

Lääne-Virumaa  
Sõmeru vald Uhtna alevik

**KUTI, EESMÄE NING  
KITSEKÜLA TN 14  
KINNISTUTE JA  
LÄHIÜMBRUSE MAA-ALA  
DETAILPLANEERING**

Töö nr: 78-0317

Tellija: Sõmeru Vallavalitsus

Koostas: Arh. K. Jõemets  
Kutsetunnistus nr 109261  
tel 5211425

Rakvere 2017

## DETAILPLANEERINGU SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus .....	4
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega .....	5
2.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed .....	5
2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed .....	5
2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon .....	5
2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs.....	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS .....	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid .....	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	6
3.3 Ehitusõigus .....	8
3.4 Arhitektuurinõuded .....	13
3.5 Vastavus üldplaneeringule .....	13
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	14
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud .....	14
4.2 Parkimine ja kõnniteed .....	15
4.3 Kattega alad.....	15
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	16
5.1 Haljastus ja heakorraldus, vertikaalplaneerimine .....	16
5.2 Piirded .....	16
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	16
6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise .....	16
6.2 Keskkonnakaitselised piirangud.....	17
6.3 Keskkonnatingimused .....	17
6.4 Jäätmekäitlus .....	17
7. TULEOHUTUS.....	18
7.1 Tuleohutusnõuded .....	18
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	19
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	19
8.1.1 Korrashoid .....	19
8.1.2 Elavus.....	19
8.1.3 Valgustus ja vargused .....	19
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	20
9.1 Olemasolevad ja planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud .....	20
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	20
10.1 Elektrivarustus.....	20
10.2 Tänavavalgustus. Välisvalgustus.....	20
10.3 Sidevarustus.....	20
10.4 Veevarustus. Kanalisatsioon .....	20
10.5 Sadeveed.....	20
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED .....	20

## **II LISAD**

Kitsenduste väljavõtted seadustest  
Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust

## **III MENETLUSDOKUMENDID TEHNILISED TINGIMUSED MUUD LISAD**

## **IV KOOSKÕLASTUSED**

Kooskõlastuste koondtabel  
Koopiad kooskõlastustest

## **V JOONISED**

D-1	Situatsiooniskeem	1:500
D-2	Olemasolev olukord	1:500
D-3	Põhijoonis	1:500
D-4	Tehnovõrkude koondplaan	1:500
D-5	Kruntide moodustamine	1:1000

## **VI ILLUSTRATSIOON FOTOD**

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Sõmeru vallas, Uhtna alevikus Kuti, Eesmäe ning Kitseküla tn 14 asuvate kinnistute ja lähiümbruse maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval alal olevate kinnistute jagamine, kinnistutele ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, müra-, vibratsiooni- saasteriski- ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Planeeringuala suurus on ca 10 ha.

#### 1.1 Lähtematerjalid

- Sõmeru Vallavalitsuse 6. veebruari 2017 korraldus nr 34 „Sõmeru Vallavalitsuse 16.01.2017 korralduse nr 15 muutmine ja detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr 1 Kuti, Eesmäe, Kitseküla tn 14 kinnistute ja lähiümbruse maa-ala detailplaneeringu koostamiseks;
- Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20. juuli 2006 määrusega nr 21);
- Sõmeru valla ehitismäärus (vastu võetud Sõmeru Vallavolikogu 19. veebruari 2014 määrusena nr 10);
- Kuti katastriüksuse geoalus 1:500, mõõdistatud Sõmeru Maamõõdu OÜ poolt 10.01.2017, töö nr 4253;
- Kontaktvõõndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud ning projektid;
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniprojektid;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Tuleohutuse seadus;
- Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Uhtna aleviku keskosas. Planeeritav ala hõlmab Kuti kinnistut (77002:001:0039), Eesmäe kinnistut (77002:001:2172) ning osaliselt Kitseküla tn 14 kinnistut (77002:001:1331) ning Kitseküla tänav L1 kinnistut (77001:001:0496). Planeeringuala suurus on ca 10 ha. (vt *JOONIS 1 Situatsiooniskeem*).

## 2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu maa-alal ja lähiümbruses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

## 2.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb täielikult kaks katastriüksust:

- **Kuti**, katastritunnus 77002:001:0039, kinnistu registriosa 6369850, pindala 3,55 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- **Eesmäe**, katastritunnus 77002:001:2172, kinnistu registriosa 6712450, pindala 1,28 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Detailplaneeringualal paikneb osaliselt kaks katastriüksust:

- **Kitseküla tn 14**, katastritunnus 77002:001:1331, kinnistu registriosa 762731, pindala 5,30 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- **Kitseküla tänav L1**, katastritunnus 77001:001:0496, kinnistu registriosa 6588650, pindala 0,29 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

## 2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb põhjast Kitseküla tn 12 kinnistuga (katastritunnus 77002:001:1970, pindala 1,75 ha, 100% elamumaa), Kitseküla põik 1 kinnistuga (katastritunnus 77002:001:0064, pindala 9069 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa) ja Kitseküla tn 10 kinnistuga (katastritunnus 77002:001:0038, pindala 7,96 ha, 100% maatulundusmaa). Idast Kitseküla tn 8 kinnistuga (katastritunnus 77002:001:1421, pindala 0,93 ha, 100% maatulundusmaa) ja läänest Rebasemäe kinnistuga (katastritunnus 77002:001:2022, pindala 1,46 ha, 100% maatulundusmaa). Lõunast 17157 Kunda mõis-Sämi tee kinnistuga (katastritunnus 77002:001:2220, pindala 11,14 ha, 100% transpordimaa. Kitseküla tänavast põhjapool asuvad kiinnistud on hoonestatud.

## 2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2017. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist.

Planeeringuala asub Uhtna alevikus, Sõmeru valla idapoolses osas. Vastavalt Sõmeru valla üldplaneeringule jääb planeeritav maa-ala Uhtna aleviku tiheasustusalale.

Planeeringuala külgneb lõuna poolt riigiteega 17157 km 12,28-12,61 Kunda mõis - Sämi, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2016. aastal 361 autot/ööpäevas. Planeeringuala asub osaliselt riigitee 17157 kaitsevööndis, mis on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Kuna planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeringuala põhjaosas kulgeb Kitseküla tänav, mille puhul on tegemist ca 4 m laiuse killustikkattega tänavaga (kohalik tee nr 7700082). Ida poolt ristuvad nii riigitee kui ka Kitseküla tänav Silla tänavaga (kohalik tee nr 7700129). Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale puuduvad.

Planeeritava maa-ala reljeef on sujuva langusega Kitseküla tänava suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 58,29 riigitee poolses osas kuni 54,70 m Kitseküla tänava ääres.

Planeeritavad kiinnistud on planeeringuala ulatuses hoonestamata. Kitseküla tn 14 kinnistul asub elamu, kuid see jääb planeeringualast välja, Kitseküla tänavast põhjapool.

Planeeritavate kinnistute puhul on tegemist haljasala ja põllumaaga. Kõrghaljastust on üksikute puude näol Kitseküla tänava ääres.

Planeeringuala põhjaosas, Kitseküla tänava ääres, asub sadevete kogumise kraav.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, Planeeringualal puuduvad loodusvarad ning muinsuskaitseobjektid.

Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale. Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Kohala uuringuvälja passiivse reservvaru 14. plokile ning Toolse fosforiidimaardla passiivse reservvaru 15. plokile.

## **2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs**

Planeeringuala asub Uhtna alevikus, Sõmeru valla idapoolses osas. Sõmeru vald asub Rakvere linna vahetus naabruses ning on üks tihedaima asustusega piirkondi maakonnas. Kokku elab Sõmeru valla kolmes alevikus ja 28 külas 3477 elanikku. Uhtna alevik jääb Sõmeru alevikust ca 11 km kaugusele ja Lääne-Viru maakonnakeskusest Rakverest ca 15 km kaugusele.

Sõmeru vald on sotsiaalselt turvaline ja atraktiivne elukeskkond, kus on mitmekülgsed võimalused veeta kultuuriselt vaba aega või harrastada erinevaid spordialasid. Sõmeru vallas on kaks kooli ja üks lasteaed (*Sõmeru valla koduleht*).

Sõmeru valda läbib lääne-ida suunaliselt riigi põhimaantee Tallinn-Narva. Planeeritav ala jääb riigiteest ca 3 km põhjapoole. Uhtna alevikus asuvad põhikool, lasteaed, hooldekodu ja pood.

Planeeringuala naabruses, ridakülana Kitseküla tänava ääres, asuvad ühe- ja kahekorruselised elamud.

## **3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

### **3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid**

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on planeeringualal olevate kinnistute jagamine ja planeeritavatele kruntidele ühepereelamute rajamine. Planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, müra-, vibratsiooni- saasteriski- ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

Planeeringualale ehitusõiguse määramine ei kahjusta avalikku huvi ega Uhtna aleviku infrastruktuuri toimimist. Planeeritava tegevuse realiseerumisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

### **3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed**

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada olemasolevate Kuti, Eesmäe ja Kitseküla tn 14 kinnistu jagamisel 18 pereelamu maa, 1 kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise maa, 2 tee ja tänavamaa, 3 kergliiklusmaa ja 1 haljasala maa ning puhke- ja spordirajatise maa sihtotstarvega krunti. Olemasoleva Kitseküla tänav L1 piiri ega katastri sihtotstarvet ei muudeta. Planeeritavate ajutiste kruntide ja moodustavate kruntide suurused ning sihtotstarbed on toodud tabelis 1 (*Tabel 1. Kruntide moodustamine*).

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Olemasolevate kinnistute andmed			Planeeritava krundi pindala / sihtotstarve	Planeeritava krundi number
Kitseküla tn 14; 77002:001:1331; 100% maatulundusmaa; pindala 5,30 ha	Eesmäe; 77002:001:2172; 100% maatulundusmaa; pindala 1,28 ha	Kuti; 77002:001:0039; 100% maatulundusmaast; pindala 3,55 ha		
1489 m <sup>2</sup>			1489 m <sup>2</sup> / OK	POS 1
2408 m <sup>2</sup>			2408 m <sup>2</sup> / EP	POS 2
2410 m <sup>2</sup>			2410 m <sup>2</sup> / EP	POS 3
2437 m <sup>2</sup>			2437 m <sup>2</sup> / EP	POS 4
2839 m <sup>2</sup>			2839 m <sup>2</sup> / EP	POS 5
	2161 m <sup>2</sup>		2161 m <sup>2</sup> / EP	POS 6
	1264 m <sup>2</sup> (POS 7a)	662 m <sup>2</sup> (POS 7b)	1826 m <sup>2</sup> / EP	POS 7
		1925 m <sup>2</sup>	1925 m <sup>2</sup> / EP	POS 8
		1923 m <sup>2</sup>	1923 m <sup>2</sup> / EP	POS 9
		2562 m <sup>2</sup>	2562 m <sup>2</sup> / EP	POS 10
		3072 m <sup>2</sup>	3072 m <sup>2</sup> / EP	POS 11
		1993 m <sup>2</sup>	1993 m <sup>2</sup> / EP	POS 12
		1920 m <sup>2</sup>	1920 m <sup>2</sup> / EP	POS 13
		1920 m <sup>2</sup>	1920 m <sup>2</sup> / EP	POS 14
		2195 m <sup>2</sup>	2195 m <sup>2</sup> / EP	POS 15
	2202 m <sup>2</sup>		2202 m <sup>2</sup> / EP	POS 16
	2185 m <sup>2</sup>		2185 m <sup>2</sup> / EP	POS 17
		2125 m <sup>2</sup>	2125 m <sup>2</sup> / EP	POS 18
		2160 m <sup>2</sup>	2160 m <sup>2</sup> / EP	POS 19
	791 m <sup>2</sup> (POS 20a)	7396 m <sup>2</sup> (POS 20b)	8187 m <sup>2</sup> / HP/PS	POS 20
654 m <sup>2</sup>			654 m <sup>2</sup> / LT	POS 21
	356 m <sup>2</sup>		356 m <sup>2</sup> / LK	POS 22
	2963 m <sup>2</sup> (POS 23a)	3074 m <sup>2</sup> (POS 23b)	6037 m <sup>2</sup> / LT	POS 23
871 m <sup>2</sup>			871 m <sup>2</sup> / LK	POS 24
	880 m <sup>2</sup> (POS 25a)	2559 m <sup>2</sup> (POS 25b)	3439 m <sup>2</sup> / LK	POS 25

### 3.3 Ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu põhijoonisel ning seletuskirja tabelis 1 (*Tabelis 2 Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*). Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle ning vastavalt määratud ehitusõigusele.

Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke. Suuremate rajatiste rajamine väljapoole hoonestusala on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

**Tabel 2. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus**

<b>POS 1</b>	Uus tootmiskrunt moodustatakse Kitseküla tn 14 kinnistu jagamise teel. Pindala 1489 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise maa (OK), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T). Kuna tegemist on reoveepumpla jaoks kavandatud krundiga, pole ehituse õiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatise.
<b>POS 2</b>	Uus elamukrunt moodustatakse Kitseküla tn 14 kinnistu jagamise teel. Pindala 2408 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 361 m <sup>2</sup> , lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.
<b>POS 3</b>	Uus elamukrunt moodustatakse Kitseküla tn 14 kinnistu jagamise teel. Pindala 2410 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 361 m <sup>2</sup> , lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.
<b>POS 4</b>	Uus elamukrunt moodustatakse Kitseküla tn 14 kinnistu jagamise teel. Pindala 2437 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 365 m <sup>2</sup> , lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.

	Tulepüsisivusklass: TP3.
<b>POS 5</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kitseküla tn 14 kinnistu jagamise teel. Pindala 2839 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 426 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
<b>POS 6</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Eesmäe kinnistu jagamise teel. Pindala 2161 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 423 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
<b>POS 7</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse osaliselt Eesmäe kinnistu jagamise teel (ajutine krunt POS 7a) ja osaliselt Kuti kinnistu jagamise teel (ajutine krunt POS 7b). Pindala 1926 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 189 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
<b>POS 8</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 1925 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 289 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
<b>POS 9</b>	Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 1923 m <sup>2</sup> ,

	<p>maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 288 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 10</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 2562 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 384 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 11</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 3072 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 461 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 12</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 1993 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 299 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 13</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 1920 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks</p>

	<p>kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 288 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 14</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 1920 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 288 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 15</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 2195 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 329 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 16</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Eesmäe kinnistu jagamise teel. Pindala 2202 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 330 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 17</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Eesmäe kinnistu jagamise teel. Pindala 2185 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 328 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2,</p>

	<p>kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
<b>POS 18</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 2125 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 324 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
<b>POS 19</b>	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Kuti kinnistu jagamise teel. Pindala 2160 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 319 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
<b>POS 20</b>	<p>Uus haljasalagrunt moodustatakse osaliselt Eesmäe kinnistu jagamise teel (ajutine krunt POS 20a) ja osaliselt Kuti kinnistu jagamise teel (ajutine krunt POS 20b). Pindala 8187 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 50% haljasala maa (HP) ja 50% puhke- ja spordirajatise maa (PS), katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Kuna tegemist on haljas- ja puhkeala krundiga, pole ehituse õiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatise.</p>
<b>POS 21</b>	<p>Uus tänavagrunt moodustatakse Kitseküla tänava jaoks Kitseküla tn 14 kinnistu jagamise teel. Pindala 654 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Kuna tegemist on tänava maa krundiga, pole ehituse õiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatise.</p>
<b>POS 22</b>	<p>Uus tänavagrunt moodustatakse jalgteed jaoks Kitseküla tn 14 kinnistu jagamise teel. Pindala 356 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% kergliiklusmaa (LK), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Kuna tegemist on tänava maa krundiga, pole ehituse õiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatise.</p>
<b>POS 23</b>	<p>Uus tänavagrunt moodustatakse osaliselt Eesmäe kinnistu jagamise teel (ajutine krunt POS 23a) ja osaliselt Kuti kinnistu jagamise teel (ajutine krunt POS 23b). Pindala 6037 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L).</p>

	Kuna tegemist on tänava maa krundiga, pole ehituse õiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.
<b>POS 24</b>	Uus tänavakrunt moodustatakse maanteeäärse jalgteed jaoks Kitseküla tn 14 kinnistu jagamise teel. Pindala 871 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% kergliiklusmaa (LK), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Kuna tegemist on tänava maa krundiga, pole ehituse õiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.
<b>POS 25</b>	Uus tänavakrunt moodustatakse maanteeäärse jalgteed jaoks osaliselt Eesmäe kinnistu jagamise teel (ajutine krunt POS 25a) ja osaliselt Kuti kinnistu jagamise teel (ajutine krunt POS 25b). Pindala 3439 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Kuna tegemist on tänava maa krundiga, pole ehituse õiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.

### 3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamutega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitis peab olema teostuselt hea ehitamine, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

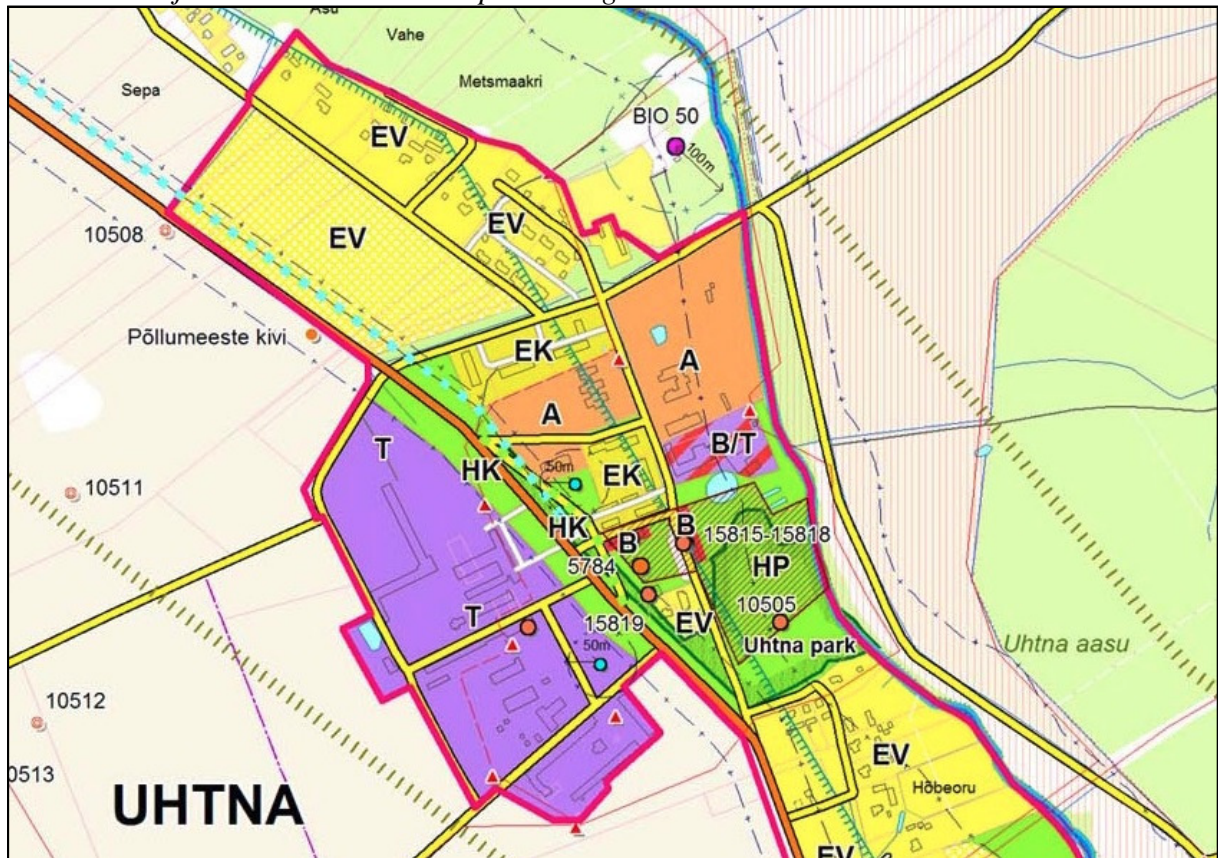
Elamud peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Lubatud lamekatus kui ka viilkatus. Elamu paiknemine krundil tuleb lahendada konkreetse ehitusprojektiga. Hoonete kandekonstruktsioon võib olla puit, tellis, väikeplokki, suurplokki. Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, krohv, fassaadikattematerjalid, klaas jms. Profileeritud pleki ja plastikvoodri kasutamine elamute seinte välisviimistluses on keelatud. Samuti on keelatud ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusmaterjalina. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud. Abihoone arhitektuur peab olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.

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

### 3.5 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa. Planeeringuala jääb üldplaneeringu järgselt Uhtna aleviku tiheasustusalale. Üldplaneeringuga on ettenähtud kergliiklustee rajamine Uhtna mõis – Sämi riigitee äärde.

Joonis 1. Väljavõte Sõmeru valla üldplaneeringust



#### 4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

##### 4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahendamisel on lähtutud Maanteeameti 21.04.17 seisukohtadest nr 15-2/17-00012/193.

Planeeringuala külgneb riigiteega 17157 km 12,28-12,61 Kunda mõis - Sämi, mille aasta keskmine liiklussagedus oli 2016. aastal 361 autot/ööpäevas. Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee 17157 Kunda mõis - Sämi kaitsevööndis (30 meetrit kummalegi poole äärmise sõiduraja välimisest servast). Kuna planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tegemist on kõrvalmaanteedega. Maanteeamet on tehnilistes tingimustes teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks riigiteel peab sõidukil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus. Planeeringualaga piirneva Kunda mõis – Sämi tee (17157) lõigul on olemasolev kiirusepiirang 90 km/h, kuid planeeringuga tehakse ettepanek kiirusepiirangu muutmiseks 70 km/h. Sellest tulenevalt on 17157 Kunda mõis - Sämi tee külgnähtavusala 14 m (rahuldav tase). Külgnähtavusala on märgitud põhijoonisele. Külgnähtavuse maa-alal ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi (mets, võsa, hekk, aed, vms).

Planeeringuala põhjaosas kulgeb Kitseküla tänav, mille puhul on tegemist ca 4 m laiuse killustikkattega tänavaga (kohalik tee nr 7700082). Planeeringualast ida pool ristuvad nii riigitee kui ka Kitseküla tänav Silla tänavaga (kohalik tee nr 7700129).

Tulenevalt Maanteeameti tehnilistest tingimustest on juurdepääs planeeringualale kavandatud kahe mahasõidu kaudu Kitseküla tänavalt.

Juurdepääsud elamukruntidele on planeeritud kavandatava sisetee kaudu. Planeeringuala sisetee jaoks on planeeritud eraldi transpordimaa krunt (POS 23), mis määratakse avalikuks kasutamiseks. Teemaa laiuseks on planeeritud minimaalselt 13 meetrit. Kogujatee on planeeritud 5,5 meetri laiusega.

Kogujatee ning ristmike täpsem lahendus, tee asukoht ja muud parameetrid tuleb lahendada projekteerimisega lähtuvalt Linnatänavate standardist.

Juurdepääsud elamukruntidele on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Kavandatavad juurdepääsud on kavandatud 3,6 m laiustena, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu põhijoonisel orienteeruva täpsusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsuteede asukohad, laiused ning katendid. Juurdepääs üldkasutatava maa krundile (POS 20) on planeeritud nii sisetelt kui ka Kitseküla tänavalt. Juurdepääs krundile POS 20 ja mahasõidud Kitseküla tänavalt on planeeritud üle kraavi. Selleks on vajalik viia kraav truubiga juurdepääsutee alt läbi või rajada juurdepääs sillana üle kraavi, et tagada kraavi sadevete läbivool. Juurdepääsude täpne lahendus tuleb anda hoone ehitusprojekti koosseisus.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval).

#### **4.2 Parkimine ja kõnniteed**

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiselt. Elamukruntidele tuleb projekteerimise käigus tagada igale 2 parkimiskohta.

Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

Kõnniteed Kitseküla tänava ääres puuduvad. Vastavalt Sõmeru valla üldplaneeringule on ettenähtud kergliiklustee rajamine riigitee äärde. Detailplaneeringuga on kavandatud ca 1,5 m laiuse jalgteed rajamine planeeritud tänava äärde (krundile POS 23), ca 2 m laiuse jalgteed rajamine riigitee äärde (kruntidele POS 24 ja POS 25) ning neid ühendava ca 1-1,5 m laiuse jalgteed rajamine krundile POS 22. Perspektiivsed jalgteed on kantud planeeringu joonistele, täpsem lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

#### **4.3 Katttega alad**

Planeeritud uued tänavad on ettenähtud tolmuva kattega. Juurdepääsuteed ning krundisiseste parkimiskohtade ja hoonete vaheliste alade katendiks võib olla tolmuva kate, kõnniteekivi või muu kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

## 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 5.1 Haljastus ja heakorrastus, vertikaalplaneerimine

Planeeringuala põhjaosas, Kitseküla tänava ääres, asub kõrghaljastust. Planeeritavate kinnistute näol on valdavalt tegemist loodusliku haljasala ja põllumaaga. Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Sõmeru valla heakorraeskirjale*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

Planeeringuala põhjaosas asub sadevete kraav, mis tuleb säilitada. Planeeritavate kruntide maapinna tõstmise vajadus ja täpsem lahendus tuleb anda ehitusprojekti käigus. Planeeringuala maapinna langus planeerida põhja suunas.

Uue tänava sõidutee ja jalgteede vahele on kavandatud eraldusriba, kuhu on planeeritud rajada kõrghaljastust võib rajada kõrghaljastust. Riigitee ja elamukruntide eraldamiseks on kavandatud heki rajamine paralleelselt riigiteega, väljapoole külgnähtavusala. Kõrghaljastuse rajamise ettepanek on kajastatud põhijoonisel.

### 5.2 Piirded

Planeeritud elamukruntidele on piirete rajamine lubatud. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4m. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,3 m. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Piirete rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga.

## 6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

### 6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid objekte. Planeeringuala ei asu altkaevandatud alal.

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

## 6.2 Keskkonnakaitselised piirangud

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik alal, kus tuleb arvestada *Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskirjast* (Vabariigi Valitsuse 21.jaanuari 2003.a määrus nr 17, § 6) tulenevaid tegevuspiiranguid.

Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale. Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Kohala uuringuvälja passiivse reservvaru 14. plokile ning Toolse fosforiidimaardla passiivse reservvaru 15. plokile. Planeeringualal kavandatav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda maavaru kaevandamisväärsena säilimise või varule juurdepääsu osas.

## 6.3 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

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

## 6.4 Jäätmekäitus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele ja Sõmeru valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud 11.06.2014 Sõmeru Vallavolikogu määrusega nr 16, muudetud 27.04.2016), mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Sõmeru valla haldusterritooriumil. Sõmeru valla territooriumil kehtib ka *Sõmeru valla heakorraeeskiri* (Sõmeru Vallavolikogu 23.04.2013.a). Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult.

Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Lähtudes *Sõmeru valla jäätmehoolduseeskirjast* vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Sõmeru Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *Jäätmeseadusest*. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad on tähistatud planeeringu põhijoonisel.

## 7. TULEOHUTUS

### 7.1 Tuleohutusnõuded

*Alus: Tuleohutusseadus, majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.”*

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädavaljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasolevate avalikult kasutatavate tänavate ja planeeritud juurdepääsuteede kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Planeeritavate hoonete tulepüsisusklassid on toodud planeeringu põhijoonisel ning seletuskirjas Tabel 1.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

*Alus: EVS 812-6:2012*

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohtast. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Tuletõrje hüdrandid planeeringuala lähiümbruses puuduvad.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga kuni 800 m<sup>2</sup> minimaalselt 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

## **8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE**

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka linna ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitus ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

### **8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks**

#### **8.1.1 Korrashoid**

Ümbruskond on enamasti heakorrastatud. Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

#### **8.1.2 Elavus**

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähenenud liikumine öisel ajal.

#### **8.1.3 Valgustus ja vargused**

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalja ja süütamise riski. Puudulikkust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad ja siseõued. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

## **9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID**

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. LISAS 1 on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud LISAS 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud tehnovõrkude joonisel.

### **9.1 Olemasolevad ja planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks planeeritud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikele ja teistele krunte läbivatele tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses (*vt seletuskiri p 1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*).

## **10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED**

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva köite koosseisu (vt LISAD).

### **10.1 Elektrivarustus**

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 24.03.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 250148.

### **10.2 Tänavavalgustus. Välisvalgustus**

### **10.3 Sidevarustus**

### **10.4 Veevarustus. Kanalisatsioon**

### **10.5 Sadeveed**

## **11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Uute hoonete ehitamise tõttu kommunikatsioonide ümberehitamine toimub krundiomaniku kulul. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist.

Planeeringu realiseerimine võib toimuda etapiti. Elamukruntidele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on sisetee väljaehitamine vähemalt kuni ehitusluba taotleva krundi sissesõiduteedeni.

Uute tänavate katendiks on tolmuvara katend. Planeeringuga kavandatakse avalikud teed ehitab välja arendaja, kui omavalitsus ja arendaja ei lepi kokku teisiti.

Sadeveetrassi, tänavavalgustuse ning tänaväärsete parkimiskohtade rajamise vajadus, ulatus, ehitamine ja finantseerimine lepatakse kokku omavalitsuse ja arendaja vaheliste kokkulepetega.

Kruntide sisese haljastuse rajab tulevane krundiomanik. Uute tänavate äärde lubatud kõrghaljastus rajatakse selle soovi korral või vajadusel arendaja ja/või tulevaste krundiomanike poolt.

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

Koostas: Kristi Jõemets