SISUKORD

A – SELETUSKIRI 3

1. SISSEJUHATUS 3

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD, PIIRKONNA ANALÜÜS JA KIRJAVAHETUS 3

2.1. Kirjavahetus ..... **Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.**

2.2. Alusplaan 3

2.3. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs 3

2.4. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele 4

2.5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek 5

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK 5

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine 5

3.2. Krundi hoonestusala 5

3.3. Krundi ehitusõigus 6

3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad 6

3.4.1. Veevarustus, reoveekanalisatsioon, sademevesi **Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.**

3.4.2. Elektrivarustus ..... **Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.**

3.4.3. Soojavarustus ..... **Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.**

3.4.4. Telekommunikatsioonivarustus ..... **Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.**

3.4.5. Tuletõrje veevarustus ..... **Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.**

3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus 6

3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused 7

3.7. Haljastus ja heakord 8

3.8. Ehitistevahelised kujad 8

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused 9

3.10. Keskkonnatingimuste seadmine 9

3.11. Servituudi seadmise vajadus 11

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 12

3.13. Planeeringu elluviimine 12

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED 13

C – JOONISED 15

1. Situatsiooniskeem M 1 : 5 000
2. Olemasolev olukord M 1 : 500
3. Põhijoonis M 1 : 500
4. Tehnovõrkude lahendus M 1 : 500
5. Kruntimise skeem M 1 : 2 000

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on planeeritava kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning kruntideks jagamine. Vinni valla üldplaneeringu järgi on hetkel antud kinnistu maatulundusmaa, mis piirneb üksikelamute ja põllumaadega. Maakatastri andmetel on nimetatud maa sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa. Kavandatava tegevuse vajadus tuleneb valla üldplaneeringu p 2.2- detailplaneeringu koostamise kohutusega juhtumid hajaasustuse alas, üle 5 hoonega elamute grupi rajamine. Eesmärk on väikeelamute ala kavandamine.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Vinni valla üldplaneering.* Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala maatulundusmaa alal. Planeeringu koostamise eesmärgi kohaselt saab maa-ala juhtfunktsioon olema elamumaa, mistõttu ei ole detailplaneeringuga kavandatu üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga antakse maa-ala täpsem kasutusviis.

Detailplaneering on planeerimisseaduse § 142 tähenduses üldplaneeringut muutev detailplaneering. Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb sellisel juhul anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeringu lähtedokumendiks on Vinni Linnavolikogu 29.10.2020 otsus nr Piira küla, Värava kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.

1.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Gem-Geo OÜ (litsents nr 397 MA) poolt septembris 2020 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 16213). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

1.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeritav ala suurusega *ca* 12,67 ha asub Vinni valla põhjapoolses servas hõlmates maatulundusmaad ja sellega piirnevat transpordimaad. Planeeringualale jäävad katastriüksused on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress/nimetus	*Katastritunnus*	*Pindala*	*Maakasutuse sihtotstarve*
Värava	**90002:001:0025**	126661 m²	Maatulundusmaa 100%
88 Rakvere-Rannapungerja tee*	**90002:001:2870**	15713 m²	Transpordimaa 100%

*Jääb planeeringualasse osaliselt

Planeeringuala on valdavalt haritav maaala, mis on kogu kinnistu pindalast 93571 m² looduslik rohumaa on 8061 m² ja metsamaa alla jääb 23526 m². Kinnistu on hoonestamata.

Maapinna reljeef on tasane langedes minimaalselt ida suunas. Maapinna kõrguste vahemik on 79 - 81 m/abs.

Planeeringualale jäävad tehnovõrkudest tulenevad kitsendused. Värava kinnistut läbivad nii elektri kõrgepingeliin kui ka gaasitrass.

Planeeringualas olevad tänavaalad, Rakvere-Rannapungerja mnt ja Kiivitaja tn on mõlemad kahesuunalised. Rakvere-Rannapungerja mnt on asfaltkattega, Kiivitaja tänav on asfalt freespuru kattega.

Planeeringuala piirneb põhjapoolt lisaks maanteele ka elamumaa kinnistu, Rannapungerja mnt 20. Kirde poolt piirneb Värava kinnistu Rannapungerja mnt 18 kinnistuga, mis on samuti elamumaa. Idapoolsest küljest piirneb planeeritav kinnistu Rannapungerja mnt 14 // Kaasiku kinnistuga, mis on 100 % maatulundusmaa. Linnupõllu kinnistu, 100 % maatulundusmaa, piirneb Värava kinnistuga edela poolsest küljest

Käesoleva detailplaneeringu raames on analüüsitud juurdepääsu võimalust Rakvere-Rannapungerja maanteelt ja Kiivitaja tänavalt. Planeeritavate kinnistute arvust lähtudes ja naaberhoonete kasutusintensiivsusest tulenevalt on tehtud mõned ettepanekud ohutumaks liikluskorralduseks.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast umbes 400 m kaugusel, Rakvere linna ja Vinni valla piiril.

1.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE

Vinni Valla arengukavas aastateks 2019-2030 seatakse olulisele kohale rahvastik, ehk valla elanikud. Elanike arv praeguse Vinni valla territooriumil on viimase 10 aasta jooksul pidevalt vähenenud ning seda eelkõige alaealiste arvelt. Võrreldes 2008. ja 2017. aastat, on alaealisi 20% võrra vähem. Elanikkonna vanuseline jaotus 2008-2017 on vähenenud ka tööealiste inimeste arv (13%). Pensioniealiste inimeste arv on püsinud stabiilsel tasemel (vähenemine 3%). Rahvastiku keskmine asustustihedus vallas on 6,2 inimest km² kohta. Võrreldes Eesti keskmisega (30,3 inimest km² kohta) on Vinni vald hõredalt asustatud vald.

Et pidurdada rahvastiku vähenemist on käesoleva detailplaneeringuga ettenähtud umbes 60 pere lisandumine Vinni valda.

Vinni valla üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala maatulundusmaa alale. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna alale kavandatakse eramute ala ja planeeringuala juhtotstarve tahetakse muuta valdavalt elamumaaks. Moodustatud krundid ja määratud ehitusõigus jäävad kõik Värava kinnistule.

Käesolev detailplaneering arvestab koostatava üldplaneeringuga, milles on Värava kinnistu juba planeeritud elamualaks. Planeeringuga täpsustatakse tänavate, sh kinnistu juurdepääsud lahendust kehtivatele normidele kohaseks.

1.4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Vinni valla üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala terves osas maatulundusmaa alale. Elamute ja neid teenindavate hoonete rajamiseks ette antud kriteeriumite alusel (63 elamukrunti) ei ole võimalik neid rajada maatulundusmaale.

Krundid nr 8 ja 13 on moodustatud arvestusega, et ridaelamu juurde oleks võimalik rajada ka laste mänguväljak Elektriliini 50 m kaitsevöönd on jagatud ka moodustatud kruntide alale, kuhu ei ole ehitusala määratud. Nimetatud põhimõtted tagavad olemasoleva harjumuspärase olukorra jätku, sh vaba ala elektriliini teenindamiseks. Samuti on kaitsevöönd (2 meetri laiune) määratud gaasitrassile, kuhu samuti ei ole lubatud ehitada.

2. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega krunditakse kogu Värava kinnistu kuuekümne kolmeks elamuala krundiks ja üheks liiklusmaa krundiks.

Pereelamu kruntideks on määratud krundid nr 1-7, 10-12, 14-64, ridaelamu kruntideks on määratud krundid nr 8 ja 13 ning krunt nr 9 on määratud tänavaalaks ehk liiklusmaa krundiks. Kinnistute hoonestamisel tuleb säilitada võimalikult palju kõrghaljastust..

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 1 ehitusõiguse tabelis.

Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

2.2. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud maksimaalse hoonestamise võimalusest arvestades, et sel juhul oleks

kruntidel võimalik rajada ka parkimise kohad ja ridaelamu kruntidele ka laste mänguväljakud.

Maapealne hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoone paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada vaadete tagamisega ja teenindava transpordi juurdepääsu ning sõidukite ja jalgrataste parkimisvajadusega. Hoonestusalasse võib rajada parkimiskohti ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 1.

2.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 1 tabelis.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Planeeritud on järgmised kruntide kasutamise sihtotstarbed[1]:

- Krundil nr 1-7, 10-12, 14-64 Pereelamumaa;
- Krundil nr 8 ja 13 Ridaelamumaa;
- Krundil nr 9 tee ja tänava maa;

Vastava krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määratakse edaspidi katastriüksuse sihtotstarve. Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise sihtotstarbeid, kui need sobivad planeeritud tegevusega.

2.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendust eskiislahenduses kajastatud ei ole. Tehnovõrkude lahendus kajastatakse detailplaneeringu põhijoonisel vastavalt võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus saab olema põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoone asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

2.5. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringulahenduse kohaselt antakse võimalus rajada juurdepääs Rakvere-Rannapungerja mnt-lt ja Kiivitaja tn-lt. Perspektiivne juurdepääs jääb ka Värava kinnistu edelapoolsesse osasse, mis tagab otse juurdepääsu Rakvere linna.

Liikluse analüüsi põhjal teeb detailplaneering ettepaneku muuta Rakvere-Rannapungerja mnt ala Rakvere linna piirist kuni 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ringristmikuni 50 km/h alaks, kuna seal on juba mõlemal pool teed elamute krunte ja valla arengu potentsiaali silmas pidades ka Värava kinnistule rajatavate elamute jaoks on see mõistlik ja vajalik. Lisaks planeerib Vinni vald ka Rakvere-Rannapungerja mnt äärde kergliiklusteed, mis on ka oluliseks põhjenduseks kiiruse vähendamisel.

[1] Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

Sel juhul saab põhiliseks juurdepääsu asukohaks Rakvere-Rannapungerja mnt, Kiivitaja tänav jääks alternatiivseks juurdepääsuks Värava kinnistul planeeritavatele elamu kruntidele.

Võimaliku ainsa juurdepääsuga Kiivitaja tänavalt langeks põhjendamatult suur liikluskoormus väikesele elamute vahelisele tänavale, seega on igati mõistlik rajada ka juurdepääs Rakvere-Rannapungerja mnt lt.

Joonisel nr 1 näidatud tänava lahendused, ja juurdepääsud on põhimõttelised ning tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Kruntidele ja hoonetesse täpsed sissepääsud lahendatakse projekteerimise käigus.

2.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Värava kinnistu kruntida ja muuta sihtotstarvet, samuti planeeringualale uute tänavate moodustamiseks. Perspektiivsed krundid on tähistatud planeeringu joonisel numbritega 1-64, millest üks krunt on tänavamaa, ülejäänud 63 krunti on kõik elamumaad.

Detailplaneering käsitleb planeeritavale kinnistule kavandatud pere- ja ridaelamuid kvartaalselt tervikuna, mis tingib soovituse kasutada elamute hilisemal projekteerimisel ühte autorit (arhitekti) või autorite gruppi. Need tuleb projekteerida põhimõtteliselt ühesuguse ehitusmahuga (va ridaelamud), ühesuguse katusekaldega (lubatud kuni 40%), samaväärse katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalidega. Soovitav on kasutada võimalikult loodussõbralikke ehitusmaterjale. Abihooned on soovitav projekteerida liigendatult ühes blokis elamuhoonega. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobima keskkonda.

Planeeritud hoonele kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoone paigutamisel arvestada, et planeeritavatel elamukruntidel on maksimaalne täisehituse pindala (erinev hoonestusalast). Põhijoonisel on näidatud maksimaalsed hoonestusalad, milledest igal krundil määratud maksimaalne täisehituse ala, mis on pereelamukruntidel 300-500 m² ja kahel ridaelamu krundil vastavalt 800 ja 1000 m².

Elamukruntidele on lubatud püstitada kuni kolm kahekorruselist hoonet. Ehitiste kõrgus ei tohi ületada maksimaalset lubatud kõrgust, mis on 89 meetrit arvestades absoluutset kõrgussüsteemi. Maapinnast võetuna on see kõrgus umbes 8-10 meetrit.

Ehituskeeluala on kruntidel enamasti 5 meetrit krundi piirist, väljaarvatud kinnistud, millel on teest või tehnovõrkudest lähtuvalt kaitsevöönd, nende kruntide ehituskeelvöönd on märgitud joonisel vastavalt kaitsevööndi ulatusele.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kuni kaks maapealset korrust, kuni üks keldrikorrus;
- Katusetüüp: lame-, viil- ja kaldkatus;
- Katusekalded: kuni 40%;
- Katusekattematerjalid: vastavalt katusetüübile sobivad, kauakestvad;
- Välisviimistlusmaterjalid: krohv, klaas, betoon, metall, tellis, puit, fassaadiplaat (ka kombineeritult); keelatud on imiteeritavate materjalide kasutamine;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus.

Projekteerimisel on lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena).

2.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala on heakorrastatud niidetud ala, osaliselt kasvava metsaga.

Võimalikult palju säilitada planeeritaval alal kasvavat kõrghaljastust. Ainult projekteeritava hoonestuse alla jäävad puud on lubatud likvideerida..

Likvideeritavat haljastust saab kruntidel kompenseerida haljastades hoonestusest ja kõvakattega aladest vabaks jääva krundipinna, sh parkimisala liigendada võimalusel haljastusega.

Planeeringualale jäävad krundid on ettenähtud piirata. On lubatud piirata kuni 1,50 meetri kõrguse aiaga, et vältida soovimatute isikute juurdepääsu.

Haljastus, sh võimalikud piirded lahendada ehitusprojekti osana. Haljastuses kasutada taimi, mille osad ei ole mürgised.

Projekteerimisel tuleb kruntidele ette näha prügikonteineri(te) asukoht. Lahtised konteiner(id) peavad hoonest asuma vähemalt 2 m kaugusel. Soovitav on aga konteinereid integreerida prügimaja hoone mahtu.

2.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 01.03.2021. a määrusega nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ .

Planeeritavate ehitiste asukohad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel hoonestusalana ja korruselisus on lubatud kuni kaks. Sellest lähtuvalt on minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. **P**laneeritavate ehitiste asukohad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel hoonestusalana, millele on lubatud ehitada 5 meetrit kinnistu piirist, seega minimaalne ehitiste vaheline kuja saab olema 10 meetrit.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus: *Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*, mille kohaselt peab tagatud olema päästetehnika juurdepääs hoone kõikidele külgedele ja arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramisraadiusega (min 12 m).

2.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus; hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Kõrvaliste isikute alale sattumise eest on lubatud krundi osad piirata piiretega. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

2.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Kuna detailplaneeringu koostamise käigus tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek[2], anti detailplaneeringu koostamisel ka KSH eelhinnang ja kaaluti keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist. KSH eelhindamise kokkuvõttes tuuakse välja, et kavandatav tegevus ei ole k*eskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* § 6 toodud olulise keskkonnamõjuga tegevus ega ületa Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 *Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang*, täpsustatud loetelu toodud künnisvõimsusi. Sellest lähtuvalt puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks.

KSH eelhindamise tulemuse kokkuvõttes on tehtud järgmised ettepanekud keskkonnale ja piirkonna elanikele parima lahenduse tagamiseks:

Kavandatud tegevus ei avaldada tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, kuivõrd tegu on varem väljaehitatud elamupiirkonnaga. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müratasemete suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

---

2 Planeerimisseaduse § 142 lg 6

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme ja üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Ette on nähtud hoonest ja kõvakattega pindadest vabade alade haljastamine; krundid on moodustatud ja hoonestusala määratud selliselt, et tagatud on hoonetevahelised haljasalad.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kuna lähipiirkonnas puuduvad müratundlikud alad, siis ei ole vaja ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Ala jäätmekäitlus peab vastama *jäätmeseaduse* ja *Vinni valla jäätmehoolduseeskirjale.* Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb ette näha suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Konteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või integreerida prügimaja hoone mahtu.

Detailplaneeringu kohaselt muudetakse planeeringuala liikluskorraldust, millega kasvab liikluskoormus. Piirkonda läbiv summaarne liikluskoormus sõltub planeeritava ala juurdepääsust. Võimaldades kahte juurdepääsu on piirkonnale parim lahendus ja liikluskoormusest tekkivat häiringut ei teki.

Raskeveokite liiklemisega võib kaasneda tajutav vibratsioon, kuid vibratsiooni piirväärtuste ületamist kavandatava hoone sees ei ole ette näha. Vibratsiooni levikut on täiendavalt võimalik piirata ehituslike võtetega (nt massiivne välispiire ning vundament, jäigad ja tugevad kandeelemendid) ning tee-ala hoidmisega heas sõidukorras.

Kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike kemikaalide kasutamist ega põletusprotsessi, millega võiks kaasneda õhusaaste teket. Liikluslahenduse muudatus ning planeeringu realiseerimine ei too kaasa heitmete olulist suurenemist, olemasolevad ja perspektiivsed liikluskoormused on piisavalt madalad, millega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist (ega ka piirväärtuste lähedast saastetaset). Samuti ei põhjusta planeeringu realiseerimine müra- ja vibratsiooni normtasemete ületamist naaberaladel.

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

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, st paneelide kasutus arhitektuuris peab olema lähipiirkonda sobiv), planeeritavas ruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Ärajuhitav sademevesi peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* kehtestatud nõuetele.

2.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituutide seadmise vajadus on planeeritud tehnovõrkudele järgmiselt[3]:

Servituut	*Teeniv kinnisasi (keda koormatakse)*	*Valitsev kinnisasi (kelle kasuks)*
Elektriliin 10Kv	Krunt nr 3, 5, 8, 9, 13, 19-23	Võrguettevõte
Gaasitrass	Krundid nr 5, 6, 8, 9	Võrguettevõte
88 Rakvere-Rannapungerja tee	Krundid 1 ja 2	Transpordiamet

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused ning servituudid kaitsevööndite ulatuses.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

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

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

Elektriliini 10 Kv õhuliini puhul on kaitsevöönd 25 meetrit liini teljest kummalegi poole.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid
Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd
Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m ning 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

Gaasitorustike kaitsevööndid
Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:
1) A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 m;
2) C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 m;
3) D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga <200 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 3 m;

.

3 Servituudi seadmise vajadus ei ole näidatud avalikult kasutataval maal (haljasalad, tänavamaa)

2.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

2.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeering on kavas viia ellu kolmes etapis.

Esimeses etapis soovitakse välja arendada krundid nr 10-12, 14-21, 24-31, 33, 34, 42, 43, 50, 57, 58

Teises etapis soovitakse välja arendada krundid nr 22, 23, 32, 33-41, 44-56, 51-56, 59-64

Kolmandas etapis soovitakse välja arendada krundid nr 1-8, 13.

Kõikide etappide arendamise aluseks on juurdepääsutee, mis peab olema rajatud enne kruntide arendamist. Esimene etapp on plaanis arendada juurdepääsuga 88 Rakvere-Rannapungerja maanteelt, seda saab juhul, kui Transpordiamet nõustub muutma kiirust, nimetatud teel, et sinna saaks teha juurdepääsutee. Juhul, kui Transpordiamet ei nõustu kiiruse vähendamisega ja 88 Rakvere-Rannapungerja maanteelt juurdepääsu teha ei saa, siis jääb planeeritavate kinnistute juurdepääsuks Kiivitaja tee.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule.*

Olemasolevate tehnovõrkude ja teiste rajatiste (nt jalgteed) ümberehituse ja ümbertõstmisega seotud kulub kannab vastava krundi omanik/hoonestaja, millise krundi lahendus põhjustab ümberehituse vajaduse.

Olemasolevate likvideeritavate kaabelliinide ja torustike asendused tuleb teha enne nende likvideerimist.

Detailplaneeringu elluviimise järel ei ole Värava kinnistu enam haritav maatulundusmaa, vaid muutub valmislahenduse korral korralikuks elamualaks. Riigihalduse ministri 22.01.2016 määruse nr 2 *Kohanime vormistamise ja kasutamise korra* § 4 lg 3 kohaselt tuleb liikluspinda käsitleda mitme eraldi objektina ja määrata erinevad kohanimed. Tulenevalt *Ruumiandmete seaduse* § 57 lg 1 p 4 peab kohaaadressi muutma, kui aadressiobjekti ulatus muutub. Planeeringulahenduse elluviimisel vajavad eeldatavalt kõik planeeritavad krundid uusi aadresse. Kuna juurdepääs või juurdepääsud ei ole tänaseks hetkeks selged, siis sõltub kõikide etappide arendamise võimalus sellest..

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

C – JOONISED

1. Eskiislahendus	M 1 : 5 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Etappide skeem	M 1 : 500