonestusala kaugus krundi välisperimeetri piirist minimaalselt 4 m, maantee poolisel krundi piiril kaugus vastavalt Transpordiameti tingimustele.

6.10 Keskkonnatingimuste seadmine

- Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindanguga ning seal toodud järeldustega.
- Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused.
- Kinnistud asuvad maaparandussüsteemi maa-alal. Vajaduse korral määrab PTA kooskõlastuse või loa kõrvaltingimused, mis tagavad kinnisasjal ja naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimise, sealhulgas kohustuse maaparandussüsteem rekonstrueerida ja rekonstrueerimise lõpetamise tähtpäeva.
- Arendustegevusel peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste normidele vastav tase.
- Rakvere valla aladele ei ole lubatud rajada ettevõtteid, millega käitamisega kaasneb olulises mahus keskkonnasaastet.

6.11 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestatavatel kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Kavandatavad ehitusloakohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritaval hoonestusalal.

Tule leviku takistamiseks hoonete omavaheline vähim lubatud kaugus peab olema vähemalt 8m. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala kaugus krundi välisperimeetri piirist minimaalselt 4 m, maantee poolisel krundi piiril kaugus vastavalt Transpordiameti tingimustele.

6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Pajulille katastriükuse kitsendused ja mõjualad:

- Elektrilevi OÜ-le kuulub elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin). Kaitsevööndi koridori laius 20 m.
- Ala läbib Tobia peakraavi veekaitsevöönd, ulatusega 10 m.
- Kaitsmata põhjaveega ala
- Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala).
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee).

- Rakvere vald on kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus, seega detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning seetõttu tuleb enne hoonete projekteerimist läbi viia pinnaseõhu radooniuring ning vajadusel rakendada radoonitõkke meetmeid.

Oja katastriükuse kitsendused ja mõjualad:

- Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin). Kaitsevööndi koridori ulatus 50 m.
- Ala läbib Tobia peakraavi veekaitsevöönd, ulatusega 10 m.
- Alale ulatub maaparandussüsteemi maa-ala.
- Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala)
- III kategooria kaitsealused liigid:
 - Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur)
 - Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)
 - Platanthera bifolia (kahelehine käokeel)
 - Orchis militaris (hall käpp)
 - Listera ovata (suur käopõll)
 - Cypripedium calceolus (kaunis kuldking)
 - Ophrys insectifera (kärbesõis)

6.13 Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiibis vältida servituutide määramise vajadusest.

6.14 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

6.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Kahju hüvitab igakordne krundi omanik.

6.16 Lähteseisukohtade muutmise

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Rakvere Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

7 Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- Situatsiooniskeem, M 1:10000;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000 või 1:5000;
- Olemasolev olukord M 1:500 või 1:1000;
- Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500 või 1:1000;
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

8 Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

9 Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Rakvere Vallavalitsusele.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
- Transpordiametiga;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- Keskkonnaamet
- Tehnovõrkude valdajatega;
- Isikud, kelle õigusi planeering puudutab, sh naaberkinnistute omanikud, sh üle tee paiknevad naaberkinnistute omanikud.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata kooskõlastatav instants, kooskõlastuse asukoht, kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastaja nimi ja ametinimi ning märkused.

10 Detailplaneeringu esitamine

- Detailplaneering esitada Rakvere Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ning ühes eksemplaris paber kandjal.
- Planeeringu kaardikihid ja tärkandmed esitada vastavalt Riigihaldusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vt ptk 1.1.), st need peavad olema valmis esitamiseks Maa-ametile ja planeeringute andmekogusse PLANK

Koostas: Madis Akel,
Planeerimise ja ehitusnõunik, Rakvere Vallavalitsus.