

Planeeringu algataja / korraldaja: Rakvere Vallavalitsus

**Huvitatud isik:** Axarol OÜ

**Planeerija:** Kaie Metsaots Diplomeeritud  
maastikuarhitekt, tase 7. Diplom MD00454

**Koostaja:**

EVOX OÜ

Leetpõdša 16 Vahi alevik Tartu vald

Reg.nr.14390312

EEP004076

Tel : 52 33943

E-post [evox@evox.ee](mailto:evox@evox.ee)

Töö nr: DP-EX280825

## Sõmeru alevikus Aasa tn 4, Aasa tn 6 ja Jõe tn 10 kinnistute detailplaneering

Staadium: eskiislahendus

12.11.2025

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evax OÜ

Maastikuarhitekt: Kaie Metsaots Diplomeeritud maastikuarhitekt, tase 7. Diplom MD00454

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

## Sisukord

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk5
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid5
3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud5
4. Planeerimisettepanek6
  - 4.1 Olemasoleva olukorra analüüs6
  - 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed8
  - 4.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule9
5. Detailplaneeringu planeerimisettepanek11
  - 5.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid11
  - 5.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus11
  - 5.3 Likvideeritavad objektid12
  - 5.4 Ehitistevahelised kujud12
  - 5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele12
  - 5.6 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted13
  - 5.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine14
6. Tehnovõrgud15
  - 6.1 Veevarustus15
  - 6.2 Reoveekanaliseerimine15
  - 6.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine15
  - 6.4 Soojavarustus15
  - 6.5 Elektrivarustus16
  - 6.6 Telekommunikatsioonivõrk16
7. Tuleohutus16
8. Keskkonnakaitse ja jäätmeäritlus18
9. Looduskaitse kitsendused20
10. Kaitsevööndid, kitsendused, servituudid21
11. Radooniriski vähendamise võimalused22
12. Kuritegevuse riskide vähendamine23
13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine23
14. Planeeringu elluviimise kava ja rakendamise võimalused23

## Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:2000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 1:2000
4. Põhijoonis tehnoõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) M 1:500
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

## **SELETUSKIRI**

### **1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk**

Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas Sõmeru alevikus asuvate Aasa tn 4, Aasa tn 6 ja Jõe tn 10 kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamukruntide moodustamine ning planeeritud kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ridaelamute ehitamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Axarol OÜ ning detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rakvere Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Aasa tn 4, Aasa tn 6 ja Jõe tn 10 kinnistute on algatatud Rakvere Vallavalitsuse 19.03.2025. a korraldusega nr 79.

### **2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Rakvere Vallavalitsuse 19.03.2025 korraldus nr 79 „Sõmeru alevikus Aasa tn 4, Aasa tn 6 ja Jõe tn 10 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine”;
- Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21);
- Koostamisel olev Rakvere valla üldplaneering (algatatud Rakvere Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 59);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Aasa tn 4, Aasa tn 6 ja Jõe tn 6 geodeetiline alusplaan;
- Jaanitule katastriüksuse ja lähiümbruse maa-ala detailplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.05.2010 otsusega nr 36);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015.a);
- Ehitusseadustik<sup>1</sup> (vastu võetud 11.02.2015.a);
- Maakatastriseadus (vastu võetud 12.10.1994.a);
- Looduskaitseadus (vastu võetud 21.04.2004.a);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

### **3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud Reaalprojekt OÜ poolt oktoobris 2024. aastal, töö nr G24135.

## 4. Planeerimisettepanek

### 4.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Detailplaneeringu ala asub Sõmeru aleviku idapoolses osas. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4600 m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala hõlmab kolme katastriüksust:

**Aasa tn 4** – katastritunnus 77003:001:0246, kinnistu number 5762850, pindala 1551 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa;

**Aasa tn 6** – katastritunnus 77003:001:0247, kinnistu number 5762950, pindala 1392 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa;

**Jõe tn 10** – katastritunnus 77003:001:1920, kinnistu number 2961331, pindala 1236 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2025. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist ja Maa- ja Ruumiameti geoportaalis olevatest andmetest. Planeeringuala asub Sõmeru aleviku tiheasustusalal ning piirneb lääne poolt Aasa tänavaga ning põhja poolt Jõe tänavaga. Jõe tn 10 maaüksusest põhjapool asub Jõe tänav ja Oja tänav ristmik. Aasa tänav (kohalik tn nr 7701009) on ca 7-9 m laiune asfaltkattega tänav. Jõe tänav (kohalik tn nr 7701008) on ca 7,4 m laiune. Kuni Oja tn ristmikuni on katendiks asfalt ning Oja tänavast kuni Sõmeru jõe sillani on pinnatud kruusatee.

Jõe tn 10 katastriüksus on hoonestatud ning seal asuvad elamu (ehr kood 108032561), mille ehitisealune pind on 86 m<sup>2</sup> ja kuur (ehr kood 108032560), mille ehitisealune pind on 31 m<sup>2</sup>. Aasa tn 4 ja Aasa tn 6 katastriüksused on hoonestama. Tegemist on haljasalaga, millel asuvad mõned spordi ja mänguväljaku atraktsioonid.

Jõe tn 10 katastriüksuse põhjaosas asub hõbekuusk, hoonetest lõuna pool on mõned viljapuud ning tänavate pooltel krundipiiril on hekk. Aasa tn 4 ja Aasa tn 6 maaüksustel kõrghaljastus puudub.

Maa-ala reljeef on suhteliselt tasane. Aasa tn 4 ja Aasa tn 6 maaüksuste piiril on väike küngas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 64,75 m planeeringu keskosas, Jõe tn 10 ja Aasa tn 6 maaüksuste piiril, ning 67,72 m künka kõrgeimas punktis.

Planeeringualast ida pool asub Sõmeru jõgi (VEE1075600), mis on üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogu. Sõmeru jõgi on ka maaparandussüsteemi eesvooluks. Jõgi on Sõmeru aleviku ja Kaarli küla vaheliseks looduslikuks piiriks.

Planeeringuala jääb Sõmeru jõe piiranguvööndisse, mille laius on 100 m (LKS § 37 lõige 1 punkt 2) ning osaliselt ehituskeeluvööndisse, mille laius on 50 m (LKS § 38 lõige 1 punkt 4). Vööndite laiust arvestatakse Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist (kantud joonistele). Ehituskeeld ei laiene tiheasustusalala ehituskeeluvööndis väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele (LKS §38 lõige 4 punkt 11).

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad. Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal ja kaitsmata põhjaveega alal. Aasa ja Jõe tänava ääres on tänavavalgustus, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud ning madalpinge maakaablid. Aasa ja Jõe tänavate ristmiku lähedal on hüdrant.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa- ja Ruumiamet)

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast, idast ja lõunast Jaanitule kinnistuga (66101:001:0196) 100% üldkasutatav maa (pindala 112474 m<sup>2</sup> s.h. muu maa 53489 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 18207 m<sup>2</sup>, metsamaa 40180 m<sup>2</sup> ning õuema 598 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.
- Läänest Aasa tänav kinnistuga (77001:001:0335) 100% transpordimaa (pindala 7518 m<sup>2</sup> s.h. muu maa 4409 m<sup>2</sup>, haritav maa 1957 m<sup>2</sup>, õuema 804 m<sup>2</sup> ning looduslik rohumaa 349 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.
- Loodest Jõe tänav L1 kinnistuga (77003:001:0249) 100% transpordimaa (pindala 2650 m<sup>2</sup> s.h. muu maa 2427 m<sup>2</sup> ning õuema 223 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.



#### **4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala paikneb Rakvere vallas, Sõmeru aleviku idapoolses osas. Planeeringuala on enamjaolt hoonestamata, kinnistu põhjaosas on lagunenud hooned. Kinnistud on kasutuses rohumaana.

Planeeringuala piirneb idast ja loodest elamumaadega, lõunast tootmismaa ning maatulundusmaaga. Idast jõeäärse munitsipaalomandis oleva üldkasutatava maaga. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt kahe- ja kolmekorruselised kortermajad ning nende abihooned. Loodesuunas asuvad ka üksikelamud abihoonetega.

Kontaktvööndi alale jäävad nii olemasolevad elamu- kui ka tootmismaad. Planeeringualast 700 m läände jääb Sõmeru terviserada, kus on nii väiksem kui suurem tervise- ja suusarada. 400 m kaugusel loodes asub Sõmeru lasteaed Pääsusilm, Coop kauplus ning mänguväljak koos korvpalliplatsiga. Sõmeru põhikool koos staadioniga asub 1 km kaugusel loodes, Kooli tänaval. Sõmeru lauluväljak jääb 400 m põhjasuunas.

Sõmeru alevikus on võimalusi erinevate teenuste saamiseks (sh perearstikeskus ja apteek), huviharidusega tegelemiseks ning vaba aja veetmiseks. Alevikus asuvad ka ühistranspordi kasutamise võimalused (bussid). Lähim bussipeatus „Sõmeru“ asub Põllu tänaval, ca 300 m kaugusel planeeringualast.



*Joonis 2. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti fotolao lehelt. Planeeringuala märgitud sinise piirjoonega. (allikas: Maa- ja Ruumiamet)*



#### 4.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Sõmeru valla üldplaneering kehtestati Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21. Üldplaneeringu kohaselt oli Aasa tn 4 ja Aasa tn 6 maaüksuste maakasutuse juhtfunktsioon puhke- ja virgestusmaa (PS) ja Jõe tn 10 maaüksuse maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamumaa (EV) (Joonis 3 Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust).

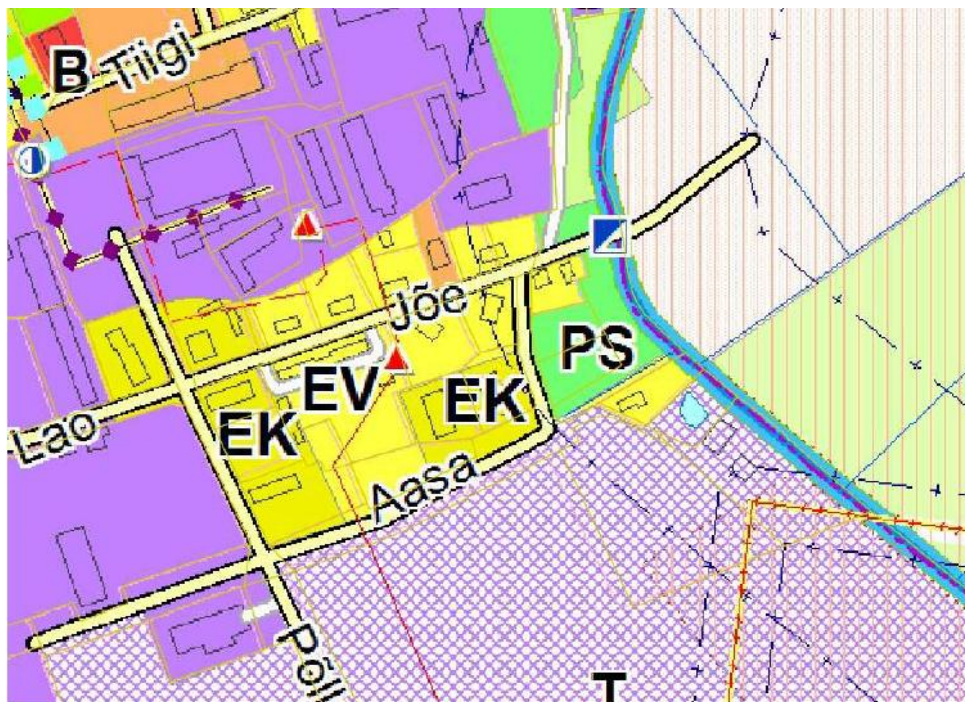
Jaanitule katastriüksuse ja lähiümbruse maa-ala detailplaneeringuga (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 25.05.2010 otsusega nr 36) täpsustati üldplaneeringuga määratud elamualade piire ja kruntidele POS 33 - POS 37 (sh Aasa tn 4 ja Aasa tn 6) laiendati väikeelamumaa sihtotstarvet. Muudatust ei ole kantud üldplaneeringu joonisele. Peale üldplaneeringu muutmist tuleb maa-ala kasutamisel lähtuda üldplaneeringuga väikeelamumaale seatud kasutamise- ja ehitustingimustest.

Väikeelamumaal on lubatud nii ühepereelamud kui ka ridaelamud. Lähtudes ajalooliselt kujunenud kruntide optimaalsest suurusest arvestati üldplaneeringu koostamisel, et Sõmeru valla kompaktse asustusega aladel (tiheasustusaladel) kavandatud elamualade kruntide keskmiseks suuruseks on 2000 m<sup>2</sup>. Üldiseks tingimuseks on seatud, et kui detailplaneeringus nähakse ette krundile ridamajad, tuleb jälgida elamispinna suhtarvu krundi pinna suhtes, et asustus ei muutuks liiga tihedaks.

Väikeelamumaal on uute kruntide suurus keskmiselt 2000 m<sup>2</sup> ning mitte alla 1500 m<sup>2</sup>. Ridaelamute kavandamisel tuleb järgida üldplaneeringuga on määratud korterelamukrundi koormusindeksit (KKKI), mis on korterelamu krundipinna suhe korterite arvuga.

Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta.

KKK = krundi pind m<sup>2</sup>/maksimaalne korterite arv. KKKI uute korterelamute puhul on valdavalt > 400 m<sup>2</sup>.



Joonis 3. Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust.

Rakvere valla üldplaneering ja selle KSH algatati Rakvere Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 59.

Üldplaneeringuga on antud maa-alale valdav maakasutuse juhtotstarve, mis määrab selle tulevase kasutamise põhisuuna. Koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamu maa-ala. Elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Koostamisel olevas üldplaneeringus on mõistatud elamu maa-ala all ühepereelamute, paariselamute ning ridaelamute alust maad.

Tiheasustusalal elamu maa-alale seatavate maakasutus- ja ehitustingimuste kohaselt on

- ridaelamu krundi minimaalne suurus 400 m<sup>2</sup> ühe boksi kohta;
- maksimaalne ehitisealune pind on kuni 25%;
- maksimaalne kõrgus on kuni 9 m;
- ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arv katusekaldeid (näiteks korraga 45° ja 30°), kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust;
- välisviimistluses ei ole lubatud ümarpalgi kasutamine.

Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast on soovitatav hõlmata kõrghaljastusega. Soovitatav on põõsarinde istutamine.



*Joonis 4. Väljavõte koostamisel olevast Rakvere valla üldplaneeringust.*

Aasa tn 4 ja Aasa tn 6 maaüksuste osas kehtib Sõmeru Vallavolikogu 25.05.2010 otsusega nr 36 kehtestatud Jaanitule katastriüksuse ja lähiümbruse maa-ala detailplaneering, millega on mõlemale krundile määratud ehitusõigus ühepereelamu ehitamiseks. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

## 5. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 5.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Planeeringu koostamise eesmärk on elamukruntide moodustamine ning planeeritud kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ridaelamute ehitamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada planeeringualal kaks elamumaa sihtotstarbega krunti ning anda mõlemale krundile ehitusõigus 4-5 boksiga ridaelamute ehitamiseks. Planeeringuga kavandatu sobitub antud piirkonda. Tegemist on olemasolevate hoonestatud alade tihendamise ja väljakujunenud taristu baasil ja see on kooskõlas säästva arengu põhimõtetega.

### 5.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Põhijoonisel on näidatud ka illustratiivsena hoone võimalik asukoht, mida on lubatud projekteerimisel muuta, vastavalt seatud ehitusõigusele. Projekteerimise käigus tuleb määrata hoonete täpne asukoht krundil hoonestusala sees. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusalast väljapoole võib ehitada rajatisi (sh piirdeid, kraave ja tehnovõrke jne).

Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigused

POS 1	<p>Krundi pindala 2006 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% ridaelamu maa (ER).</p> <p>Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kokku kaks hoonet (kuni viie boksiga ridaelamu ja abihoone) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 500 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, abihoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1.</p> <p>Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
-------	--

<b>POS 2</b>	Krundi pindala 2373 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% ridaelamu maa (ER). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kokku kaks hoonet (kuni viie boksiga ridaelamu ja abihoone) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 550 m <sup>2</sup> , lubatud maksimaalne täisehitus on 23%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, abihoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1. Tulepüsisivusklass: TP3.
--------------	---

Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse jm õigusaktis (*Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19*) nimetatud hoone osasid.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on näidatud hoonete illustreerivad asukohad, hoonestusalad ning kaugused krundi piirist. Planeeritud hooned võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle vastavalt iga krundi ehitusõigusele.

### **5.3 Likvideeritavad objektid**

Likvideeritavad objektid on jalgpallivärvad, mänguvahendid jt väikeobjektid, hoonete ehitusele ette jääv kõrghaljastus ning Jõe tn 10 kinnistul asuvad elamu, vare ja kuur.

### **5.4 Ehitistevahelised kujud**

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonete vaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab järgima tuleohutusnõudeid.

### **5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega. Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, betoon, krohv, klaas, vähesel määral metall jms. Imiteerivate materjalide (sh profileeritud pleki ja

plastikvoodri) kasutamine ridaelamute seinte välisviimistluses on keelatud. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud.

Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega. Lubatud nii lamekatus kui ka viilkatus (kuni 20°). Katusekattena on lubatud plekk, katusekivi, rullmaterjalid jm kaasaegsed materjalid.

Projekteerimisel lähtuda keskkonnateadliku ja energiasäästu põhimõtetest, energiasäästliku hoone kontseptsioonist ja *ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“*. Lisaks hoone soojapidavusele ja tehnosüsteemide heale kasutegurile tuleb hoone projekteerimisel tähelepanu pöörata ka hoone jääksoojuse kasutamisele (ventilatsiooni soojustagastusele ja valgustite vabasoojus), taastuvenergia ja looduslike ressursside kasutamisele (päikeseenergia ja sadevete kasutamine) ning automaatika ja mugavusseadmete kasutamisele (tark hoone, valguse, valgusavade ja peegeldavate pindade sihiteadlik planeerimine).

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitistele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

#### ***5.6 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted***

Planeeritavad krundid piirnevad lääne poolt Aasa tänavaga ning põhja poolt Jõe tänavaga. Jõe tn 10 maaüksusest põhjapool asub Jõe tänava ja Oja tänava ristmik. Aasa tänav (kohalik tn nr 7701009) on ca 7-9 m laiune asfaltkattega tänav. Jõe tänav (kohalik tn nr 7701008) on ca 7,4 m laiune. Kuni Oja tn ristmikuni on katendiks asfalt ning Oja tänavast kuni Sõmeru jõe sillani on pinnatud kruusatee.

Juurdepääsud planeeritavatele ridaelamutele on kavandatud peamiselt Aasa tänavalt. Tegemist aleviku äärealaga ning tänavate liiklusintensiivsus ei ole väga kõrge.

Planeeringu põhijoonisel on märgitud krundipiir, millelt toimub juurdepääs. Täpne juurdepääsuala ulatus määratakse projekteerimisel.

Planeeritava ridaelamu parkimine on lahendatud krundisiselt vastavalt EVS standardi 843:2016 tulenevale elamute parkimismormatiivile.

Ehitise asukoht: korruselamute ala

Elamu liik: ridaelamu

Parkimismormatiiv: 2

*Parkimiskohtade arv = korterite/bokside arv \* parkimismormatiiv (2)*

Detailplaneeringuga on kavandatud igale boksile 2 parkimiskohta ja krundile kokku 10 parkimiskohta. Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus.

Vastavalt *ehitusseadustikule* (§ 65<sup>1</sup>) tuleb elamute puhul kõik parkimiskohad varustada juhtmetaristuga, et tagada parkimiskohtade omanikele võimalus paigaldada vajadusel elektriauto laadimispunkt. Projekteerimise staadiumis tuleb määrata elektriauto laadimispunktide asukohad ning tagada nende varustamine elektrienergiaga.

Täpne parkimislahendus (sh krundisisene liikumisskeem ja haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv.

Planeeritud parkla manööverdamisala, mis ühendatakse Aasa tänavaga, on ettenähtud mustkattega. Parkimiskohtade katendina on soovitatav kasutada muru- või killustikukärge (või analoogset lahendust), et suurendada sademetevee loomulikku pinnasesse immutamist. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

### **5.7 Haljastus, püüded ning vertikaalplaneerimine**

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal ning ehitise kasutamisel vastavalt *Rakvere valla heakorraeskirjale (vastu võetud Rakvere Vallavolikogu 22.04.2020 määrusega nr 64)*.

Peale ehitustegevust tuleb heakorrastada õuealad ning rajada täiendav haljastus. Koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõu kohaselt on soovitatav vähemalt 10% katastriüksuse pindalast hõlmata kõrghaljastusega. Soovitatav on kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust ning heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel. Hoone lähedusse puude istutamisel tuleb arvestada, et võrad ei jää kasvades hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu. Kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega. Vältida kitsaste mururibade tekitamist.

Arvestades kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu, on puud olulised pakkumaks intensiivse päikese eest varju, kõrghaljastuse abil saab vältida kuumasaarte teket kõvakattega aladel. Tulvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade hajutajana.

Haljastuslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljastus tuleb rajada koos hoonete ehitamisega. Haljasalad peavad olema regulaarselt hooldatud ja heakorrastatud.

Planeeritud ridaelamu kruntidele on piirete rajamine lubatud. Puitaedade rajamisel tuleks eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida ümbruskonnas ennegi kasutatud. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete maksimaalne kõrgus tänava ääres on 1,5 m. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud.

Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust. Täpne piirde asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirde rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga.

Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega hekki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt asjaõigusseadusest).

Piirete tüüp tuleb määrata projektiga.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Peale ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest, kuid olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirinaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

## **6. Tehnovõrgud**

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused).*

### **6.1 Veevarustus**

Planeeringuala liitumine planeeritakse ühisveevärgi süsteemiga, liitumine olemasolevasse võrku. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 12 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 1,2 m<sup>3</sup> (0,1 m<sup>3</sup> x 12 in).

### **6.2 Reoveekanaliseerimine**

Planeeringuala liitumine planeeritakse ühiskanalisatsiooni süsteemiga, liitumine olemasolevasse võrku.

### **6.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Sademevett ei tohi juhtida tänava alusele maaüksusele ega naabermaaüksustele.

Sademevee pinnasesse imbumine võimaldatakse krundi piires. Planeeringualal on soovitatav rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

### **6.4 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud



kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavaid küteliike nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks soojuspumbad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugemale, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

### **6.5 Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse uue liitumise baasil alajaamast elektrimaakaabelliiniga. Kinnistute piirile paigaldatakse liitumiskilbid.

### **6.6 Telekommunikatsioonivõrk**

Telekommunikatsioonivõrguga liitumise võimalus puudub. Antud alal on võimalik kasutada mobiilseid telekommunikatsioonilahendusi. Liitumisvõimaluste tekkimisel rajatakse sideühendus vastavate projektide alusel.

## **7. Tuleohutus**

**Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:**

- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

### **Tuleohutusnõuded**

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;

6) pööningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud juurdepääsutee kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Ridaelamute tulepüsisivusklassiks on TP3. Ridaelamud liigituvad tuleohutuse järgi I kasutusviisiga hooneteks (eluhooned). Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille hoone tuletõkkeseptsiooni põlemiskoormus ei ületa 600 MJ/m<sup>2</sup>, on 10 l/s kolme tunni jooksul. Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest. Tuletõrje veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

### **Tulekustutusvesi**

Lähim tuletõrjevee hüdrant asub Aasa tänava ja Jõe tänava ristmikul. Tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

Juurdepääsuteede kandevõime on 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 5. Olemasolev hüdrant. (Allikas: Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakendustest Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus.)

## 8. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3* nimetatud detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2- 4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka *Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu"* alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu ei olnud planeeringu algatamisel võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Kavandatava tegevuse lähialal ei asu ühtegi looduskaitseala, looduskaitsealist üksikobjekti ega kaitsealuseid liike. Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal ning Natura kaitsealad ei jää kinnistu mõjupiirkonda. Kinnistu ümbruses ei paikne teadaolevalt poollooduslikke niidualasid, ega kaitse- ja hoiualasid. Kavandatava tegevuse ala ei jää

kaitsealuste liikide püsielupaikade rajatud või rajatavate sihtkaitse- ja piiranguvööndite ulatusse ega nende lähipiirkonda.

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, § 6) tulenevaid tegevuspiiranguid.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Tekkivad ehitusjäätmekogumised tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;

- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutud;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditaks ehitustööd olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 7.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänav- ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel energiat säästvaid lahendusi - LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uue hoonestuse rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Rakvere vallas kehtib Rakvere valla jäätmehoolduseeskiri (Rakvere Vallavolikogu 21.03.2018 määrus nr 11).

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmekogumise valdaja (tööde teostaja) peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmekogumise liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavalt keskkonnamääruse või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast, mis on kohustuslik täitmiseks kõigile juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad alaliselt või ajutiselt Rakvere valla haldusterritooriumil. Lähtudes Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja.

Kinnistu valdajal lasub kohustus organiseerida kogutud jäätmete regulaarne äravedu.

Jäätmed tuleb koguda liigiti ning kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmete kogumine lahendada üldjuhul hoone siseselt. Sorteeritud jäätmete kogumiskoha täpne asukoht lahendada projekteerimise käigus.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

## **9. Looduskaitseks kitsendused**

Planeeringualast ida pool asub Sõmeru jõgi (VEE1075600), mis on üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga jõgi ja maaparandussüsteemi eesvool.

Planeeringualale ulatuvad *LKS-st* tulenevad jõe kalda kasutamise kitsendused:

- kalda piiranguvööndi laius on 100 m jõe tavalisest veepiirist (*LKS § 37 lg 1 p 2*).
- kalda ehituskeeluvööndi laius on 50 m jõe tavalisest veepiirist (*LKS § 38 lg 1 p 4*). Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. *LKS § 38 lg 4 p 11* kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele, *p 6* kohaselt piirdeaedadele ja *p 8* kohaselt maakaabelliinile. *LKS § 38 lg 5 p 8* kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja – rajatisele.





Joonis 6. Sõmeru jõe piiranguvööndid.

## 10. Kaitsevööndid, kitsendused, servituudid

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid 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. Kõikide planeeringualal (tänavade maa-aladel) paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal olevad kaitsevööndid on kajastatud joonistel.

### Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

- Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Alus: Kliimaministri 12.09.2023 määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”

- Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

### **Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud**

Vastavalt asjaõigusseaduse § 225 koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi või sundvalduse seadmiseks krunte teenindavatele tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses.

## **11. Radooniriski vähendamise võimalused**

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetele tuginedes jääb Rakvere vald kõrge radoonisisaldusega riskiklassi alale.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks ( $< 10 \text{ kBq/m}^3$ ), normaalseks ( $10\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$ ), kõrgeks ( $50\text{--}250 \text{ kBq/m}^3$ ) ja eriti kõrgeks ( $> 250 \text{ kBq/m}^3$ ).

Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine” ja EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” esitatud nõuetele.



## 12. Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud *standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"*. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.

Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

## 13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

## 14. Planeeringu elluviimise kava ja rakendamise võimalused

Detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud kannab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, kes ehitab välja planeeritavate kruntide juurdepääsud ja tehnovõrgud kuni liitumispunktideni. Krundisisene ehitustegevus toimub kinnisasja igakordse omaniku kulul vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt esitatud tingimustele.

Planeeringu elluviimine koosneb järgnevatest tegevustest:

1. Maakorraldustoimingud – katastriüksuste moodustamine;
2. Planeeringuala taristu projekteerimine (tehnovõrgud ja teed) ja välja ehitamine;
3. Ehitusõiguse realiseerimine.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringuga kavandatud parklad rajab planeeringu koostamisest huvitatud isik. Haljastuse rajavad ridaelamubokside omanikud. Juurdepääsutee, parkimiskohad ja planeeritava hoone jaoks vajalike tehnovõrkude väljaehitamine on detailplaneeringuga kavandatud hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks.

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