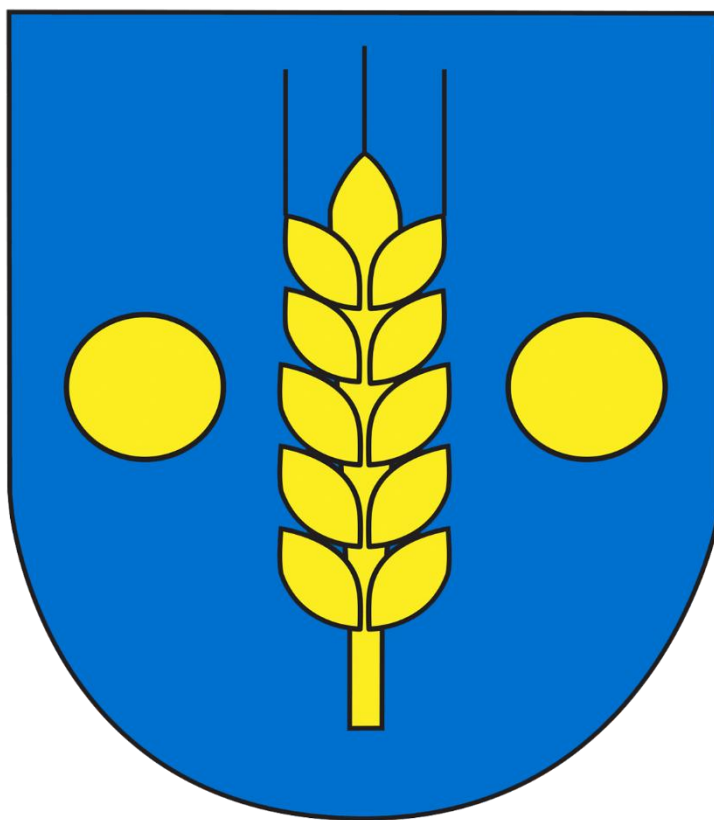


RAKVERE VALLA

ÜLDPLANEERING



Aprill 2026

Sisukord

1.	ÜLDINFO ÜLDPLANEERINGU KOHTA	5
1.1	ÜLDINFO.....	5
1.2	PLANEERINGUALA ULATUS JA ASUKOHT	6
1.3	ÜLDPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	7
1.4	ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED	7
2.	ÜLDPLANEERINGU LAHENDUS	8
2.1	RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED.....	8
2.2	AVALIK HUVI.....	9
2.3	PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ANDMISE ALUSEKS OLEVAD TINGIMUSED	10
2.3.1	Üldised tingimused	10
2.3.2	Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusega.....	10
2.3.3	Hoone või rajatise kasutamise otstarve.....	11
2.3.4	Hoone või rajatise suurim lubatud arv maa-alal	11
2.3.5	Hoone või rajatise asukoha määramine	11
2.3.6	Hoone või rajatise suurim lubatud ehitisealune pind	12
2.3.7	Hoone või rajatise kõrgus ja vajaduse korral sügavus.....	12
2.3.8	Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	13
2.3.9	Ehitusuuringute tegemise vajadus.....	13
2.3.10	Tingimused haljastusele, heakorrale ja maastikukujundusele	13
2.3.11	Tingimused radooniohtlikus piirkonnas.....	14
2.3.12	Tingimused veekogu kaldaalal ja üleujutusohuga aladel. Ehituskeeluvööndi muutmise ettepanekud.	15
2.3.13	Tingimused põhjavee kaitseks	15
2.3.14	Tingimused olulise ruumilise mõjuga ehitise rajamiseks (ORME).....	17
2.3.15	Tingimused ja põhimõtted piirete rajamisel	18
2.3.16	Müra normtasemete kategooriate määramine	19
2.3.17	Maaparandussüsteemide asukoha ja kitsenduste määramine	20
2.4	DETAILPLANEERIMINE	21
2.4.1	Üldised tingimused detailplaneeringu koostamisel	21
2.4.2	Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud	21
2.5	KATASTRÜKSUSE MOODUSTAMINE	22
2.5.1	Katastriüksuse moodustamise üldised põhimõtted	22
2.5.2	Katastriüksuse minimaalsuuruse määramine	23
2.6	TIHEASUSTUSEGA ALA JA LINNALISE ASUSTUSEGA ALA.....	23
2.7	KOMPAKTSE ASUSTUSEGA ALA.....	26
2.8	HAJAASUSTUSEGA ALA.....	29
2.9	MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE	29
2.9.1	Elamumaa-ala (E).....	30
2.9.1.1	Väikeelamumaa (EV)	31
2.9.1.2	Korterelamumaa (EK)	33
2.9.2	Ärimaa-ala (Ä)	34

2.9.3	Tootmismaa-ala (T)	36
2.9.3.1	Tehnoehitise maa-ala (OT)	37
2.9.3.2	Mäetööstuse maa (TM)	38
2.9.4	Põllumajandusmaa (MP)	42
2.9.4.1	Väärtuslik põllumajandusmaa (MPV)	43
2.9.4.2	Aianduse maa-ala (MPA)	44
2.9.5	Metsamajandusmaa (MM)	45
2.9.6	Ühiskondlike ehitiste maa-ala (Ü)	45
2.9.7	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (P)	47
2.9.8	Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP)	47
2.9.9	Kaitsehaljastuse maa-ala (HK)	48
2.9.10	Kalmistu maa-ala (K)	48
2.9.11	Riigikaitsemaa-ala (R)	49
2.9.12	Teemaa-ala (LT)	49
2.9.13	Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)	49
2.9.14	Segaotstarbega maa-alad (ÄT), (EÄ)	50
2.10	LOODUSKESKKOND JA KULTUURMAASTIK	50
2.10.1	Väärtuslik maastik (VM)	50
2.10.2	Miljööväärtuslikud hoonestusalad (MH)	52
2.10.3	Rohevõrgustik (RV)	54
2.10.4	Vaated	55
2.10.5	Kultuuripärand	56
2.10.5.1	Kultuurimälestised	56
2.10.5.2	Kohaliku tähtsusega kultuuripärand	56
2.10.5.3	Arheoloogiapärandirikkad alad	57
2.10.6	Vääriselupaigad	58
2.10.7	Kaitstavad loodusobjektid	58
2.10.7.1	Riiklik kaitse	58
2.10.7.2	Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavad loodusobjektid	59
2.10.8	Kogukonna-alad riigimetsas	60
2.11	TEEDEVÕRGUSTIK. LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	60
2.11.1	Raudtee	60
2.11.2	Riigiteed	61
2.11.3	Kohalikud teed	65
2.11.4	Erateed	66
2.11.5	Parkimine	66
2.11.6	Jalgratta- ja jalgteed	67
2.11.7	Matkarajad	68
2.11.8	Juurdepääsud	69
2.12	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	70
2.12.1	Elektrivõrk	70
2.12.2	Gaasivõrk	72

2.12.3	Taastuenergia	73
2.12.3.1	Tuuleenergia	73
2.12.3.2	Päikeseenergia	76
2.12.3.3	Maasoojussüsteem	77
2.12.4	Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	77
2.12.5	Sademevesi	79
2.12.6	Soojavarustus	80
2.12.7	Tuletõrje veevõtukohtad	81
3.	ASUSTUSÜKSUSTE VAHELISE LAHKMEJOONE MUUTMISE ETTEPANEKUD	81
4.	ETTEPANEKUD LÄÄNE-VIRU MAAKONNAPLANEERINGU 2030+ MUUTMISEKS	82
4.1	ROHEVÕRGUSTIKU MUUTMISE ETTEPANEK	83
4.2	VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE MUUTMISE ETTEPANEKUD	85
4.3	LINNALISE ASUSTUSEGA ALA SUURENDAMISE ETTEPANEK	87
4.4	MUUD ETTEPANEKUD	88
5.	RAKENDUSSÄTTED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEL	89
6.	ÜLDPLANEERINGU JOONISTE JA LISADE NIMEKIRI	89

1. Üldinfo üldplaneeringu kohta

1.1 Üldinfo

Algatatud Rakvere Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 59

Vastu võetud Rakvere Vallavolikogu _____ otsusega nr _____

Kehtestatud Rakvere Vallavolikogu _____ otsusega nr _____

Muudetud (siia sisestada üldplaneeringut muutva haldusakti info koos viitega muudetud seletuskirja punktile)

Üldplaneeringu koostamise korraldaja: Rakvere Vallavalitsus.

Üldplaneeringu koostamise konsultant/koostajad:

Kobras OÜ, registrikood 10171636. Riia 35, 50410 Tartu. Tel 730 0310 <http://www.kobras.ee>

Erki Kõnd – juhataja

Töögrupp:

Teele Nigola – projektijuht/maastikuarhitekt-planeerija. Tel 730 0310, 518 7602. teele@kobras.ee

Raivo Laidma – planeerija

Siiri Rist – kartograaf

Anneken Pipar – planeerija

Noela Kulm – keskkonnaetaastuvenkspert, juhtekspert (KMH0159)

Margit Lillema – keskkonnaekspert

Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)

Marite Paat – keskkonnaekspert

Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Rakvere valla ametnikud

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1) Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:

KMH0046 Urmas Uri;

KMH0159 Noela Kulm.

2) Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid: Urmas Uri, Teele Nigola

3) Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:

Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.

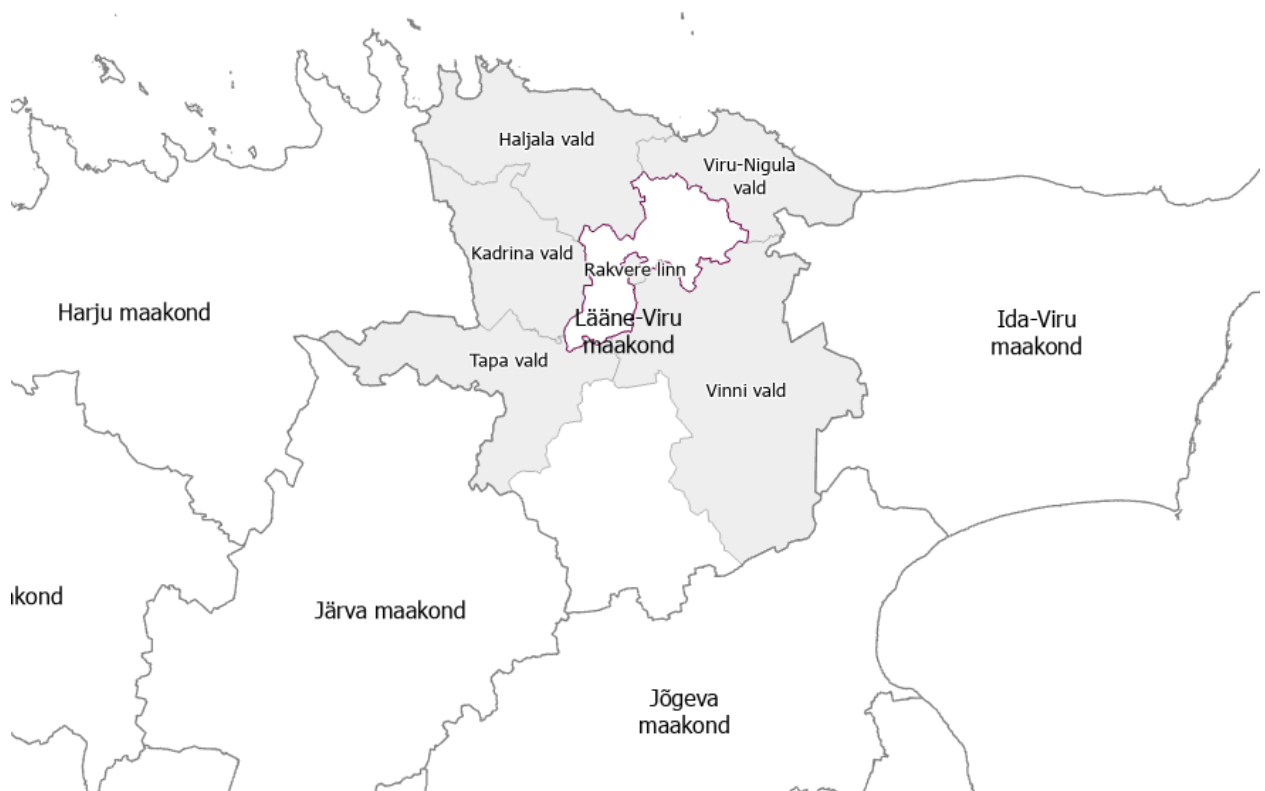
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.

4) Kutsetunnistused:

- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola.

1.2 Planeeringuala ulatus ja asukoht

Planeeringuala¹ on kogu kohaliku omavalitsuse territoorium. Planeeringuala asub Lääne-Viru maakonnas ning piirneb Tapa, kadrina, Haljala, Viru-Nigula ja Vinni valdadega ning Rakvere linnaga (skeem 1).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht

¹ Digitaalsed ruumiandmed: Plan_ala

1.3 Üldplaneeringu koosseis ja vormistamine

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, jooniste digitaalsetest kihtidest ja nende esitluskujudest ning planeeringu juurde kuuluvatest lisadest.

Jooniste digitaalsed infokihid ja nende esitluskujud on koostatud ESRI ArcGIS tarkavaraga ArcPro L-EST97 koordinaatsüsteemis, seletuskiri Microsoft Office kontoritarkvaraga. Planeeringu koostamisel kasutatud digitaalsete alusandmete ja planeeringulahenduse kehtestatud kihtide info on esitatud planeeringu seletuskirjas viidetena.

Jooniste esitluskujud on väljavõtted üldplaneeringu digitaalsetest kihtidest, andes üldistavat infot terve valla kohta või väljavõtetena konkreetsetes piirkondades seatud maakasutustingimuste osas.

Üldplaneeringu seletuskirjas eristatakse planeeringuga määratavaid maakasutuse- ja ehitustingimusi, põhjendusi ning selgitusi. Seletuskiri sisaldab viiteid vastava punkti juurde kuuluvate, planeeringuga kehtestatavatele digitaalsetele ruumiandmetele. Seletuskiri, jooniste esitluskujud ja üldplaneeringu lisad on *.pdf formaadis ja avatavad vabavaralise tarkvara abil.

1.4 Üldplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Rakvere valla üldplaneeringu eesmärk on Rakvere valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja üldiste arengusuundade määratlemine, maakasutuse ja ehitustingimuste (sh projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimuste) seadmine ja täpsustamine ning seeläbi Rakvere vallast atraktiivse elamis- ja ettevõtluspiirkonna kujundamine.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega. Rakvere valla üldplaneeringu koostamisel lahendatakse planeerimisseaduses² sätestatud ülesanded, mis on valla ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt olulised³

Üldplaneeringu koostamisega koos on läbi viidud planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmarke ja käsitletavat territooriumi. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses ning KSH aruanne on planeeringu juurde kuuluv lahutamatu lisa (lisa 1).

² Planeerimisseadus § 75 lõige 1

³ Planeerimisseadus § 75 lõige 2

2. Üldplaneeringu lahendus

2.1 Ruumilise arengu üldised põhimõtted

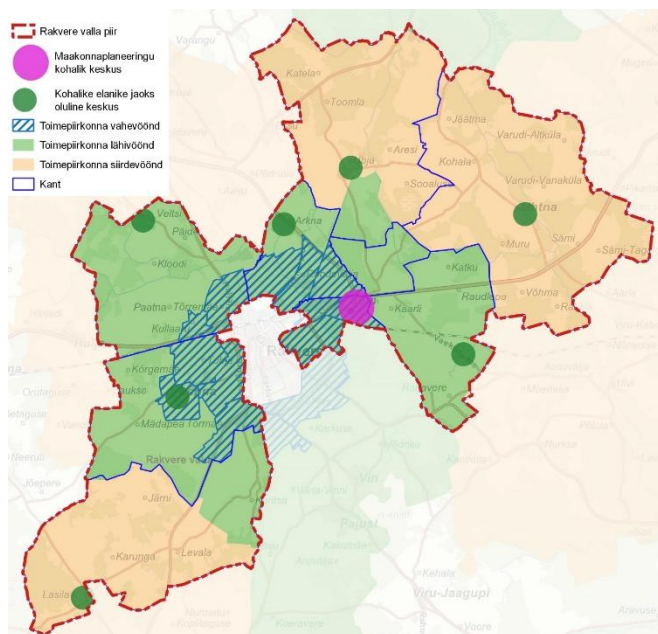
Rakvere valla tulevikuvision on vastavalt valla arengukavale on, et vald on kasvavat heaolu, tasakaalustatud arengut ja turvalisust pakkuv elupaik, kus ollakse innovaatilised, hoitakse elu- ja looduskeskkonda ning säilitatakse kohaliku identiteeti ja kultuuripärandit.

Ruumilise arengu üldiseid põhimõtteid tuleb käsitleda kui ühiskondlikku kokkulepet, kuidas Rakvere valla territooriumi edasi arendada. Ruumilise aluse üldised põhimõtted on aluseks maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel. Valla ruumilise arengu üldised põhimõtted tuginevad sõnastatud tulevikuvisionile.

Ruumilise arengu koosõla põhimõtte üldisema taseme planeeringuga seisneb ruumilise arengu ning suundumuste ja maakasutustingimuste määratlemises koosõlas „Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+“ dokumendis sätestatuga. Üldplaneering teeb ühtlasi ettepanekuid maakonnaplaneeringu täpsustamiseks ja muutmiseks (p 4).

Üldplaneeringu lahendus käsitleb maakasutustingimusi määraes eraldi tiheasustusega alasid (p 2.6), kompaktse hoonestusega alasid (p 2.7) ja hajaasustusega ala (p 2.8), mis on koosõlas maakonnaplaneeringus määratletud vöönditega maakonnakeskuse suhtes (skeem 2). Põhimõtteks on asukohapõhiselt arvestada nii ehituslikult tiheasustusega keskkonna laienemisega, kui ka kahanemisega.

Keskkonnanõiu ja tasakaalustatud arengu põhimõtte seisneb kõikidel aladel ja kõikide tegevustega seoses keskkonnaküsimuste integreerimist otsustusprotsessidesse. Keskkonna all tuleb üldplaneeringu kontekstis mõista looduskeskkonda, kultuurilist keskkonda, majanduskeskkonda ja sotsiaalset keskkonda koos.



Skeem 2. Rakvere valla keskused (Allikas: maakonnaplaneering).

Tasakaalustatud arengut silmas pidades on üldplaneeringuga ette nähtud võimalikud arengualad nii elu- kui ka ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Rakvere valla omapäraks on suurel territooriumil maardlate osakaal (p 2.9.3.2), aga ka maastiku suur nitraaditundlikkus ja kaitsmata põhjavesi (p 2.3.13). Tasakaalustatud arengupõhimõtte rõhutab, et seaduses sätestatud maavara kasutuselevõtu õiguse kõrval on ka kohustus hoida ja luua omavalitsuses kvaliteetset elukeskkonda muudel eesmärkidel.

2.2 Avalik huvi

Avalik huvi on defineerimata õigusmõiste. Selle määratlemine planeerimisprotsessis ja üldplaneeringu elluviimisel on suurel määral kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.

Üldised põhimõtted avaliku huvi üle otsustamisel:

- 1) Avalikule huvile toetumisel otsustusprotsessis tuleb otsuses alati kaalutleda ja selgitada, milles avalik huvi seisneb. Tuleb kaalutleda, kuidas avalike ja üldiste huvide realiseerimine eraõigusliku isiku maal võimalikult vähimal viisil koormaks maa omanikku. Kui eraomandis olevat kinnisasja soovitakse avalikele huvidele viidates koormata, siis peab haldusakt sisaldama nii faktilist, kui ka õiguslikku motivatsiooni.
- 2) Avaliku huvi tuvastamiseks tuleb analüüsida rajatisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.
- 3) Konkreetsete tingimused avaliku huviga objektidele juurdepääsuks ja selle maa kasutamiseks avaliku huvi tagamiseks tuleb kokku leppida maaomaniku ja omavalitsuse vahel sõlmitava lepinguga või maaomaniku ja avalikku huvi esindava muu isiku vahel.

Üldplaneeringuga peetakse avaliku huvi objektiks:

- 4) juurdepääsu tagamist kultuurimälestistele ja kohaliku tähtsusega kultuuripärandile (p [2.10](#));
- 5) juurdepääsu tagamist kõigile avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele, looduskaitse üksikobjektidele (p [2.10.7](#)) ja maastike väärtuslikele looduse üksikobjektidele, millele juurdepääs üle eraomandis oleva kinnisaja puudub;
- 6) juurdepääsu tagamist kõigile omavalitsusele kuuluvatele hoonetele ja rajatistele, kus/millega osutatakse avaliku teenuseid (näiteks haridusasutused, kultuuriasutused, aga ka puhastusseadmed jms, kui juurdepääs avalikult teelt või asjaõiguslepinguga tagatud juurdepääs puudub;
- 7) planeeritavaid uusi teid ja olemasolevaid erateid, kui need on vajalikud optimaalse transpordivõrgustiku väljaehitamise tagamiseks;⁴ (p [2.11](#))
- 8) juurdepääsu tagamist avalikele haljasaladele ja puhkealadele, matka- ja suusaradadele, vaatetornidele;
- 9) kõrgendatud avaliku huviga metsaalasid /kogukonna-alad riigimetsas (p [2.10.9](#));
- 10) olulise avaliku huviga rajatiseks võib pidada muuhulgas selliseid rajatisi, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

⁴ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_tee, yp_transp_tee_rajatis

2.3 Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused

Projekteerimistingimused on seaduse alusel ehitusõiguse saamiseks määratavad tingimused⁵ ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub seadusest tulenev või üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustus.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste⁶ all tuleb mõista selliseid tingimusi, mille alusel ja mida arvestades väljastab kohalik omavalitsus asjakohasel juhul tingimusi ehitusseadustiku tähenduses⁷ ehitusprojekti koostamiseks või lähteseiskohtadena detailplaneeringu koostamiseks.⁸

Käesolevas peatükis seatud tingimusi tuleb käsitleda koos teiste üldplaneeringus seatavate maakasutustingimustega.

2.3.1 Üldised tingimused

- 1) Projekteerimistingimuste alusel projekti koostades tuleb asjakohasel juhul alati arvestada võimalike kliimamuutuste mõjudega, sh tuulekiiruste kasv, suurenevad sajuhulgad, üleujutused ja põud;
- 2) Kõik koostatavad detailplaneeringud ja projektid peavad vajadusel käsitlema võimalike kaasnevate keskkonnamõjude (nt müra-, vibratsioon, õhusaaste, põhjavee reostumise oht) leevendamise meetmeid;
- 3) Kõik koostatavad detailplaneeringud ja projektid peavad asjakohasel juhul käsitlema sidusust avaliku ruumiga (juurdepääsud avalikete teedele, puhkealadele jms)

2.3.2 Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusega

Projekteerimistingimused antakse avatud menetlusega seadusega määratud juhtudel⁹ ja üldplaneeringuga määratud juhtudel:

- 1) jalgratta- ja jalgteede ehitamiseks (p [2.11.7](#));
- 2) uue kohaliku tee kavandamisel tiheasustusega alal või kompaktse hoonestusega alal ([2.11.3](#));
- 3) üle 28 m kõrguse tehno-rajatise ehitamiseks, kui detailplaneeringu koostamise kohustus puudub;
- 4) linna- ja loomafarmide kavandamisel, kui detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju hindamise kohustus puudub
- 5) maaraamidel päikeseelektrijaama (PEJ) rajamiseks tiheasustusega alal või kompaktse hoonestusega alal väljaspool tootmiskohast (T) ([2.9.3](#)) või äri- ja tootmiskohast (ÄT) ([2.9.14](#)) juhtotstarbega alal. Kohalikul omavalitsusel on õigus kaalutleda PEJ asukoha sobivust. Avaliku menetluse võib asendada

⁵ Ehitusseadustik § 26

⁶ alus: planeerimisseadus § 75 lg 1 p 18

⁷ Alus: ehitusseadustik § 26 lg 4

⁸ Alus: planeerimisseadus § 6

⁹ Alus: ehitusseadustik § 27, planeerimisseadus § 125

naaberkatastriüksuse omaniku kaasamisega projekteerimistingimuste menetlusse, kui PEJ kavandatakse katastriüksuse piirdeaiana ja see ei asu avalikult kasutatava tee kaitsevööndis;

- 6) projekteerimistingimuste avatud menetlust tuleb kaaluda kohaliku tähtsusega kultuuripärandi (p [2.10.5.2](#)) objektide korral

2.3.3 Hoone või rajatise kasutamise otstarve

- 1) Hoone või rajatise kasutamise otstarve¹⁰ tuleb määrata:
 - kooskõlas maakasutuse juhtotstarbega ja/või lubatud kõrvalotstarbega;
 - sellele alale kehtestatud detailplaneeringuga, selle puudumisel kooskõlas krundi kehtiva kasutamise sihtotstarbega;
 - Asjakohasel juhul määratakse hoone või rajatise kasutamise otstarve kooskõlas katastriüksuse sihtotstarbega;
- 2) Haljasala- ja parkmetsa maal (p [2.9.8](#)) on lubatud ainult ehitised, mis teenindavad haljasala üldist puhkeala otstarvet (nt pingid, kiiged, lehtlad, välitreeningseadmed, laululava, lemmikloomade harjutusväljaku rajatised jms);
- 3) Järgida maakasutuse juhtotstarvetele seatud erisusi (p [2.9](#))

2.3.4 Hoone või rajatise suurim lubatud arv maa-alal

- 1) Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määratakse hoonete või rajatiste suurim lubatud arv detailplaneeringuga¹¹
- 2) Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel seatakse üldplaneeringuga hoonete suurim lubatud arv krundil/katastriüksusel ainult elamumaadele tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel (p [2.6](#) ja [2.7](#)).
- 3) Muudel juhtudel tuleb hoonete ja/või rajatiste suurima lubatud arvu määramisel lähtuda hoone kasutamise otstarbest, kujade tagamise nõudest, piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadist, kohustulikust haljastus osakaalust, jms;

2.3.5 Hoone või rajatise asukoha määramine

- 1) Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutamise aluseks.
- 2) Üldiseks tingimuseks on hoonete ja rajatiste (sh kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned ja maapealsed rajatised) lubatud kaugus 4m katastriüksuse piirist. Erandiks võivad naabritevahelisel kokkuleppel olla ehitised, mis ei võimalda tule levikut, kui sellega on nõustunud ka kohalik omavalitsus

¹⁰ Loetelu lähtub Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 51 kehtestatud ehitise kasutamise otstarvete loetelust

¹¹ Alus: planeerimisseadus § 126 lg 4

ja asjakohane ametkond. Samuti juhud, kui hoonete ja rajatiste kaugus katastriüksuse piirist on määratud detailplaneeringuga.

- 3) Tiheasustusega alal ja kompaktse hoonestusega alal määratakse hoonete asukoht detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste alusel;
- 4) Tunnetatud ehitusjoone olemasolul tuleb sellest lähtuda ehitiste asukoha määramisel. Ehitusjoone puudumisel määratakse see projekteerimistingimustes või detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega. Kui olemasolev tajutav ehitusjoon asub kohaliku tee teekaitsevööndis, siis on võimalike negatiivsete mõjude leevendamine neile ehitistele ehitise omaniku kohustus;
- 5) Karstialadel¹² ei ole ehitusõiguse määramine lubatud;
- 6) Hoonete või rajatiste asukoha määramisel võib kohalik omavalitsus seada tingimusi lähtudes vaadete tagamise vajadusest (p [2.10.4](#)), rohevõrgustiku toimimise tagamiseks (p [2.10.3](#)), väärtusliku põllumajandusmaa massiivi terviklikkuse tagamiseks (p [2.9.4.1](#));
- 7) Üldplaneeringuga antakse tingimused tuulegeneraatorite asukoha määramiseks lähtudes kaugusest teistest ehitistest ja aladest (p [2.12.3.1](#)).

2.3.6 Hoone või rajatise suurim lubatud ehitisealune pind

- 1) Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määratakse suurim lubatud ehitisealune pind detailplaneeringuga;¹³
- 2) Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel määratakse suurim lubatud ehitisealune pind tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel ainult elumumaa juhtotstarbe korral (p [2.9.1](#)).

2.3.7 Hoone või rajatise kõrgus ja vajaduse korral sügavus

- 1) Hoone suurima lubatud kõrguse määramisel tuleb lähtuda selle otstarbest, sobivusest maastikku ja koosmõjust olemasolevate hoonete kõrgusega. Tingimused ehitise kõrgusele võivad olla seotud maakasutuse juhtotstarbega (p [2.9](#)).
- 2) Kõrgete rajatise asukoht tuleb kooskõlastada tee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus (tuulikute puhul lisada labade pikkus) on suurem, kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Määratud juhtudel antakse projekteerimistingimused kõrgetele ehitistele avatud menetlusega (p [2.3.2](#));
- 3) Üldplaneeringuga ei määrata projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi kavandatavate ehitiste sügavusele. Vajadusel määratakse see detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

¹² Digitaalsed alusandmed: KR_karstiala_20250522

¹³ Alus: planeerimisseadus § 126

2.3.8 Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

- 1) Arvestada tuleb ehitise otstarvet, arhitektuurilist sobivust, mahtu, korruselisust, materjale, katusekalde jms nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas. Ehitis peab olema kestav, otstarbekas ja hoonestuskompleksi vormikujunduslikult harmoneeritud. Täpsed arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused määratakse asukohapõhiselt projekteerimistingimustega või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringuga;
- 2) Kohalikul omavalitsusel on õigus seada tingimusi reklaamplakatile;
- 3) Miljööväärtuslikel aladel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda eskiisprojekti esitamist kavandatava ehitise sobivuse hindamiseks miljööväärtuslikule hoonestusalale.
- 4) Arhitektuurivõistluse korraldamist tuleb arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramiseks kaaluda ühiskondlike ehitiste ja ärihoonete kavandamisel ja muud rajatiste korral, mis kohaliku omavalitsuse hinnangul oluliselt mõjutavad avalikku ruumi.

2.3.9 Ehitusuuringute tegemise vajadus

- 1) Topo-geodeetilise alusplaani koostamine on nõutav uue ehitusloakohustusliku ehitise püstitamisel ja olemasoleva ehitise laiendamisel ning varem koostatud plaan puudub või see ei ole enam nõuetekohane;
- 2) Altkaevandatud aladel määratud tingimused vt p [2.9.3.2](#)
- 3) Suletud prügilate ja jäätmete matmiskohtade¹⁴ asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Vajadusel tuleb läbi viia läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine;
- 4) Ehitustegevuse kavandamisel olemasolevatele jääkreostusobjektidele¹⁵ tuleb uuringuga täpsustada jääkreostuse esinemist ja ulatust ning ette näha meetmed jääkreostuse likvideerimiseks (p [2.3.13](#))
- 5) Kohalik omavalitsus võib määratud juhtudel nõuda radooniuuringu läbiviimist (p [2.3.11](#)).

2.3.10 Tingimused haljastusele, heakorrale ja maastikukujundusele

- 1) Haljastuse, heakorra ja maastikukujunduse tingimused tuleb määrata kõigis detailplaneeringutes ja asjakohasel juhul projekteerimistingimuste alusel koostatavates projektides;
- 2) Ehitusprojekti seletuskiri peab alati sisaldama juhiseid ehitamise käigus tekkiva ehitusprahi käitlemiseks, samuti jäätmete käitlemisel edaspidise ekspluatatsiooni käigus;
- 3) Arvestades kavandatavate tegevuste iseloomu ja asukohta peavad asjakohasel juhul kõik projektid käsitlema maastikukujundust, vertikaalplaneerimise lahendust ja erosiooni vältimise meetmeid;
- 4) Järgida tuleb maakasutuse juhtotstarvetele (p [2.9](#)) seatud põhimõtteid ja tingimusi;

¹⁴ Digitaalsed alusandmed: prygila_suletud_p

¹⁵ Digitaalsed alusandmed: jaakreostusobjekt_p, jaakreostusobjekt_a

- 5) Tiheasustusaladel (p [2.6](#)) tuleb kõrghaljastust säilitada võimalikult suures ulatuses. Kui kõrghaljastuse likvideerimine ehitustegevuse käigus on vältimatu, siis on kohalikul omavalitsusel õigus määrata samaväärses mahus asendusistutuse koht ja kohustus mujal avalikus ruumis;
- 6) Kohalik omavalitsus võib seada kaalutletud piiranguid haljastusele või nõuda haljastuse likvideerimist vaatekoridorides nähtavuse tagamiseks (p [2.10.14](#)), ristmike nõuetekohase nähtavuskolmnurga tagamiseks, teekaitsevööndis nõuetekohase tee seisundi tagamiseks jms juhtudel;
- 7) Haljastuse osakaalu hulka ei kuulu murukivikatttega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.
- 8) Kohtades, kus elamud, puhke- ja virgestustegevus või ühiskondlikud hooned paiknevad tootmisalade läheduses, tuleb tootmisest lähtuvate võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalse mõju) leevendamiseks ette näha meetmed, sh võimalusel (kõrg)haljastusega puhveralad. Sellise puhverala loomine on üldjuhul selle isiku kohustus, kelle maalt negatiivne keskkonnamõju lähtub, kui käesolevast üldplaneeringu lahendusest või maaomanike vahel sõlmitavast kokkulepest ei tulene teisiti;
- 9) Ühiskondlike ehitistega aladel, ärimaal ning puhke- ja virgestusala juhtotstarbega aladel on üldine eesmärk luua võimalikult palju avalikku ruumi loovat ja avalikult kasutatavat haljastust. Rajatav haljastus peab rõhutama avaliku ruumi esteetilisust ja looma võimalusi selle ala mitmekülgselt kasutamiseks. Täpsed haljastuse tingimused tuleb määrata detailplaneeringuga ja/või selle alusel koostatavas ehitusprojektiis.;

2.3.11 Tingimused radooniohtlikus piirkonnas

Radoon on keskkonnas esinev loodusliku päritoluga radioaktiivne gaas. Radoon on värvitu, lõhnatu ja maitsetu, õhust ligikaudu seitse korda raskem gaas. Pinnaseõhu radoonisisaldusel puudub iseseisev tähendus kiirgusohutuse seisukohast. Oluline on hoonete siseõhu radoonisisaldus, mille aasta keskväärtus hoone tavapärasel kasutamisel on õigusaktidega reguleeritud.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt¹⁶ asub Rakvere vald kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal.

- 1) Ühiskondlike ehitiste ehitusprojektides tuleb alati käsitleda radooniohu vältimise meetmeid. Muudel juhtudel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda ehitusprojekti koostamise alusena radooniuuringu koostamist;
- 2) Asukoha radooniuuringu puudumisel peavad kõik ehitusprojektid käsitlema radooniohu vältimise meetmeid lähtudes piirkonna kõrgemast teadaolevast väärtusest.

¹⁶ Digitaalsed alusandmed puuduvad. Allikas Eesti Geoloogiateenistus radooniriski veebikaart. Andmed 2023 seisuga [Eesti pinnase radooniriski kaart](#)

2.3.12 Tingimused veekogu kaldaalal ja üleujutusohuga aladel. Ehituskeeluvööndi muutmise ettepanekud.

Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Vastavalt looduskaitseadusele on ranna ja kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud seaduses toodud erisustel.

Üldplaneering käsitleb üleujutusohuga aladena üleujutuse tunnustega mullastikuga (lammimullad) alasid.¹⁷ Üleujutuse oht võib kaasneda ka paisude purunemisel.

Maakasutustingimused:

- 1) Üleujutusohuga aladel tuleb projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda eksperthinnangu koostamist /ehitusgeoloogilise uuringu koostamist reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks. Kaalumisel tuleb lähtuda ala suhtelisest kõrgusest võrreldes veekogu veeseisuga, faktidest varasemate üleujutuste kohta ning taimeistiku eripäradest.

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist käsitleda erandliku võimalusena, kui kavandatud tegevuse elluviimine väljaspool ehituskeeluvööndit ei ole võimalik või otstarbekas ning tagatud on seadusega sätestatud ranna ja kalda kaitse eesmärkide täitmine. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimub looduskaitseaduses sätestatud alustel ja korras.

Varasemalt on ehituskeeluvööndit vähendatud detailplaneeringu alusel Sõmeru jõe ääres¹⁸ ja Vaeküla oja ääres¹⁹ Üldplaneeringuga ei tehta täiendavaid ettepanekuid ehituskeeluvööndi muutmiseks.

2.3.13 Tingimused põhjavee kaitseks

Rakvere vald asub Viru alamvesikonnas²⁰ ja valdav osa omavalitsusest asub nitraaditundlikul alal²¹ (skeem 3), st alasid, kus majandustegevus võib põhjustada pinnavee või põhjavee saastumist nitraatioonidega, joogivee kvaliteedi halvenemist, pinnaveekogud võivad olla eutrofeerumisohus jms

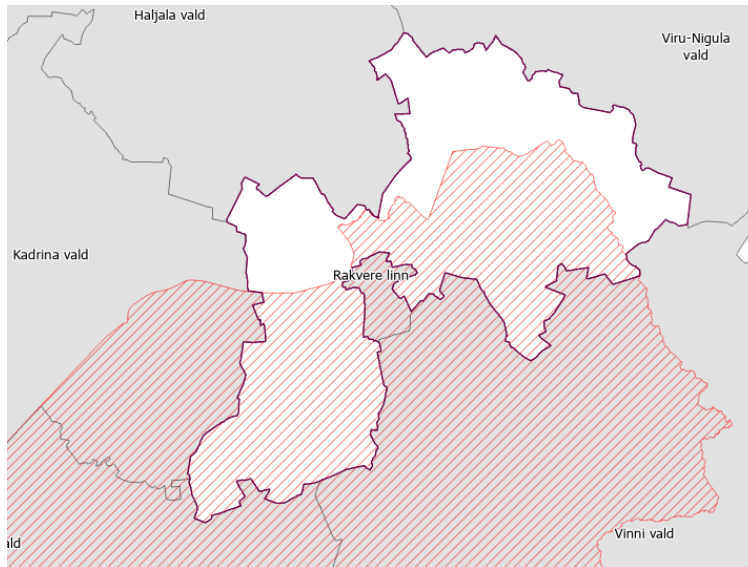
¹⁷ Digitaalsed alusandmed: lammimullad

¹⁸ Detailplaneering nr 35-0309. Keskkonnaameti nõusolek 17.03.2010 nr V14-9/9531-4

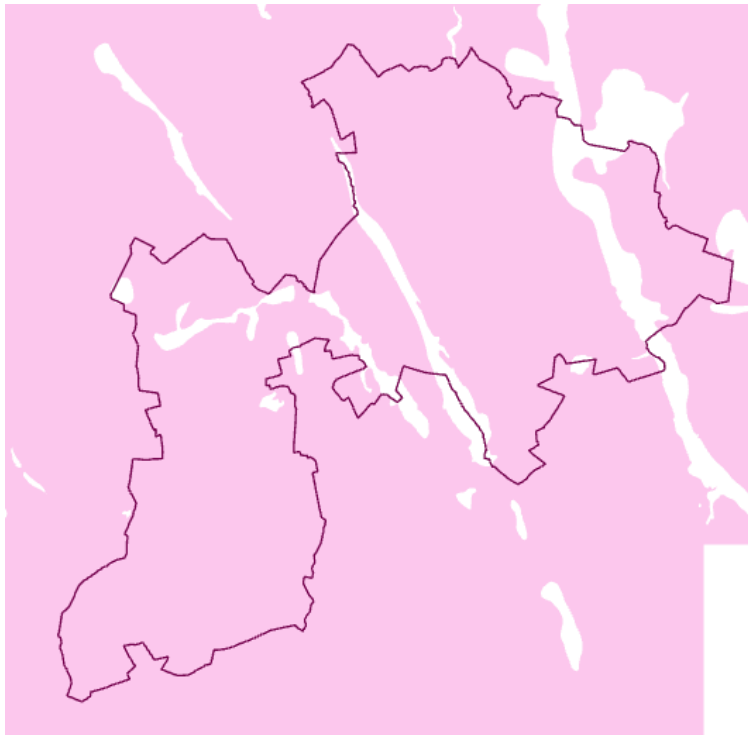
¹⁹ Detailplaneering nr 174/1214. Keskkonnaameti nõusolek 24.07.2015 nr V 14-9/15/14694-2

²⁰ Digitaalsed alusandmed: alamvesikond_merega_region. Allikas: EELIS

²¹ Digitaalsed alusandmed: KR_nitraaditundlik_region. Allikas: EELIS



Skeem 3. Nitraaditundlik ala skeemil punase viirutusega.



Skeem 4 Põhjavee kaitstus

Valdavas osas Rakvere valla territooriumil on põhjavesi kaitsmata või nõrgalt kaitstud (skeemil roosa ala).²²

Ala on eriti tundlik reostuse suhtes. Õhukese pinnakatte ja karstinähtuste tõttu liigub sademe- ja sulavesi kiiresti põhjavette, jõudmata piisavalt puhastuda. Reostunud põhjavesi võib allikatena avanedes ka pinnavett saastada.

Valla territooriumil asuvad järgmised jääkreostusobjektid:²³

²² Digitaalsed alusandmed: geol_hydrogeoloogia_pohjaveekaitstus_pvk hinnang. Allikas: Maa-ameti avaandmed seisuga 12.09.2025

²³ Digitaalsed alusandmed: jaakreostusobjekt_a. Allikas: EELIS 01.12.2025

nimi	kr_kood	staatus
Rakvere helikopterite lennuväli	JRA0000069	Jääkreostus väheses osas likvideeritud
Lasila ABT	JRA0000031	Jääkreostus väheses osas likvideeritud
Moonaküla põhjaveereostus	JRA0000009	Jääkreostuse likvideerimiseks ei ole meetmeid rakendatud
Tõrremäe põllumajandusmürkide ladu	JRA0000222	Jääkreostus on aruande/info alusel likvideeritud
Pahnimäe ABT	JRA0000021	Jääkreostus väheses osas likvideeritud
Roodevälja ABT	JRA0000024	Jääkreostus on aruande/info alusel likvideeritud

Tingimused ja põhimõtted põhjavee kaitseks:

- 1) Üldiseks põhimõtteks on teadaolevate/ilmnevate reostusohlike objektide likvideerimine, kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni eelisarendamine ja eelistamine iseseisvatele lokaalsetele lahendustele, põllumajanduses väetiste täpne ja sihitud asukohapõhine kasutamine jms
- 2) Üldplaneeringuga keelatakse ehitamine karstialadel²⁴;
- 3) Üldplaneeringuga seatakse projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused lähtudes alade nitraaditundlikkusest ja põhjavee kaitstusest (p [2.3.13](#))
- 4) Üldplaneeringuga seatakse projekteerimistingimuste andmise tingimused jääkreostusobjektide asukohtades (p [2.9.13](#));
- 5) omapuhastite rajamine on lubatud üksnes juhul, kui on tõendatud pinnase ja hüdrogeoloogiliste tingimuste sobivus ning välistatud põhjavee reostuse oht;
- 6) lubatud ei ole reovee imbsüsteemide rajamine karstialadele ning kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladele, samuti nitraaditundlikele aladele, kui see võib ohustada põhjavee seisundit;

2.3.14 Tingimused olulise ruumilise mõjuga ehitise rajamiseks (ORME)

Oluline ruumiline mõju on mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate arv, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.

Üldplaneeringuga nähakse uute olulise ruumilise mõjuga ehitistena ette:²⁵

- Planeeritud tuuleparkide alad (ORME3, ORME4),²⁶
- Aluvere ring (ORME5) (autokrossirada), kui hakatakse korraldama ringrajasõidu rahvusvahelisi võistlusi;

²⁴ Digitaalsed alusandmed: KR_karstiaala. Andmed seisuga 22.05.2025 Allikas EELIS

²⁵ Alus: [Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri](#)

²⁶ kui rajatakse tuulepark Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskirii” tähenduses, mis koosneb vähemalt 30 m kõrgustest tuulegeneraatoritest.

- **Põhjakeskus (ORME6)**, kui peale laienduse valmimist on kaubanduskeskuse brutopind suurem kui 20 000 m²;

Olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks tuleb koostada detailplaneering, kui seadusest ei tulene teisiti (p 2.4.2); Asjakohaste uuringute vajadus määratakse detailplaneeringu koostamiseks väljastatavates lähteseisukohtades.

2.3.15 Tingimused ja põhimõtted piirete rajamisel

Piirdena tuleb üldplaneeringus mõista piirdeaeda või muud maapinnast kõrgemat piirderajatist²⁷ ja haljaspiiret (nt hekk), mille eesmärgiks on eralduse loomine erinevat laadi ruumi vahel (nt omandi vahel, erinevat tüüpi maakasutuse otstarvete vahel jms)

Olemuselt võib piirdeks olla ka nt kraav, millele kohaldatakse tingimusi vastavalt p 2.3.17.

Üldine tingimus kogu planeeringualal	<p>Konkreetsed nõuded piiretele seatakse lähtudes maakasutuse otstarbest (p 2.9).</p> <p>Piirde lubatud maksimaalset kõrgust võib vähendada, kui see on seotud näiteks ühtse arhitektuurse üldpildi või miljööväärtuste tagamisega, liiklusohutusega, parema nähtavuse tagamisega vms juhul.</p> <p>Piirete lubatud maksimaalset kõrgust võib suurendada, kui see on eelkõige vajalik turvalisuse kaalutlustel, liikluspinnast või krundilt lähtuvate keskkonnahäiringute vähendamiseks, maapinna absoluutkõrguste suure vahe tõttu vms juhul.</p> <p>Kohalik omavalitsus võib määrata piirete läbipaistvusele piirkonnapõhiseid nõuded arvestades olemasolevat olukorda, piirde rajamise eesmärki ja selle ruumilist mõju ümbrusele.</p> <p>Piire tohib täpselt kinnistu/krundi piiril asuda ainult juhul, kui see on naaberkinnistu /krundi omanikuga kooskõlastatud. Tuleb arvestada, et täpselt piiril asuv rajatis on naabrite ühiskasutuses sõltumata asja kuuluvusest²⁸.</p> <p>Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust teel. Piirete asukohale võib seada nõudeid teede ristmikel nõuetekohase nähtavuskolmnurga tagamiseks.</p> <p>Tingimused ja põhimõtted piirete rajamiseks kehtivad nii ehitusteatisekohustusliku piirde rajamise korral, kui ka selle kohustuse puudumisel.</p>
--------------------------------------	---

²⁷ Ehitise kasutamise otstarvete loetelu kood 24212, 24232

²⁸ Alus: asjaõigusseadus

Hajaasustusega ala	Üldiseks põhimõtteks on avatud maastiku hoidmine.
Rohevõrgustiku ala	Rohevõrgustiku alale rajatavad piirded ei tohi koridori läbi lõigata. Koridori ristisuunas peab see jääma vähemalt 100 m ulatuses katkematult vabaks.
Väärtuslik maastik	Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi piiretele, kui sellised piirded on piirkonnale ajalooliselt omased ja esindavad osana neid väärtusi, mille pärast piirkonda väärtuslikuks maastikuks saab pidada
Tiheasustusala ja kompaktse asustusega ala	Lähtuda tuleb üldistest tingimustest ja krundi kasutamise otstarbele kehtestatud tingimustest

2.3.16 Müra normtasemete kategooriate määramine

Müra on inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli. Müra ei saa defineerida vaid füüsikalise suuruse alusel (detsibell), sest müral ja helil pole füüsikalist erinevust. Seetõttu ei määratle müra ainult helitase, vaid ka müra ajaline kestvus, ajaline muutus ning muud individuaalsed ja sotsiaalsed tegurid.

Rakvere valla kohta puuduvad ulatuslikud andmed mürauuringu kohta. Vähesel määral on teada strateegilise mürakaardi andmed²⁹, mis kattuvad Tõrremäe kompaktse hoonestusega alaga (KO8) (p 2.7).

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on järgmised:

Tabel 1. Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Haljasala ja parkmetsa maa-ala, kalmistu maa-ala
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad,	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (sh supelranna maa), ühiskondlike ehitiste maa-ala ³⁰ , elamumaa-ala, aianduse maa-ala
III kategooria – keskuse maa-alad	Segaotstarbega maa-ala (EÄ), ärimaa-ala
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala ³¹ , ärimaa-ala, tootmismaa-ala, segaotstarbega maa-ala (ÄT)

²⁹ Digitaalsed alusandmed: MaRu_strat_myra_2022. Allikas: Maa- ja ruumiamet. Avalikud andmed 2020 – 2021 andmete alusel.

³⁰ haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandeesutuste puhul

³¹ v.a II kategooria all toodud

Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.

- 1) Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt tabel 1) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega aladel tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega.
- 2) Põhimaantee äärde tuleb vajadusel paigaldada müratõkkeseinad;
- 3) Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie vm metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.
- 4) Planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel / projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel;
- 5) Elukondlike ja ühiskondlike hoonete ehitusõiguse määramisel tuulepargi piiranguvööndis³² tuleb arvestada, et keskkonnahäiringute vähendamise meetmed on arendaja kohustus (vt p [2.12.3.1](#)).

2.3.17 Maaparandussüsteemide asukoha ja kitsenduste määramine

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum. Maaparandussüsteemi projekteerimise, ehitamise ja maaparandussüsteemi nõuded sätestab maaparandusseadus³³.

Olemasolevaid maaparandussüsteemiga alasid³⁴ käsitletakse üldplaneeringus alusandmetena lähtudes avaandmetest.

Üldplaneeringuga täiendavaid kitsendusi olemasolevatele maaparandussüsteemidele ei määrata.

Üldplaneeringuga uute maaparandussüsteemide asukohti ei määrata. Maaparandussüsteemide registrisse mittekantavate kraavide kaevamisel tuleb igakordselt hinnata nende võimalikku mõju piirnevatele kinnisasjadele, kaasates asjakohasel juhul piirinaabrid küsimuse menetlusse.

³² Yp_tingimus_tuulepark_PV

³³ [Maaparandusseadus–Riigi Teataja](#)

³⁴ Digitaalsed alusandmed: msr_eesvool_20250627, msr_riigieesvool_20250627, msr_vork_20250627. Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal seisuga 27.06.2025

2.4 Detailplaneerimine

2.4.1 Üldised tingimused detailplaneeringu koostamisel

Detailplaneering on ruumilist terviklahendust loov ja ehitusõigust määrav dokument eelkõige sellistel valla territooriumi aladel ja juhtudel, kus on rõhutatult otstarbekas avalikkuse kaasamine otsustusprotsessidesse selle ruumi kujundamisel. Vajadus selliseks kaasamiseks võib tuleneda näiteks kavandatava tegevusega kaasneva eeldatava mõju suurest territoriaalsest ulatusest või ajalisest kestvusest, aga ka võimalike puudutatud isikute arvust, kelle huvisid ja/ või õiguseid kavandatav tegevus eeldatavalt võib riivata.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

- 1) detailplaneeringu koostamise tellib ja finantseerib planeeringu koostamisest huvitatud isik. Erandid sätestatakse seadusega. Planeeringu koostamise algatamine või mittealgatamine otsustatakse vastavalt pädevusele vallavalitsuse või vallavolikogu poolt peale planeeringu koostamise ja finantseerimise reguleerimiseks koostatava lepingu sõlmimist;³⁵
- 2) kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, siis sellist planeeringut ei kehtestata omavalitsuse poolt enne, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel on sõlmitud planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise leping;³⁶
- 3) terviklahenduse loomise eesmärgil on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist piisavalt suurel alal, mis tähendab, et see võib olla ulatuslikum kui on detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija soov;
- 4) kohalikul omavalitsusel on õigus enne detailplaneeringu algatamist nõuda planeeritava maa-ala detailplaneeringu eskiislahenduse esitamist. Detailplaneeringu eskiislahendusena tuleb mõista planeeringu lahendust mahus, mis peab andma selgituse kavandatava ehitusõiguse ja asendiplaanilise lahenduse kohta. Eskiisis tuleb esitada kavandatav krundijaotus planeeringualal ja liikluskorralduse põhimõtted. Tuleb käsitleda servituutide ja/või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadust, võimaldamaks omavalitsusel hinnata planeeringu koostamisse kaasatavaid isikuid. Eskiislahenduse eesmärk on tagada juba võimalikult varases planeeringu koostamise staadiumis piisav koostöö kõigi huvitatud osapoolte vahel ja eeldatavalt lihtsustada detailplaneeringu lahenduse lõplikku väljatöötamist.

2.4.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud

Planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad³⁷ Sõmeru alevik, Uhtna alevik, Lepna alevik ja Näpi alevik, kus detailplaneering tuleb koostada seaduses sätestatud juhtudel ja

³⁵ Õiguslik alus: planeerimisseadus § 130

³⁶ Õiguslik alus: planeerimisseaduse § 131

³⁷ Digitaalsed ruumiandmed: yp_DPKoko

korras. Kohalik omavalitsus võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.³⁸ Detailplaneering on üldplaneeringut muutev planeerimisseaduses sätestatud juhtudel ning juhtudel, kui tegemist on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul ulatusliku üldplaneeringu muutmisega.

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustus:

- 1) kompaktse hoonestusega aladel (p 2.7) ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- 2) kui kavandatavast tegevusest tulenevad keskkonnahäiringud³⁹ võivad eeldatavalt oluliselt ületada planeeringuala ulatust. Olulisuse hindajaks on kohalik omavalitsus;
- 3) suurõnnetuse ohuga ettevõtte planeerimine või muu arendustegevuse korral millega kaasneb keskkonnamõju hindamise kohustus;
- 4) maakorraldustoiminguga kolme või enama katastriüksuse/krundi moodustamisel, kui selle moodustamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine;
- 5) tuulepargi (p 2.12.3.1) või üksiku üle 50 m kõrguse tuulegeneraatori rajamisel;

Detailplaneeringu koostamise kohustust tuleb kaalutleda:

- 6) Hajaasustusega alal ärimaa-aladel;
- 7) Ehitamisel miljöövärtuslikel hoonestusaladel;
- 8) Korterelamu ja ridaelamu ehitamisel;

2.5 Katastriüksuse moodustamine

2.5.1 Katastriüksuse moodustamise üldised põhimõtted

- 1) Hoonestamiseks moodustatav katastriüksus/krunt peab selle otstarvet arvestades olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ja muid maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba ala hoonestusala määramiseks;
- 2) katastriüksusel paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused ei tohi üldjuhul koormata naabermaaüksusi, või tuleb arvestada naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusoleku vajadusega seatava koomatise osas.
- 3) Katastriüksuse jagamisel tuleb vajadusel teha koostööd kohaliku omavalitsusega, et selgitada välja jagamise eesmärgi kooskõla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega ja katastriüksuse sobivus soovitud katastriüksuse sihtotstarbega.
- 4) Kui katastriüksuse jagamisel kaob jagamise käigus tekkivalt maaüksuselt juurdepääs avalikule teele, siis peab jagatava katastriüksuse omanik arvestama, et omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu

³⁸ Planeerimisseaduse § 125

³⁹ Keskkonnahäiringud keskkonnaseadustiku üldosa seaduse tähenduses

- üle võõra kinnisasja⁴⁰. Juurdepääsuta katastriüksuse omanik ei saa eeldada, et juurdepääs sinna tagatakse avalikult kasutatava teega;
- 5) Kui katastriüksus moodustatakse tervikuna ranna ja kalda ehituskeeluvööndis, siis ei saa selle omanik eeldada ehitusõiguse saamise võimalust;⁴¹
- 6) Olemasoleva katastriüksuse/krundi jagamisel peavad jagamise käigus tekkivad osad olema vähemalt nii suured, kui vastava ala krundi miinimumnõuetega on kehtestanud⁴² ja kooskõlas teiste krundi moodustamise üldiste põhimõtetega. Kruntide jagamine miinimumnõuetest väiksemateks on lubatud juhul, kui jagamise eesmärgiks on jagatavate osade liitmine naaberkruntidega, avalike liikluspindade jaoks katastriüksuse moodustamine või maakorralduse nõuete arvestamine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks;
- 7) Krundi minimaalsuuruse nõuet võib ka vähendada, kui moodustatava krundi suurus vastab tegelikult olemasolevale krundistruktuurile.

2.5.2 Katastriüksuse minimaalsuuruse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt on üldplaneeringu ülesanne krundi minimaalsuuruse määramine. Tuleb arvestada, et kõik katastriüksused ei ole krundid planeerimisseaduse tähenduses. Üldplaneering määrab tingimused suurusele, millele peab vastama olemasolev või maakorraldustoimingu tulemusel moodustatav katastriüksus selleks, et tekiks eeldus ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel. Katastriüksuse suurus ei ole ainus kriteerium ehitusõiguse võimaluse väljaselgitamisel. Moodustatava katastriüksuse suuruse määramisel tuleb lähtuda katastriüksuse moodustamise üldistest põhimõtetest ([p 2.5.1](#)) ja krundi kasutamise otstarbele seatud tingimustest ([p 2.9](#))

2.6 Tiheasustusega ala ja linnalise asustusega ala

Tiheasustusalana tuleb üldplaneeringus mõista eelkõige ehituslikult linnalise iseloomuga ala, mida iseloomustab olemasoleva hoonestuse kompaktsus, tänavaruum, ühised tehnovõrgud ja funktsioonide mitmekesisus. Tiheasustusalana tuleb üldplaneeringus mõista samuti sellist ala, mida üldplaneeringutega seatavate maakasutustingimuste kaudu kavandatakse sellistele tunnustule vastavaks, ehituslikult tihedaks ja intensiivse kasutusega ruumiks muuta.

Üldplaneeringu lahendus on koostatud kooskõlas maakonnaplaneeringu sätestatuga⁴³, et väljaspool linnalise asustusega alasid paiknevad tiheasustusalad säilivad, neid võib tihendada ja laiendada. Vastavad laiendused on määratud ja käsitletud üldplaneeringus kompaktse hoonestusega aladena ([p 2.7](#)).

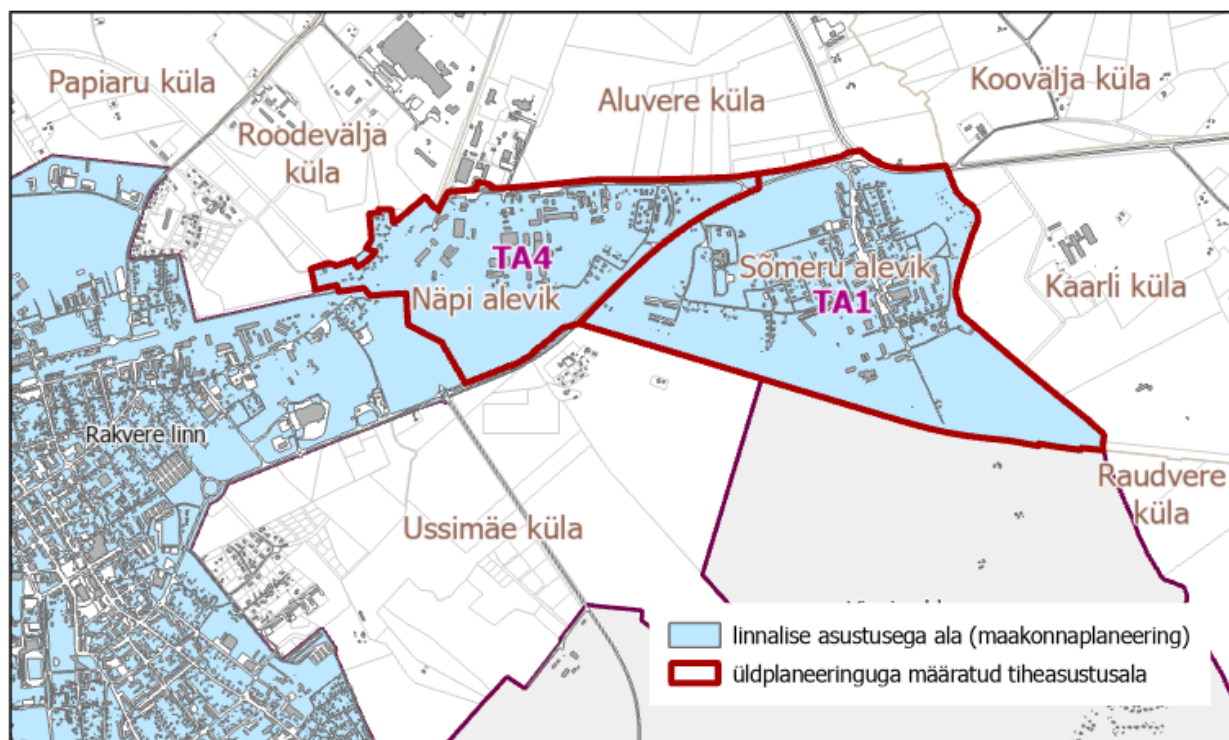
⁴⁰ Alus: asjõigusseadus § 156

⁴¹ Alus: looduskaitseadus § 38

⁴² Väiksema krundi moodustamine on võimalik, kuid seda tuleb käsitleda üldplaneeringut muutva lahendusena. Alus: planeerimisseadus § 142

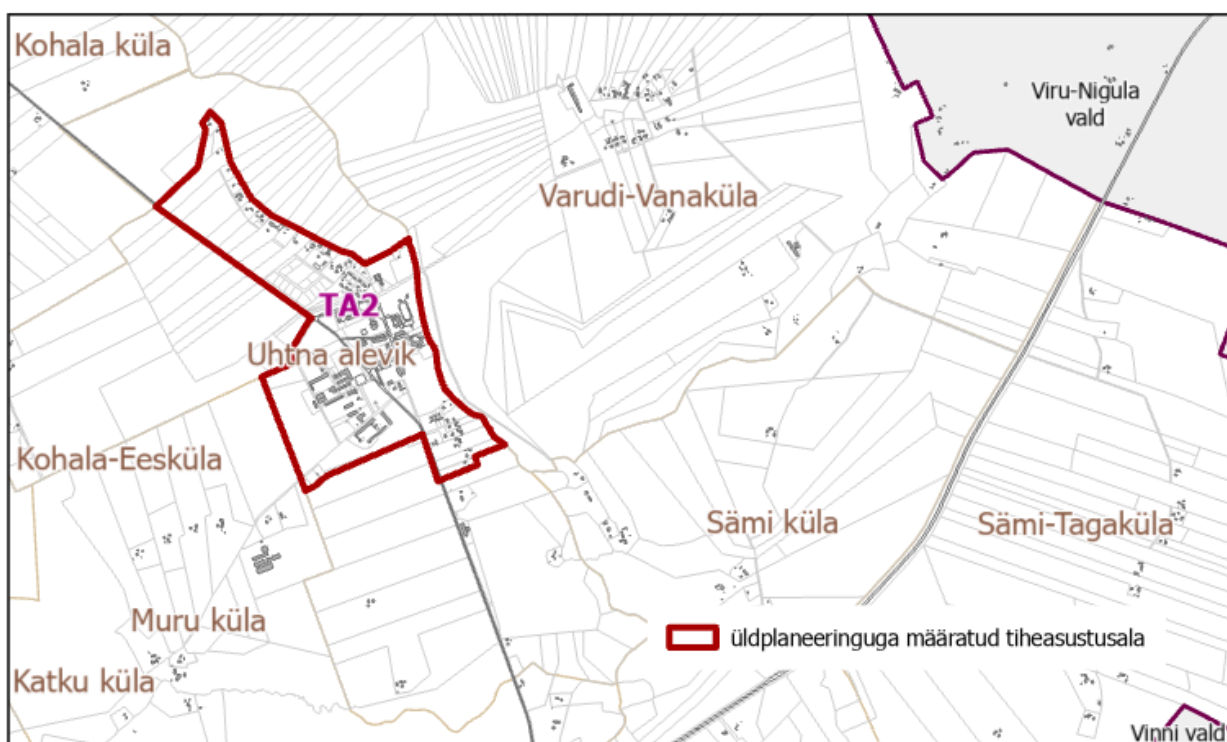
⁴³ Maakonnaplaneeringu seletuskiri p 3.6

Tihasustusalaks määratakse⁴⁴ aleviku piirides Sõmeru alevik (TA1) ja Näpi alevik (TA4) (skeem 5), mis on ka linnalise asustusega alad maakonnaplaneeringu tähenduses ning osa Uhtna alevikust (TA2) (skeem 6) ja Lepna alevikust (TA3) (skeem 7).

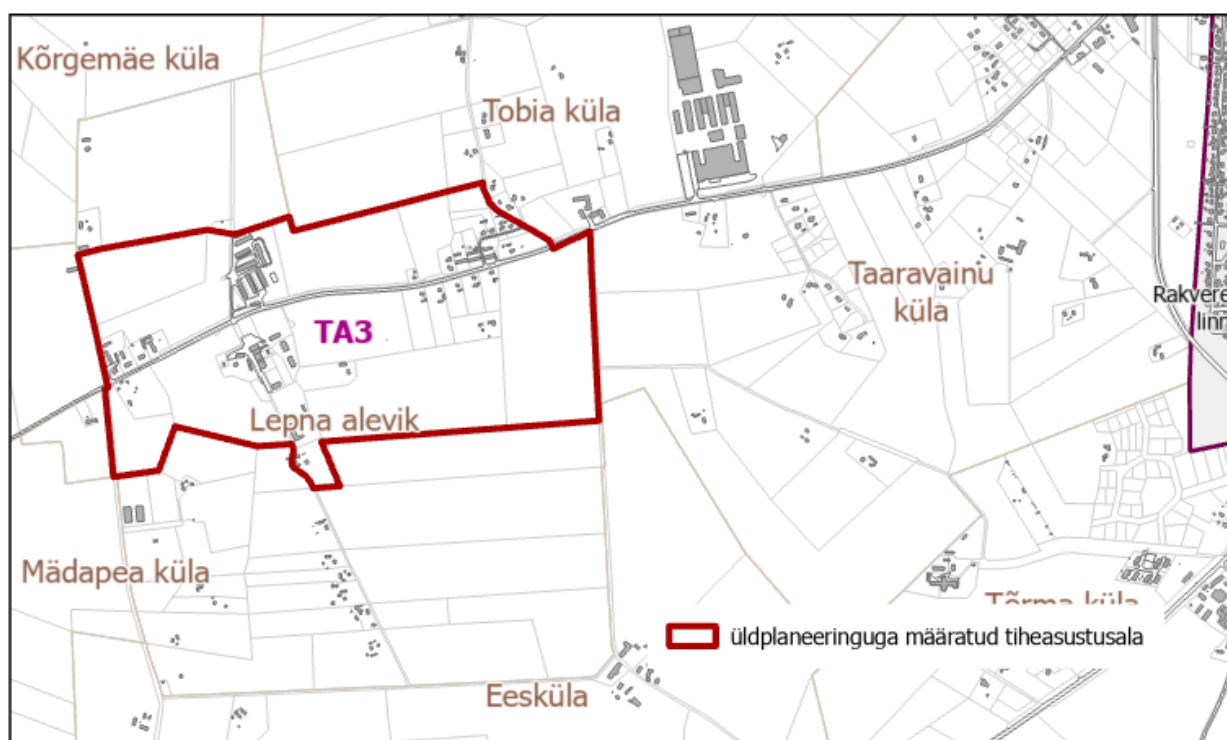


Skeem 5. Näpi ja Sõmeru tihasustusega alad.

⁴⁴ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tiheas



Skeem 6. Uhtna tiheasustusega ala.



Skeem 7. Lepna tiheasustusega ala

Tiheasustusalasid ja kompaktse asustusega alasid (p [2.6](#) ja [2.7](#)) loetakse tiheasustusaladeks looduskaitseaduse tähenduses ranna ja kalda piiranguvööndi ulatuses, kus selline vöönd esineb.

Maakonnaplaneering käsitleb linnalise asustusega ala⁴⁵ ning annab üldplaneeringule ülesande sellised alad määrata. Rakvere vallas on sellisteks aladeks vahetult rakvere linnaga piirnev Näpi alevik ja Sõmeru alevik. Lähtudes maakonnaplaneeringus sätestatud kriteeriumist⁴⁶, kuidas linnalise asustusega alad leiti, määratakse üldplaneeringuga täiendavalt linnalise asustusega alade hulka⁴⁷ linnaga piirnevad piirkonnad Ussimäe külas (L1), Roodevälja külas (L2) ja Tõrremäe külas (L3), kus on ülekaalukalt elukeskkond. Vastavalt nendele aladele tehakse ettepanek maakonnaplaneeringus linnalise asustusega alade muutmiseks ([p 4.3](#))

2.7 Kompaktse asustusega ala

Kompaktse asustusega aladena tuleb üldplaneeringus mõista väljaspool alevikku ehituslikult tihedaid alasid või alasid, mida üldplaneeringuga seatavate maakasutustingimuste kaudu kavandatakse selliseks muuta.

Reeglina on erinevate teenuste ja funktsioonide osakaal väiksem kui tiheasustusega alades, kuid oma väiksema krundistruktuuriga, võimalike ühiste tehnovõrkudega varustatuse jms poolest eristuvad ümbritsevast hajaasustusega alast.

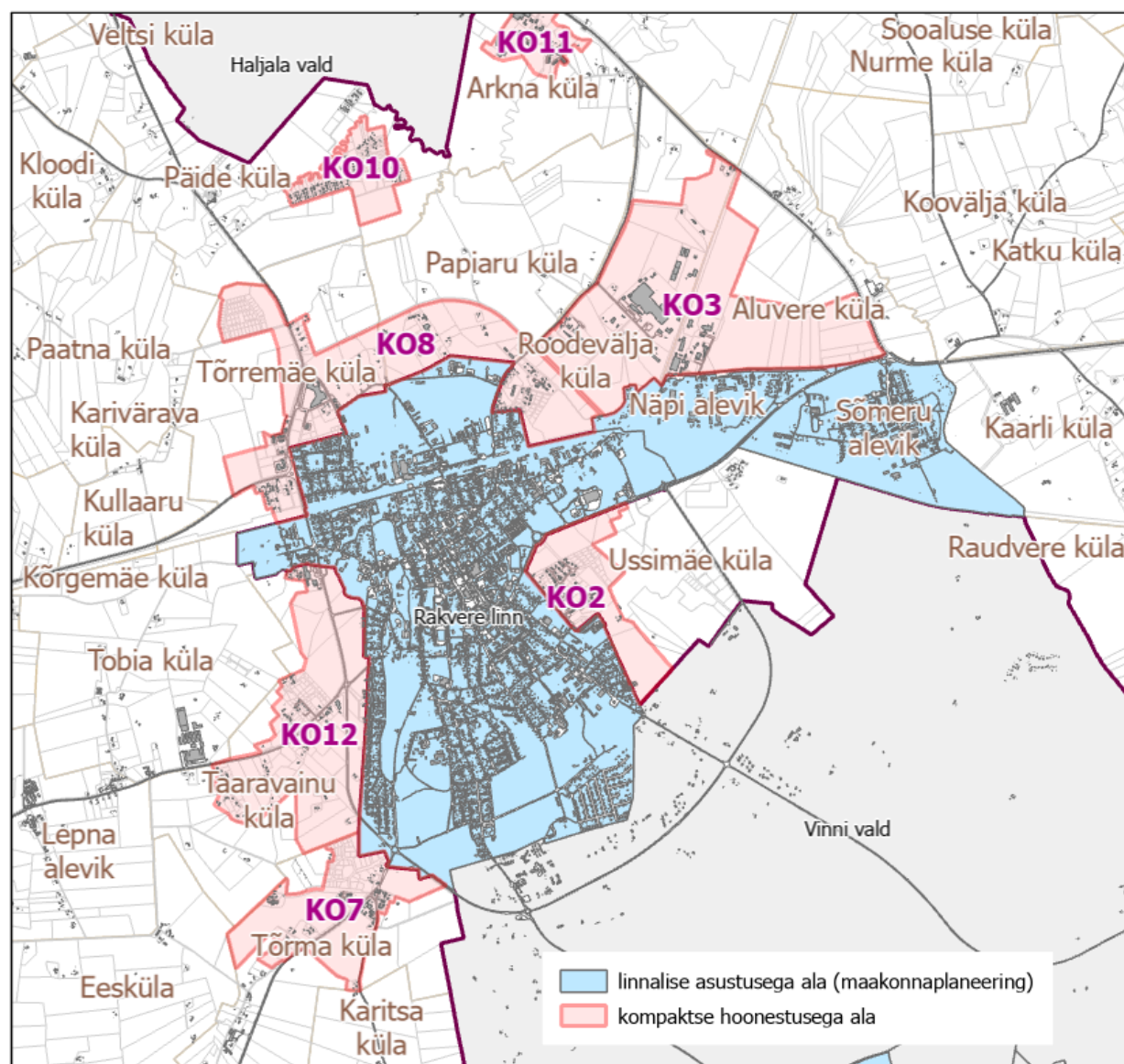
Üldplaneeringuga määratakse kompaktse asustusega alad⁴⁸ Kohala külas (KO1), Ussimäe külas (KO2), Roodevälja ja Aluvere külas (KO3), Ubja külas (KO4), Vaekülas (KO5), Lasila külas (KO6), Tõrma külas (KO7), Tõrremäe ja Papiaru külas (KO8), Veltsi külas (KO9), Päide külas (KO10), Arkna külas (KO11),

⁴⁵ Digitaalsed alusandmed: MP_linnaline

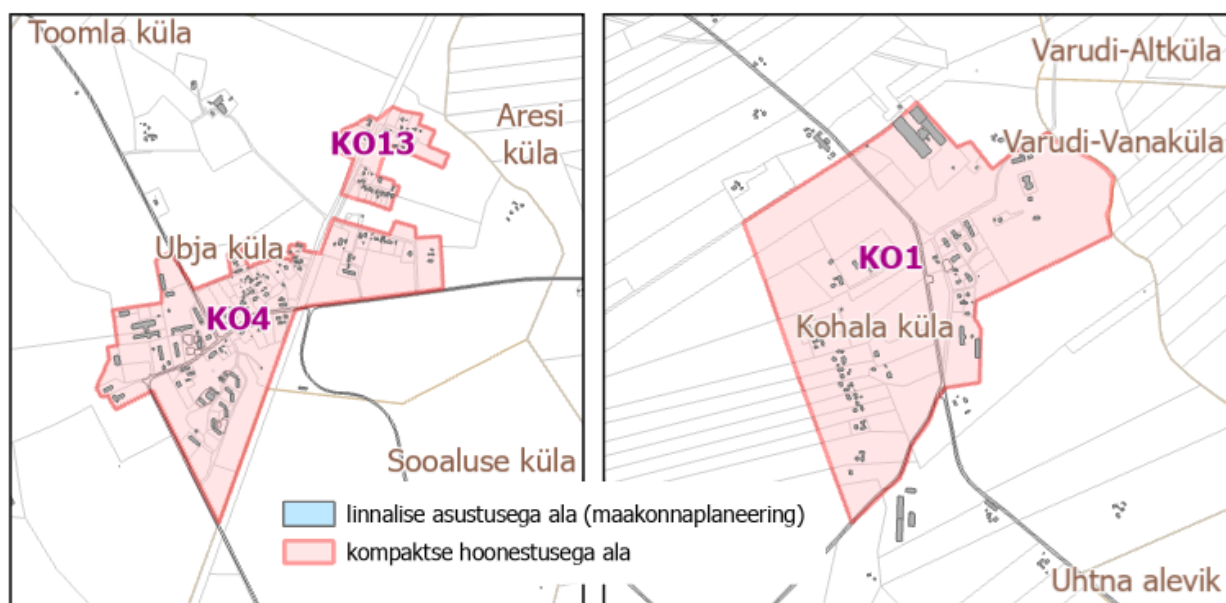
⁴⁶ Maakonnaplaneeringu seletuskiri p 3.6

⁴⁷ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tingimus_linnaline

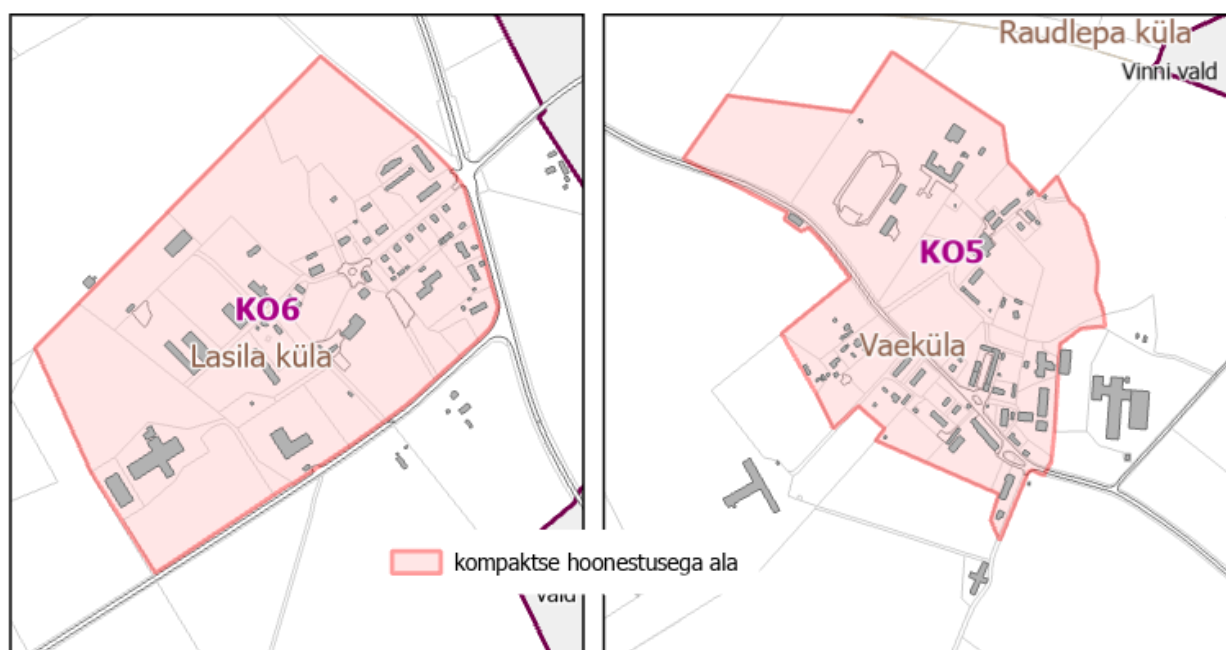
⁴⁸ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tingimus_kompaktala



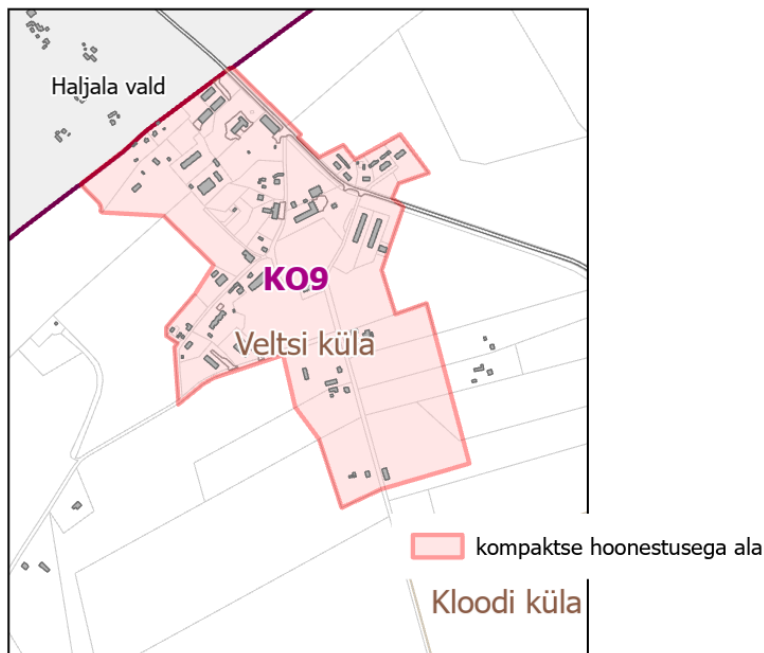
Skeem 8. Kompaktse asustusega alad



Skeem 9. Kompaktse asustusega alad



Skeem 10. Kompaktse asustusega alad.



Skeem 11. Kompaktse asustusega ala.

2.8 Hajaasustusega ala

Hajaasustusalana tuleb üldplaneeringus mõista kogu omavalitsuse territooriumi, mida ei ole määratud tiheasustusega alaks või kompaktse hoonestusega alaks.

Hajaasustusala iseloomustab hajus hoonete paiknemine ning metsa- ning põllumajandusmaastiku (maatulundusmaa⁴⁹) suur osakaal.

2.9 Maakasutuse juhtotstarve

Maakasutuse juhtotstarbe all tuleb mõista üldplaneeringuga määratavat maa-ala kasutamise valdavalt otstarvet, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna.⁵⁰

Maakasutuse juhtotstarve on siduv konkreetse maa-ala/krundi kasutamise otstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe määramisel, kuid ei määra aega, mille jooksul maa planeeritud otstarbel kasutusele tuleb võtta.

Maa-alale võib anda lisaks juhtotstarbele muu kõrvalotstarbe või kõrvalotstarbed kokku kuni 45% ulatuses, kui käesoleva üldplaneeringuga konkreetse juhtotstarbe määratud tingimused ei sätesta teisiti. Määratav kõrvalotstarve ei tohi kaasa tuua olulisi keskkonnanäringuid, mis juhtotstarbest enesest ei saa tuleneda. Kõrvalotstarbe lubatud maksimaalne määr ei tähenda kohustust selles ulatuses kõrvalotstarvet lubada, vaid igakordset õigust ja kohustust kaalutleda ning määrata kõrvalotstarve ka väiksemas määras, või üldse määramata jätta, kui võib eeldada kõrvalotstarbest lähtuvat negatiivset kinnistupiiriülest mõju maakasutuse juhtotstarbe enda suhtes. Olulisuse hindajaks on kohalik omavalitsus. Kõrvalotstarbe protsendi

⁴⁹ Maatulundusmaa maakatastriseaduse tähenduses

⁵⁰ Alus: planeerimisseadus § 6

arvutamiseks üheselt määratud alused puuduvad. Ka väikesel krundil planeeritaval tegevusel võivad olla ulatuslikud kinnistupiiriüleised mõjud kogu piirkonnale, kuhu juhtotstarve on määratud. Üldjuhul tuleb tiheasustusalal ja kompaktse hoonestusega alal arvutuse aluseks lähtuda kvartalist või mitmest külgnevast kvartalist koos, kui neil on samasugune juhtotstarve või piirkonnast, mis muul tunnetataval viisil eristub külgnevast alast. Hajaasustusega alal tuleb hinnata suuri maa-alasid koos. Üldjuhul üksikutele kruntidele määratavad kasutuse sihtotstarbed ei oma hajaasustuse valdavalt suurtele põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa massiividele sees suurt mõju. Jälgida tuleb siin nn kontrastsete mõjudega otstarvete kõrvuti määramisel tekkivaid probleeme (nt elamumaa vahetu piirnemine tootmismaa). Üksik katastriüksus ei ole hajaasustusega alal kõrvalotstarbe arvutamise aluseks (näiteks ei saa eeldada, et 100 ha põllumajandusmaast 45 ha muutmine tootmismaa on kooskõlas üldplaneeringuga määratud kõrvalotstarbe osakaalu kriteeriumiga). Kohalikul omavalitsusel on igakordne õigus kaaluda, kas kavandatavat muutust tuleb pidada juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.⁵¹

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed ning maakasutus- ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatise kohustusega hoonete ehitamisel ning maakorraldustoimingute tegemisel.⁵² Üldplaneeringuga määratud tingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustuse ja ehitusteatise esitamise kohustusega ehitiste ehitamise) korral.

Tehnorajatiste juurde (nt pumplad, puurkaevud, alajaamad jms) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuse sihtotstarbe määramine kooskõlas selle ehitise kasutamise otstarbega ei ole vastuolus üldplaneeringuga, sõltumata sellele alale määratud maakasutuse juhtotstarbest.⁵³

Maa-alad, kus üldplaneeringu joonisel maakasutuse juhtotstarve ei ole kajastatud (nn „valged alad“) ei tähenda, et maakasutusel otstarve puudub. Sellistel aladel tuleb maakasutuse juhtotstarbe üle otsustamisel lähtuda Eesti topograafilise andmekogu (ETAK) andmetest ja selles märgitud kõlvikulisest jaotusest. Tuleb hinnata kogu piirkonna samalaadse tegeliku olemasoleva maakasutuse ulatust, samuti lähtuda õiguslikul alusel sellele alale rajatud ehitiste kasutamise otstarvetest. Krundi kasutamise otstarbe /katastriüksuse sihtotstarbe määramisel tuleb hinnata, kas see oma pindalalise suuruse või mõju ulatuse tõttu võib eeldatavalt muuta või mõjutada kogu piirkonna maa juhtivat kasutusviisi. Juhtotstarbe ulatuslikku muutmist tuleb käsitleda üldplaneeringu muutmisena.⁵⁴ Ulatuslikkuse hindamine on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.

2.9.1 Elamumaa-ala (E)

Elamumaa-ala on üldplaneeringuga määratud maa-ala väikeelamute, ridaelamute või korterelamute ehitamiseks.

⁵¹ Alus: planeerimisseadus § 142

⁵² Maakorraldustoimingud maakorraldusseaduse § 2 tähenduses

⁵³ St näiteks, et alajaama või puurkaevu juurde moodustatav tootmismaa katastriüksus võib asuda elamumaal ja see ei ole vastuolus elamumaa juhtotstarbega sellel alal.

⁵⁴ Alus: planeerimisseadus § 142

Hajaasustusega aladel käsitletakse elamumaa juhtotstarbega alana elukondlike hoonetega õuema ja elumumaa sihtotstarbega katastriüksuseid sõltumata selle katastriüksuse kõlvikulisest koosseisust (põllumajandusmaana, metsamajandusmaana vms).

Elamumaa juhtotstarbega alal elumute teenindamiseks vajalike tehnorajatiste juurde eraldi kruntide moodustamine ja nendele katastriüksuse sihtotstarbe määramine kooskõlas ehitise kasutamise otstarbega ei ole vastuolus maakasutuse juhtotstarbega.

2.9.1.1 Väikeelamumaa (EV)

Väikeelamumaa on üksikelumute, kaksikelumute, suvilate ja aiamajade ja kuni 4 boksiga ridaelamute ning nende juurde kuuluvate abihoonete ja rajatiste (kuur, garaaž, saun, pumpla, alajaam jms) ehitamiseks ettenähtud maa.

Lubatud kõrvalotstarbed	<p>Lubatud kõrvalotstarbed: ärimaa (Ä), ühiskondlike ehitiste maa (Ü).</p> <p>Kohalikul omavalitsusel on uute elumumaa-alade arendamisel õigus nõuda kuni 10% planeeringuala ulatuses maa reserveerimist avaliku ruumi jaoks kooskõlas otstarvetega haljasala maa-ala (HP), puhke- ja virgestustegevuse maa (P)-ala või ühiskondlike ehitiste maa (Ü).</p>
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	<p>Üldised tingimused vt p 2.5</p> <p>Tiheasustusega alal ja kompaktse hoonestusega alal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ üksikelamu, suvila ja aiamaja krundil 1200 m²; ○ kaksikelamu krundil 1500 m²; ○ kuni 4 boksiga ridaelamu krundil 500 m² ühe ridaelamu boksi kohta <p>Hajaasustusega alal 5000 m²</p> <p>Kaalutusõiguse alusel võib teha erandeid krundi suuruse määramisel. Kaalutluse üldised alused vt p 2.5</p>
Hoonete suurim lubatud arv	<p>Tiheasustusega alal ja kompaktse asustusega alal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ krundi minimaalsuuruse nõudest suuremal krundil lubatud kuni 4 hoonet (1 eluhoone ja kuni 3 abihoonet); ○ Olemasoleval minimaalsuuruse nõudest väiksemal krundil 3 hoonet (1 elamu ja kuni 2 abihoonet) <p>Hajaasustusega alal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ olemasoleva elumumaa katastriüksustele, mis on väiksem kui 1200 m², võib püstitada kuni 3 hoonet (1 elamu ja kuni 2 abihoonet);

	<p>○ maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustel asuva elamu õuemaal abihoonete arvu üldplaneeringuga ei määrata.</p> <p>Kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ilma kütteseadmeteta kasvuhoonet ei arvestata lubatud hoonete hulka.</p>
Hoonete ja rajatiste asukoht	Üldiseks tingimuseks on hoonete ja rajatiste lubatud kaugus 4m katastriüksuse piirist. Erandiks võivad olla naabrite vahel sõlmitava kokkuleppel alusel juhud, mil nõuetekohane tuleohutuskuj on tagatud või ehitised mis ei võimalda tule levikut, kui sellega on nõustunud ka kohalik omavalitsus ja pädev asutus.
Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	<p>Tiheasustusega alal ja kompaktse hoonestusega alal on suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 40% krundi pinnast.</p> <p>Hajaasustusega alal on 40% krundi pinnast. Kohalik omavalitsus võib teha kaalutletud piiranguid, kui kavandatud ehitised ei ole KOV hinnangul kooskõlas üldiste hoonetele ja rajatistele seatud arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimustega (p 2.3.6)</p>
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Maksimaalne lubatud kõrgus väikeelamumaa krundil on 9 m maapinnast.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	<p>Lähtuda üldistest tingimustest (p 2.3.8)</p> <p>Tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestusega aladel ei ole fassaadiahenduses lubatud välisvoodrita palkmajad.</p> <p>Kohalikul omavalitsusel on õigus seada asukohapõhiseid tingimusi üldplaneeringuga määratud miljööväärtslikel aladel (p 2.10.2)</p>
Liikluskorralduse põhimõtted	<p>Liikluskorralduse üldised tingimused vt p 2.11</p> <p>Parkimise planeerimisel peab üksikelamutele ette nägema minimaalselt 2 parkimiskohta, kaksikelamul 4 parkimiskohta oma krundil.</p> <p>Uusi väikeelamumaa krunde planeerides tuleb alati lahendada tee sidusus avaliku teedevõrguga, sh kergliiklusteedega.</p>
Haljastuse ja heakorra tingimused	<p>Üldised tingimused vt p 2.3.10</p> <p>Tiheasustusega alal ja kompaktse hoonestusega alal krundi minimaalne lubatud haljastuse osakaal üldjuhul 30% krundi pinnast. Selle osakaalu hulka</p>

	<p>ei kuulu murukivikattega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.</p> <p>Hajaasustusega alal on kuni 1200 m² suuruse väikeelamumaa krundi minimaalne haljastuse osakaal üldjuhul 30% katastriüksuse pinnast. Suuremate kruntide puhul haljastuse kohustuslikku osakaalu üldplaneeringuga ei määrata. Tuleb eeldada, et kogu krundi osa, mis ei ole kasutusel ehitisealuse pinnana, teedena jms, on haljastatud ja heakorrastatud</p>
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	<p>Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid (p 2.2.8).</p> <p>Tiheasustusega alal ja kompaktse asustusega alal väikeelamumaa kruntidel tänavapoolses küljes ei tohi piirdeaed olla kõrgem kui 1,5 meetrit.</p>
Muud tingimused	

2.9.1.2 Korterelamumaa (EK)

Korterelamu maa-alana käsitletakse üldplaneeringus kolme või enama korteriga ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamu ning selle juurde kuuluvate majapidamis- ja abiehitise alust ning ehitist teenindavat maad. Korterelamumaana käsitletakse ka viie või enama boksiga ridaelamu alust maad.

Lubatud kõrvalotstarbed	Lubatud kõrvalotstarbed: ärimaa (Ä), ühiskondlike ehitiste maa (Ü).
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	minimaalne lubatud suurus 2000 m ² . Arvestada tuleb krundi suurima ehitisealuse pinna osakaaluga.
Hoonete suurim lubatud arv	Tiheasustuselal ja kompaktse asustusega aladel määratakse ehitusloakohustuslike hoonete arv detailplaneeringuga. Abihooneteks võivad olla ühiskasutuses kuurid, jalgrattamajad, prügimajad vms.
Hoonete ja rajatiste asukoht	<p>Üldised tingimused vt p 2.3.5</p> <p>Korterelamute asukoha valikul tuleb eriti hinnata juurdepääsetavuse küsimusi ning kogukondliku ühise ruumi (nt jalgrattahoidlad, jäätmekogumiskohad, mänguväljakute) vajadust ja piisavust.</p>

Suurim lubatud ehitisealune pind	EK suurim lubatud ehitisealune pind 25% krundi pinnast, sh korterelamu maa-ala katastriüksuste koormusindeks (KKKI) uute korterelamute puhul on $\geq 200 \text{ m}^2$; $\text{KKKI} = (\text{katastriüksuse pind m}^2) / (\text{maksimaalne korterite arv})$
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Korterelamu lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast Ussimäe külas 17 m, mujal 12 m.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Üldised põhimõtted vt p 2.3.8 Kortermaja linnaehitusliku sobivuse hindamiseks tuleb hoone projekti eskiis kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.
Liikluskorralduse põhimõtted	Üldised põhimõtted vt p 2.11 Lähtuda tuleb kehtivatest standarditest. Omavalitsusel on õigus parkimiskohtade arvu määramisel seada täiendavaid tingimusi (sh külalisparkimiskohtade osas), arvestades olemasolevad avalikke parkimisalasid ja kortermaja suurust. Lubatud ei ole kavandada kõnniteele parkimist.
Haljastuse ja heakorra tingimused	Üldised tingimused vt p 2.3.10 Minimaalne haljastuse osakaal on 10% katastriüksuse pinnast.
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid (p 2.3.15) Tiheasustusega alal ja kompaktse asustusega alal ei tohi piirdeaed kruntide tänavapoolses küljes olla kõrgem kui 1,5 meetrit. Tõkkepuuga, väravaga vms moel piiratud juurdepääsu projekteerimisel tuleb tagada, et värava avamise ajal vajalik ooteaeg ei takista liiklusvoogu avalikul teel.
Muud tingimused	

2.9.2 Ärimaa-ala (Ä)

Ärimaa-ala on üldplaneeringuga määratud kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste jaoks kasutatav maa.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused ning põhimõtted ärimaal:

Lubatud kõrvalotstarbed	Väikeelamumaa (EV), korterelamumaa (EK), ühiskondlike ehitiste maa (Ü)
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Üldplaneeringuga katastriüksusele/krundile minimaalsuuruse nõuet ei seata. Katastriüksuse suurus määratakse asjakohasel juhul detailplaneeringuga. Lähtuda tuleb piisavuse põhimõttest (p 2.5.1).
Hoonete suurim lubatud arv	Määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
Hoonete ja rajatiste asukoht	Määratakse vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele (p 2.3.5) või vastavalt detailplaneeringuga sätestatud tingimustele.
Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 60% katastriüksuse pindalast
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Ärihoonete maksimaalne lubatud kõrgus 14 m maapinnast.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Lähtuda detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest üldistest tingimustest p 2.3 Üldplaneeringuga määratud juhtudel (p 2.4.7) on määratakse tingimused arhitektuurikonkursi korraldamise kaudu.
Liikluskorralduse põhimõtted	Lähtuda liikluskorralduse üldistest (p 2.11) ja parkimiskorraldusele määratud (p 2.11.5) põhimõtetest ning arvestades kehtivaid EVS norme;
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Minimaalne haljastuse osakaal on 20% katastriüksuse pinnast. Haljastuse osakaalu hulka ei kuulu murukivikattega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid (p 2.3.15) Piirete rajamine terve katastriüksuse ulatuses ei ole lubatud. Lubatud on piirata konkreetsest tegevusest tingitud või vara kaitsmisega seotud ala katastriüksusest. Üldiseks eesmärgiks peab olema ärimaa avatus ja esteetilise vaate tagamine avaliku ruumi poole.

Muud tingimused	
-----------------	--

2.9.3 Tootmismaa-ala (T)

Tootmismaa-ala on üldplaneeringuga määratud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete ja rajatiste maa. Tootmise maa-ala hõlmab tootmis- ja tööstusmaid, laohoone maid ning põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushoonete alust maad. Tootmismaa-ala on samuti tehnorajatiste maa, mis on seotud kütte-, vee, gaasi-, ja elektrivarustusega, sh päikeseelektrijaamade maa.

Üldplaneeringus eristatakse tootmismaa (T) alaliike tehnoehitise maa-ala (OT), mäetööstusmaa-ala (TM).

Tootmismaa ja ärimaa kooslubatavust ilma juhtotstarbe osakaalu määramata käsitletakse üldplaneeringus segaotstarbega alana (ÄT) (vt p [2.9.14](#)).

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused ning põhimõtted tootmismaa-alal:

Lubatud kõrvalotstarbed	Tehnoehitise maa (OT) ja ärimaa (Ä). Hajaasustusega alal asuva tootmismaa kasutamise lõppemist ja muul otstarbel kasutuselevõttu ei loeta üldjuhul üldplaneeringu põhilahenduse ulatuslikuks muutmiseks. ⁵⁵
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Katastriüksuse suurus määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel tuleb lähtuda piisavuse põhimõttest (p 2.5).
Hoonete suurim lubatud arv	Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse detailplaneeringuga või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimustega.
Hoonete ja rajatiste asukoht	Määratakse vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele (p 2.3.5) või detailplaneeringuga. Ehitisi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju ⁵⁶ ei tohi elukondlikele hoonetele ehitada lähemale kui 500 m või ka kaugemale, kui vajadus selleks nähtub läbiviidavast keskkonnamõju hindamise aruandest.

⁵⁵ Planeerimisseaduse § 142 kohaselt on kohaliku omavalitsuse volikogul võimalus igakordselt hinnata, kas tegemist on üldplaneeringu põhilahenduse muutmiselega.

⁵⁶ Oluline keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses

Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 60% katastriüksuse pindalast
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega lähtudes tehnoloogilistest vajadustest. Hinnata tuleb sobivust piirkonda.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määratakse detailplaneeringuga, lähtudes projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest üldistest tingimustest p 2.3.8
Liikluskorralduse põhimõtted	Lähtuda liikluskorralduse üldistest (p 2.11) ja parkimiskorraldusele määratud (p 2.11.5) põhimõtetest ning arvestades kehtivaid EVS norme;
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	<p>Minimaalne nõutav haljastuse osakaal on 20% katastriüksuse pinnast. Tingimus ei kehti tehnoehitise maal (OT) ja mäetööstusmaal (TM). Erandeid haljastuse osakaalu määramisel võib kohalik omavalitsus teha olemasolevate tootmiskaade ehitusõiguse suurendamisel.</p> <p>Haljastuse osakaalu hulka ei loeta murukivikattega alasid ja maapinnaga ühendamata haljastust, nt katuse- või garaažipealne haljastus.</p> <p>Kui tootmistegevusega kaasnevad tootmiskaaga ümbritsevale alale keskkonnanäringud, võib kohalik omavalitsus lisaks ehituslikele/tehnoloogilistele meetmetele nõuda kaitsehaljastuse rajamist lähtudes kaitsehaljastusele määratud üldisest põhimõttest (p 2.9.9)</p>
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	<p>Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid (p 2.11.5).</p> <p>Tootmisalade piirde peavad välistama kõrvaliste isikute juhusliku või pahatahtlikkus juurdepääsu tootmisaladele.</p>
Muud tingimused	

2.9.3.1 Tehnoehitise maa-ala (OT)

Tehnoehitise maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi- või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (sh päikeseelektrijaamade maa) ning sideehitise maa-ala.

Inimeste elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri (v.a päikesepargi, biogaasi tootmiseehitis) rajamine on lubatud maakasutuse juhtotstarbest sõltumata vastavalt vajadusele ja seda ei loeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Tehnoehitise maa-ala planeerimise ja tehnilise taristu projekteerimise üldised põhimõtted ja tingimused vt p 2.12.

2.9.3.2 Mäetööstuse maa (TM)

Mäetööstusmaa-alad on üldplaneeringuga määratud karjääride ja turbatootmise maa-alad, kus mäeeraldise teenindusmaa piires võivad asuda ka muud seda tootmist teenindavad ehitised.

Maapõue ja maavara kaitse toimub maapõueseaduses⁵⁷ ning selle alusel kehtestatud muudes õigusaktides sätestatud alustel. Üldplaneeringu ülesanne on maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine.⁵⁸ Arvestades olemasolevate maardlate ja prognoosivarude ulatust, siis tuleb terve omavalitsuse territooriumit lugeda maardlatest ja/või kaevandamisest mõjutatud alaks.⁵⁹

Maardlate kasutuselevõtt (muutumine mäetööstusmaaks) on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktides sätestatud korras. Kohalik omavalitsus annab sealjuures loa andjale oma arvamuse uuringuloe ja kaevandamisloa andmise osas.^{60 61}

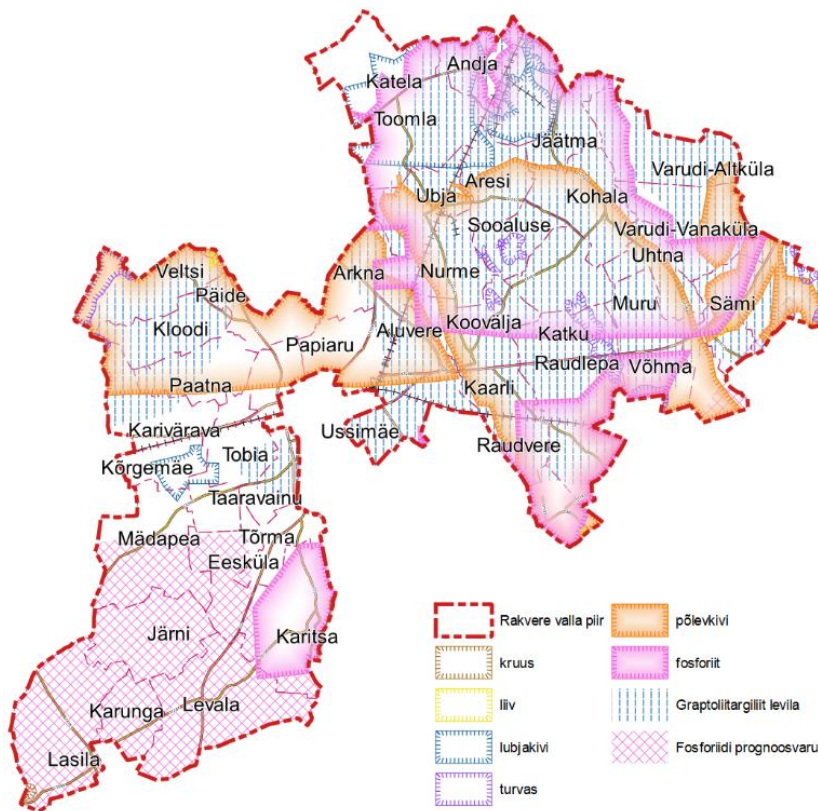
⁵⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025059?leiaKehtiv>

⁵⁸ Alus: planeerimisseadus § 75 lg 1 p 15

⁵⁹ Tartu Ülikooli geoloogia osakond on teinud Virumaa maavarade võimaliku kaevandamise keskkonnamõjude uuringu, mille raames uuriti hüdrogeoloogilise modelleerimise abil näidisaladel paiknevate kaevandustega kaasnevat mõju pinna- ja põhjaveele.

⁶⁰ Alus: Maapõueseadus § 49, § 55

⁶¹ Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi korral algatada ka detailplaneeringu koostamise. Alus: planeerimisseadus § 125 lg 3



Skeem 12. Rakvere vallas asuvad maardlad, graptoliitargilliidi leviala ja fosforiidi prognoosvarud (Andmed: Maa-amet, 29.09.2025).

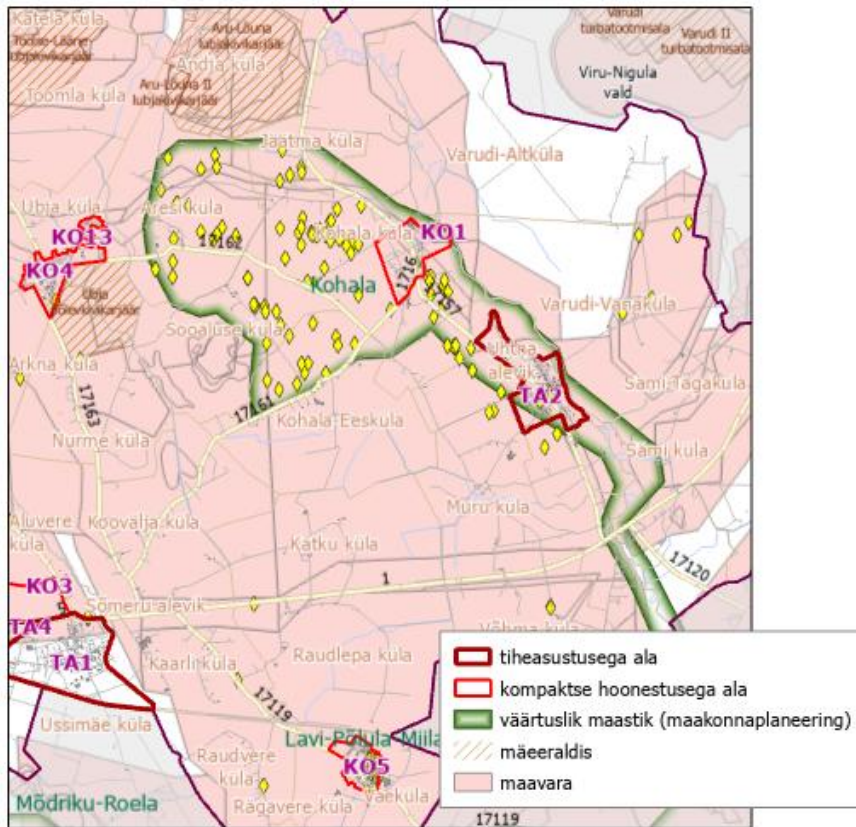
Maavaravarudest leidub Rakvere vallas kruusa, liiva, lubjakivi, turvast, fosforiiti ja põlevkivi. Olulisel osal vallas levib graptoliitargilliiti (ehk diktüoneemakilt) (skeem 12).

Valla territooriumile jäävad Aru-Lõuna lubjakivikarjäär, Aru-Lõuna II lubjakivikarjäär, Toolse-Lääne lubjakivikarjäär, Pikametsa liivakarjäär, Säämi liivakarjäär, Veltsi liivakarjäär, Veltsi II liivakarjäär ja Ubja

põlevkivikarjäär.

Üldplaneeringus alusandmetena kajastatud stratotüüpsete paljandite (stratotüübid)⁶² asukohti tuleb käsitleda informatiivsena. Stratotüübi all tuleb mõista standardiks valitud kivimikihtide järjestust, mis aitab määrata või iseloomustada mingit stratigraafilist üksust või piiri. Võimalusel tuleb tagada nende säilimine.

⁶² Digitaalsed alusandmed: MaRu_stratotüüp. Allikas: Maa- ja ruumiamet avaandmed seisuga 16.02.2026

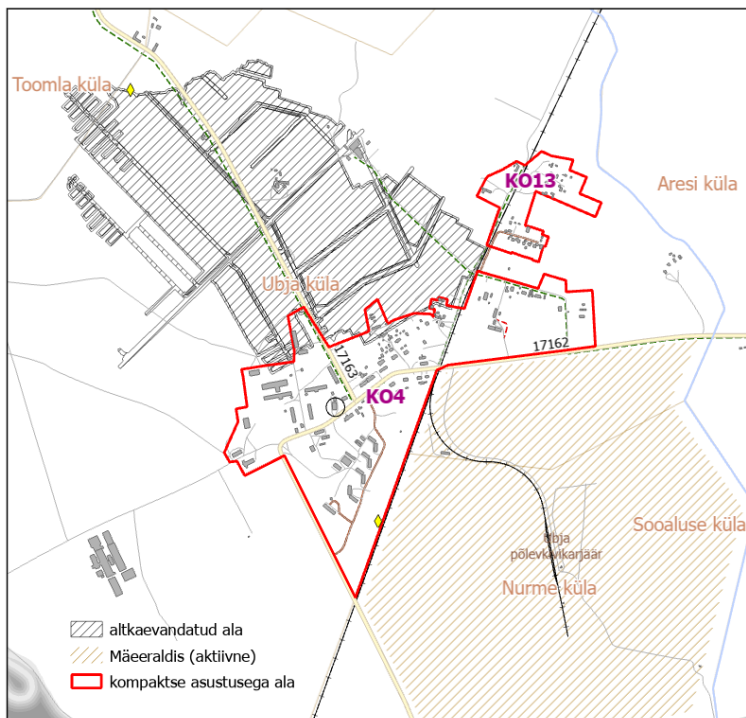


Skeem 13. Maavarad ja väärtuslik maastik.

Maardlad võtavad enda alla 187,7 km² ehk ca 60% vallast on kaetud maardlatega.

Vastavalt maapõueseadusele on ca 60% valla alast teoreetiliselt püsiva iseloomuga arendustegevus keelatud. Kui võtta arvesse nii maardlaid kui ka prognoosvaru, siis on ca 80% vallast nendega kaetud. Tervikuna asuvad sellisel alal maakonnaplaneeringuga määratud Kohala väärtuslik maastik (sellel omakorda

ligikaudu pooled kõikidest riiklikest kultuurimälestistest omavalitsuse territooriumil) (skeem 13) ja Neeruti – Jõepeere – Lasila ning Aaspere – Haljala väärtuslikud maastikud Rakvere alla osas (p 2.10.1). Sellel alal asuvad tervikuna ka Uhtna alevik (TA2), osaliselt Näpi (TA4) ja Sõmeru (TA1) alevikud (p 2.6) ning mitmed kompaktse hoonestusega alad p 2.7). Arvestada tuleb, et ülekaalukas osa omavalitsuse territooriumist asub ka kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega alal (p 2.3.13). Praktiliselt kogu rohevõrgustiku ala (p 2.10.3) asub maardlatel. Omavalitsus on mõjutatud ka varasemalt altkaevandatud aladest vahetult kompaktse asustusega alade KO4 ja KO13 (Ubja) läheduses (skeem 14). Uusi maakasutuse juhtotstarbeid (p 2.9) sellele alale ei kavandata, kuid arvestada tuleb, et sellel alal asub olemasolevat hoonestust.



Skeem 14. Kaevandamisest mõjutatud alad.

Üldplaneeringus kajastatakse mäetööstuse maa-alana selliseid alasid, kus on väljastatud kaevandusluba/aktiivsed mäeeraldised koos nende teenindusmaadega⁶³. Tuginedes ruumilise arengu üldistele põhimõtetele (p 2.1) ei kavandata üldplaneeringuga täiendavaid mäetööstusmaa juhtotstarbega alasid. Ruumilise arengu üldine põhimõte rõhutab, et seaduses sätestatud maavara kasutuselevõtu õiguse kõrval on ka kohustus hoida ja luua omavalitsuses kvaliteetset

elukeskkonda muudel eesmärkidel.

Üldised põhimõtted maavarade kaevandamiseks:⁶⁴

- 1) Maavarade kasutuselevõtuks tehtavad eeltööd peavad sisaldama piisavalt avalikkuse informeerimist kavandatava mäeeraldis ja sellest vahetult mõjutatud ala ulatuse kohta, võimalike kaasnevate mõjude jms kohta⁶⁵, millega võib kaasneda inimeste õiguste riive ja keskkonnanahäiringud;
- 2) Kaevandamisest mõjutatud alaks tuleb lugeda ka mäeeraldis teenindamiseks vajalikke kohalikke teid väljaspool mäeeraldis teenindusmaad. Kaevanduse kavandamisel hinnata ka selliste teede koormustaluvust ja tee kasutamisest tulenevaid keskkonnanahäiringuid ning rakendada meetmed nende häiringute vähendamiseks;
- 3) kaevandamiseks kasutatav tehnoloogiline lahendus peab olema parim teadaolev võimalik, mis ei taga ainult maavara võimalikult efektiivset kasutamist, vaid võimaldab ka maksimaalselt tagada elukeskkonna ja üldplaneeringuga kirjeldatud muude väärtuste kaitsmist, nt rohevõrgustiku toimimist, väärtusliku põllumajandusmaa jätkuvat kasutamist, väärtuslike maastike ning kohalike kaitsealade kaitsmist jms;
- 4) uutes asukohtades maavara kasutusele võtmisel tuleb esmajärjekorras tuleb ammendada juba avatud kaevandused;

⁶³ Seisuga 29.09.2025. Maa- ja Ruumiamet. Avaandmed

⁶⁴ Üldplaneeringu eesmärk ei ole dubleerida vahetult maapõueseaduses ja muudes õigusaktides sätestatud maapõue kasutamisega sätestatud põhikohustusi, keskkonnanõu vältimise või keskkonnanahäiringute vähendamise põhimõtteid, maavara kasutuselevõtuks ettevalmistamiseks tehtava töö nõudeid jms, mida tuleb arvestada sõltumata sellest, kas üldplaneering seda kirjeldab või mitte.

⁶⁵ Tartu Ülikool, 2018. "Virumaa maavarade võimaliku kaevandamise keskkonnamõjud põhja- ja pinnaveele ning maastikule keskkonnageoloogiliste mudelitega analüüsitud koos alternatiivsete leevendusmeetmetega".

- 5) peale kaevandamise lõppemist tuleb selle ala muul otstarbel kasutuselevõtul arvestada valla üldplaneeringu ja arengukavaga (vt ka p [2.9.7](#)).

Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine:

- 6) altkaevandatud aladel⁶⁶ tuleb ehitussoovi korral välja selgitada varisemisohtlike alade ning tühikute ja tervikute ohutus geotehnilise analüüsi kaudu. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda ehitusgeoloogiliste uuringute koostamist kaevandatud aladel enne projekteerimistingimuste väljastamist ning vajadusel ka seada tingimusi ehitiste maapealsele mahule (sh kõrgusele);
- 7) altkaevandatud aladel koostatavate detailplaneeringute koosseisus tuleb vajadusel esitada ehitusgeoloogiline uuring ja joonis, kus on määratud planeeritava ala maa püsivuse tüüp (tüübid). Projekteerimise alustamiseks määrata tühikute ja tervikute asukohti näitav võimalikult täpne kaardimaterjal. Hoonete ja rajatiste ehitusõiguse määramisel tuleb seada nõue vajalike kaitsemeetmetega arvestamiseks, mis välistaksid mäetööde võimaliku jääkmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruksioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise, vibratsiooni tagajärjel.
- 8) Altkaevandatud aladel, kus olemasoleva ehitise kasutusloa puudub (sh kõik õigusliku aluseta püstitatud ehitised), tuleb kasutusloa andmise otsustamisel lähtuda olemasolevast geotehnilisest uuringust ja selles esitatud järeldustest, või selle koostamist nõuda;⁶⁷

Kohaliku omavalitsuse arvamuse kujundamisel tuleb kaaluda⁶⁸:

- 9) Kas esineb asjaolusid, mis seaduse kohaselt võivad olla kaevandamisloa väljastamise keeldumise aluseks;
- 10) Kuidas on kaevandamise loataotlus kooskõlas valla arengukava ja üldplaneeringuga seatud maakasutustingimustega;
- 11) Kas ja kuidas on käsitletud kaevandamisega kaasnevaid keskkonnanäringuid ning nende leevendamise meetmeid (ohud põhjaveele, tolm, müra, vibratsioon, lõhnanäringud jms);
- 12) Kas ja kuidas on käsitletud kaevandamisest tekkivaid mõjusid inimeste tervisele ja varale.

2.9.4 Põllumajandusmaa (MP)

Põllumajandusmaa on põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav haritav maa ja looduslik rohumaa. Põllumajandusmaa hulka arvestatakse ka tegevusetuse tulemusel sööti jäetud maad ja võsastunud haritavat maad, kui võrade liituvus on väiksem kui 30%.

⁶⁶ Digitaalsed alusandmed: altkaevandatud_a

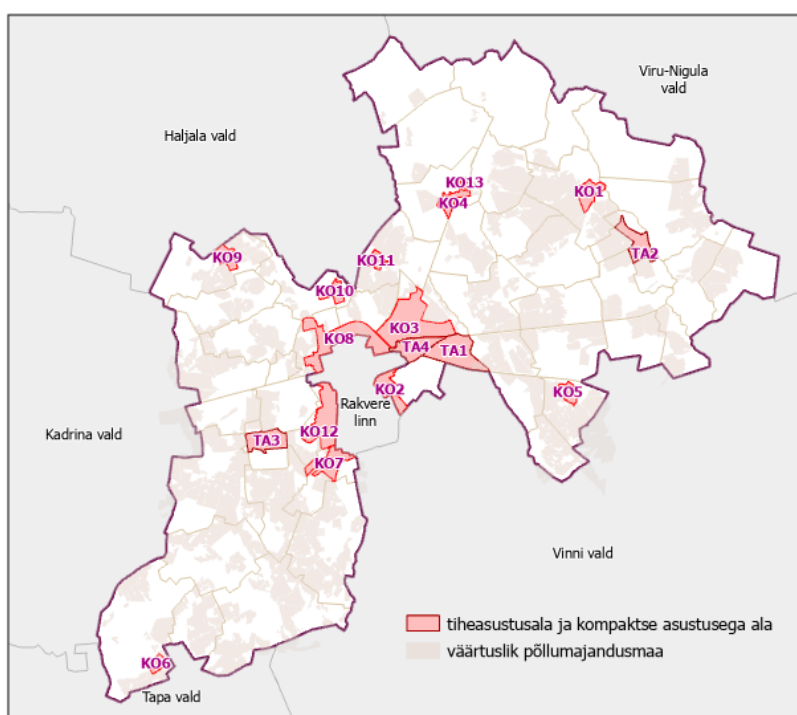
⁶⁷ Kasutusloa väljastamise keeldumise alused sätestab ehitusseadustik

⁶⁸ Arvamused maapõueseadus § 49 ja 55 tähenduses

Üldplaneeringus käsitletakse ja kujutatakse joonisel põllumajandusmaad ainult alaliikides väärtuslik põllumajandusmaa (MPV) ja aiandusmaa (MPA) ning juhul, kui põllumajandusmaa juhtotstarve on kavandatud tiheasustusega aladel (p 2.6) või kompaktse hoonestusega aladel (p 2.7).

2.9.4.1 Väärtuslik põllumajandusmaa (MPV)

Maakonnaplaneeringu kohaselt loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks küla ja aleviku territooriumil paiknev maatulundusmaa sihtotstarbega haritava maa, püsirohumaa ja püsikultuuride all oleva maa massiiv, mille boniteet on võrdne või suurem Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist (40 hp).



Skeem 15. Väärtuslik põllumajandusmaa.

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on säilitada nende sihipärane põllumajanduslik kasutamine toidujulgeoleku tagamiseks. Keskmisest kõrgema mulla boniteediga põllumajandusmaa, kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumajandusmaade informatiivne kaardikiht⁶⁹ ja maakonnaplaneeringuga⁷⁰ üldplaneeringule pandud ülesanded nende maade kaitse- ja kasutamistingimuste määramiseks ning piiride täpsustamiseks. Arvestada tuleb, et põllumajandusmaa massiivide kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei pruugi objektiivselt kajastada põllumajandusmaa konkreetset asukohapõhist väärtust (boniteeti). Vajadusel tuleb Eesti põllumajandusmaa muldade kaalutud keskmise boniteediga võrdlemiseks asukohapõhiselt läbi viia uuringud.

Rakvere vallas on väärtuslikul põllumajandusmaal suur osakaal. Ainult Toomla küla ja Varudi-Altküla joonest põhja pool on selle osakaal väike. Kuna väga suur osa vallast asub maardlate aladel (p 2.9.6), siis on väärtusliku põllumajandusmaa, kui taastumatu ressursi kasutamine suure majandusliku surve all.⁷¹

⁶⁹ Digitaalsed ruumiandmed: MP_vartpollumaa

⁷⁰ Maakonnaplaneeringu seletuskiri p 4.2

⁷¹ Üldplaneeringuga pole objektiivselt võimalik hinnata maapõueseaduse § 14 võimaliku mõju ulatust põllumajandusmaa perspektiivsele kasutamisele.

Üldplaneeringu lahenduses on väärtusliku põllumajandusmaa osakaal ligikaudu 79% vastavast maakonnaplaneeringu näitajast. Vähenemine on peamiselt põhjustatud muude maakasutuse juhtotstarvete kavandamisest tiheasustusega aladel (p 2.6) ja kompaktse hoonestusega aladel (p 2.7). Vähesel määral ka sellest, et üldplaneering ei kajasta alla 1 ha suuruste väärtuslike põllumajandusmaade massiive.⁷² Üldplaneeringu lahendus ei pea siiski tõenäoliseks kiiret väärtusliku põllumajandusmaa vähenemist muude maakasutuse juhtotstarvete kasutuselevõttu tiheasustusega aladel ja kompaktse asustusega aladel, sest nende alade arendamine on väga pikaajaline protsess.

Väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse ja arendamise põhimõtted:

- 1) Lähtuda tuleb maakonnaplaneeringuga kehtestatud üldistest põhimõtetest väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks
- 2) väärtuslik põllumajandusmaa tuleb võimalikult suures ulatuses hoida põllumajanduslikus kasutuses.
- 3) Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud rajada:
 - põllumajandussaaduste tootmiseks vajalikud ehitised;
 - üksikelamu koos abihoonete ja rajatistega, kui on tagatud hajaasustuse põhimõtted ja ehitistega ei killustata põllumassiivi.
- 4) väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud rajada maaraamidel päikeseelektrijaam ainult oma majapidamise energiavajaduse tagamiseks;
- 5) Liikluspindade rajamisel tuleb seda teha viisil, mis võimalikult vähe killustab väärtuslikku põllumajandusmaad. Uute juurdepääsuteede rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud, kui juurdepääs on võimalik tagada olemasolevaid teid kasutades.
- 6) Väärtuslikku põllumajandusmaad ei ole lubatud metsastada. Väärtusliku põllumajandusmaa kasutamine kuni 3-aastase tsükliga metsaistikute ettekasvatamiseks ei ole vastuolus väärtusliku põllumajandusmaa kasutamise põhimõtetega;
- 7) Piirdeaedade ja hekkide rajamisel väärtuslikule põllumajandusmaale on üldiseks põhimõtteks avatud maastiku hoidmine. Asjakohasel juhul on lubatud funktsionaalselt põllumajandusmaa kasutamiseks vajalikud piirded (nt loomade karjatamiseks). Lubatud on maastikupilti ilmestavad puuderivid, hekid, kiviaiad jms;

2.9.4.2 Aianduse maa-ala (MPA)

Aiandusmaa on kogukondlikus kasutuses põllumajandusmaa, mida kasutatakse taimekasvatuseks eesmärgil põllumajandussaaduste kasvatamiseks oma tarbeks ning hobiaianduseks.

Üldplaneering näeb aianduse maa-alad ette Sõmeru alevikus, Lepna alevikus ning Veltsi, Akna, Ubja ja Vaekülas.

Aiandusmaal kehtivad üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

⁷² Maakonnaplaneering ei määra väärtusliku põllumajandusmaa suurusele kriteeriumit.

- 1) maa kasutamine on lubatud ainult taimekasvatuseks eesmärgidel. Maa omanik/valdaja peab omama ülevaadet kõikidest aiandusmaa kasutajatest ja tagama selle maa üldise hoolduse, kui konkreetse ala maakasutus lõpeb;
- 2) aiandusmaal on lubatud kasvatada ühe- ja mitmeaastaseid taimi ning marjapõõsaid;
- 3) piirete⁷³ rajamine on lubatud ainult aiandusmaa välispiirile, katastriüksuse piirile ning liikluspindadega külgnevale alale arvestades piirete rajamiseks määratud üldiste tingimustega (p [2.3.15](#));
aiandusmaal on lubatud ainult aianduse otstarbeks vajaliku ehitusloakohustusega ehitise püstitamine (kasvuhoone, varjualune jms) ja tehnilise taristu rajamine;
- 4) aiandusmaa kasutuselevõttu muul otstarbel ei loeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kui see ühtib aiandusmaaga külgneva maa juhtotstarbega või sellele piirnevale maale lubatud kõrvalotstarbega.

2.9.5 Metsamajandusmaa (MM)

Metsamajandusmaa-aladena tuleb üldplaneeringus mõista maakatastrisse metsamaa kõlvikuna kantud maad ja Eesti topograafilises andmekogus puistuna defineeritud alasid, kui sellele alale üldplaneeringu endaga ei ole määratud/kavandatud muud otstarvet.

Metsamaad kajastatakse üldplaneeringu joonistel ainult neil juhtudel, kus üldplaneeringuga omistatakse avalik huvi nende maade vastu (p [2.2](#)) või on tegemist tiheasustusega alal või kompaktse hoonestusega alal oleva metsamajandusmaaga.

2.9.6 Ühiskondlike ehitiste maa-ala (Ü)

Ühiskondlike ehitiste maa-ala on avalikkusele suunatud ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitise teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbete meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaia maa.

Lubatud kõrvalotstarbed	Väikeelamumaa (EV), korterelamumaa (EK), ärimaa (Ä)
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Üldplaneeringuga minimaalsuuruse nõuet ei seata. Katastriüksuse suurus määratakse asjakohasel juhul detailplaneeringuga. Lähtuda tuleb piisavuse põhimõttest (p 2.5).
Hoonete suurim lubatud arv	Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

⁷³ Piiretena käsitletakse nii piirdeaedu kui ka hekke

Hoonete ja rajatiste asukoht	Vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele (p 2.3.1) või vastavalt detailplaneeringuga sätestatud tingimustele.
Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	Määratakse projekteerimistingimustega ja/või asjakohasel juhul detailplaneeringuga asukohapõhiselt objekti iseloomu ja asukohta arvestades.
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Määratakse detailplaneeringuga
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele (p 2.3.8) või vastavalt detailplaneeringuga sätestatud tingimustele. Üldplaneeringuga määratud juhtudel määratakse tingimused arhitektuurikonkursi korraldamise kaudu.
Liikluskorralduse põhimõtted	Kehtivad liikluskorralduse üldised põhimõtted (p 2.11). Kõik ühiskondlikke ehitiste rajamiseks koostatavad detailplaneeringud ja/või projektid peavad käsitlema sidusust ühistranspordiga ning jalgratta- ja jalgteedega.
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Minimaalne haljastuse osakaal on 20% katastriüksuse pindalast. Rajatav haljastus peab rõhutama avaliku ruumi esteetilisust ja looma võimalusi selle ala mitmekülgseks kasutamiseks. Täpsed haljastuse tingimused tuleb määrata detailplaneeringuga ja/või koostatavas ehitusprojektis. Haljastuse osakaalu hulka ei kuulu murukivikattega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid (p 2.3.15). Piirete rajamine terve katastriüksuse ulatuses ei ole lubatud. Lubatud on piirata konkreetsest tegevusest tingitud või vara kaitsmisega seotud ala katastriüksusest.
Muud tingimused	

2.9.7 Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (P)

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.

Puhke- ja virgestusmaa-alade eesmärk on võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist. Puhke- ja virgestusalaadena toimivad ka nt kergliiklusteed, matkarajad ja supluskohad, kuid need ei anna maakasutusele iseseisvat juhtotstarvet.

Supelrandasid⁷⁴ üldplaneeringuga ei kavandata. Planeeritakse neli uut supluskohta⁷⁵ – Sõmeru alevikus Sõmeru jõe äärde ning Andja ja Sämi külas peale karjääri sulgemist ja korrastamist (tabel 2).

asustusüksus	veekogu	staatus
Uhtna alevik	Kunda jõgi	olemasolev
Päide küla	Päide järv	olemasolev
Sõmeru alevik	Sõmeru jõgi	planeeritav
Andja küla	Aru - Kirde paekarjäär	planeeritav
Sämi küla	Sämi liivakarjäär	planeeritav
Andja küla	Aru - Lõuna paekarjäär	planeeritav

Tabel 2. Supluskohad

2.9.8 Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP)

Haljasala- ja parkmetsa maa-alad on looduslikud ja poollooduslikud kooslused (sh puistuga), pargimaastikud, samuti püsivalt hooldatavad niidetavad murualad, mis täidavad üldises mõistes nii vabaõhu puhkekoha kui ka puhvertsooni/kaitsehaljastuse funktsiooni erinevate maakasutuse otstarvete vahel, liikluspindade ääres ja vahel olevad haljasribad jms.

Väga kitsad haljastusribad ei loo reeglina iseseisvat juhtotstarvet, kui need täidavad oma eesmärgi liikluspindade ääres, kaitsehaljastuse ribadena õhusaaste, müra, valgusreostuse vms häiriva mõju eest.

Haljasala maa-ala üldised kasutamise põhimõtted:

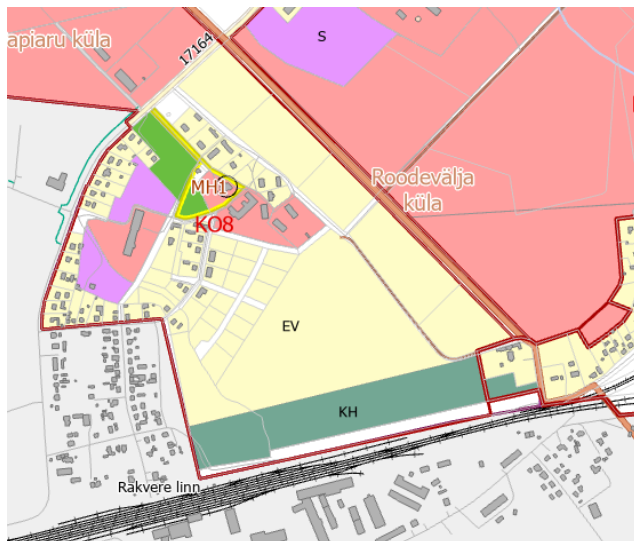
- 1) ehitustegevus ei ole lubatud, välja arvatud taristu või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine;
- 2) rajamine ja hooldus peab lähtuma eelkõige selle ala olemusest, asukohast ja eesmärgist.
- 3) haljasalade pindade vähendamine ja või likvideerimine tiheasustusega alal peab alati toimuma kaalutusotsuse alusel. Kohalikul omavalitsusel õigus määrata vähendamiseга võrdsel määral asenduspindade/asendusistutuse kohustust avalikus ruumis.

⁷⁴ Supelrand veeseaduse tähenduses

⁷⁵ Digitaalsed ruumiandmed: yp_rand_supluskoht, yp_tingimus_veekogu

2.9.9 Kaitsehaljastuse maa-ala (HK)

Kaitsehaljastuse maa-ala on kõrghaljastuse säilitamiseks ja rajamiseks ette nähtud ala, mille eesmärk on luua piirneva ala vahele visuaalne barjäär ning kaitsev puhverala võimalike inimtegevuse tulemusel tekkivate keskkonnanäringute, tuule, tuleohu või muu häiriva mõju vältimiseks või nende mõjude leevendamiseks.



Skeem 16 . Näide. Kaitsehaljastuse maa (KH) raudtee maa ja väikeelamumaa (EV) vahel Roodevälja külas.

Kaitsehaljastuse maal lubatud kõrvalotstarbeid ei määrata. Kaitsehaljastust tuleb käsitleda kui rõhutatud vajadust loodusliku rohepuhvri järelle kontrastsete maakasutuse otstarvete vahel ja võimalike keskkonnanäringute vastu. Kaitsehaljastust on asjakohane kombineerida muude meetmetega negatiivsete häiringute leevendamiseks. Kaitsehaljastuse rajamisel tuleb see rajada mitmerindeliseks, sh igihaljaid liike

kasutades, tagamaks nende kaitsefunktsiooni aastaringset.

2.9.10 Kalmistu maa-ala (K)

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Surnute ja tuha matmiseks ettenähtud ning vajalike ehitistega maa-ala (edaspidi *kalmistu*) rajamise või laiendamise otsustab kohaliku omavalitsuse volikogu.⁷⁶ Asjakohasel juhul rakendatakse sõjahaudade seadusest ja/või muinsuskaitseadusest tulenevaid erisusi.

Rakvere vallas asub olemasolev kalmistu Torma külas.⁷⁷ Üldplaneering ei anna lahendust kalmistu vajadust laiendamiseks, teenindamiseks, parkimise korraldamiseks, milleks kasutatakse faktiliselt Rakvere linna territooriumil olevat maad kalmistu põhjapiiril. Küsimus lahendatakse eraldi protsessina koos Rakvere linnaga.

Üldplaneeringuga seatakse tingimus:

- 1) kalmistu rajamisel ja laiendamisel kehtib kalmistumaa ümber 50 meetri laiune vöönd⁷⁸, kus on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra.

⁷⁶ Alus: Kalmistuseadus § 4

⁷⁷ Digitaalsed alusandmed: kalmistu_p

⁷⁸ yp_tingimus_kalmistuKV

- 2) kalmistumaal püstitatavad ehitusloakohustusega ehitised peavad vastama kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatavatele arhitektuursetele ja nende asukohale seatavatele nõuetele.

2.9.11 Riigikaitsemaa-ala (R)

Riigikaitsemaa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväärajatiste maa; harjutusväljaku maa.

Rakvere vallas asub kolm riigikaitsemaa sihtotstarbega katastriüksust.⁷⁹ Uusi riigikaitsemaa-ala juhtotstarbega alasid üldplaneeringuga ette ei nähta.

Üldplaneeringu lahendus näeb Roodevälja külas Arkna tee 40 asuva riigikaitsemaa katastriüksusele ette segaotstarbega maakasutuse (p [2.9.14](#))⁸⁰ ja teeb ettepaneku maakonnaplaneeringu seletuskirja sõnastuse muutmiseks (p [4.4](#)).

2.9.12 Teemaa-ala (LT)

Teemaa on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle teenindamiseks ning korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Teedevõrgustiku planeerimise põhimõtted ja sellega seotud maakasutustingimused vt p [2.11](#)

2.9.13 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete kogumise, taaskasutamise ja kõrvaldamise maa-ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa-ala.

Jäätmekäitlus toimub jäätmeseaduse ja selle alusel vastuvõetud kohaliku omavalitsuse õigusaktide alusel.

Rakvere vallas ei paikne jäätmejaamasid. Üldplaneering käsitleb jäätmekäitluse maa juhtotstarbega alasid vastavalt olemasolevate jäätmehooldla maa sihtotstarbega katastriüksustele.

Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:

- 1) jäätmekäitlus peab vastama säästva arengu, ringmajanduse ja jäätnehierarhia põhimõtetele;
- 2) arendustegevusel tuleb kavandada piisav ruum jäätmete liigiti kogumiseks. Korter- ja ridaelamutel tuleb jäätmete liigiti kogumine korraldada ühiselt ühes kohas (jäätmemaja, aiaga piiratud ala vms);
- 3) ehitamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitusaluse pinnase vastavuse kehtivatele piirnormidele;

⁷⁹ Allikas: maakataster seisuga 23.04.2025

⁸⁰ Kaitseliit on otsustanud kinnistu võõrandada.

- 4) suletud prügilate (ka mitteametlike) asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Ehitustegevuse planeerimisel tuleb viia läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib kohalik omavalitsus väljastada ehitusloa.

2.9.14 Segaotstarbega maa-alad (ÄT), (EÄ)

Segaotstarbega maa-ala all tuleb üldplaneeringus mõista sellist ala, kus olemasolevas või planeeritavas maakasutusstruktuuris võivad esineda korraga ja kõrvuti mitmed/paljud maakasutuse otstarbed. Selge juhtotstarve puudub. Nende otstarvete koosinemine ja omavaheline osakaal pole määratud.

Üldplaneering määrab järgmised segaotstarbega alad:

EÄ – segaotstarbega maa-ala, kus koos on lubatud elamumaa (E), ärimaa (Ä), ühiskondlike ehitiste maa (Ü) juhtotstarbed nende omavahelist osakaalu üldplaneeringuga määratlemata. Ala võib esineda tiheasustusaladel/keskustes ja kompaktse hoonestusega aladel, kus on eesmärgiks võimalikult mitmekesise otstarbega ruumiloome.

ÄT – segaotstarbega maa-ala, kus on lubatud ainult ärimaa ja/või tootmismaa otstarbed nende kohustuslikku osakaalu määramata. Ala eesmärgiks on ainult ettevõtluskeskkonna ruumiloome.

2.10 Looduskeskkond ja kultuurmaastik

2.10.1 Väärtuslik maastik (VM)

Ajalooliselt väljakujunenud asustussüsteem ja maastikustruktuur on kultuuri ja ajaloolise järjepidevuse üks olulisi väljendusi, rahvuslikku identiteeti ning keskkonnakvaliteeti kindlustav tegur. Väärtusliku maastikuna on käsitletud ja väärtustatud eelkõige kultuurmaastikku, kus maastiku muudab väärtuslikuks ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemisel ei vaadata maastike tunnuseid ja väärtust selle üksikute kaitstavate elementide kaupa, vaid oluline on kaitsta maastikke kui tervikuid.

Lääne-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ kohaselt asub erinevas ulatuses 9 väärtuslikku maastikku.⁸¹

Üldplaneering teeb ettepaneku maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslike maastike osaliseks kaotamises Rakvere valla ulatuses, nende piiride täpsustamiseks ja muutmiseks (p 4.2).

Üldplaneeringuga lisatakse kohaliku tähtsusega Järni väärtuslik maastik (VM8)⁸². Järni väärtusliku maastiku näol on tegemist põllumajandusmaastiku ja külaga, millel on kõrge kultuurilis-ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus. Enamuse väärtuslikust maastikust moodustab keerukal karstilehtritega reljeefil laiuv tamme puisniit. Ala piirneb läänest Järni hoiuala piiriga, põhjast ja idast külgneva teega

⁸¹ Digitaalsed alusandmed : MP_vaatmaastik

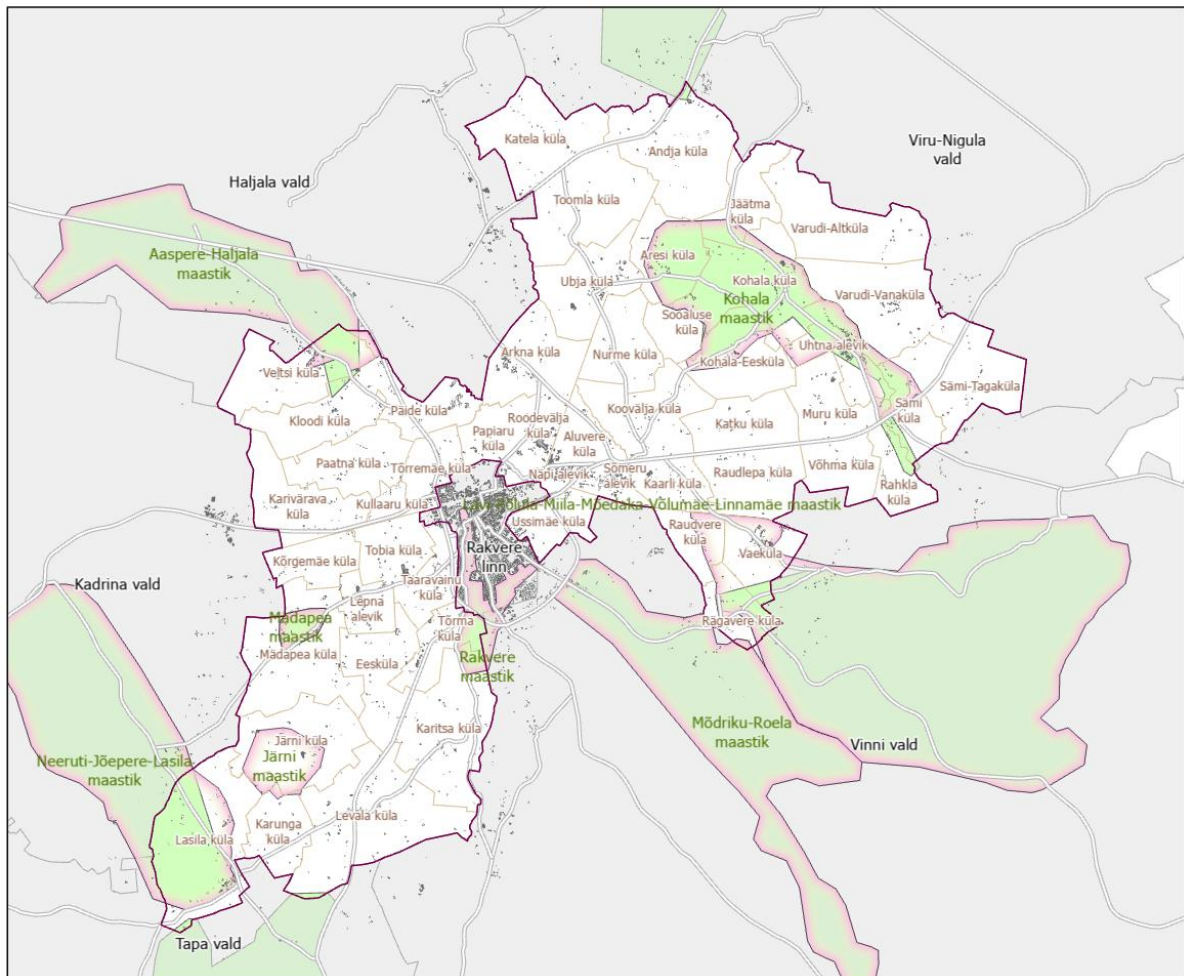
⁸² Maakonnaplaneering sätestab, et kohaliku tasandi väärtuslike maastike määramine on kohaliku omavalitsuse pädevuses.

(Vasivere tee, Järni tee), millelt avanevad laiuvad vaated ümbruskaudsetele põldudele. Ala koosseisu kuulub Järni hoiuala.

Muudatuste tulemusel asub vallas osaliselt või tervikuna 8 väärtuslikku maastikku (tabel 3).

Tabel 3. Väärtuslikud maastikud

tahis	nimetus	tähtsus
VM1	Rakvere maastik	riikliku tähtsusega
VM2	Aaspere-Haljala maastik	maakondliku tähtsusega
VM3	Lavi-Põlula-Miila-Mõedaka-Võlumäe-Linnamäe maastik	maakondliku tähtsusega
VM4	Kohala maastik	maakondliku tähtsusega
VM5	Mädapea maastik	maakondliku tähtsusega
VM6	Mõdriku-Roela maastik	maakondliku tähtsusega
VM7	Neeruti-Jõepere-Lasila maastik	maakondliku tähtsusega
VM8	Järni maastik	kohaliku tähtsusega



Skeem 17. Väärtuslikud maastikud.

Väärtuslike maastike säilimiseks seatud eesmärgid ja üldised kasutustingimused on seatud maakonnaplaneeringuga.⁸³ Samas sätestatakse, et täpsemad kasutustingimused määratakse detailsemate kavade ja planeeringutega.

Üldplaneeringuga ei täpsustata maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslike maastike maakasutustingimusi.

Üldplaneeringuga määratud kohaliku tasemega Järni väärtusliku maastiku säilimise eesmärgi tuleb käsitleda samasugustena, nagu need on seatud maakonnaplaneeringuga kõigi väärtuslike maastike osas:

- säilitada traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele;
- võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
- sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik väärtuslikuks valiti;
- säilitada looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- hooldada ja korraldada intensiivselt kasutatavaid puhkealasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.

2.10.2 Miljööväärtuslikud hoonestusalad (MH)

Miljöo on tunnetus ümbritseva ruumi esteetilisest, kultuurilisest ja emotsionaalsest atmosfäärist. Miljööväärtuslike hoonestusaladena käsitletakse käesoleva üldplaneeringuga määratletud alasid, kus avalikes ja üldistes huvides soovitakse tagada ajalooliselt väljakujunenud maastiku ja teedevõrgu säilimist, haljastust, hoonestusviisi, omanäolist arhitektuuri jms.

Üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikud hoonestusalad:⁸⁴ (Vaata ka p [2.10.5.2](#))

- Roodevälja mõisa allee ja mõisakompleks (MH1)

⁸³ Maakonnaplaneeringu seletuskiri ptk 4.1

⁸⁴ Digitaalsed ruumiandmed: yp_vaartmiljoo_ala



Skeem 18. Roodevälja poolmõis loodi 1863. aastal, mil ta eraldati naabruses asuvast Sõmeru mõisast. Enne 1919. aasta võõrandamist kuulus mõis Sõmeru mõisa omanikele von Tiesenhausenitele, olles Sõmeru mõisa kõrvalmõisaks. 1864. aastal valminud tagasihoidliku historitsistliku puidust peahoone ehteks on fassaadi viiluväljal asuvad loheskulptuurid. Kaunid on ka hulktahksed väravapostid, mis ääristavad peahoone ette viivat teed. Balti mõisa jaoks kohustuslik ringtee ei paiknenud mõisa väiksuse tõttu siis peahoone

ees, vaid tegi erandlikuna tiiru ümber peahoone.

○ Klodi mõis (MH2)



Skeem 19. Klodi mõis on 17. sajandist pärinev rüütlmõis, mille omandasid alguses Clodt von Jürgensburgid ning mis kulmineerus peahoonega 18. sajandil. Läbi aegade on peahoone mitmeid arenguid ja muutusi kogunud – barokk-klassitsistlikust stiilist modernsema vormini –, millega kaasnesid ka kasutuse muutused (nt mõisa-industriaalne kasutus 20. sajandil) ning kaasaegsed renoveerimistööd.

Tingimused miljööväärtuslikel aladel:

- 1) Kehtivad üldised projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused (p 2.3). Kohalik omavalitsus võib seada täiendavaid projekteerimistingimuse andmise aluseks olevaid tingimusi, mille eesmärk on kohapõhiselt tagada just selle ala ajaloolisi ehitusõigust ja haljastust kujundanud põhimõtteid;
- 2) Ehitiste rekonstrueerimisel tuleb esitada kooskõlastamiseks eskiislahendus, hindamaks võimalikult varases staadiumis kavandatud ehitiste lahenduse sobivust;
- 3) Roodevälja mõisa allee tuleb säilitada. Vanade ja ohtlike puude väljalangemisel tuleb teha asendusistutus.

2.10.3 Rohevõrgustik (RV)

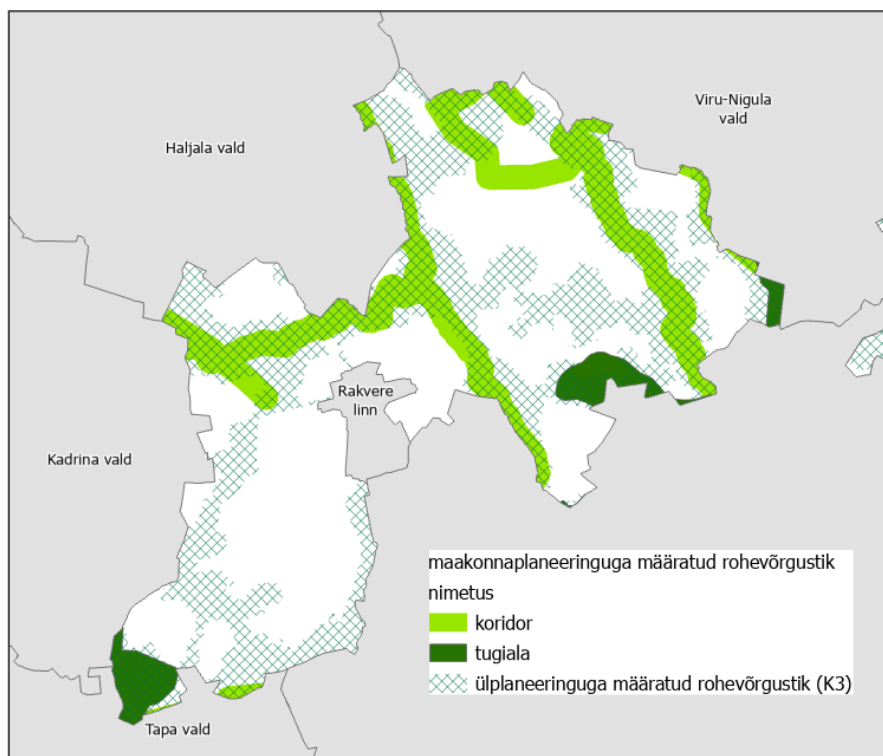
Rohevõrgustik (RV) on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ja neid ühendavatest rohekoridoridest.

Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja sellega kohanemine. Samuti stabiilse keskkonnaseisundi tagamine, asustuse ja majandustegevuse mõjude tasakaalustamine.

Rohevõrgustik koosneb tugialadest⁸⁵ ja neid ühendavatest koridoridest. Rohevõrgustik on maakonnaplaneeringus klassifitseeritud kolmeks hierarhia tasemeks (tabel 4). Maakonnaplaneering sätestab, et kohaliku tasemega koridoride määramine on kohaliku omavalitsuse pädevuses.⁸⁶

Tabel 4. Rohevõrgustiku hierarhia tasemed.

Rohevõrgustiku järk	Tugiala indeks	Koridori indeks
Riiklik	T1	K1
Piirkondlik	T2	K2
Kohalik	T3	K3



Skeem 20. Rohevõrgustik

⁸⁵ Maakonnaplaneeringus kasutusel mõistena "tuumala"

⁸⁶ Maakonnaplaneeringu seletuskiri p 4.4

Maakonnaplaneeringuga on kehtestatud rohelise võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks tingimused alljärgnevalt:⁸⁷

- Rohelise võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks tuumalade ja koridoride üldised kasutustingimused;
- Rohelise võrgustiku tuumala üldised kasutustingimused;
- Rohelise võrgustiku koridori kasutustingimused;
- Tingimused konfliktide vähendamiseks või pehmemendamiseks rohelise võrgustiku aladel.

Üldplaneeringuga määratakse kohaliku tasemega rohevõrgustik (K3) kohtades, kus maakonnaplaneeringuga rohevõrgustiku struktuurilelemente määratud ei ole. Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud maakonnaplaneeringuga määratud riikliku/piirkondliku tasemega rohevõrgustiku muutmiseks (p 4.1).

Üldplaneeringuga määratud kohaliku taseme koridorid (K3) teenivad eelkõige maakonnaplaneeringus sõnastatud eesmärki - suurendada riigi ja maakonna tasandi rohevõrgustiku sidusust ja toimivust. Kohaliku tasandi rohevõrgustiku koridor ei ole metsade majandamist reguleeriv tööriist. Raied⁸⁸ (sh rohevõrgustiku alal) reguleerib metsaseadus. Võimalikud piirangud raiete osas lähtuvad eelkõige seadusjärgsetest kinnisomandi kitsendustest.

Tingimused kohaliku tasandi rohevõrgustiku (K3) alal:

- 1) Uushoonestuse rajamisel tuleb tagada rohevõrgustiku toimimine. Rohevõrgustikku ei tohi läbi lõigata ulukite liikumist takistavate ehitiste püstitamisega. Koridori alaga ristisuunas peab jääma vähemalt 100 m katkematult vabaks. Erandina võib see ala olla väiksem kohtades, kus looduslik eeldus laiemaks alaks puudub (nt vooluveekogu ümbritsevas rohekoridoris ja arvestades olemasolevate ehitiste paiknemisega). Kui rohevõrgustiku koridor on väiksem kui 100 m, tuleb detailplaneeringute ja/või ehitusprojektide koostamisel käsitleda rohevõrgustiku toimimise tagamise ulatust ja meetmeid;
- 2) rohevõrgustikus asuvatel mäeeraldiste aladel tuleb peale kaevandamise lõpetamist luua taas eeldused rohevõrgustiku toimimiseks;
- 3) aladel, kus asuvad maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku konfliktalad⁸⁹, tuleb ehitusõiguse määramisel käsitleda rohevõrgustiku toimimist ja määrata leevendusmeetmed rohevõrgustiku toimimise tagamiseks.

2.10.4 Vaated

Esteetilised vaated maastikule mõjutavad inimese emotsionaalset seisundit. Vaadete loojaks on loodus oma piirkonnale omasel viisil ning inimene oma igapäevase tegevusega seda maastikku harides, seal metsa majandades, hooneid ehitades jne. Hooldatud maastikus hakkavad hästi silma ajaloolised-kultuurilised maamärgid. Hooldatud maastik toetab puhke- ja turismipotentsiaali ning keskkonnateadlikkust.

⁸⁷ Maakonnaplaneeringu seletuskiri ptk 4.4. Üldplaneeringu seletuskirjas ei dubleerita maakonnaplaneeringuga kehtestatud tingimusi. Üldplaneeringuga ei täpsustata maakonnaplaneeringuga kehtestatud tingimusi.

⁸⁸ Raie metsaseaduse § 28 tähenduses

⁸⁹ Digitaalsed alusandmed: MP_RVKonflikt

Maakonnaplaneering käsitleb vaateid üldistatult, ilma konkreetseid vaatekohti määramata ja tuues esile maaliste piirkondade arendamise ühe põhimõttena ajalooliste vaadete säilitamise (avamise) vajaduse.

Üldplaneering konkreetseid vaatekohti ei määra. See on igakordne kaalutlus. Vaadete üldise esteetika tagamiseks toimib üldplaneering oma projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste ja muude maakasutustingimuste kaudu. Detailseid tingimusi heakorra tagamiseks seatakse kohaliku omavalitsuse heakoraeeskirjaga ja muude asjakohaste dokumentide alusel.

- 1) Vaadete tagamiseks avalikust ruumist võib kohalik omavalitsus seada põhjendatud tingimusi hoonete ja rajatiste asukohale (p [2.4.5](#)) ning nende arhitektuursetele, ehituslikele ja kujunduslikele tingimustele (p [2.4.8](#));
- 2) Vaadete tagamiseks võib kohalik omavalitsus seada põhjendatud tingimusi võsa eemaldamiseks.

2.10.5 Kultuuripärand

2.10.5.1 Kultuurimälestised

Kultuurimälestiste riiklikus registris registreeritud mälestisi⁹⁰ ja nende kaitsevööndeid⁹¹ käsitletakse üldplaneeringus alusandmetena ning nende osas kehtivad seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused.

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid kultuuripärandi objektide riikliku kaitse alla võtmiseks või riikliku kaitse lõpetamiseks.

2.10.5.2 Kohaliku tähtsusega kultuuripärand

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi all tuleb üldplaneeringus mõista selliseid objekte, mis ei ole riikliku kaitse all ega võetud kaitse alla kohaliku omavalitsuse tasandil, kuid on selged eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad ainelise ja vaimse pärandi märgid, mis on kujundanud valla maakasutusmustrit.

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandil on eelkõige teadvustav ja teavitav tähendus. Kultuurimälestiste riiklikus registris registreeritud mälestisi ei käsitleta üldplaneeringus kohaliku tähtsusega kultuuripärandina.

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandiobjektid⁹² võivad olla arhitektuuriobjektid, maaehituspärandi objektid⁹³, militaarpärandi objektid⁹⁴, vallamajad⁹⁵, looduslikud pühapaigad⁹⁶, pärimused ja muistised⁹⁷

⁹⁰ Digitaalsed alusandmed: MKA_kultuurimälestis_p

⁹¹ Digitaalsed alusandmed: MKA_voondid_20260201. Allikas: MaRu avaandmed seisuga 01.02.2026

⁹² Digitaalsed ruumiandmed: yp_KOVkultparand, yp_KOVkultparand_pko, yp_KOVkultparand_j

⁹³ [Rehemajad • Maaehituspärandi andmekogu](#)

⁹⁴ [Militaarpärand](#)

⁹⁵ [vallamajad](#)

⁹⁶ Digitaalsed alusandmed: PK_obj_metsas_point. Pärandkultuuriobjektid metsas. Allikas: EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur. Objekte joonise esitluskujul ei kuvata. Andmete väljavõte seisuga 03.07.2024

⁹⁷ [• Kohad • Muistised ja pärimuspaigad](#)

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi üksikobjektidest tõstetakse üldplaneeringuga esile järgmised objektid⁹⁸ (lisa 2).

OBJECTID *	nimetus	tahis
1	Kaarli Kreutzwaldi kroonikivi	kovKP1
2	Raudlepa külakooli asukoht	kovKP2
3	Vana-Tõrma munakivitee	kovKP3
4	Rahkla vesiveski	kovKP4
5	Karitsa mõis ja kool	kovKP5
6	Kloodi mõis ja park	kovKP6
7	Sõmeru mõisa viinakööök (loodusmaja)	kovKP7
8	Kohala mõis ja endine kool	kovKP8
9	Uhtna põhikool	kovKP9
10	Uhtna kooli söökla - õppetöökoda	kovKP10
11	Uhtna mõisa tärkisevabrik	kovKP11
12	Sõmeru keskusehoone	kovKP12
13	Ubja külakeskus	kovKP13
14	Vaeküla külakeskus	kovKP14
15	Roodevälja poolmõis	kovKP15
16	Mädapea mõis	kovKP16

Tingimused kohaliku tähtsusega kultuuripärandi kaitseks:

- 1) Kõikide kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektide juures projekteerimistingimuste väljastamisel ja detailplaneeringuute koostamisel tuleb vastavalt objekti olemusele kaalutleda vajadust objektide säilimise tagamiseks või hävimise aeglustamiseks, eksponeerimiseks, vaadete avamiseks või säilitamiseks jms;
- 2) Kohaliku kultuuripärandi nimekirja kuuluvate hoonete ja rajatiste lammutamise soovi korral tuleb menetlusse kaasata Muinsuskaitseamet. Kaasamise eesmärgiks on anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist. Samuti tuleb kaasata amet juba mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti lammutamise ja ümberehitamise küsimustesse.

2.10.5.3 Arheoloogiapärandirikkad alad

Üldplaneeringuga määratakse arheoloogiapärandirikkad alad⁹⁹. Alade määramise eesmärgiks on vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski. Alade määratlemise aluseks on Muinsuskaitseameti poolt antud sisend üldplaneeringu koostamiseks¹⁰⁰. Arvestada tuleb, et seni avastamata ja prognoosimata

⁹⁸ Digitaalsed ruumiandmed: yp_KOVkultuuriparand_p

⁹⁹ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tingimus_arheo

¹⁰⁰ Allikas: Muinsuskaitseamet, 15.06.2023, lisa

muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid, millega arvestamine tagab kultuurmaastiku ajalise mitmekihilisuse säilimise. Arheoloogiapärandid kui inimtekkelisi või selge inimhõluga kohti võib olla kõikjal, kuid nende paiknemise tõenäosust on paljudel puhkudel võimalik maastikku analüüsides prognoosida. Näiteks juba teada olevate muinas- või keskaegsete asustuskeskuste lähedalt või samatüübilistelt maastikelt on tõenäosus avastada varasemate inimeste elu- ja matmispaiku (nt mere, järvede ja jõgede rannamoodustistelt kiviaegseid asulakohti, vanade külade lähedal liivastelt küngastelt külakalmistuid jne). Näiteks, tänapäeva Lääne-Virumaa, sealhulgas ka Rakvere vald, on tuntud tiheda muinasaegse asustuse ja aktiivse kaubavahetuse poolest, mistõttu on maapõue jäänud mitmeid juhuleide, kuid leidub ka maa-alalisi muistiseid, näiteks asulakohtasid, kalmeid või kultusekive. Seni teadmata muististe paiknemist maastikul on väga keeruline ette ennustada.

Meetmed avastamata arheoloogiapärandi kaitseks:

- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus;
- 2) kohalikul omavalitsusel tuleb küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui algatatakse detailplaneeringut või ehitiste alla kavandatava ala pind on suurem kui 500m².

2.10.6 Vääriselupaigad

Vääriselupaiga all tuleb mõista metsas asuvat ala, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur.

Vääriselupaik võib hõlmata väga laia spektrit erinevaid elupaiku – alates üksikust vanast puust kuni hektarite suuruse metsani. Vääriselupaigad ei ole kohaliku kaitse all looduskaitseseaduse tähenduses. Keskkonnaamet teeb vääriselupaikade inventuure, sõlmib nende säilimise tagamiseks lepinguid ja hindab nende täitmist. Teadaolevate vääriselupaikade asukohti käsitletakse üldplaneeringus alusandmetena¹⁰¹ ja maakasutustingimusi nende osas ei seata. Üldplaneeringu eesmärgiks on eelkõige teadvustada selliste elupaikade olemasolu ning asjakohasel juhul valida meetmeid ohustatud/ohualdiste ja haruldaste liikide elupaikade säilitamiseks.

2.10.7 Kaitstavad loodusobjektid

2.10.7.1 Riiklik kaitse

Looduskaitseseaduse alusel riiklikult kaitstavaid loodusobjekte¹⁰² käsitletakse üldplaneeringu alusandmetena. Looduskaitseseaduse alusel kaitstavaid üksikobjekte kajastab üldplaneeringu joonis ainult ulatusest, mis objekti kaitsekategooriast sõltuvalt on lubatud avalikustada. I, II ja III kaitsekategooria liikide

¹⁰¹ Alusandmed: KR_vep_a_20250522

¹⁰² KR_kaitseala_a, KR_üksikobjekt

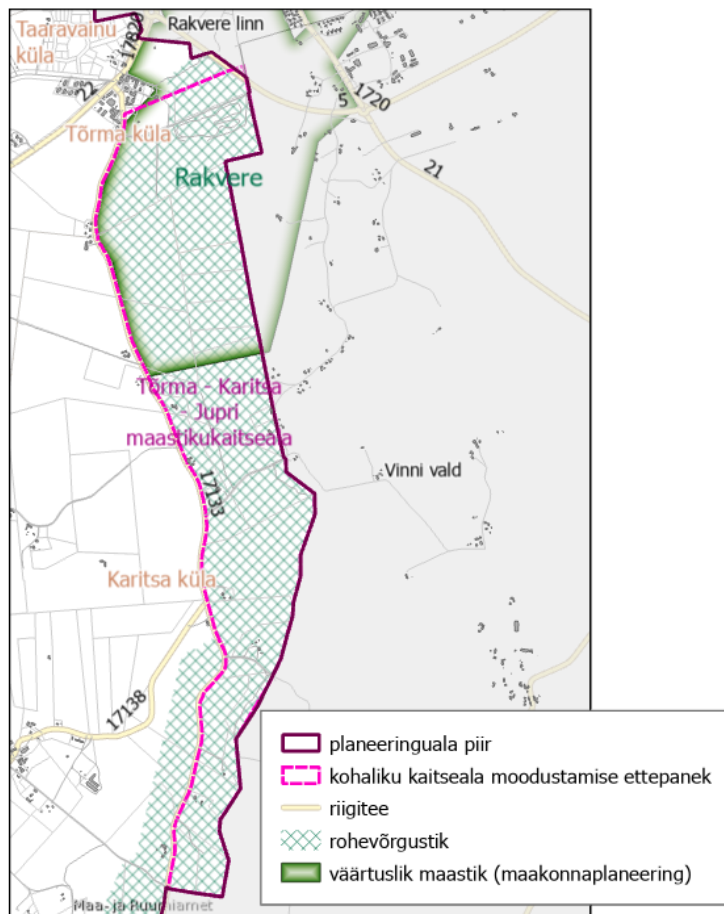
esinemise asukohtades tuleb kaitsealuse liigi elupaiga tagamiseks arvestada looduskaitseseadusest tulenevate nõuetega sõltumata sellel alal määratud maakasutuse juhtotstarbest¹⁰³.

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid loodusobjektide riikliku kaitse alla võtmiseks.

2.10.7.2 Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavad loodusobjektid

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud riiklikult kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.

Rakvere vallas on kohaliku kaitse all Pahnimäe maastikukaitseala (KLO5000025).¹⁰⁴ Kaitseala kaitse-eesmärgiks¹⁰⁵ on kaitsta ja tutvustada piirkonnas erilist pinnavormi (Pahnimäe oosi), maastikuilmet ning alaga seotud ajaloolis-kultuurilisi väärtusi; tagada kaitsealuste liikide ja nende kasvukohtade kaitse.



Skeem 21. Kohaliku kaitseala moodustamise ettepanek.

Kavandamisel on Tõrma – Karitsa – Jupri kohaliku kaitseala (KKO1) moodustamine (skeem 21). Kavandatava kaitseala piir on kantud informatiivsena planeeringu joonisele¹⁰⁶. Eesmärk on kaitsta tervet oosi, mis jääb Rakvere valla territooriumile (koos Jupri salaojaga). Kohaliku kaitse alla võtmise otsustamine toimub eraldi menetlusega looduskaitseseaduses sätestatud alustel ja korras.

¹⁰³ Alus: looduskaitseseadus § 55

¹⁰⁴ Pahnimäe maastikukaitseala ekspertiis. Koostaja Hendrikson ja Ko 2023. Töö nr 2204428

¹⁰⁵ [Pahnimäe maastikukaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri](#)

¹⁰⁶ Digitaalsed ruumiandmed: yp_KOVloodus_ala

2.10.8 Kogukonna-alad riigimetsas

Kogukonna-alad on Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) haldusalas olevad riigimetsaalad, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi.

Üldplaneering lähtub olemasolevatest avaliku huviga metsaaladest.¹⁰⁷

- Kloodi-Raketibaasi ring Kloodi külas (KAH1);
- Soosaluse soo Soosaluse külas (KAH2);
- Sõmeru mets Ussimäe külas (KAH3);

Riigimetsas asuvatele kogukonna-aladele seatakse tingimused:

- 1) kohaliku omavalitsust ja piirinaabreid tuleb teavitada planeeritavast metsaraiest enne metsateatise esitamist;
- 2) metsade majandamiseks ja uuendamiseks tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsusega, kaitsmaks neid huvisid ja eesmärgi, miks ala kogukonna-alaks on määratud;
- 3) eriolukordade, tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste tõttu tekkivatest töödest teavitab RMK omavalitsust eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi, eelnevate kokkulepete korral teavitatakse ka avalikkust muudatustest.

2.11 Teedevõrgustik. Liikluskorralduse põhimõtted

Tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised. Teedevõrgustikuna tuleb üldplaneeringus mõista erinevatest teedest, sh matkaradadest ja juurdepääsudest koosnevat terviklikku ja erinevat liikumisviisi võimaldavat sidusat süsteemi, mis ühendab meie elukeskkonna, ettevõtluskeskkonna ja puhkekeskkonna.

Üldplaneering eristab olemasolevat teede võrgustikku, planeeritavaid uusi teedevõrgu osasid ja liikluskorralduse põhimõtteid käesoleva peatüki alajaotuse alusel. Uusi teid, mille asukoht ei tulene vahetult ehitusprojektist või kehtestatud detailplaneeringust, tuleb käsitleda põhimõttelise lahendusena sidusa süsteemi loomisel. Nende asukohti võib menetluse käigus muuta ja seda ei loeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldjuhul ei kajastata üldplaneeringu joonisel selliseid uusi teedevõrgu osasid, mille juures planeeringu koostamisel ei ole eeldatud avalikku huvi nende avalikuks kasutamiseks.

2.11.1 Raudtee

Rakvere valda läbib Eesti Raudtee hallatav Tallinn–Narva raudteeliin¹⁰⁸. Raudteepeatusi vallas ei asu. Lähim peatus asub Rakvere linnas. Lisaks asub vallas Rakvere–Kunda raudteeharu, mida kasutatakse

¹⁰⁷ Digitaalsed ruumiandmed: RMK_kah_alad_20250902. Allikas: Maa-ja Ruumiameti avalik geoportaal seisuga 02.09.2025

¹⁰⁸ Digitaalsed alusandmed : E_601_roobastee_j

tööstuse toorme ja toodangu transpordiks. Raudteel opereerib Kunda Trans AS ja raudteelõik teenindab peamiselt Kunda tsemenditehast.

Raudtee arendamiseks on kavandatud selle elektrifitseerimine.¹⁰⁹ Ehitatakse välja kontaktvõrk ja nende teenindamiseks vajalikud autotrafopunktid, nendevahelised toitekaablid, õhuliinid, mastid jms rajatised. Raudteemaale lisandub kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatisi. Võib selguda väljaspool raudteemaad asuvate kinnistute koormamise vajadus kontaktvõrgu seadmete ja uute elektriliinidega. Kinnistute koormamise vajadus nende rajatiste teenindamiseks selgub projekteerimise käigus.

Tingimused ja põhimõtted rööbasteede arendamisel. Maakasutustingimised rööbasteede ääres

- 1) uute hoonestusalade rajamise korral raudteega piirnevatel aladel ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnanahäiringute leevendamiseks. Vajalikud meetmed tuleb ette näha detailplaneeringus/ehitusprojekti ja välja ehitada hoonestusala arendaja poolt. Planeeritavad lahendused ei tohi takistada raudteerajatiste, sh raudtee elektripaigaldiste hoolduse ja remondi teostamist;
- 2) rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulegeneraatorid, mobiilimastid jne), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist on võrdne või suurem rajatise kogukõrgusest. Tuulegeneraatori puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
- 3) tiheasustusalal ja kompaktse hoonestusega alal koostatavates detailplaneeringutes ja projektides tuleb ohutuse tagamiseks raudteega piirnevatel aladel ette näha meetmed, mis välistavad jalakäijate ja sõidukite sattumise raudteele väljaspool nõuetekohaseid ülekäigu ja ülesõidukohti;
- 4) kergliiklusteid ei ole lubatud planeerida ja projekteerida raudteemaale (va ülesõidukohad);

2.11.2 Riigiteed

Riigitee on riigile kuuluv tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet.¹¹⁰

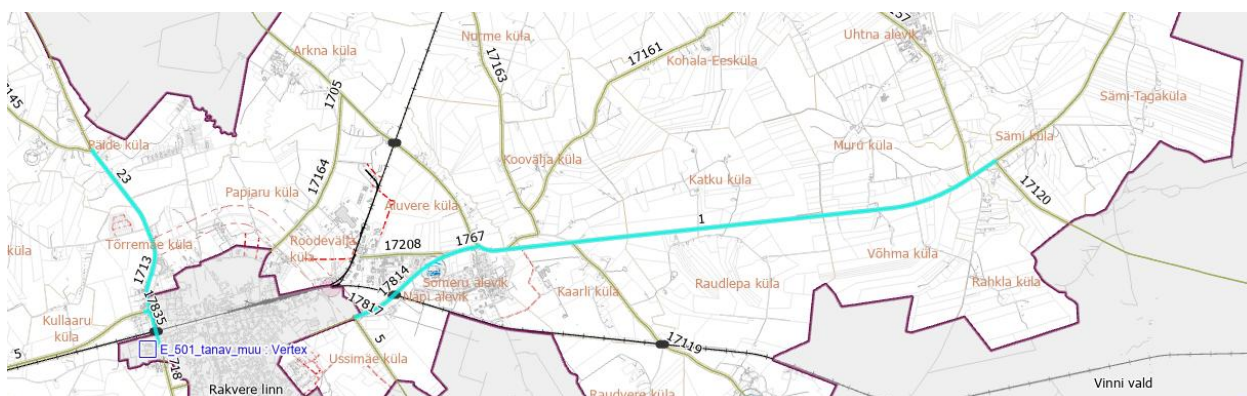
Olemasolevaid riigiteid käsitletakse joonisel üldplaneeringu alusandmetena¹¹¹. Neist riigitee nr 1 (Tallinna - Narva tee), riigitee nr 5 (Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee), riigitee nr 23 (Rakvere – Haljala tee) on osaliselt olulise liikluskoormusega (OLT).¹¹² (skeem 22)

¹⁰⁹ Sisendinfo: Eesti Raudtee 17.12.2019

¹¹⁰ Ehitusseadustik § 92

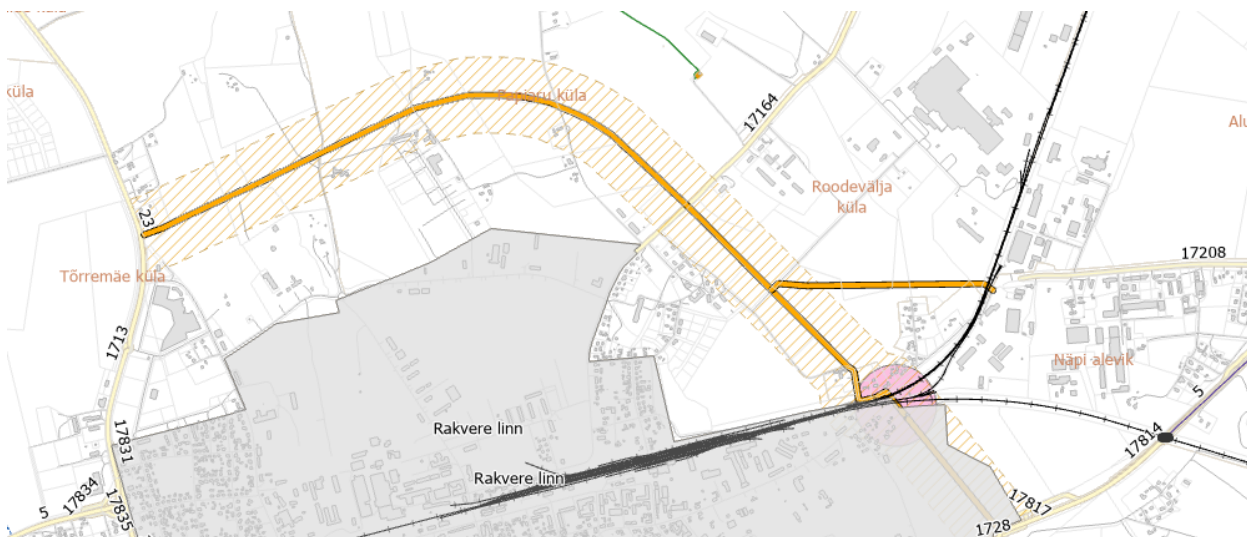
¹¹¹ Digitaalsed alusandmed: E_501_riiigitee

¹¹² Üldplaneeringus on käsitletud olulise liiklussagedusega teedena (OLT) riigiteid liiklussagedusega (AKÖL)>6 000 autot/ööpäevas sõltumata riigitee liigist. Digitaalsed ruumiandmed: TRAM_liiklussagedus_20250902. Allikas: Maa- ja ruumiarengu avalik kaardirakendus seisuga 12.09.2025



Skeem 22. Olulise liikluskoormusega teed.

Üldplaneeringuga kavandatakse uue riigiteena Rakvere linna põhjapoolne ümbersõit.¹¹³ algusega Tõrremäe külas asuvast Rakvere - Haljala tugimaanteest nr 23 ning kulgeb läbi Papiaru ja Roodevälja küla ning Rakvere linna kuni riigimaantee nr 5 Pärnu–Rakvere–Sõmeru (Rakvere linna lõunapoolse ümbersõidutee pikenduseni) Ussimäe külas. Võimalik alternatiivne lõik liitumisega riigiteega 17208 (skeem 23). Ümbersõidu rajamise peamine eesmärk on läbi Rakvere linna suunatava liikluskoormuse vähendamine ning kavandatud tootmis- ja elukeskkonna väljaarendamine linna põhjapiiril, ühendades olulise liiklussagedusega teelõike riigimaantee nr 23 ja 5 vahel



Skeem 23. Planeeritav ümbersõit

Üldplaneering kajastab oluliselt muudetava teelõiguna põhimaanteed nr 1 (Tallinn-Narva).¹¹⁴ vastavalt kehtestatud maakonnaplaneeringule.¹¹⁵ Oluliselt muudetava teelõiguna tuleb mõista pikemat teelõiku, mille osas võib eeldada, et liiklemise sujuvuse tagamiseks, liiklusohutuse parendamiseks ning tee funktsiooni tagamiseks on vajalik ühe või mitme järgnevalt loetletud meetme rakendamine – tee geomeetria muutmine,

¹¹³ Digitaalsed ruumiandmed: ymbersoit

¹¹⁴ Vabariigi Valitsus algatas 23.03.2022 korraldusega nr 97 Riigitee 1 Haljala ja Kukruse vahelise teelõigu 2+2 ristlõikega maantee riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Riigi eriplaneeringu ja KSH algatamise eesmärk on kavandada riigiteel 1 Tallinn–Narva asuva Haljala ja Kukruse vahelise teelõigu kiirusele 120 km/h vastava 2+2 ristlõikega maantee rajamist. Riigi eriplaneeringu koostamist ja KSH läbiviimist korraldab Rahandusministeerium.

¹¹⁵ Digitaalsed alusandmed: MP_olul_muudetav_tee

sõidusuundi eraldava piirde paigaldamine, täiendavate sõiduradade ehitamine, olemasolevate ristumiskohtade arvu oluline vähendamine, eritasandiliste ristumiskohtade rajamine. Oluliselt muudetava teelõigu arendamine võib kaasa tuua muudatusi piirkonna teedevõrgus, sh muudatusi, mis on seotud teega piirnevate kinnistute juurdepääsuga. Täpne lahendus antakse tee projektiga.

Üldplaneering teeb ettepaneku mitte kavandada oluliselt muudetava teelõiguna riigitee 23 viimist uude koridori ja eemaldada see maakonnaplaneeringu seletuskirja punktist 5.2 (vt p [4.4](#))

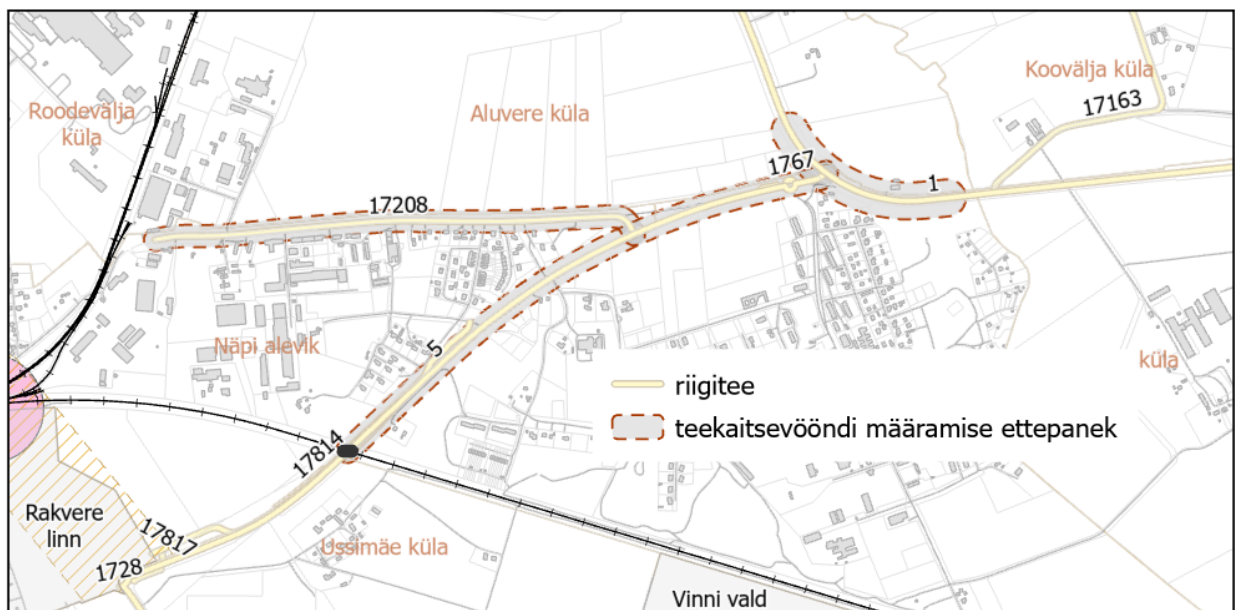
Liikluskorralduse põhimõtted riigiteedega külgnevatel aladel:

- 1) Kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee. Võimalusel tuleb vältida OLT-ga külgnevalt krundilt liikluse vahetut suunamist olulise liiklussagedusega teele;
- 2) OLT-le ei ole üldjuhul lubatud kavandada samatasandilisi ristumiskohti;
- 3) riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid, kogujateid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust kui riigiteede võrgustiku arengu seisukohalt selleks vajadus puudub;
- 4) katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel juurdepääs tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- 5) ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine tee kaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel;
- 6) arvestada tuleb liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagada leevendavate meetmetega (nt hekid, haljasalad vms) nõuetele vastavad keskkonnatingimused. Meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus;
- 7) üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga;
- 8) riigiteede puhul tuleb vältida tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet nõusoleku seda maad kasutada. Samuti teeb Transpordiamet erandeid asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt suuremas täpsusastmes geodeetilise alusplaani olemasolul ja menetleda seda kas läbi projekteerimistingimuste või detailplaneeringu.
- 9) rajatise asukoht tuleb kooskõlastada riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Tuulegeneraatorite kavandamisel arvestada, et tuulegeneraator ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud

sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $1,5 \times (H+D)$ (sealjuures H = tuulegeneraatori masti kõrgus ja D = rootori e tiiviku diameeter);

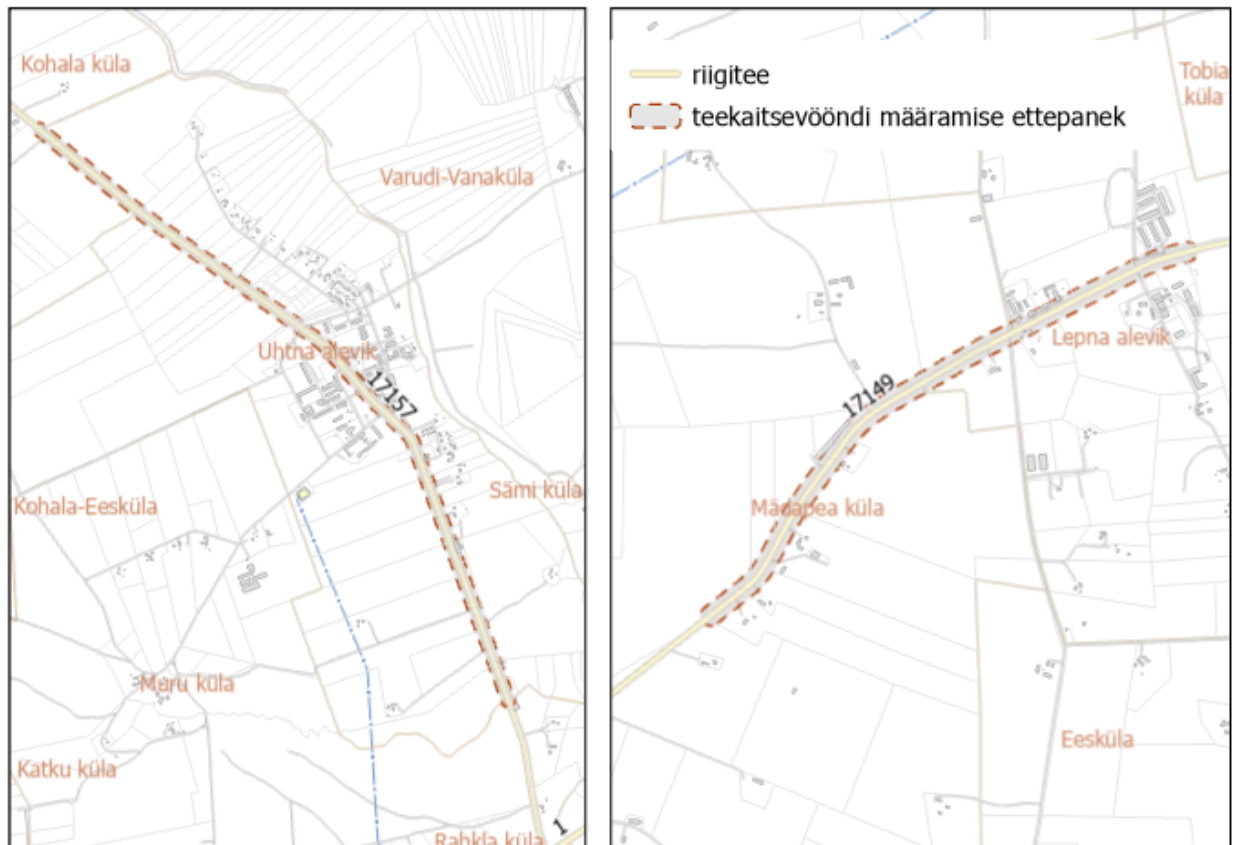
Riigitee teekaitsevööndiks määratakse:¹¹⁶

- 10) riigitee nr 5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru km 182,94-184,591 teekaitsevööndiks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevöönd ei laiene enne üldplaneeringu kehtestamist antud ehitusõigusele (skeem 24)
- 11) riigitee nr 17157 Kunda mõis – Sämi km 11,08-14,80 teekaitsevööndiks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast (skeem 25)
- 12) Lepna alevikus riigitee nr 17149 Rakvere – Jõepere km 3,60-5,60 teekaitsevööndiks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast (skeem 25)
- 13) Näpi alevikus riigitee nr 17208 Näpi tee km 0,0-1,46 teekaitsevööndiks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast (skeem 24)
- 14) riigitee nr 1 Tallinn – Narva (rahvusvaheline põhimaantee) alevikku läbivas lõigus km 100,74-101,23 teekaitsevööndiks 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast (skeem 24)



Skeem 24. Teekaitsevööndi määramine

¹¹⁶ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_teeKV



Skeem 25. Teekaitsevööndi määramine

2.11.3 Kohalikud teed

Kohalik tee¹¹⁷ on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.¹¹⁸

Oluliste uute kohalike teedena näeb üldplaneering ette:

- **Aluvere - Näpi külade** tootmistsooni kogujatee, mis on planeeritud ühendada üle raudtee kulgeva ühetasandilise ristmiku abil Teravilja tee ning Terminali teega, mille tulemusena välditakse riigimaanteelt uue mahasõidu rajamist.
- **Sõmeru alevikus** on ette nähtud tootmistsoonist ehitada uus tee läbi Kaarli küla Tallinn–Narva maanteele pikkusega ca 1,8 km, et vältida veoautodega ja rasketehnikaga Sõmeru aleviku keskosa läbimist.

¹¹⁷ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_tee. Kihil käsitletakse ainult uusi planeeritavaid teid. Olemasolevat teedevõrku käsitletakse joonisel ETAK andmete ja Transpordimeti teeregistri avalike andmete (seisuga 09.05.2024) alusel.

¹¹⁸ Ehitusseadustik § 92

Kohalikele teedele määratakse üldplaneeringuga tee kaitsevöönd 10 m mõlemal pool sõidurea välimisest servast.

Kohalike teede rajamise, hoolduse ja liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- 1) kohalike teede, sh parklate rajamine ja teehooldustööde korraldamine toimub kohaliku omavalitsuse arengukava (teehoiukava) alusel;
- 2) uute kohalike teede kavandamisel tuleb analüüsida olemasolevat teedevõrku. Kohalikud teed peavad moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus.
- 3) teemaa planeerimisel kohaliku tee rajamiseks tuleb alati kaaluda jalgratta- ja jalgteede rajamise vajadust;
- 4) kohaliku tee rajamisel peavad tehnovõrgud üldjuhul mahtuma transpordi maa-alale, mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul.
- 5) vajadusel tuleb rakendada liikluse rahustamise meetmeid;
- 6) teemaa-alale ei tohi tee omaniku nõusolekuta rajada hooldustehnikat ja sademevee ärajuhtimist takistavaid rajatisi (nt vallid, tee pinnast kõrgemad betoon äärised, aiad jne);

2.11.4 Erateed

Erateed on maaomanike eraomandis olevad teed, kus avalikkusele suunatud funktsioon üldjuhul puudub.

Eratee kasutamine toimub maaomaniku poolt määratud viisil. Eratee võib seaduses määratud juhtudel ja lähtudes avalikust huvist määrata avalikuks kasutamiseks¹¹⁹ (p 2.2). Sellisel juhul käsitletakse neid teid kohalike teedena¹²⁰ (p 2.11.4). Rakvere vallas on vastu võetud erateede avalikuks kasutamiseks määramise tingimused.¹²¹

- 1) Olemasoleva eratee määramisel avalikuks kasutamiseks tuleb eelnevalt koostada hinnang/ekspertiis üle antava tee seisundi kohta;
- 2) Uue avalikuks kasutamiseks määratava eratee rajamisel teostab tee ehituse üle järelevalvet omavalitsus ise või tema poolt volitatud isik.

2.11.5 Parkimine

Parkla on sõidukite parkimiseks ettenähtud ehituslikult või liikluskorralduslikult kujundatud ala, mille moodustavad parkimiskohad ja neid ühendavad teesoad¹²²

¹¹⁹ Õiguslik alus: Ehitusseadustik § 94. Üldplaneeringu koostamisel on puudunud objektiivne ülevaade erateedest, mille suhtes on eratee avalikuks kasutamiseks määramise leping EhS alusel sõlmitud, või millise osas saab jätkuvalt avaliku kasutamist pidada seaduslikuks enne ehitusseadustikku kehtinud Teeseaduse alusel sõlmitud lepingu põhjal.

¹²⁰ Kohalik tee ehitusseadustiku § 92 tähenduses

¹²¹ Vastu võetud [Rakvere Vallavolikogu 27.09.2023 määrusega nr 31](#)

¹²² Alus: Liiklusseadus

Üldplaneering käsitleb lähteandmetena olemasolevaid parkimisalasid¹²³ ja näeb ette täiendavaid võimalikke uusi parklate asukohti.¹²⁴

OBJECTID *	objekt	nimetus	staatus
1	parkla	Tõrma kalmistu juures	olemasolev
2	parkla	Tõrma kalmistu juures	olemasolev
3	parkla	Vaeküla tee 10. Vaeküla	olemasolev
4	parkla	Kooliotsa. Sõmeru alevik	olemasolev
5	parkla	Teeääre	planeeritav
6	parkla	Ubja külakeskus	planeeritav
7	parkla	Silmu tee	planeeritav
8	parkla	Salu kortermajad	planeeritav

Parkimisalade arendamise ja parkimiskorralduse üldised põhimõtted ja tingimused:

- 1) eraomandis oleval maal tuleb parkimine lahendada oma krundil. Parkimise täpne lahendus tuleb anda projektiga või asjakohasel juhul detailplaneeringuga. Parkimiskohtade minimaalne nõutud arv võib olla seotud maakasutuse juhtotstarbega / krundi kasutamise otstarbega;
- 2) parkimise planeerimine riigiteel ei ole lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) tuleb kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljapool riigiteed ja planeeritava alaga samal teepool (p 2.10.1);
- 3) avalike parklate ruumimõju vähendamiseks tuleb parklad liigendada haljastusega (põõsad, puud, hekid). Kahekümne ja enama kohaga parkla kavandamisel tuleb parkla rajamisel ette näha vähemalt üks puu iga kaheksa parkimiskoha kohta;
- 4) avalike parklate rajamisel tuleb lahendada ka kergliikurite (jalgrattad, elektritõukerattas) parkimine ja ette näha taristu elektriautode laadimiseks;
- 5) autokaravani parklad tuleb kavandada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus).

2.11.6 Jalgratta- ja jalgteed

Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa.¹²⁵

¹²³ Digitaalsed alusandmed: parkla Allikas: Maa- ja Ruumiameti Avaandmed ning KOV

¹²⁴ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_parkla

¹²⁵ Alus: liiklusseadus

Üldplaneering näeb liiklusohutuse suurendamiseks ja tervisliku liikumisviisi harrastamiseks olemasolevate¹²⁶ jalgratta- ja jalgteedega sidusalt ette uute jalgratta- ja jalgteede rajamise kõige tihedama liikluskoormusega teede äärde. Teede planeerimislahenduse aluseks on valdavalt maakonnaplaneeringuga kavandatud jalgratta- ja jalgteed.¹²⁷ Maakonnaplaneeringus kavandatud rahvusvahelist jalgrattateed¹²⁸ käsitletakse üldplaneeringus alusandmetena, kus valda läbivas lõigus tervikuna üldplaneeringu lahendus jalgrattateed ette ei näe.

Üldplaneeringuga ei määrata üldjuhul kavandatavate uute jalgratta- ja jalgteede¹²⁹ täpset paiknemist ja asukohta, st üldplaneering üldjuhul ei määratle, millisel pool sõiduteed jalgratta- ja jalgteed peab paiknema. Üldplaneeringus kajastatud lahendust tee asukoha osas tuleb käsitleda illustratiivsena, kui need ei tulene detailplaneeringust või koostatud projektist. Asukohad täpsustatakse määratud menetluse alusel ehitusseadustiku kohaselt. Riigitee nr 1 ääres planeeritava jalgratta- ja jalgteed asukoht täpsustatakse riigitee rekonstrueerimise projektis.

Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:

- 1) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel antakse projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse (p [2.4.1](#));
- 2) tee planeerimisel ja projekteerimisel tuleb igakordselt hinnata raja välisvalgustuse vajalikust lähtudes kasutusintensiivsusest, ohutusest ja funktsioonist (nt kooliteed, aastaringselt kasutatavad terviserajad ja rulluisu- või rullsuusarajad jms)
- 3) tee rajamine kavandada tuleb kavandada võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed / tänavat. Tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus ning vältida põhjendamatuid ristumisi maanteega;
- 4) üldjuhul tuleb jalgratta- ja jalgteed paigutada väljapoole riigi põhi-, tugi-, või kõrvalmaantee teemaad ja eraldada sõiduteest eraldusribaga. Kitsastes oludes, kus ei ole võimalik jalgratta- ja jalgteed vahele kavandada eraldusriba, tuleb liiklusohutuse tagamiseks leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku mootorsõidukite liiklusest tulenevat ohtu;

2.11.7 Matkarajad

Matkaradade all tuleb üldplaneeringus mõista jalgsi matkamiseks ja sportimiseks ettenähtud, looduses tähistatud radasid.

Olemasolevad ja planeeritavad matkarajad Rakvere vallas¹³⁰:

¹²⁶ Digitaalsed alusandmed: E_501_tee_j_KLT

¹²⁷ Digitaalsed alusandmed: MP_KLT_prioriteet

¹²⁸ Digitaalsed alusandmed: MP_rahvusvah_jalgrattateed

¹²⁹ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_KLT

¹³⁰ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_Mrada

OBJECTID *	nimetus	staatus ▲
10	Sõmeru suusarada	olemasolev
12	Sõmeru, jaanitule, sooring	olemasolev
17	RMK raja osa Lasila - Saksi teelt	olemasolev
20	Kloodi ring	planeeritav
21	Tõrma matkarada	planeeritav
28	Hüppemae-Vinni oos	planeeritav
31	Päide-Pähnimäe rada	planeeritav
32	Vaeküla oja karstirada	planeeritav

Üldplaneeringus alusandmetena käsitletavat ja joonistel kajastatavat marsruudid¹³¹ ei ole üldplaneeringu definitsiooni tähenduses matkarajad, vaid eelkõige informatiivse sisuga ja pärandkultuuri objektidega sidustatud võimalikud liikumisteed. Nendega ei kaasne üldplaneeringuga matkaradadele seatavaid maakasutustingimusi.

Matkaradade arendamise põhimõtted:

- 1) radade rajamine on võimalik ainult maaomaniku nõusolekul ja temaga sõlmitava lepingu alusel. Lepingus peavad olema minimaalselt määratud raja asukoht ning tingimused raja kasutamise ja hooldamise kohta;
- 2) kõikidel juhtudel tuleb matkaraja rajamise kavatsusest teavitada kohalikku omavalitsust ja esitada selle raja asukohaplaan. Kavandatavad tingimused tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega, kui kavandatav rada asub üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal ja/või väärtuslikul maastikul. Kui kavandatav matkarada asub looduskaitsealal, tuleb kavandatav rada ja selle kasutamise tingimused kooskõlastada ka kaitseala valitsejaga;
- 3) matkaradade tähistamine looduses on kohustuslik. Raja algus- ja/või lõpus peab olema avalikult kättesaadav info raja hooldamise eest vastutava isiku kohta;

2.11.8 Juurdepääsud

Lähtudes avalikust huvist näeb üldplaneering ette juurdepääsude vajaduse kallasrajale¹³² ja muudele avaliku huviga objektidele (p 2.2),¹³³ kuhu vahetu juurdepääs riigiteede ja kohalike teede kaudu puudub. Üldplaneeringus määratud juurdepääsude asukohti ei saa pidada lõplikuks. Selliseid asukohti võib lisada või muuta lähtuvalt maaomanikega sõlmitavatest kokkulepetest ning seda ei peeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringuga mäetööstusmaa juhtotstarbega alale planeeritud supluskohtade juurdepääsud lahendatakse peale maavara kaevandamise lõpetamist ala korrastusprojekti koosseisus.

¹³¹ Digitaalsed alusandmed: marsruut

¹³² Kallasrada keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 tähenduses

¹³³ Digitaalsed ruumiandmed: yp_juurdep.

Üldplaneeringuga nähakse ette järgmised juurdepääsud:

OBJECTID *	nimetus	asustusüksus
9	juurdepääs Päide supluskohale/kallasrajale	Päide küla
10	juurdepääs Kunda jõele	Sämi küla
11	juurdepääs Uhtna supluskohale	Uhtna alevik
12	juurdepääs Sõmeru supluskohale	Sõmeru alevik
13	juurdepääs Toolse jõele	Andja küla
14	juurdepääs Tõrma matkarajale	Tõrma küla

Juurdepääs kallasrajale või muule avaliku huvi objektile ei tähenda tingimata tee, kui rajatise olemasolu. See võib tähendada ka jalgrada ning juurdepääsu kasutamise aeg võib olla piiratud.

Tingimused juurdepääsude tagamisel:

- 1) juurdepääsude tagamisel tuleb lähtuda p 2.2 sätestatud avaliku huvi tagamise põhimõtetest. Konkreetsed tingimused avaliku huviga objektidele juurdepääsuks ja selle maa kasutamiseks avaliku huvi tagamiseks tuleb kokku leppida maaomaniku ja omavalitsuse vahel sõlmitava lepinguga või määratakse sundvalduse seadmisel;
- 2) juurdepääsuks looduskaitse üksikobjektidele, kultuurimälestistele, kohaliku tähtsusega kultuuripärandile, kus avalik juurdepääs puudub, tuleb lähtuda igaühedõigusest, kui üldplaneeringuga ei ole ette nähtud teisiti või üldplaneeringus sätestatud põhimõtete alusel maaomanikuga sõlmitud lepinguga ei nähta ette teisiti;

2.12 Tehnovõrgud ja rajatised

2.12.1 Elektrivõrk

Üldplaneering käsitleb planeeringu alusandmetena elektriline nimipingega 35 või rohkem¹³⁴, samuti Elering AS esitatud sisendi¹³⁵ alusel. Üldplaneering ei käsitle valla ruumilist arengut ja elektrivõrgu arendamist võimaliku tuumajaama rajamise seisukohalt, mille kohta on algatatud riigi eriplaneeringu koostamine.¹³⁶

Planeeritavad võrguarengud:¹³⁷

- L506 Rakvere-Kiisa 330 kV liiniga viiakse ühistele mastidele 110 kV Rakvere-Tapa L102, kuid liini sisestus Rakvere alajaama jääb olemasolevasse koridori mastist 3 kuni Rakvere alajaamani;

¹³⁴ Digitaalsed alusandmed. ETAK 2025

¹³⁵ Digitaalsed alusandmed: ER_liinid, ER_aj. Andmed seisuga 16.12.2019

¹³⁶ Riigi eriplaneering algatatud [Vabariigi Valitsuse 22.05.2025 korralduse nr 102 alusel](#), kus planeeringuala hõlmab osaliselt ka Rakvere valda.

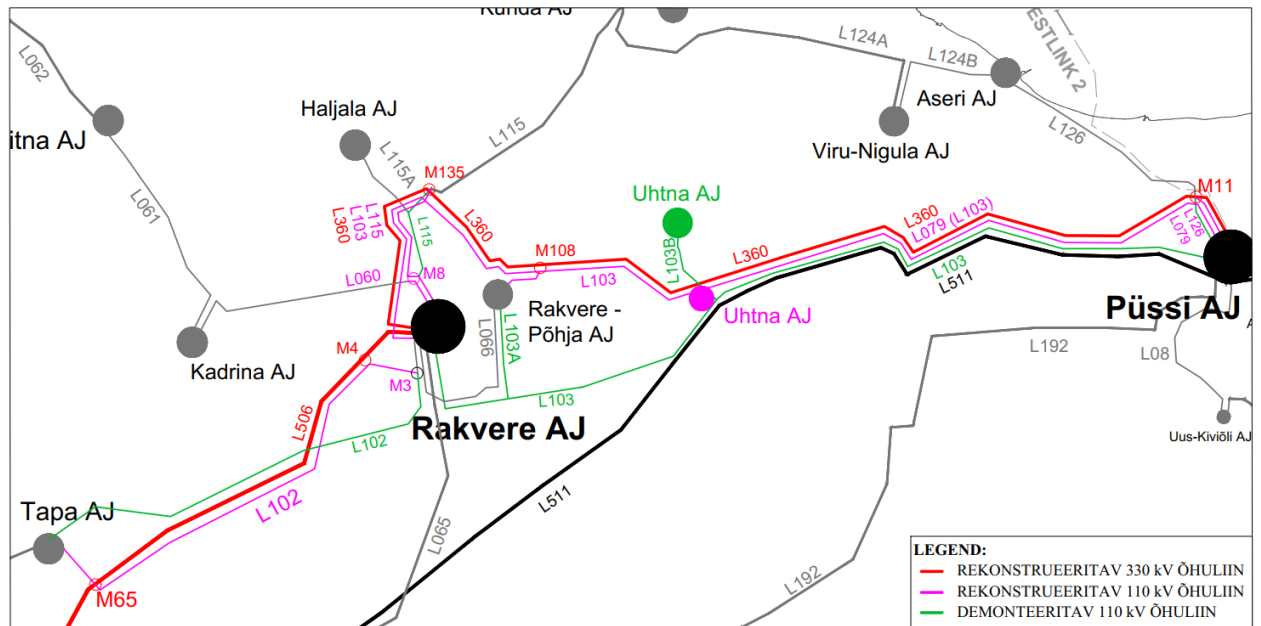
¹³⁷ Allikas: Elering AS 19.12.2025 kiri nr 11-4/2025/1088-2

- 110 kV Rakvere-Püssi L103 õhuliin rajatakse ühistele mastidele 330 kV Rakvere-Püssi L360 õhuliiniga. Lisaks viiakse L360 ja L103-ga osaliselt ühistele mastidele ka 110 kV liin Rakvere-Kunda L115 (joonisel L360 mastist 135 kuni L060 mastini 8). Mastist 8 kuni Rakvere alajaamani rajatakse olemasolevasse Rakvere-Püssi L060 liinikoridori L060 ja Rakvere-Kunda L115 jaoks uus kaheaheelaline 110kV õhuliinilõik. L103 Rakvere alajaama sisestuse jaoks kasutatakse L102 olemasolevat liinilahtrit. L102 Rakvere alajaama sisestus viiakse L066 lahtrisse, L066 viiakse L065 lahtrisse ja L065 tõstetakse vabanevasse L103 lahtrisse;
- Uhtna alajaam ehitatakse H-skeemiga alajaamaks uues asukohas Uhtna haru L103B ja L360 ristumiskoha lähedal. Liini L103 Rakvere-Püssi asemel tekivad Rakvere-Uhtna L103 ja Uhtna-Püssi L079. Olemasoleva Uhtna haruliini L103B demonteeritakse koos vana Uhtna alajaamaga. L360 ja sellega seotud 110 kV liinide tööd on plaanis valmis saada aastaks 2035, L506 tööd aastaks 2037;
- demonteeritakse Rakvere-Põhja alajaama 110 kV haruliin L103A. Rakvere-Põhja alajaam jääb ühendatuks Rakvere alajaamaga olemasoleva L066 liini kaudu. L066 jaoks kasutatakse vana L103 trassi mastist 305A kuni mastini 181 (ehk olemasolev L066 demonteeritakse mastist 29 kuni 39). Rakvere-Põhja alajaama teine toide tagatakse uuel L103 liinilt haruna (skeemil roosaga).
- Perspektiivsetest investeeringutest on võimalik, et koostöös Elektrileviga rekonstrueeritakse olemasolev Haljala alajaam H-skeemiga alajaamaks. Sellest tingituna tuleb rajada olemasoleva haru kõrvale paralleelselt uus 110 kV õhuliin, mis ühendatakse Rakvere-Kunda L115 liinile ehk tekivad liinid Haljala-Kunda ja Haljala-Rakvere. Samuti on koostöös Elektrileviga plaanis Pajusti 35 kV alajaama rekonstrueerimine 110 kV H-skeemiga alajaamaks ja Rakvere-Pajusti 35 kV õhuliini rekonstrueerimine 110 kV pingele. Mõlemad investeeringud on planeeritud 2030+ perspektiivis.



Skeem

Skeem 26.



Skeem 27.

Tingimused lähtuvalt elektriliinidest:

- 1) Lisaks seadusjärgsetele elektripaigaldiste kaitsevööndist tulenevatele kinnisomandi kitsendustele peab uute ehitiste kavandamisel arvestama olemasolevate ehitiste ohutuse tagamiseks vajalike meetmetega. Ehitisi, hooneid ja rajatisi ei või ehitada õhuliini sihialasse. Sihiala laius:
 - 110 kV liini teljest – 16 m;
 - 330 kV liini teljest – 22 m;
- 2) tingimused tuulepargi elektrivõrgule vt p [2.12.3.1](#)

2.12.2 Gaasivõrk

Üldplaneering käsitleb gaasivõrgu rajatisi Elering AS alusandmete alusel.¹³⁸

Üldplaneeringuga ei kavandata Elering AS gaasivõrgu laiendamist.

Tingimused gaasivõrguga arvestamiseks:

- 1) gaasitorustiku lähipiirkonnas toimuvate planeeringute menetlemisel tuleb arvestada asjaoluga, et gaasitorustikku ümbritseval maa-alal projekteerimisel ja ehitamisel tuleb ette näha vastavad meetmed projekteeritava ehitise kaitseks leevendamaks ohtusid, mis lähtuvad gaasipaigaldisest. Sellisteks gaasipaigaldisest lähtuvateks ohtudeks, millega tuleks arvestada, on näiteks süttimata gaasilekkest, gaasipilve plahvatuses, põleva gaasi soojuskiirgusest ja torustiku rebenemisega kaasnev plahvatus

¹³⁸ Digitaalsed alusandmed: ER_gaas_torustik, ER_gaas_side, ER_gaas_AKK, ER_gaas_JS. Andmed seisuga 16.12.2019

ning jugatuli. Üheks oluliseks leevendusmeetmeks saab olla gaasitorustiku ohutuskujasse ehitamise keeld;

- 2) gaasitorustiku ohutuskuja ja gaasitorustiku asukoha lähipiirkonnas rakendatavad kaitsemeetmed peavad olema piisavad, et kaitsta inimeste tervist ja elu gaasitorustike tekitatud müra, vibratsiooni, õhusaaste ja lõhnade ning ohuolukorra tekkimisel gaasitorustiku käitamisel.

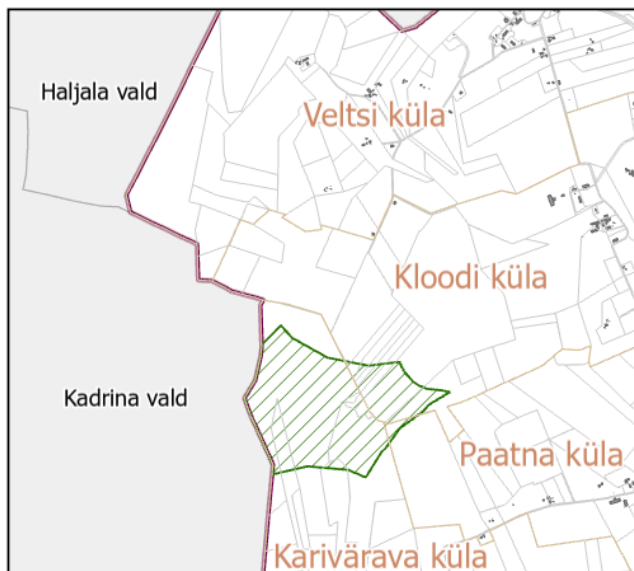
2.12.3 Taastuenergia

Taastuenergia all tuleb üldplaneeringus mõista energiaressurssi, mida saab kasutada lakkamatult ja/või mis taastub ökosüsteemi aineringete käigus ilma, et selle kogus inimtegevuse mõjul väheneks. Taastumine eeldab, et neid ressursse ei kasutataks rohkemal määral, kui neid juurde tekib.

2.12.3.1 Tuuleenergia

Tuulegeneraatori all tuleb mõista seadet, mis muudab tuule kineetilise energia elektrienergiaks. Tuulepargina tuleb üldplaneeringus mõista kahte või enamast vähemalt 30m kõrgust omavahel üheks süsteemiks ühendatavat tuulegeneraatorit.

Üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused kogumis loovad vähe asukohaeeldusi tuulegeneraatori/te rajamiseks. Olemasolev asustusstruktuur, tiheasustusega ja kompaktse asustusega alade paiknemine, määratud kaugusnõuded ja muud väärtused ei välista siiski täielikult võimalust tuulegeneraatori püstitamiseks. Eriti juhul, kui Euroopa standardi mõttes oleks tegemist väikegeneraatoritega.



Skeem 28.1 Veltsi-Hulja tuulepargiala

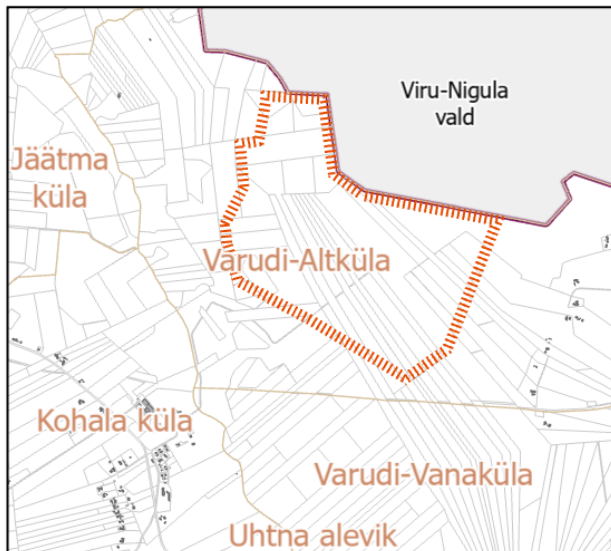
Üldplaneeringu lahendus näeb ruumilise mõjuga ehitisena (ORME) (p 2.3.14) ette Veltsi - Hulja tuulepargiala.¹³⁹ (skeem 28). Alale on lubatud tuulepargi rajamine tähtajaga 35 aastat. Ala asukohavalikul on lähtutud paljudest erinevatest

¹³⁹ yp_tingimus_tuulepark. Potentsiaalsete tuulepargialade leidmine ja kujunemine on kirjeldatud üldplaneeringu KSH aruandes.

Rakvere Vallavalitsus on 12.03.2025 korraldusega nr 72 tunnistanud kehtetuks ja lõpetanud hankemenetluse „Rakvere valla tuulepargi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine“ (viitenumber 291398). Tuuleparkide eriplaneeringu koostamisest huvitatud isikud korraldavad perioodil 2025 a. II kvartal – 2026.a. IV kvartal spetsialiste kaasates ekspertuuritud seoses ilmnenu täiendavate looduskaitseliste (väike-konnakotka elupaika puudutavate) puhvrite rakendamisega, mille tulemusena selgub projekti majanduslik otstarbekus, riskid ja eriplaneeringuga jätkamise mõttekus.

kriteeriumitest, sh tingimusest, et ala kaugus lähimatest elamutest oleks vähemalt 1000 m.¹⁴⁰

Üldplaneeringu protsessi käigus on käsitletud võimaliku eelvalikualana ka Varudi-Altküla tuulepargiala (Lisa 1. KSH aruanne p 5). Tuulepargi rajamise võimalikkus seal tuleb välja selgitada seadusega määratud planeerimisprotsessi käigus. Vastavat ala üldplaneeringu joonisel¹⁴¹ tuleb käsitleda informatiivsena, millest ei tulene õigustatud ootust tuulepargi rajamiseks.



Skeem 28.2 Varudi – Altküla tuulepargi eeluuringuala.

Tingimused tuulepargi arendamisel:

- 1) Tuulepargi rajamiseks tuleb koostada detailplaneering (p [2.4.2](#));
- 2) Rajatava tuulepargi vähim lubatud kaugus elu- ja ühiskondlikest ehitistest on 1000 m;
- 3) Detailplaneeringu koostamisel võib üldplaneeringuga planeeritud tuulepargialade piire täpsustada. Täpsustamist ei peeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kui kohaliku omavalitsuse hinnangul ei ole tegemist olulise muutusega ala ulatuses;
- 4) tuulepargialal on vajalik läbi viia täpsustavad elupaigakasutuse uuringud kõikide nende linnuliikide osas, kes MLA tsoneeringu kohaselt alal esinevad. Uuringu eesmärgiks on saada sisend selle kohta, kas vaadeldav isend/liik potentsiaalset tuulepargiala kasutab. Kui kasutab, siis missuguses ulatuses ning millisel otstarbel (mängualana, toitumisalana jne) ning missuguseid leevendusmeetmeid on vaja rakendada, et leevendada tuulikute tulenevat võimalikku negatiivset mõju. Detailsete uuringute koostamisel tuleb lähtuda Mägi, M., Saag, P., Eesti Mereinstituut (2025) koostatud juhendist „Tuuleparkide elustiku-uuringute metoodika ja järelseire miinimumnõuded“.¹⁴²;
- 5) tuulepargi detailplaneeringule koostatavas KSH-s tuleb käsitleda kogu tuulepargi jaoks vajaliku taristu mõju üldplaneeringuga määratud rohevõrgustikule. Vajadusel tuleb ette näha meetmed rohevõrgustiku sidususe säilitamiseks;

¹⁴⁰ Kasutatud juhendmaterjal: [Tuuleparkide keskkonnamõju hindamise juhend](#). Koostajad Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, Estonian, Latvian & Lithuanian Environment SIA. 2025

¹⁴¹ Digitaalsed alusandmed: varudiala_vestman

¹⁴² Eesti Ornitoloogiaühing ja Kotkaklubi, 2022. Üle-eestiline maismaalinnustiku analüüs. Riigihange nr 239156.

- 6) Veltsi-Hulja tuulepargi arendamisel vältida uute kraavide rajamisel nende suunamist otse Selja jõkke. Juhul, kui alternatiivsed võimalused puuduvad, tuleb Selja jõkke suubuvate uute kuivenduskraavide rajamisel või vanade taastamisel kraavide suudmetesse rajada spetsiaalsed settebasseinid või kasutada muid setitamise võtteid;
- 7) Elektrituulikute osas tohib vähim horisontaalne kaugus elektrituuliku torni telje ja olemasoleva 110 kV ja 330kV õhuliini lähima juhtme vahel (tuule puudumisel) olla tuuliku masti kahekordne kõrgus;¹⁴³
- 8) Tuulepargi ühendusliini kaitsevöönd võib kattuda Eleringi õhuliini kaitsevööndiga. Õhuliini planeerimisel on nõutav telje kaugus Eleringi õhuliini teljest:
 - kahe 330 kV õhuliini telgede vaheline kaugus - 40m;
 - 330 kV ja 110 kV õhuliini telgede vaheline kaugus - 35m;
 - kahe 110 kV õhuliini telgede vaheline kaugus - 20m.
- 9) Tuulepargi õhuliini ja Eleringi õhuliini ühistele mastidele rajamine ei ole lubatud;
- 10) Tuulepargi ühendusliini kaitsevöönd võib kattuda Eleringi õhuliini kaitsevööndiga. Õhuliini planeerimisel on nõutav telje kaugus Eleringi õhuliini teljest:
 - kahe 330 kV õhuliini telgede vaheline kaugus - 40m;
 - 330 kV ja 110 kV õhuliini telgede vaheline kaugus - 35m;
 - kahe 110 kV õhuliini telgede vaheline kaugus - 20m.

Tingimused üksiku tuulegeneraatori püstitamisel:

- 11) Kuni 10 kW võimsusega väiketuulegeneraatorite püstitamiseks antakse kohaliku omavalitsuse poolt projekteerimistingimused;
- 12) kuni 30 m kogukõrguse või kuni $\leq 200 \text{ m}^2$ rootori pindalaga väiketuulegeneraatori püstitamise võimaluse väljaselgitamiseks tuleb läbida projekteerimistingimuste andmise avalik menetlus (p [2.3.2](#))¹⁴⁴;
- 13) üle 30 m kõrguste tuulegeneraatorite püstitamiseks sõltumata generaatori võimsusest peab kohalik omavalitsus kaaluma detailplaneeringu koostamise vajadust. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel väljastatakse projekteerimistingimused avatud menetlusega;
- 14) üle 50 m kõrguse tuulegeneraator rajamiseks tuleb koostada detailplaneering (p [2.4.2](#)). Tuulegeneraator on lubatud rajada asukohta, kus minimaalne kaugus järgmise samasuguse generaatorini on vähemalt 1000 m ¹⁴⁵;
- 15) tuulegeneraatorit ei tohi kavandada elu- ja ühiskondlikele ehitistele lähemale kui $1,5 \times (H+D)$ (sealjuures H = tuulegeneraatori masti kõrgus ja D = rootori ehk tiiviku diameeter), välja arvatud kirjalikul kokkuleppel maaomanikuga;

¹⁴³ EVS-EN 50341-2-20:2018 ELEKTRIÕHULIINID VAHELDUVPINGEGA ÜLE 1 kV Osa 2-20: Eesti siseriiklikud erinõuded (SEN) alusel.

¹⁴⁴ Väiketuulegeneraatori määratluse piirina käsitleb üldplaneering Euroopa standardit EN 61400-2, mille kohaselt väiketuulegeneraatori rootori pindala ei ületa 200 m^2 .

¹⁴⁵ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tingimus_tuulepark_PV. Ala, mille sees ei saa tuulepargi realiseerimise tagamiseks püstitada üle 50 m kõrgust tuulegeneraatorit

- 16) tuulegeneraator ei tohi avalikult kasutatavatest teedest sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest paikneda lähemal kui $L = (H + 0,5D)$, kus L on tuuliku vähim kaugus teekatte servast meetrites, H on tuuliku masti kõrgus meetrites ja D on tuuliku rootori või tiiviku diameeter meetrites¹⁴⁶;

2.12.3.2 Päikeseenergia

Päikeseenergia alla tuleb mõista päikesekiirgusest pärinevat energiat, mida saab kasutada elektri ja/või soojuse tootmiseks. Päikeseelektrijaama (PEJ) alla tuleb üldplaneeringus mõista päikesekiirguse muundamiseks elektrienergiaks põhinevat tootmisaset, mis koosneb fotogalvaanilistest paneelidest, inverterist ja vajalikust elektrisüsteemist.

PEJ-d sõltuvalt nende asukohast ja suurusest võivad omada visuaalselt olulist ruumilist mõju, mille tõttu seatakse nende rajamiseks üldplaneeringuga tingimused.

Üldised maakasutuse tingimused ja põhimõtted päikeseelektrijaamade rajamisel:

- 1) Määratud juhtudel (p [2.3.2](#)) antakse projekteerimistingimused PEJ rajamiseks avatud menetlusega
- 2) tiheasustusega ala ja kompaktse hoonestusega alal ei tohi elamumaa juhtotstarbega maal rajada maaraamidel päikeseelektrijaama. Erandiks võivad olla maaraamidel päikeseenergiat tootvad vertikaalsed piirdeaiad (vt ka p [2.3.15](#))
- 3) kui elamumaal asuv päikeseelektrijaam ei ole hoone tehnosüsteemi osa, vaid iseseisev rajatis, siis väljastatakse PEJ ehitusluba peale hoone kasutusloa saamist;
- 4) maapinnale/maaraamidele paigaldatud päikeseelektrijaama aluse maa hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke. Haljastustingimused ja PEJ aluse hooldus tuleb lahendada ehitusprojekti või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringus;
- 5) korterelamute rõdudele päikeseelektrijaama paigaldamisel tuleb lahendus anda kogu kortermaja jaoks ja selle arhitektuuriga sobivalt;
- 6) PEJ ega akupargi rajamiseks ei ole lubatud metsamaa raadamine;
- 7) PEJ rajamine ei ole lubatud väärtuslikul põllumajandusmaal (p [2.9.4.1](#)) ja väärtuslikul maastikul (p [2.10.1](#)). Erandina on lubatud päikeseelektrijaamad hoonete fassaadilahendustes ja katustel ning maaraamidel päikeseelektrijaamad olemasolevate ja rajatavate hoonete elektriga omavarustuse vajaduse katmiseks.

¹⁴⁶ Tingimus tuleneb Kliimaministeeriumi 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (RT I, 22.11.2023, 9).

2.12.3.3 Maasoojussüsteem

Maasoojussüsteemina tuleb üldplaneeringus mõista kütte- ja jahutussüsteemi, mis kasutab pinnases, kivimites, põhjavees salvestunud soojusenergiat hoone temperatuuri reguleerimiseks.

Maasoojussüsteemi rajamine toimub ehitusseadustikus ja veeseaduses sätestatud alustel. Arvestades ulatuslikult kaitsmata põhjaveega alasid, on Rakvere vallas maasoojussüsteemi rajamisel eriline tähtsus keskkonnakaitse /veevarude kaitsega seotud küsimustel.

Tingimused ja põhimõtted maasoojussüsteemi rajamisel:

- 1) Lubatud on ainult kinnised maasoojussüsteemid;
- 2) Soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist peab olema vähemalt 5 m;
- 3) Karstialadel ei ole maasoojussüsteemi rajamine lubatud (p [2.3.5](#));

2.12.4 Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Reoveekogumisala on piirkond, kus elanikkond ja/või majanduslik tegevus on piisav asula reovee kogumiseks ja reoveepuhastisse juhtimiseks või keskkonda heitmiseks.

ÜVK arengualana tuleb mõista üldplaneeringus sellist ala, kus arendustegevuse käigus tuleb igakordselt hinnata tehnilist võimalust ja majanduslikku otstarbekust tarbijate liitmiseks alal olemasoleva ühisveevärgi- ja/või kanalisatsiooniga või selle rajamiseks, kui seda seni pole.

Reoveekogumisala moodustamisel¹⁴⁷ lähtutakse põhjaveekihi kaitstusest ja reoveekogumisala koormusest, arvestades sotsiaal-majanduslikku kriteeriumit, pinnaveekogumite seisundit ning veekaitse eesmärgi.

Rakvere vallas asub 9 reoveekogumisala¹⁴⁸. Neist ainult Rakvere ala (RKA0590247) on üle 2000 ie.

kr_kood	nimi	tyyp	elanike_ar
RKA0590241	Uhtna	Alla 2000 ie	320
RKA0590238	Vaeküla	Alla 2000 ie	202
RKA0590244	Lepna	Alla 2000 ie	458
RKA0590246	Veltsi	Alla 2000 ie	260
RKA0590245	Arkna	Alla 2000 ie	180
RKA0590243	Lasila	Alla 2000 ie	93
RKA0590575	Ubja	Alla 2000 ie	258
RKA0590247	Rakvere	Üle 2000 ie	18825
RKA0600578	Päide	Alla 2000 ie	186

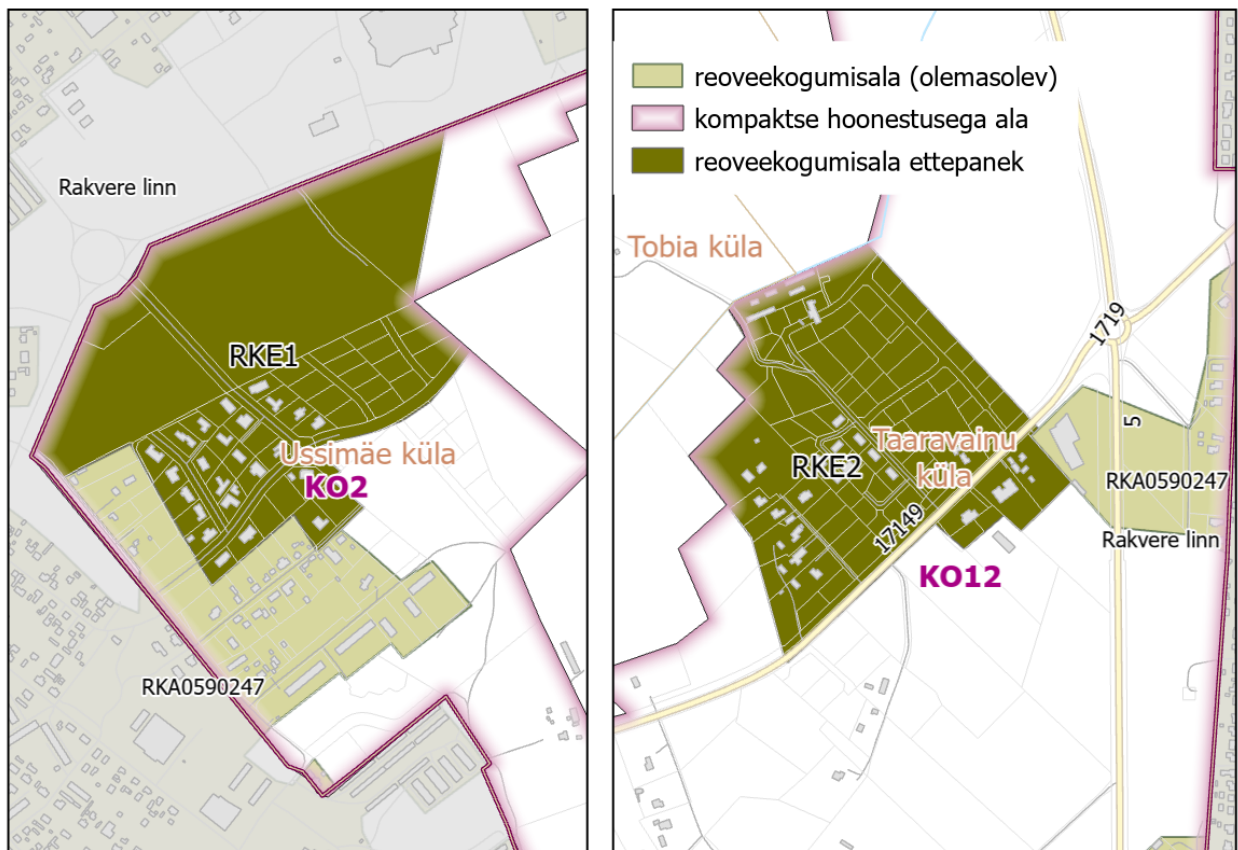
Skeem_ Reoveekogumisalad Rakvere vallas

¹⁴⁷ Reoveekogumisala määratakse kliimaministri käskkirjaga.

¹⁴⁸ Digitaalsed alusandmed: KR_reveekogumisala. Allikas: EELIS seisuga 22.05.2025

Üldplaneering teeb ettepaneku Rakvere reoveekogumisala (RKA0590247) laiendamiseks¹⁴⁹ Ussimäe külas (ala RKE1) ja Taaravainu külas (ala RKE2) (skeem 29) olemasoleva ja kavandatud elukeskkonna liitmiseks.

Üldplaneering näeb ette perspektiivsed ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengualad: (ÜVK arengualad). , milleks on üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alad (p 2.6) ja kompaktse hoonestusega alad (p 2.7).



Skeem 29. Reoveekogumisala ettepanekud

Tingimused ÜVK arengualal:

- 1) ÜVK alal moodustataval uuel krundil, mille ehitusõigus eeldab vee- ja reoveekanaliseerimise lahendust, on kohustus liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, arvestades lõigetes 2, 3 ja 4 nimetatud erisusi;
- 2) ÜVK alal peab taotleja selgitama välja vee-ettevõtja tehnilised tingimused ühisveevärgiga ja kanalisatsiooniga liitumiseks ning arendusmeetme hinnangulise maksumuse, kui see ei sisaldu ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse alusel koostatud kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavas;
- 3) kui olemasoleva ühisveevärgiga ja/või – kanalisatsiooniga liitumine on ebamõistlikult kallis ja/või selle arendamise eeldatav ajakava kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavas ei ole määratud, siis määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise lähteseisukohti andes

¹⁴⁹ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tehno_RKA

piirkonna/kvartali, mille piires tuleb ühisveevärk ja kanalisatsioon lahendada moodustatavatel kruntidel ühiselt. Seejuures tuleb arvestada üldiseid tingimusi detailplaneeringu koostamiseks (p [2.4.1](#)) ning sellise ühise piirkonna liitumispunktide määramisel tuleb lähtuda ühisveevärgi – ja kanalisatsiooni seaduses liitumispunkti asukohale määratud tingimustest;

- 4) ÜVK alal asuval olemasoleva üksiku elamu juures on lubatud lokaalne reovee- ja kanalisatsiooni käitlemise lahendus, kui ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga liitumine on ebamõistlikult kallis ja arvestatakse väljaspool ÜVK ala kohta määratud lõigete 2 ja 3 tingimusi;
- 5) kui ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumise eeldused on loodud, peab vee-ettevõtja lubama liituda ja tarbimiskoha omanik seaduses määratud juhtudel kohustatud liituma ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Seni kasutuses olnud puurkaevud ning kogumismahutid tuleb vastavalt nõuetele likvideerida.

Tingimused väljaspool ÜVK arenguala:

- 6) lubatud on lokaalsed reovee ja heitvee käitlemise lahendused vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korrale;
- 7) veevarustuse tagamiseks tuleb projekteerimistingimuste andmisel või detailplaneeringu koostamise koosseisus igakordselt hinnata, kas veevarustust on võimalik tagada mõne naaberkinnisasja maal olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see ei ole võimalik, võib kohalik omavalitsus anda nõusoleku uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu rajamise korral tuleb hinnata, kas rajatava puurkaevu baasil on võimalik varustada mõnda teist lähedalasuvat majavaldu. Sellega tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist.

2.12.5 Sademevesi

Sõmeru ja Näpi alevikus on välja ehitatud osaline lahkvoolne sademevee kanalisatsioon. Sademevee kanalisatsiooni eesvooluks on olemasolevad vooluveekogud. Asulates esineb ka restkaeve, mis on ühendatud reoveekanalisatsiooni torustikku. Asulate sademevee süsteemide omandikuuluvus on enamasti ebaselge, mis on takistanud sademevee süsteemide hooldust ning arendamist.

Sademevee ärajuhtimise tingimused ja põhimõtted:

- 1) üldiseks põhimõtteks on sademevee maksimaalne võimalik immutamine selle tekkekohal, kasutades säästlikke lahendusi (immutusplokid, taimekatteribad, viibetiigid, vihmaaiad, haljaskatused jms). Eesmärk on vähendada sademevee löökkkoormust eesvooludele ja ühiskanalisatsioonile ning üleujutusohu. Asjakohasel juhul tuleb kasutusele võtta meetmed sademevee puhastamiseks (rasva ja õlipüüdurid).
- 2) detailplaneeringu koostamisel ja ehitusprojektides tuleb lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine. Enne ala väljaarendamist on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda vastavat ehitusprojekti ning detailplaneeringus eraldi skeemi, mis selgitab lahenduse toimimist ning vastavalt sellele määrata kaasatavad isikud, kellega projekt kooskõlastatakse;

- 3) projektides ja planeeringutes tuleb asjakohasel juhul käsitleda lahendusi sademevee kogumiseks põua perioodidel kastmisveena kasutamiseks ja sellega koormuse vähendamiseks ühisveevärgile;
- 4) riigitee püsivuse tagamiseks ei tohi sademevett üldjuhul juhtida riigitee muldesse ja veeviimartesse. See on võimalik vaid Transpordiameti nõusolekul ja tingimustel. Sademevee suunamine munitsipaalomandis oleva tee kraavi tuleb see igakordselt kohaliku omavalitsusega kooskõlastada. Tehnilised tingimused selleks väljastab kohalik omavalitsus.

2.12.6 Soojavarustus

Omavalitsuse territooriumil tagatakse soojavarustus valdavalt lokaalselt/individuaalkütte baasil. Olemasolevates korterelamutes on valdavalt ühistule kuuluvad vedel-, gaasikatlamaajad või individuaalsed elektri- või ahiküttes.

Vallas on kolm kaugküttepiirkonda¹⁵⁰: Sõmeru alevikus (KK1, KK2)¹⁵¹ ja Näpi alevikus (KK3).¹⁵²



Skeem 30. Perspektiivne kaugküttepiirkond

Üldplaneeringuga määratakse perspektiivse kaugküttepiirkonnana Lepna alevikus korteremajade piirkond (KK4).¹⁵³

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.¹⁵⁴

Soojamajanduse arendamise aluseks on kohaliku omavalitsuse volikogu poolt kehtestatud soojamajanduse arengukava.

Vastavalt otstarbekusele ja kooskõlas soojamajanduse arengukavaga võib kaugküttepiirkonna piire muuta kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega ning sellist muudatust ei käsitleta üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä.

¹⁵⁰ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tehno_kyte

¹⁵¹ Sõmeru vallavolikogu 27.06.2016 määrus nr 56

¹⁵² Rakvere vallavolikogu 29.06.2022 määrus nr 9

¹⁵³ Alus: Lepna alaevikus tihedalt paiknevate korteremajade soojavarustuseks perspektiivse kaugkütte võrgupiirkonna analüüs. Koostaja: Aare Vabamägi 2017. Rakvere vallavolikogu 24.01.2018 otsus nr 23

¹⁵⁴ Kaugkütteseadus § 5

2.12.7 Tuletõrje veevõtukohad

Tuletõrje veevõtukoht on veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöödeks ning veekahuri täitmiseks. Ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, peab olema nõuetele vastav veevõtukoht.¹⁵⁵ Veevõtukoha olemasolu peab seaduse kohaselt tagama ehitise omanik, välja arvatud juhul, kui on kokku lepitud teisiti.¹⁵⁶

Tuletõrje veevarustus vallas on lahendatud hüdrantide, looduslike veevõtukohtade ja mahutite baasil.¹⁵⁷ Objektiivne ülevaade omavalitsuse territooriumil asuvatest olemasolevatest mahutitest puudub. Veevõtukohtasid, millega tagatakse mitme/paljude kinnisasjade tuletõrje veevõtukoha nõue, peetakse üldplaneeringus avaliku huviga objektiks (p 2.2).

3. Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muutmise ettepanekud

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta asustusüksuste piire alljärgnevalt¹⁵⁸. Piiride muutmise peamiseks eesmärgideks on maakorralduslikult arusaadavamate ja lihtsamate piiride määramine Rakvere valla ja linna vahel (AY1 – AY4) ning Uhtna ja Lepna alevike sees asuvate olemuslikult hajaasustusega maa-alade eraldamine (AY5 – AY11), kuhu üldplaneeringuga ei planeerita tiheasustust oma maakasutust. Selliseid alasid saab arendada hajaasustusele omasel viisil.

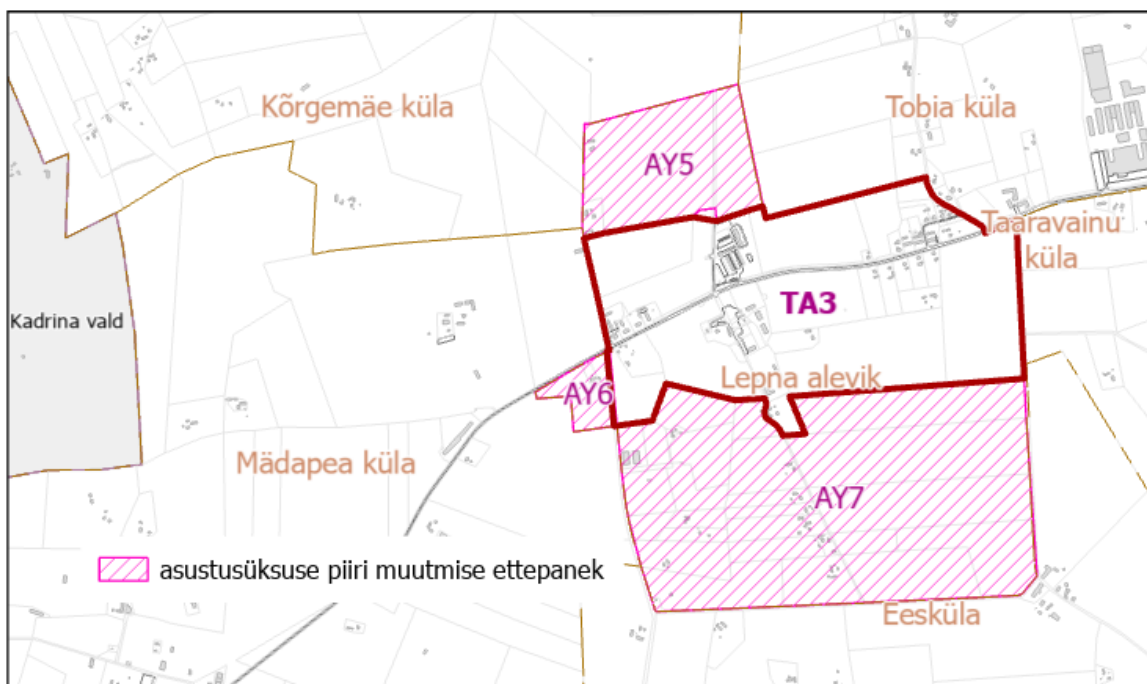
- 1) Lepna alevikust maa-ala eraldamine ja liitmine Kõrgemäe küllaga (AY5), Mädaapea küllaga (AY6) ja Eesküllaga (AY7). Skeem 31
- 2) Uhtna alevikust maa-ala eraldamine ja liitmine Muru küllaga või Kohala küllaga (AY8). Skeem 32
- 3) Uhtna alevikust maa-ala eraldamine ja liitmine Kohala küllaga (AY9). Skeem 32
- 4) Uhtna alevikust maa-ala eraldamine ja liitmine Muru küllaga (AY10). Skeem 32
- 5) Uhtna alevikust maa-ala eraldamine ja liitmine Muru küllaga (AY11). Skeem 32

¹⁵⁵ Alus: tuleohutuse seadus

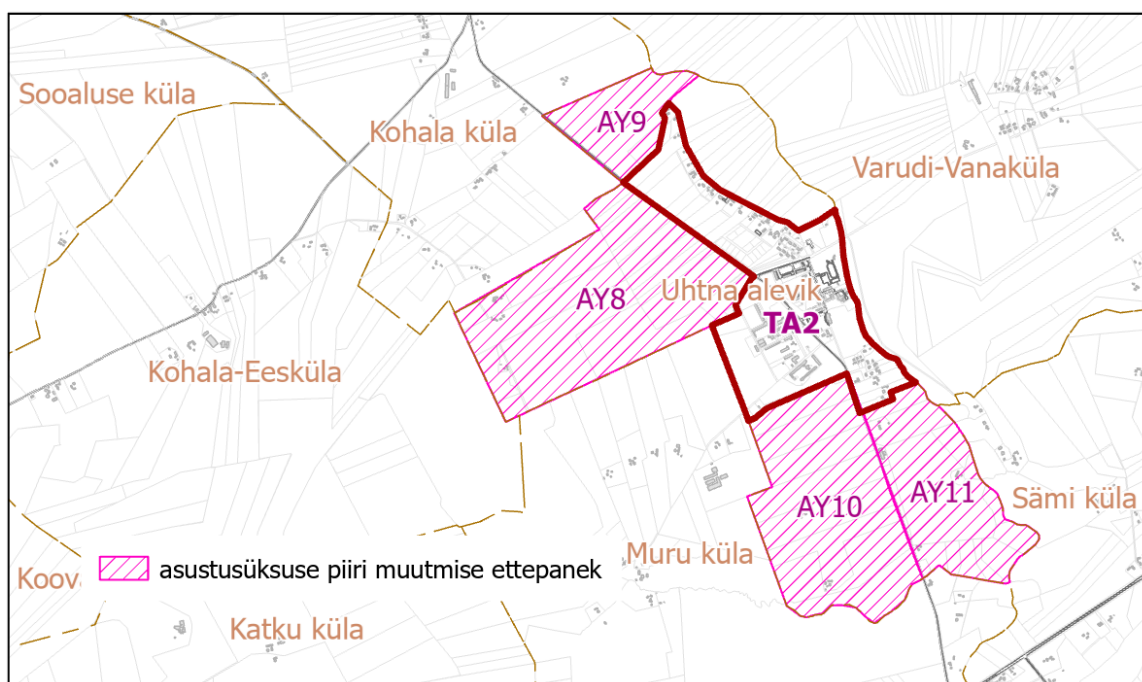
¹⁵⁶ Alus: tuleohutusseadus § 23

¹⁵⁷ Digitaalsed alusandmed: hydrant_MaRu_20250522, veevõtukoht_MaRu_20250522. Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportal seisuga 22.05.2025 ja KOV

¹⁵⁸ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tingimus_AYksus



Skeem 31. Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek.



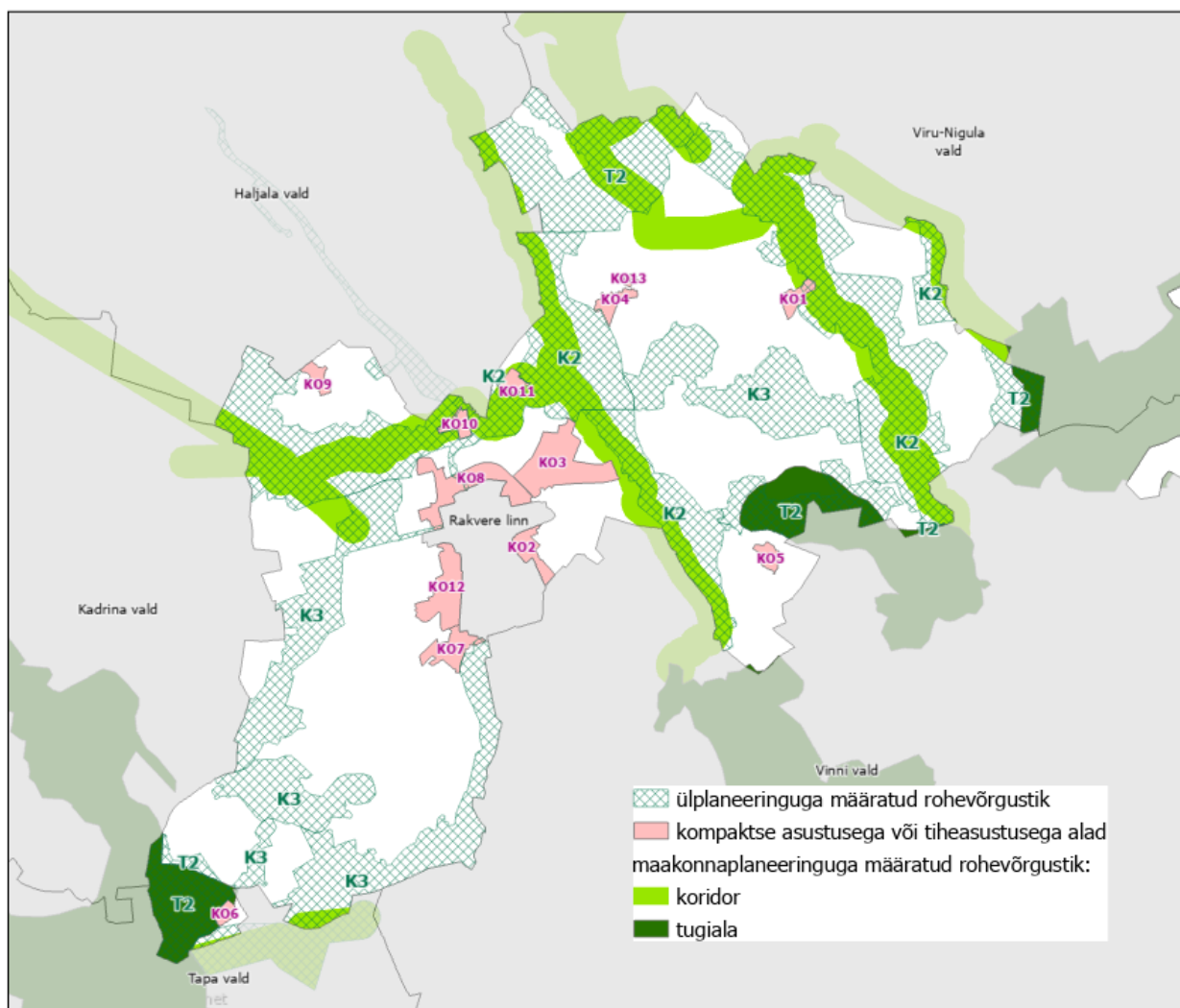
Skeem 32. Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek.

4. Ettepanekud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ muutmiseks

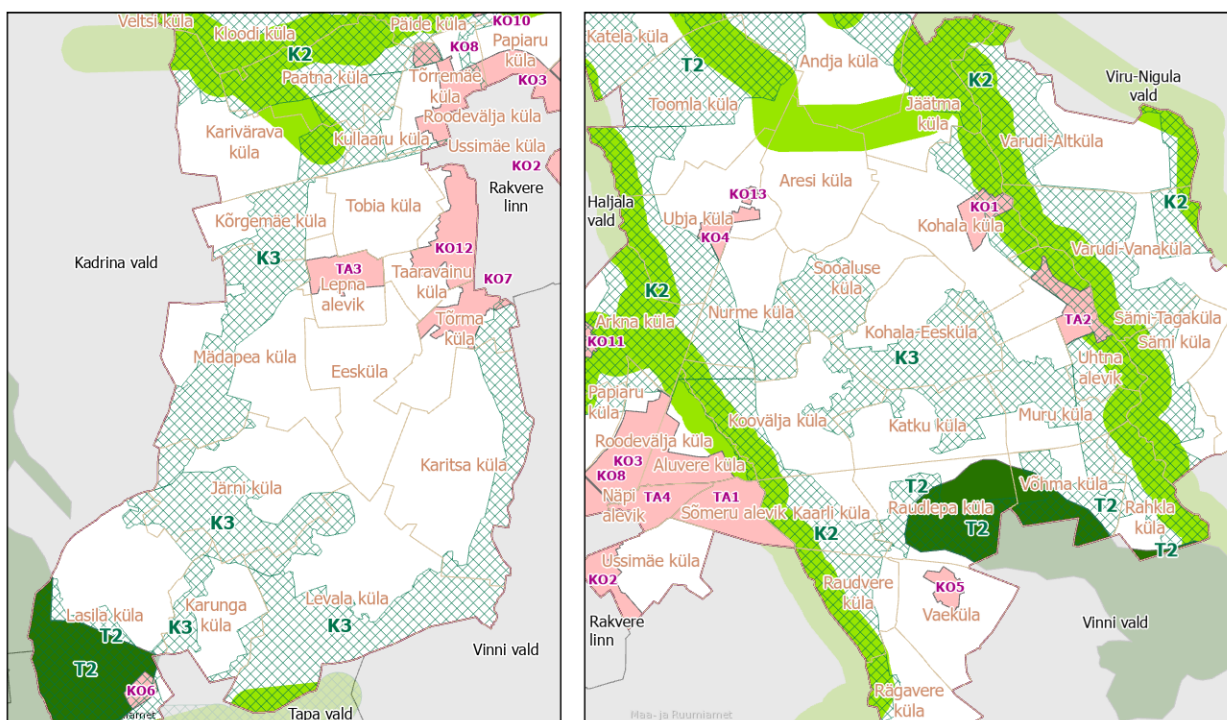
4.1 Rohevõrgustiku muutmise ettepanek

Rohevõrgustiku muutmise ettepanekud lähtuvad eelkõige looduslike ja poollooduslike maastike ja tegelike piiride arvestamisest ning eesmärgist tagada maakonnaplaneeringuga määratud tugialade parem sidusus (skeem 33).

- 1) Üldplaneeringuga tehakse ettepanek kanda maakonnaplaneeringusse kohaliku tasemega rohevõrgustiku koridorid (K3) (p [2.10.3](#)) seal, kus maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku struktuurielemendid puuduvad. Nendest suuremad on Lasila külas maakondliku tähtsusega tugiala (T2) sidususe loomine põhja suunas Paatna külas maakondliku tähtsusega koridoriga (K2) ning Arkna küla ja Sämi küla liinil kohaliku tasemega rohevõrgustiku koridori loomine maakondliku tasemega rohekoridori vahele (skeem 33);
- 2) Üldplaneering käsitleb maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustiku täpsustamisena kohti, kus maakonnaplaneeringus on rohevõrgustiku struktuurielement määratud, kuid üldplaneeringuga muudetakse nende piire vastavalt tegelikule looduslikule keskkonnale;
- 3) Üldplaneering käsitleb rohevõrgustiku täpsustamisena kohti, kus maakonnaplaneeringus on rohevõrgustiku koridor määratud kompaktse hoonestusega aladele (p [2.7](#)), milliste tegelik olemasolev krundistruktuur ja maakasutuse juhtotstarve ei toeta rohevõrgustiku tegelikku toimimist. Rohevõrgustiku piire on selle alusel muudetud Uhtna tiheasustusega alal (TA2)



Skeem 33. Rohevõrgustik



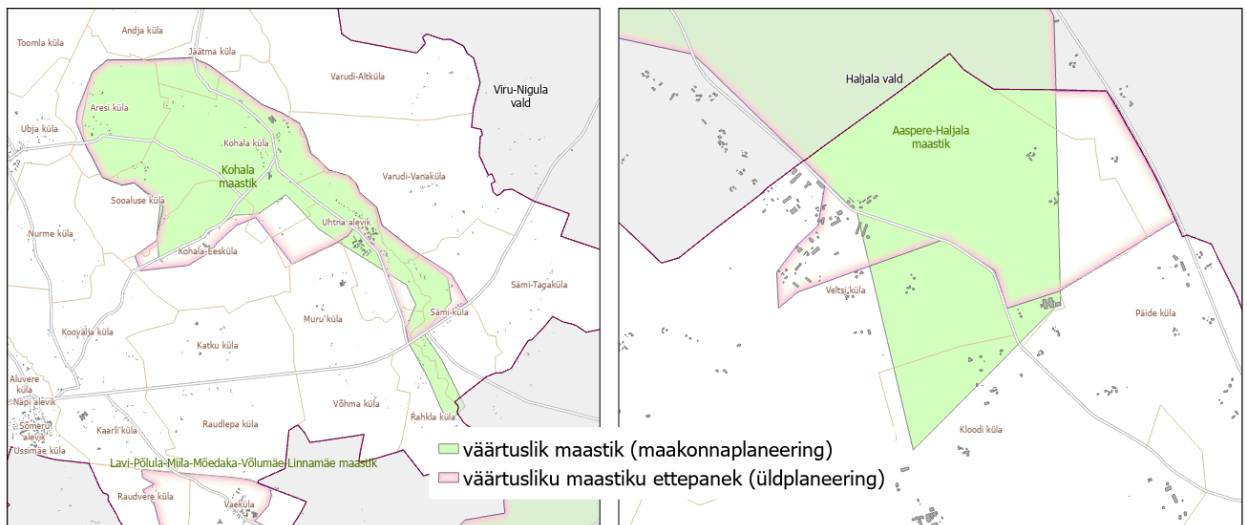
Skeem 34. Rohevõrgustik.

4.2 Väärtuslike maastike muutmise ettepanekud

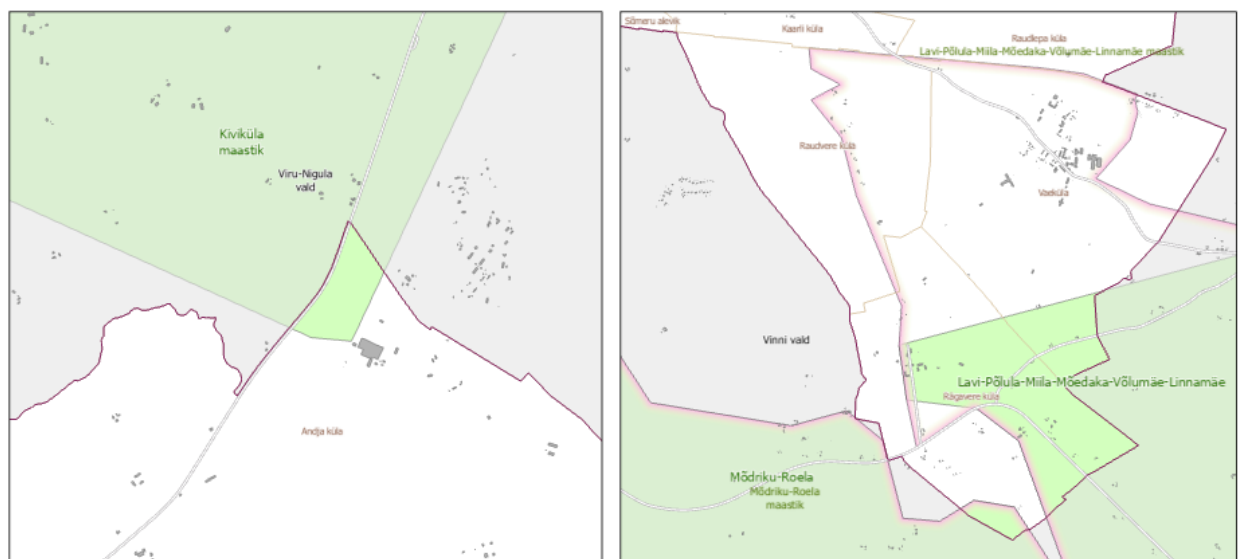
Üldplaneeringuga tehakse järgnevad ettepanekud:

- 1) muuta Aaspere – Haljala maakondliku tähtsusega (II klass) väärtusliku maastiku piire, et paremini vastata kaitseväärtustes toodule. Korregeeritud piiri sisse hõlmati täiendavalt Veltsi mõisakompleks, puukool (Veltsi viljapuuaiad) ja kohaliku tähtsusega kaitseala (Skeem 35);
- 2) vähendada Kiviküla maakondliku tähtsusega (II klass) väärtusliku maastiku piire Rakvere valla osas, kus valla territooriumile ei jää ühtegi väärtusliku maastiku kaitseväärtust (skeem 36);
- 3) suurendada Lavi – Pölula – Miila – Mõedaka – Völumäe – Linnamäe maakondliku tähtsusega (II klass) väärtusliku maastiku piire, et paremini vastata kaitseväärtustes toodule. Suurendatud ala hõlmab mõisakompleksi lisadena Rägavere mõisa tuuleveskit ja kabelit. Samuti on väärtusliku maastiku piiridesse hõlmatud Rägavere tee, mis on peamine teelõik Rägavere mõisani ja Vabadussõja Rägavere lahingu mälestussammas (Skeem 36);
- 4) muuta Kohala maakondliku tähtsusega maastiku piire, suurendades ja vähendades seda lähtudes ala kirjeldusest (lisa 2, skeem 35);
- 5) suurendada Neeruti – Jõepere – Lasila maakondliku tähtsusega (II klass) väärtusliku maastiku piire, et paremini vastata kaitseväärtustes toodule. Väärtusliku maastiku piire on laiendatud, et hõlmata Lasila küla lähedal Assamalla-Kadrina teest idasse jäävad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid. (Skeem 37);

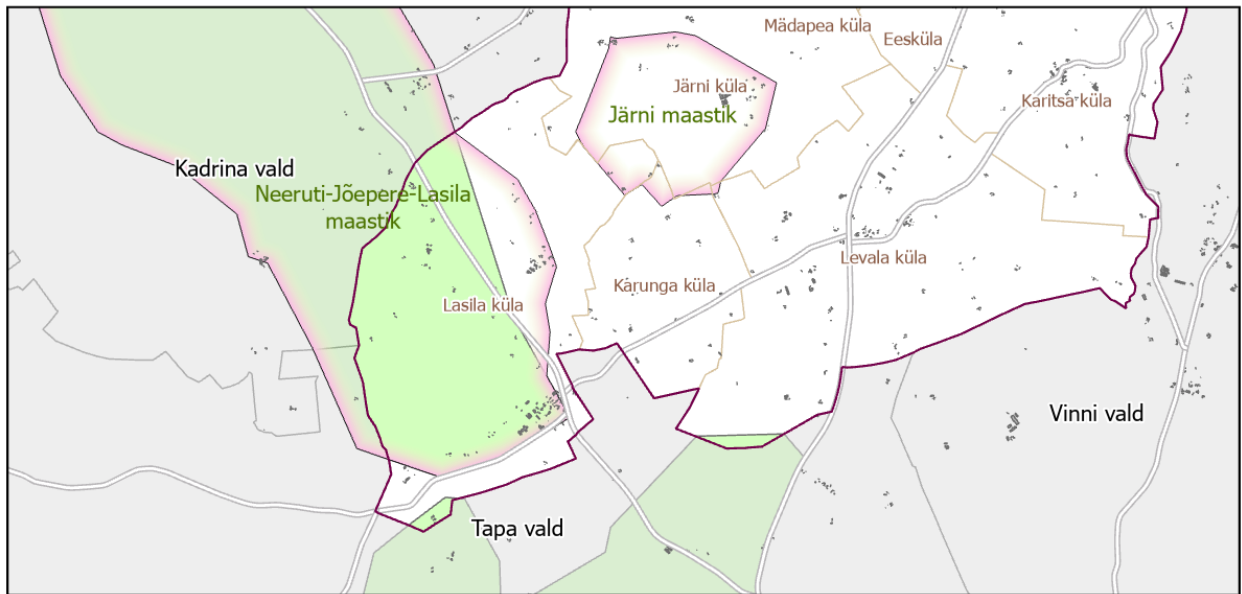
- 6) vähendada Porkuni – Võhmetu – Lemmüla – Assamalla maakondliku tähtsusega (II klass) väärtusliku maastiku piire Rakvere vallas paiknva ala osas. Rakvere valla territooriumile ei jää ühtegi väärtusliku maastiku kaitseväärtust.
- 7) Lisada maakonnaplaneeringusse kohaliku tähtsusega (III klass) Järni väärtuslik maastik (Skeem 37). Ala asub roheline võrgustiku alal, sellele jääb ulatuslik karstiala, Natura 2000 elupaigatüübid, vääriselupaigad, Järni hoiuala.



Skeem 35. Väärtusliku maastiku muutmise ettepanekud.



Skeem 36. Väärtusliku maastiku muutmise ettepanekud.



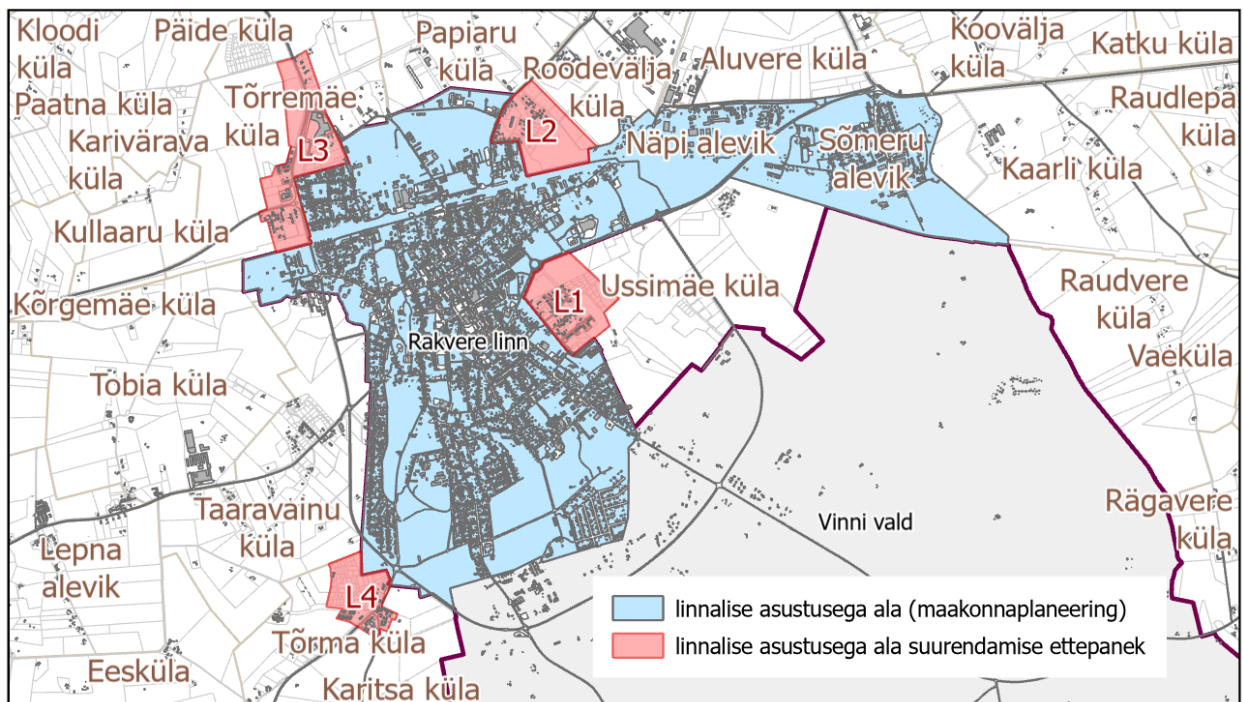
Skeem 37. Väärtusliku maastiku muutmise ettepanekud.

4.3 Linnalise asustusega ala suurendamise ettepanek

Maakonnaplaneering käsitleb linnalise asustusega aladena nii elamualasid, äri- ja tootmisalasid kui ka linnasiseseid puhkealasid, mis moodustavad kompaktsed terviku.¹⁵⁹ Üldplaneering teeb ettepaneku liita maakonnaplaneeringus linnalise asustusega ala hulka linnaga piirnevad piirkonnad Ussimäe külas (L1), Roodevälja külas (L2), Tõrremäe külas (L3) ja Tõrma külas (L4), kus on aktiivne elu- ja ettevõtluskeskkond (skeem 38). Üldplaneering teeb ühtlasi ettepaneku muuta arusaadavuse parandamiseks maakonnaplaneeringu seletuskirja p 3.6 kolmanda lõigu sõnastust.¹⁶⁰

¹⁵⁹ Digitaalsed alusandmed: MP_linnaline

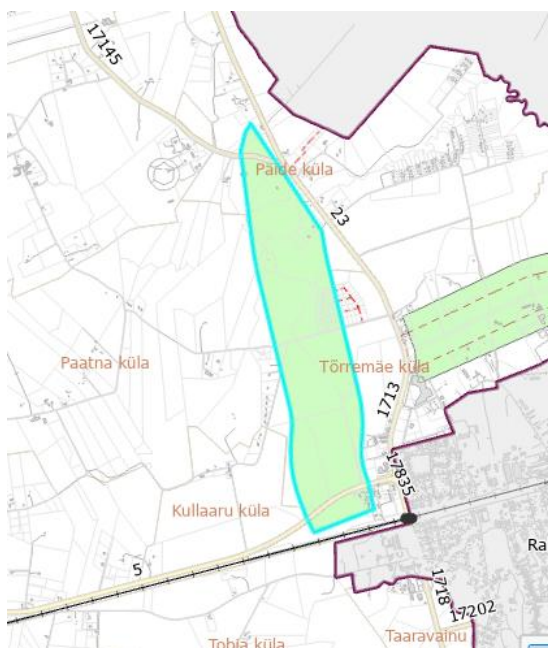
¹⁶⁰ Selles lõigus on kõrvuti kirjeldus, millised need alad on ja kus need asuvad (sh digitaalsed ruumiandmed) koos väitega, et maakonnaplaneeringus ei ole määratud linnalise asustusega ala piire.



Skeem 38. Linnalise asustusega ala muutmise ettepanek.

4.4 Muud ettepanekud

Üldplaneering teeb ettepaneku eemaldada maakonnaplaneeringu seletuskirjast (p 5.8 Riigikaitse) viide Roodevälja külas Viru maleva perspektiivsele tagalakeskusele ja selle piiranguvööndile (Arkna tee 40) (vt p [2.9.11](#)). Nimetatud maa juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud segaotstarve (p [2.9.14](#)).



Skeem 39.

Üldplaneering teeb ettepaneku mitte kavandada oluliselt muudetava teelõiguna riigitee 23 viimist uude koridori ja eemaldada see maakonnaplaneeringu seletuskirja punktist 5.2 (vt p [4.4](#)).

5. Rakendussätted üldplaneeringu elluviimisel

- 1) võimalike vastuolude korral enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute ja üldplaneeringu vahel tuleb lähtuda detailplaneeringust, kui seadusest ei tulene teisiti. Detailplaneeringute osas, mille suhtes enne üldplaneeringu kehtestamist on vastu võetud KOV seisukoht detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta, tuleb lähtuda üldplaneeringust;
- 2) võimalike vastuolude korral kehtestatud üldplaneeringu ja enne üldplaneeringu kehtestamist väljastatud projekteerimistingimuste vahel lähtutakse üldjuhul projekteerimistingimustest, kui seadusest ei tulene teisiti. KOV-l on igakordne õigus ja kohustus hinnata enne üldplaneeringu kehtestamist väljastatud projekteerimistingimuste muutmise vajadust, lähtudes üldplaneeringuga seatud maakasutustingimustest;
- 3) KOV-l on igakordne õigus ja kohustus hinnata enne üldplaneeringu kehtestamist väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmise vajadust, lähtudes üldplaneeringuga seatud maakasutustingimustest;
- 4) Kui üldplaneeringu seletuskirja ja jooniseid tõlgendatakse erinevalt, siis tuleb lähtuda üldplaneeringu seletuskirjas määratud põhimõtetest ja maakasutustingimustest;
- 5) Üldplaneeringus kajastatud kohalikke teid käsitletakse tervikteedena avalikes huvides. Nendel teedel asuvate mitteavalike teelõikude osas viiakse läbi eraldiseisvad menetlused.

6. Üldplaneeringu jooniste ja lisade nimekiri

Joonis 1. Maakasutus

Joonis 2. Loodus

Lisa 1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Lisa 2. Üldplaneeringuga määratud KOV kultuuripärandi objektid