

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Ussimäe külas Sõmeru vallas asuvale Pagusoo elamupiirkonnale.

Detailplaneeringu koostamise aluseks Sõmeru Vallavalitsuse korraldus 19. septembrist 2005.a. nr 227.

Ussimäe küla Pagusoo elamupiirkonna detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- territooriumi kruntideks jaotamine;
- planeeritavale hoonestusalale ehitusõiguse määramine;
- tehnovõrkude paigutuse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- liiklusskeemi koostamine.

Lisaks teeb detailplaneeringu koostaja ettepaneku muuta mõnede olemasolevate kinnistute maa sihtotstarbeid ning need kruntida.

## LÄHTEOLUKORD

### **Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed**

Käesoleva detailplaneeringuala kohta kehtib Sõmeru valla üldplaneering, mis kehtestati Sõmeru Vallavolikogu määrusega nr 21, 20. juulil 2006 aastal. Planeeringu eesmärk on valla üldiste arengusuundade määratlemine, maakasutuse ja ehitustingimuste seadmine ning täpsustamine. Üldplaneeringu koostas OÜ E-Konsult. Üldplaneeringu kaardimaterjalide ja seletuskirjaga saab tutvuda OÜ E-Konsult kodulehel: [www.ekonsult.ee/works/Someru](http://www.ekonsult.ee/works/Someru)

### **Katastriüksused**

Planeeringuala koosneb jätkuvalt riigi omandis olevast maast ja füüsilistele ning juriidilistele isikutele kuuluvatest kinnistutest.

Loode poolt alustades paiknevad maa-alal järgmised kinnistud:

Rannu (katastritunnus 77004:001:0019), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Raami (katastritunnus 77004:001:0023), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Preesi (katastritunnus 77004:001:0022), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Randmäe (katastritunnus 77004:001:0950), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Soosaare (katastritunnus 77004:001:0160), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Meeri (katastritunnus 77004:001:0024), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Varna (katastritunnus 77004:001:1010), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Kantmaa (katastritunnus 77004:001:0210), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Vahtra (katastritunnus 77004:001:0620), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Luuri (katastritunnus 77004:001:1320), maa sihtotstarve on eluasemekohtade maa;  
Enelini (katastritunnus 77004:001:0058), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Peebo (katastritunnus 77004:001:0057), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Einmani (katastritunnus 77004:001:0320), maa sihtotstarve on elamumaa;  
Jaana (katastritunnus 77004:001:0006), maa sihtotstarve on väikeelamumaa;  
Laenu (katastritunnus 77004:001:0007), maa sihtotstarve on väikeelamumaa;  
Viola (katastritunnus 77004:001:1150), maa sihtotstarve on eluasemekohtade maa;  
Sarapi (katastritunnus 77004:001:0010), maa sihtotstarve on eluasemekohtade maa;  
Mehise (katastritunnus 77004:001:0005), maa sihtotstarve on väikeelamumaa;

Tormi (katastritunnus 77004:001:0012), maa sihtotstarve on elamumaa;

Kelli (katastritunnus 77004:001:0310), maa sihtotstarve on elamumaa;

Pagusoo tänava ääres asuvad järgmised kinnistud:

Livomäe (katastritunnus 77004:001:0770), maa sihtotstarve on elamumaa;

Ussimäe alajaama (katastritunnus 77004:001:1180), maa sihtotstarve on tootmishoonete maa;

Niinelaide (katastritunnus 77004:001:0011), maa sihtotstarve on väikeelamumaa;

Kalveti (katastritunnus 77004:001:1260), maa sihtotstarve on eluasemekohtade maa;

Pagusoo tn 9 (katastritunnus 77004:001:0042), maa sihtotstarve on elamumaa;

Pagusoo tn 7 (katastritunnus 77004:001:1250), maa sihtotstarve on korruselamumaa;

Pagusoo tn 5 (katastritunnus 77004:001:0056), maa sihtotstarve on elamumaa;

Pagusoo tn 3 (katastritunnus 77004:001:0036), maa sihtotstarve on elamumaa;

Pagusoo tn 1 (katastritunnus 77004:001:0035), maa sihtotstarve on elamumaa.

Planeeringuala lõunaosas asuvad veel mõned kinnistud: Karja kinnistu (katastritunnus 77004:001:0047), maa sihtotstarve on maatulundusmaa ja Ussimäe kinnistu (katastritunnus 77004:001:0046), maa sihtotstarve on elamumaa.

Planeeringuala kesk- ja idaosa võtab enda alla Piiri kinnistu (katastritunnus 77004:001:0610), mille maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

Kõikide planeeringualale jäävate kinnistute registriosade väljavõtted asuvad detailplaneeringu toimikus.

Planeeringualapiir kulgeb lääne ja põhja pool mööda Rakvere linna ja Sõmeru valla vahelist piiri. Põhja pool kulgeb planeeringuala piir ühtlasi mööda kraavi telgjoont ning kirde pool piirneb maa-ala Leichter kinnistuga (katastritunnus 66301:013:0180, maa sihtotstarve on maatulundusmaa). Ida pool piirneb planeeringuala Janno kinnistuga (katastritunnus 77004:001:0990), mille maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Veel piirneb planeeringuala Turba maaüksusega (katastritunnus 77004:001:0051, maa sihtotstarve on maatulundusmaa). Lõuna pool asuvad Remmelga maaüksus (katastritunnus 77004:001:0590, maa sihtotstarve on maatulundusmaa), katastriüksus asukohaga Ussimäe tn 7 (katastritunnus 66301:013:0970, maa sihtotstarve on väikeelamumaa) ja Ussimäe tn 3/Tammiku (katastritunnus 66301:013:0570, maa sihtotstarve on väikeelamumaa) ja Ussimäe tn 5 (katastritunnus 66301:013:0660, maa sihtotstarve on väikeelamumaa). Lõuna pool Rakvere linnas asuv maa on jätkuvalt riigi omandis. Lääne pool piirneb planeeringuala

Rakvere linna territooriumil asuva Kalevi tänavaga, mida Sõmeru vallas teatakse kui Ussimäe tänavat

Planeeritava maa-ala suurus on vastavalt Sõmeru Vallavalitsuse korraldusele nr 17, 22. jaanuarist 2007. aastast 33 hektarit. Detailplaneeringu koostamise käigus selgus, et planeeringuala on põhjendatud laiendada ida ja lääne pool kuni olemasolevate kinnistuteni, seetõttu on planeeringuala pindala käesoleval ajal ligikaudu 37 hektarit.

### **Ehituslik ja looduslik situatsioon**

Tänu Rakvere linna lähedusele on Sõmeru vald kõige tihedamini asustatud vald maakonnas. Sõmeru valla suurimad tömbekeskused on Sõmeru alevik ja Näpi küla. Planeeringuala asub Rakvere linna idapiiril Ussimäe külas.

Üle planeeringuala idaosa kulgevad 110kV ja 10kV elektrikõrgepinge õhuliinid.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletava ala suhtes asuvad lähimad tömbekeskused Võidu tänaval. Nendeks on ehitusmaterjalide kauplus "Ehituse ABC", toidukaupade hulgiladu "Kirde Hulgi" jne. Planeeringualast põhja pool ca 500 meetri kaugusel valmib 2007. aastal Maksimarket.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala asub Pandivere kõrgustiku põhjapoolses osas. Maa-ala on väikese langusega põhja poole, maapinna kõrgus merepinnast on 73-76 meetrit. Planeeringuala asub võrreldes Rakvere linna lääneosaga madalama reljeefiga alal, siin on palju kuivenduskraave. Kuivenduskraavidesse kogutakse lääne poolt kogutavad sademeveed ning juhitakse ida poole.

Planeeritav ala koosneb kõlvikute lõikes põhiliselt rohumaast, mida läbivad teed ja kraavid. Kagu pool, Piiri kinnistul, asuvad võsaga kaetud künkad ning rohumaal kasvavad üksikud tammed. Karja kinnistul kasvab palju kaski.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala on hoonestatud. Pagusoo tänaval asub üks kuuekorruseline korterelamu (aadressil Pagusoo tn 9) ja neli viiekorruselise korterelamut (Pagusoo tn 1, Pagusoo tn 3, Pagusoo tn 5 ja Pagusoo tn 7). Lisaks asub planeeringualal seitseteist pereelamut.

Detailplaneeringualal on piirded rajatud pereelamute ümber, nende hulgas on nii puitkui ka võrkaedu. Mõnede kruntide piiridele on rajatud hekke või istutatud puid. Kõige rohkem puid on istutatud mänguväljakuna kasutatavale maa-alale.

## **Liikluskorraldus**

Planeeringualal asub kolm tänavat: Ussimäe ja Pagusoo tänav ning Kantmaa tee. Kõik tänavad on kahesuunalise liiklusega. Liiklusintensiivsus planeeringualal on elamurajooni kohta keskmine. Liiklusvahenditeks on planeeringualal peamiselt bussid, sõiduautod ja kaubikud.

Lõunast loode poole kulgev Ussimäe tänav on probleemne just tänu sellele, et asub suuremas osas Sõmeru valla territooriumil ja seda kasutavad peamiselt Sõmeru valla elanikud, kuid u 80 meetrit teest kuni ristumise kohani Rakvere linna sissesõiduteega kuulub juriidiliselt Rakvere linna haldusalasse. Kruusakattega tee on auklik ning porine.

Teine olulisem juurdepääs planeeringualale on lõuna pool asuv Karja tänav, mida mööda pääseb Pagusoo tänavale ja Ussimäe tänavale.

Ida pool asub kruusakattega tee, mis on Sõmeru valla üldplaneeringuga määratud kinnistuid läbivaks avalikuks teeks. Sellelt teelt kulgevad mööda Piiri kinnistut pinnaskattega teerajad Ussimäe tänaval asuvate garaažideni.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kõnniteed, välja arvatud kortermajade ees Pagusoo tänaval. Jalakäijad on aja jooksul rajanud jalgteed tõmbepunktide poole või kasutavad liiklemiseks sõiduteid. Selline olukord on jalakäijatele eluohtlik ning kuna omavalitsus vastutab liikluskorralduse eest, tuleb detailplaneeringus pöörata tähelepanu kergliiklusteede ja kõnniteede rajamisele ning hooldamisele.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

### **Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus**

Planeeringuala kujundamisel lähtub planeeringu koostaja planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse ning praeguste ja potentsiaalsete elanike soovidest ja vajadustest. Kuna Rakvere linn on juba suhteliselt täis ehitatud, laieneb elamuarendus üle linna piiride naabervaldadesse - Sõmeru, Vinni ja Rakvere valda.

Planeeringulahenduse koostamisel ja elluviimisel arvestatakse Rakvere linna mõjudega planeeringualale ja koostöö võimalusi Rakvere Linnavalitsuse ning Rakveres tegutsevate tehnovõrkude valdajatega. Planeeringu koostamisel arvestatakse ka Maa-ameti kui jätkuvalt riigi omandis oleva maa omaniku esindaja soovide ning ettepanekutega.

Linnaehituslikust seisukohast on tegemist Rakvere eeslinnaga (mis asub Sõmeru valla territooriumil), kuhu planeeritakse peamiselt elumumaa sihtotstarbega krundid. Lisaks planeeritakse krunte elamist toetavate tegevuste jaoks- näiteks maa-ala lasteaia, krundid sportimise ja mänguväljakute jaoks.

Planeeringualal on kolm põhikomponenti: elamud, tänavad ning looduslik haljasmaa. Kõige suurema osa planeeringualast moodustab haljasmaa, mida kõrgepingeliinide all planeeritakse ka kõige suuremal hulgal säilitada, sest sellel alal elada või töötada on kahjulik inimeste tervisele. Kõrgepingeliinide kaitsevöödisse võib OÜ Jaotusvõrk nõusolekul rajada koerte jalutus- ja treeningväljaku. Loodusliku haljasmaa kruntidele tuleb kavandada kõrghaljastust, sest olemasolev kõrghaljastus on küll väärtuslik, sest maa-alal kasvab palju tammesid, kuid samas asub enamik puudest planeeringuala lõunaosas ning põhja- ja idaosa on lagedad ning tuulised.

Planeeringu koostaja teeb ettepaneku ehitada planeeringala täis etapiviisiliselt, kuna tegemist on suure maa-alaga ning etapiviisilisel ehitamisel on parem jälgida arendajate tegevust elamuala väljaarendamisel. Samuti on etapiviisiliselt kergem välja ehitada teid ning tehnovõrke. Esimeses järjekorras tuleb hakata rajama teid koos tehnovõrkude ning puisteedega, rajada haljasalad ning välja ehitada mänguväljakud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek rajada avalikuks kasutamiseks olevad alad või objektid nagu kõnniteed, kergliiklusteed ja tervisespordirajad.

## Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus

Planeeringuala on Sõmeru valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalaks. Käesolev detailplaneeringu lahendus ei muuda üldplaneeringut.

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualale või käsitletakse detailplaneeringu käigus 115 krunti. Planeeringuala asub veel 18 hoonestatud kinnistut, kokku on seega planeeringualal 133 krunti.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku planeeringualale jäävate maatulundusmaa sihtotstarbega Karja ja Piiri maaüksuste ning jätkuvalt riigi omandis oleva maa kruntimiseks. Jaana ja Laenu kinnistud krunditakse ümber kolmeks krundiks ja Kantmaa kinnistu jagatakse kaheks krundiks.

Rannu, Raami ja Preesi katastriüksuste piir pole mõõdistatud maareformi käigus kraavi teljeni nagu naaberkinnistutel. Detailplaneeringu koostaja teeb ettepaneku moodustada krundid nr 60, 108 ja 109 ning liita hiljem krunt nr 60 Preesi katastriüksusega, krunt nr 108 Raami katastriüksusega ja krunt nr 109 Rannu katastriüksusega.

Planeeringualale moodustatakse 84 elamumaa sihtotstarbega krunti, nendest 16 on korterelamu maa sihtotstarbega krundid. Kruntidel nr 32,35, 36 ja 110 on tegemist olemasolevate kortermajadega. Katastriüksusel asukohaga Pagusoo tn 7 asub samuti korterelamu.

Detailplaneeringu koostamisel planeeritakse avalikuks kasutamiseks olevad alad või objektid nagu kergliiklusteed, kõnni- ja sõiduteed, laste mänguväljak (krunt nr 43), spordiplats (krunt nr 54).

Karja maaüksus jagatakse kolmeks krundiks. Krundile nr 1 planeeritakse 2 maa sihtotstarvet- 75% korterelamumaa ja 25% teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa, moodustatava krundi pindala on 16867m<sup>2</sup> ja krundi täisehitusprotsent on 27%. Krundi nr 2 maa sihtotstarbeks planeeritakse korterelamu maa, moodustatava krundi pindala on 2455m<sup>2</sup> ja krundi täisehitusprotsent on 27%. Krunt nr 3 maa sihtotstarbeks määratakse tee ja tänava maa sihtotstarve, moodustatava krundi pindala on 4997m<sup>2</sup>.

Piiri maaüksus jagatakse 27 krundiks, sealhulgas tekib 16 korterelamu maa sihtotstarbega krunti. Nendeks on krundid nr 5,6,7,8,9,10,11,12,16,17,22,23,26,27 ja 30. Ridaelamu maa sihtotstarbega moodustatakse 7 krunti. Nendeks on krundid nr 18,19,21,24,25,28,29. Lisaks moodustatakse 4 tee ja tänava maa sihtotstarbega krunti

(krundid nr 13,14,15 ja 20). Tee- ja tänavamaa sihtotstarbega kruntidele täisehitusprotsenti ei määrata.

Piiri maaüksuse kruntide pindalad ja täisehitusprotsendid on järgmised:

krunt nr 4 – pindala on 2289m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%;  
krunt nr 5 – pindala on 2816m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 18%;  
krunt nr 6 – pindala on 2757m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%;  
krunt nr 7 – pindala on 2942m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 19%;  
krunt nr 8 – pindala on 3516m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 15%;  
krunt nr 9 – pindala on 3426m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%;  
krunt nr 10 – pindala on 2591m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%;  
krunt nr 11 – pindala on 3069m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%;  
krunt nr 12 – pindala on 3071m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%;  
krunt nr 13 – pindala on 9097m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsenti ei määrata;  
krunt nr 14 – pindala on 1043m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsenti ei määrata;  
krunt nr 15 – pindala on 1073m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsenti ei määrata;  
krunt nr 16 – pindala on 3193m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%;  
krunt nr 17 – pindala on 2987m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%;  
krunt nr 18 – pindala on 1635m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%;  
krunt nr 19 – pindala on 1633m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%;  
krunt nr 20 – pindala on 897m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsenti ei määrata;  
krunt nr 21 – pindala on 2822m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 18%;  
krunt nr 22 – pindala on 2961m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%;  
krunt nr 23 – pindala on 2709m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%;  
krunt nr 24 – pindala on 2421m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%;  
krunt nr 25 – pindala on 2314m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%;  
krunt nr 26 – pindala on 2535m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%;  
krunt nr 27 – pindala on 2486m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%;  
krunt nr 28 – pindala on 2331m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%;  
krunt nr 29 – pindala on 2333m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%;  
krunt nr 30 – pindala on 2290m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%.

Katastriüksus asukohaga Pagusoo tn 1 jagatakse kolmeks krundiks. Kruntide nr 32 ja 33 maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa, nendele kruntidele ehitusõigust ei määrata. Krundil nr 32 asub 5-korruseline korterelamu, maa sihtotstarbeks jääb

korterelamu maa. Katastriüksuse asukohaga Pagusoo tn 1 kruntide pindalad ja täisehitusprotsendid on järgmised:

krunt nr 31 – pindala on 670m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsenti ei määrata;

krunt nr 32 – pindala on 4845m<sup>2</sup>. Säilib olemasolev situatsioon täisehituse osakaalu krundil ei suurendata.

krunt nr 33 – pindala on 109m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsenti ei määrata.

Katastriüksus asukohaga Pagusoo tn 3 jagatakse kaheks krundiks. Kruntil nr 34 maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa, krundile ehitusõigust ei määrata. Kruntil nr 35 asub 5-korruseline korterelamu, maa sihtotstarbeks jääb korterelamu maa. Katastriüksuse asukohaga Pagusoo tn 3 kruntide pindalad ja täisehitusprotsendid on järgmised:

krunt nr 34 – pindala on 357m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsenti ei määrata;

krunt nr 35 – pindala on 2997m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 27%.

Katastriüksus asukohaga Pagusoo tn 5 jagatakse kaheks krundiks. Kruntil nr 36 asub 5-korruseline korterelamu, maa sihtotstarbeks jääb korterelamu maa. Kruntil nr 37 maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa, krundile ehitusõigust ei määrata. Katastriüksuse asukohaga Pagusoo tn 5 kruntide pindalad ja täisehitusprotsendid on järgmised:

krunt nr 36 – pindala on 3601m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitusprotsent on 24%.

krunt nr 37 – pindala on 92m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsenti ei määrata.

Jaana ja Laenu kinnistud jagatakse ümber kolmeks krundiks. Krundid on käesoleval ajal hoonestamata. Kinnistu ümberkruntimisel tekkivate kruntide pindalad, maa sihtotstarbed ja täisehitusprotsendid on järgmised:

krunt nr 40 – pindala on 1669m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 21%.

krunt nr 41 – pindala on 1137m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 24%.

krunt nr 42 – pindala on 1146m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 24%.

Kantmaa kinnistu jagatakse kaheks krundiks. Kinnistu on hoonestatud - sellel asub pereelamu. Kantmaa kinnistu jagamisel tekkivate kruntide pindalad, maa sihtotstarbed ja täisehitusprotsendid on järgmised:

krunt nr 46 – pindala on 1307m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 25%.

krunt nr 47 – pindala on 2100m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 18%.

Katastriüksus asukohaga Pagusoo tn 9 on krunt nr 110. Krundi pindala on 6552m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks jääb korterelamu maa. Krundile ehitatakse juurde parkla.

Krunt nr 111 on Preesi kinnistu, krundi pindala on 2200m<sup>2</sup>. Krundi maa sihtotstarbeks jääb pereelamu maa, täisehitusprotsent on 14%.

Krunt nr 112 on Raami kinnistu, krundi pindala on 1909m<sup>2</sup>. Krundi maa sihtotstarbeks jääb pereelamu maa, täisehitusprotsent on 16%.

Krunt nr 113 on Rannu kinnistu, krundi pindala on 1686m<sup>2</sup>. Krundi maa sihtotstarbeks jääb pereelamu maa, täisehitusprotsent on 18%.

Krunt nr 114 on Tormi kinnistu, krundi pindala on 1511m<sup>2</sup>. Krundi maa sihtotstarbeks jääb pereelamu maa, täisehitusprotsent on 14%.

Krunt nr 115 on Peebo kinnistu, krundi pindala on 1932m<sup>2</sup>. Krundi maa sihtotstarbeks jääb pereelamu maa, täisehitusprotsent on 16%.

Krunt nr 116 on Liiseri kinnistu, krundi pindala on 1831m<sup>2</sup>. Krundi maa sihtotstarbeks jääb pereelamu maa, täisehitusprotsent on 17%.

Järgnev kirjeldus hõlmab jätkuvalt riigi omandis olevale maale moodustatavaid krunte, nendele määratavaid sihtotstarbeid, pindala ning täisehitusprotsenti. Jätkuvalt riigi omandis olevale maale moodustatakse 68 krunti:

Krunt nr 38 moodustatakse Pagusoo tänava jaoks pindalaga 5749m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) ei määrata. Pagusoo tänava jaoks moodustatakse kokku 3 katastriüksust (krundid nr 14,15,38). Need võib hiljem liita kokku üheks katastriüksuseks.

Krunt nr 39 moodustatakse Ussimäe tänava jaoks pindalaga 1795m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata.

Krunt nr 43 moodustatakse laste mänguväljaku jaoks pindalaga 7627m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse puhkerajatis maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%. Mänguväljaku projekt koostatakse lähtudes kohalike elanike huvidest ja vajadustest. Mänguväljakule võiks rajada kasutajate soovil rajatised lastele, kiige ja palliplatsi.

Krunt nr 44 moodustatakse Kantmaa tee jaoks pindalaga 3516m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata. Kantmaa tee jaoks moodustatakse 2 katastriüksust (krundid nr 44 ja 20). Need võib hiljem liita kokku üheks katastriüksuseks.

Krunt nr 45 moodustatakse Ussimäe tänava äärde. Moodustatava krundi pindala on 200m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamumaa. Kuna krundi pindala on väike ja selle iseseisev kasutamine raskendatud, teeb detailplaneeringu koostaja ettepaneku liita moodustatud krunt krundiga nr 46.

Krunt nr 48 moodustatakse Nastiku tänava jaoks pindalaga 6144m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata.

krunt nr 49 – pindala on 2730m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 13%.

krunt nr 50 – pindala on 2127m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 14%.

krunt nr 51 – pindala on 2134m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 14%.

krunt nr 52 – pindala on 2544m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse ridaelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

krunt nr 53 – pindala on 2417m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse ridaelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 54 moodustatakse laste mänguväljaku jaoks pindalaga 3469m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse puhkerajatise maa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata. Sellele krundile planeeritakse rajada talviti liuväli, sest maa-ala on ümbritsetud kraavidega ning seetõttu on seda ideed odav ja kerge teostada. Suvel saab seal mängida pallimänge (rahvastepall, sulgpall).

krunt nr 55 – pindala on 2734m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 13%.

krunt nr 56 – pindala on 1956m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

krunt nr 57 – pindala on 1918m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

krunt nr 58 – pindala on 1911m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

krunt nr 59 – pindala on 2137m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 14%.

krunt nr 60 – pindala on 447m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Kuna krundi pindala on väike ja selle iseseisev kasutamine raskendatud, teeb detailplaneeringu koostaja ettepaneku liita moodustatud krunt Preesi kinnistuga. Krundi nimeks määratakse samuti Preesi.

Krunt nr 61 moodustatakse Vesiliku tänava jaoks pindalaga 4080m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata.

Krunt nr 62 – pindala on 1610m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 19%.

Krunt nr 63 – pindala on 1707m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 18%.

Krunt nr 64 – pindala on 1672m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 18%.

Krunt nr 65 – pindala on 1616m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 19%.

Krunt nr 66 – pindala on 1677m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 18%.

Krunt nr 67 – pindala on 1694m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 18%.

Krunt nr 68 – pindala on 2165m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

Krunt nr 69 – pindala on 1624m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 19%.

Krunt nr 70 – pindala on 1617m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 19%.

Krunt nr 71 – pindala on 1648m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 19%.

Krunt nr 72 moodustatakse Vaskussi tänava jaoks pindalaga 5533m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata. Vaskussi

tänaava jaoks moodustatakse kokku 7 katastriüksust (krundid nr 3,13,31,33,34,37 ja 72). Need võib hiljem liita kokku üheks katastriüksuseks.

Krunt nr 73 moodustatakse Nastiku tänaava jaoks pindalaga 5998m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata. Nastiku tänaava jaoks moodustatakse kokku 2 katastriüksust (krundid nr 48 ja 73). Need võib hiljem liita kokku üheks katastriüksuseks.

Krunt nr 74 – pindala on 2648m<sup>2</sup>, maale määratakse 2 sihtotstarvet - 90% haljasala maa ja 10% kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 5%. Krundile rajatakse reovee ülepumpla.

Krunt nr 75 – pindala on 1741m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 76 – pindala on 1749m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 77 – pindala on 1740m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 78 – pindala on 1749m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 79 – pindala on 1860m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

Krunt nr 80 – pindala on 1933m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

Krunt nr 81 – pindala on 1988m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

Krunt nr 82 – pindala on 1866m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

Krunt nr 83 moodustatakse Siili tänaava jaoks pindalaga 1847m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata.

Krunt nr 84 – pindala on 1534m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%.

Krunt nr 85 – pindala on 1506m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%.

Krunt nr 86 – pindala on 1585m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 19%.

Krunt nr 87 – pindala on 1538m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%.

Krunt nr 88 – pindala on 1631m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 18%.

Krunt nr 89 – pindala on 1835m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 90 – pindala on 1744m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 91 – pindala on 1830m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 92 – pindala on 1751m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 93 moodustatakse Jaaniussi tänava jaoks pindalaga 1576m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisis) krundile ei määrata.

Krunt nr 94 – pindala on 2307m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 15%.

Krunt nr 95 – pindala on 2422m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 15%.

Krunt nr 96 – pindala on 2680m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 13%.

Krunt nr 97 – pindala on 2547m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 14%.

Krunt nr 98 – pindala on 2124m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

Krunt nr 99 moodustatakse Sisaliku tänava jaoks pindalaga 4370m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisis) krundile ei määrata.

Krunt nr 100 – pindala on 2063m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 101 – pindala on 2043m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 17%.

Krunt nr 102 – pindala on 2635m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 14%.

Krunt nr 103 – pindala on 2332m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 15%.

Krunt nr 104 moodustatakse jäätmejaama jaoks pindalaga 2136m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse laohoone maa (katastri sihtotstarve-tootmismaa). Maksimaalne täisehitusprotsent on 10%. Jäätmejaama hoone (taaskasutatavate asjade hoidla) maksimaalne kõrgus ja täisehitusprotsent on välja toodud “Põhijoonisel” (vt detailplaneeringu “Põhijoonise” ehitusõiguse tabel). Prügikonteineritele rajatakse katusealune.

Krunt nr 105 moodustatakse pindalaga 28296m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse 100% looduslik haljasmaa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20%.

Krunt nr 106 moodustatakse Rästiku tänava jaoks pindalaga 1875m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse tee- ja tänavamaa. Ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) krundile ei määrata.

Krunt nr 107 – pindala on 2709m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse maa. Maksimaalne täisehitusprotsent on 10%. Krundil asub töötav reovee ülepumpla. Krundil asuva ülepumplale soovib Sõmeru Vallavalitsus moodustada kindlasti eraldi krundi, sest seadmeid hakkab haldama kohalik veeettevõtja, kellele antakse seadmed rendile.

krunt nr 108 – pindala on 168m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Kuna krundi pindala on väike ja selle iseseisev kasutamine raskendatud, teeb detailplaneeringu koostaja ettepaneku liita moodustatud krunt Raami kinnistuga. Krundi nimeks määratakse samuti Raami.

krunt nr 109 – pindala on 200m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse pereelamu maa. Kuna krundi pindala on väike ja selle iseseisev kasutamine raskendatud, teeb detailplaneeringu koostaja ettepaneku liita moodustatud krunt Rannu katastriüksusega. Krundi nimeks määratakse samuti Rannu.

krunt nr 117 – pindala on 61m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks määratakse elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa. Krundile ehitatakse elektrialajaam. Maksimaalne täisehitusprotsent on 50%.

Kõikide kruntide puhul, mis moodustatakse jätkuvalt riigi omandis olevale maale, lähtutakse Maareformi seadusest (§2), mille kohaselt maareformi eesmärk on

kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks ja luua eeldused maa efektiivsemaks kasutamiseks.

### **Ehitusõigus.**

Detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis" on näidatud planeeritavad krundid, kruntide ehitusõigusega alad (detailsemad andmed asuvad ehitusõiguse tabelis), ning planeeritavate kruntide maa sihtotstarbed, kruntide pindalad, planeeringuala heakorrastus ja haljastus. Iga krundi kohta on välja toodud maksimaalne täisehitusprotsent. Selle suurus sõltub krundi pindalast.

Uusehitused peaksid olema kaasaegse arhitektuuriga ja sobima äärelinna miljösse. Uute hoonete projekteerimisel on tähtis arvestada nende asukohaga olemasolevate hoonete, tänavate ja ümbritseva looduse suhtes. Planeeringuala tsoneeritakse lähtudes planeeritava hoonestuse mahust ja kasutusotstarbest. Lõuna poole ümber olemasolevate korruselamute ala planeeritakse rajada veel korruselamuid. Korruselamutelt toimub maa-ala keskosas üleminek ridaelamute alaks ning põhja poole jääb ühepere-elamute ala. Visuaalselt strateegilistesse kohtadesse, nagu tänavate ristumised ning käänakud tuleb planeerida arhitektuuriselt domineerivad ehitised.

Korterelamu maa sihtotstarbega planeeritakse kruntidele lisaks elamutele hooned prügi kogumiseks. Prügihooned on olmeprügi kogumiseks mõeldud hooned või ehitised, mis on suurema mahutavusega ja esteetilisema välimusega kui tavapärased konteinerid. Üks hoone võib teenindada mitut elamut. Prügimajanduse võib lahendada ka näiteks kortermajade siseselt prügišahtidega.

Detailplaneering annab projektlahendusena igale krundile soovitusliku ehitusala, mis detailplaneeringu joonisel on märgitud roosa viirutusega. Väljaspool joonisel määratud hoonestusalasid on kruntidel ehitamine keelatud. Kruntidele ei tohi ehitada lähemale kui 6 meetrit tänavapoolse(te) krundi (kruntide) piirist (piiridest) ning lähemale kui 4 meetrit naaberkrundi (kruntide) piiridest.

Igale korterelamu maa sihtotstarbega krundile planeeritakse 1 korterelamu maksimaalse kõrgusega kuni 17 m maapinnast, ainult Pagusoo tn 9 katastriüksusel asuv korterelamu on 21 meetrit kõrge. Korterelamud planeeritakse maksimaalselt kolme- või neljakorruselistena. Kruntidele planeeritava hoonestuse võimalik korruste arv on näidatud plaanil "Põhijoonis".

Igale ridaelamumaa sihtotstarbega krundile võib rajada ühe kahekorruselise ridaelamu. Ridaelamu maksimaalseks projekteeritavaks kõrguseks on 9 meetrit maapinnast.

Igale pereelamumaa sihtotstarbega krundile võib rajada ühe kahekorruselise pereelamu ja üks või kaks kõrvalhoonet (vt "Põhijoonis"). Pereelamu maksimaalseks projekteeritavaks kõrguseks on 9 meetrit maapinnast.

Planeeringu koostaja teeb ettepaneku sätestada ehitusjärjekorrad, sealhulgas rajatiste ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus. Kõigepealt ehitatakse välja teed ja tehnovõrgud ning siis antakse välja ehitusload. Tee ja tänava maa sihtotstarbega krundid antakse üle Sõmeru vallale ning Sõmeru vald taotleb need munitsipaalomandisse. Tehnovõrgud (kanalisatsiooni- ja veetrassid, sademevete kanalisatsioon, elektri- ja sidekaablid, tänavavalgustus) ning haljastus rajatakse avalikus kasutuses olevale või munitsipaliseeritavale maa-alale arendaja poolt ning antakse koos tänavate ja tehnovõrkude jaoks moodustatud kruntidega tasuta üle Sõmeru Vallavalitsusele.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega. Kuna asula igale arenguetapile on iseloomulik oma planeerimise viis, ehitusmaterjalid ja arhitektuurstiil, tuleb arvestada, et varem hoonestatud aladel säiliks ning uutel hoonestusaladel tekiks konkreetsele ajastule iseloomulik keskkond.

Majade katusetüübiks on viilkatus (katusekalle 32-45°), viilkatus kombineeritud lamekatusega, ühepoolse katusekaldega viilkatus (katusekalle 0-9°) või lamekatus. Katusekalde määramisel tuleb enim arvestada olemasoleva hoonestusega planeeritava hoone asukohas. Katusekattematerjal ning värvilahendus määratakse konkreetse projektiga. Katusekattematerjalidest ei tohi kasutada tööstushoonetele sobivaid materjale.

Hoonete fassaadid võivad olla liigendatud, et visuaalselt vähendada nende mahtu. Majad võib planeerida rõdudega, rõdud võivad olla nii klaasist, metallist kui puidust piiretega. Hoonete konstruktsioonis ning fassaadide ilmestamiseks võib kasutada metallist elemente. Välisviimistluses on valikuvariantideks puit- või kivimaterjalid. Kivimaterjalide puhul võib valida tehnilike või looduslike viimistlusmaterjalide vahel. Fassaadikatted võivad olla ka kombineeritud: näiteks puitlaudis koos kiviga, klaas, metall ja krohv. Rajatava hoonestuse ehitusmaterjalid peavad olema mõeldud kasutamiseks elamurajoonides.

Hoonete paigutamisel kruntidele tuleb arvestada naaberkruntide loomuliku valguse vajadusega ning selle tagamiseks kehtestatud normatiivaktidega. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestades aastaaegadest ning päeva pikkusest tulenevaid mõjusid. Korterelamud tuleks paigutada rühmiti ning vahelduvalt kõrghaljastusega, et vältida tuulekoridoride tekkimist elamute vahel.

Hoone soovituslikust asukohast väljapoole (kuid siiski joonisel "Põhijoonis" näidatud planeeritava hoonestusala piiresse) ehitamisel tuleb väiksema kui 8 meetri suuruse vahekauguse korral pere-või ridaelamute vahel vastavad küljed ehitada tulekindla seinaga või tulemüürina. Korterelamuid ei ehitata tulekindla seinaga tulemüüri- ja see tuleneb tuleohutusnõuetest.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel ja kooskõlastada Sõmeru Vallavalitsusega.

## LIIKLUSKORRALDUS

### **Ristmikud ja tänavad**

Planeeringualale planeeritakse tänavad arvestades perspektiivset sõidukite hulka maa-alal ning vastavuses Sõmeru valla elanike vajadustega. Transpordimaa krundid planeeritakse lähtudes maakasutuse funktsionaalsetest (sh maakorralduslikest), sotsiaalsetest, esteetilisest, looduslikest, liiklustehnilistest, looduslikest, majanduslikest ja muudest aspektidest.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Lähtudes standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" lahendati planeeringualal tänavavõrgustiku paiknemine ja selle parameetrid, samuti parkimine planeeringualal.

Ussimäe külla planeeritavas Pagusoo elamurajoonis on käesoleval ajal olemas kolm tänavala - Pagusoo tänav, Ussimäe tänav ja Kantmaa tee.

Sõiduteede laius on 4,5-7,0 meetrit vastavalt sellele, kas tegemist on olemasoleva tänavaga või planeeritava tänavaga. Kõige kitsam sõidutee (4,5 meetrit) on Kantmaa teel asuv sõidutee. Kõik uued tänavad planeeritakse vähemalt 7 meetri laiuste sõiduteedega.

Juurde rajatakse 7 tänavat: Vaskussi tänav (krundid nr 3,13,31,34,37 ja 72), Nastiku tänav (krundid nr 48 ja 73), Vesiliku tänav (krunt nr 61), Siili tänav (krunt nr 83),

Jaaniussi tänav (krunt nr 93), Sisaliku tänav (krunt nr 99) ja Rästiku tänav (krunt nr 106).

Rästiku tänav on olemas käesoleval ajal kruusakattega teena. Sõmeru valla üldplaneeringus ühendab Rästiku tänav tulevikus Rakvere linnas asuvat Rägavere teed Pagusoo elamurajooniga. Pagusoo elamurajoonist kulgeks tänav ida poole kuni Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteeääres asuvate kinnistuteni.

Planeeringuala peatänavateks jäävad Ussimäe tänav, Vaskussi tänav, Rästiku tänav ja Nastiku tänav. Peatänavatele suubuvad kõrvaltänavad kogu elamurajoonist.

Tänavad planeeritakse võimalikult looklevad. Kõige pikemalt kulgeb sirgjooneliselt Vaskussi tänav, sest tänava maa-alal asub kanalisatsiooni survetrass. Liikluse rahustamiseks rajatakse Vaskussi tänavale kaks ringristmikku. Mõlema ringristmiku siseringi läbimõõt on 14 meetrit.

Liiklustehnilisest seisukohast muudab uute tänavate planeerimine ning olemasolevate tänavate ümberplaneerimine paremaks jalakäijate, jalgratturite, autojuhtide ja teiste liiklejate liiklemistingimused. Rajatav kõnniteede ja kergliiklusteede võrk võimaldab liikuda ohutult ühe tõmbepunkti juurest teise juurde (näiteks lasteaiast kodudesse, bussipeatustesse).

Vaskussi tänavale planeeritakse bussipeatused. Siiani puudub Ussimäe külas võimalus ühistranspordi kasutada. Kui piirkonda ehitatakse kortermajad ning lasteaed, muutub vajalikuks ka ühistranspordi suunamine läbi Pagusoo elamurajooni. Ühistranspordi marsruut võiks kulgeda Ussimäelt ehitatava Maksimarketi juurde ning sealt kesklinna või vastupidi.

Teede äärde paigutatakse valgustuspostid. Tänavamaaks planeeritavad krundid haljastatakse, mis on oluline müra, saasteainete ja tolmu summutamise seisukohalt ning tänavatele esteetilise välimuse andmise seisukohalt.

Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste, piirete ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt teeseaduse alusel kehtestatud nõuetele ning liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Sõmeru Vallavolikogul määrata tänavate krundid avalikus kasutuses olevateks kohalikeks teedeks vastavalt Teeseadusele ja Asjaõigusseadusele.

## **Kõnniteed ja parkimine**

Kõnniteed kulgevad paralleelselt tänavatega. Võimalusel rajatakse kergliiklusteed, mis on kõnniteedest laiemad ning võimaldavad liigelda ka jalgratastega. Mööda kergliiklusteed peab tulevikus saama sõita Rakvere linna, Näpile või Sõmeru alevikku. Kõnniteede laius planeeritavatel tänavatel on 1.20-2.0 meetrit. Kantmaa tänaval on kõige kitsam kõnnitee-1.20 meetrit. Kergliiklusteede laius planeeringualal on 3 meetrit.

Kõnniteede ja kergliiklusteede ristumiskohad sõiduteedega tähistatakse liikluskorraldusvahenditega (vöötrajad ja liiklusmärgid).

Parkimine lahendatakse pereelamu maa sihtotstarbega kruntidel krundisisiselt. Igal krundil on piisavalt suur ehitusala, et mahutada vajadusel garaaži kaks liiklusvahendit. Parkima mahub ka õue, sest hooneid võib rajada 6 meetri kaugusele krundi piirist, auto pikkuseks arvestatakse tavaliselt kuni 5 meetrit.

Parkimine korterelamu maa sihtotstarbega kruntidel lahendatakse parklate või parkimismajadega. Krundile nr 1 rajatakse 2 parklat, millest ühes on 23 parkimiskohta ja teises 15 parkimiskohta. Lasteaia territooriumile rajatakse samuti kaks parklat vastavalt 8 ja 9 parkimiskohaga. Lasteaia territooriumilt võiks parkimiskohad ära jätta ja asendada need mänguväljakutega. Lisaks rajatakse krundile kahekorruseline parkimismaja ("Põhijoonisel" roosa ruudustikuga).

Krundile nr 2 rajatakse korterelamu juurde parkla 24 parkimiskohaga.

Kruntidele nr 5 ja 8 rajatakse parklad, kummalegi krundile 10 parkimiskohta ning kruntidele nr 6 ja 7 - kummalegi 12 parkimiskohta.

Kruntidele nr 10 ja 11 rajatakse kummalegi krundile 11 parkimiskohta ning kruntidele nr 9 ja 12 - kummalegi 10 parkimiskohta.

Krundile nr 32 rajatakse parkla 32 parkimiskohaga. Kuna kruntidel nr 35 ja 36 on ruumi vähe, siis nähakse detailplaneeringuga ette ühise parkimismaja rajamine. Parkimismajad rajatakse nii krundile nr 1 kui ka kruntidele nr 35 ja 36 kahekorruselised. Krundile nr 110 rajatakse samuti parkla 54 autole.

Ülejäänud korterelamu maa ja ridaelamumaa sihtotstarbega kruntidel täpsustatakse parklate asukohad ja parkimiskohtade arv arhitektuursele projektile asendiplaani koostamise käigus. Parkimiskohtade arv kruntidel peab vastama standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

## KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

### **Tänavakaitsevöönd**

Tänavakaitsevööndi ühtib krundi piiriga.

Alus: Teeseadus § 13 lg 5, RTI 1999, 26, 377

### **Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest**

Alus: Elektrihoituseadus (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr 211.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaia, seinast või nende puudumisel seadmest.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- 1) alla 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- 2) 35-110kV pingega liinide korral on 25 meetrit;
- 3) 220-330kV pingega liinide korral on 40 meetrit.

Alus: RT I, 2003, 44, 305-jõust. 2.06.2003; EPN 17

Kanalite elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

### **Kanaliseerimistorustike kaugus rajatistest ja tehnoorkudest**

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus §2 lg3 ja §11 ja 12; EV Valitsuse määrus nr 171, 16. mai 2001 a. "Kanaliseerimisehitiste veekaitsenõuded"; EPN 17 ja 18

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m;

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse alusel Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76.

### **Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Olemasolevate tehnovõrkude kitsendusala näidatakse joonisel lilla katkendjoonega.

### **Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.**

Planeeringualal seatakse kitsendus sidekaablile.

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorust ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

### **Puhastusseadmete sanitaarkaitsevöönd**

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 10 meetrit; kui vooluhulk on üle 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 20 meetrit.

Alus: Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded“ (RTI 2001, 47, 261, § 8).

### **Kalda veekaitsevöönd**

Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, välja arvatud maaparandusobjektide eesvooludel kuni nende suubumiseni looduslikesse veekogudesse. Veekaitsevööndi laius tavalisest veepiirist maaparandusobjektide eesvooludel kuni nende suubumiseni looduslikesse veekogudesse on 1 m.

Alus: Veeseadus § 29 lg 2, RTI 1994, 40, 655

Ranna- ja kalda kaitse seadus § 9 lg 3 pk, RTI 1995, 31, 382

### **Geodeetilise märgi kaitsevöönd**

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev maa-ala, millel geodeetilise märgi kaitseks kitsendatakse tegevust. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on 3 meetrit märgi tsentrist.

Alus: Geodeesia ja kartograafia seaduse eelnõu § 23

Olemasolevate tehnovõrkude kitsendusala näidatakse joonisel "Sihtotstarbed ja välisvõrgud" rohelist värvi katkendjoonega.

### **Servituudid**

Tasuta ja tähtajatud servituudid seatakse detailplaneeringualal kinnistute sees kulgevatele kõnniteedele, mille avalik kasutus on põhjendatud.

Samuti seatakse tasuta ja tähtajatud servituut krundile nr 7 krunt nr 8 kasuks, et tagada krundi nr 8 varustatus tehnovõrkudega. Krundile nr 10 seatakse tasuta ja tähtajatu servituut krunt nr 9 kasuks, et tagada krundi nr 9 varustatus tehnovõrkudega.

### **HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD**

#### **Heakorrastus**

Käesolev detailplaneering näeb ette tänavate heakorrastamise ja haljastamise kooskõlas Sõmeru valla heakorrastus- ja haljastusplaanidega. Kõrghaljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vähendada autojuhtide nähtavuspiirkonda). Ringteedele ja haljasaladele võiks paigutada skulptuure, mis rikastaks oluliselt elamuala väljanägemist. Maaomanikel tuleb maa-alade väljaarendamisel koostada hoonete ümbruste haljastamiseks haljastusprojektid.

Planeeritavad tänavad planeeringualal on soovitatav tähistada tänavanimede siltidega ning muude liikluskorraldusvahenditega. Kergliiklusteede ja kõnniteede äärde paigutada tänavavalgustid.

## **Kattega alad**

Sõiduteed planeeringualal kaetakse asfaltbetoonkattega ning eraldatakse haljasmaast, kõnniteedest ning kergliiklusteedest äärekividega. Kõnniteed ja kergliiklusteed võib rajada esialgu peenkillustikkattega, kuid hiljem, kui maapind on tehnovõrkude kohal vajunud ning tasandatud, tuleb katta kõik kõnniteed planeeringualal sillutiskivi või asfaldiga.

Elamute-esised parklad kaetakse asfaltbetoonkatte, sillutiskiviga või murukiviga.

## **Piirded**

Pereelamu maa sihtotstarbega kruntide piiridele võib rajada maksimaalselt kuni 1.60m kõrged piirded, kusjuures tänavapoolne piire ei tohi olla kõrgem kui 1.20 meetrit. Piirete küsimus tuleb lahendada koos ehitusprojekti koostamisega, et elamualale või piisavalt suurele osale sellest tekiks ühtne stiil ja kõrgus. Eelistatud on läbipaistvad ning looduslikest materjalidest (puit, hekk) piirded.

Piire tuleb kindlasti rajada lasteaia maa-alale (krundil nr 1), jäätmejaama krundile (krunt nr 104) ja koerte jalutusväljaku krundile (krundil nr 105). Avalikele mänguväljakutele rajatakse piirded elanike ja Sõmeru Vallavalitsuse vahelisel kokkuleppel. Koerte jalutusväljakule ja jäätmejaama krundile on lubatud rajada kuni 2 meetri kõrgused piirded. Jäätmejaama piire võib olla ehitatud läbipaistmatust materjalist.

## **KESKKONNAKAITSE**

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Pereelamu kruntidel peab olema igal krundil oma prügikonteiner. Kortereelamute puhul on soovitatav ehitada prügihooned. Prügihooned on olmeprügi kogumiseks mõeldud hooned või rajatised, mis on suurema mahutavusega ja esteetilisema välimusega kui tavapärased konteinerid.

Prügi tuleb sorteerida vähemalt nelja kategooriasse: biolagunevad jäätmed (toit, taimede jäänused), papp ja paber, klaas, pakendid. Konteinerid peavad olema kaitstud

otsese päikesevalguse eest. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs igale krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Prügikonteinerite või prügihoonete paigutus lahendatakse iga kinnistu puhul eraldi koos arhitektuurse projektikoostamisega asendiplaanil.

Krundile nr 104 rajatakse jäätmejaam. Jäätmejaama asukoht on valitud lähtudes sellest, et ta peaks asuma võimalikult inimeste igapäevaste käiguteede lähedal. Nii tekiks inimestel harjumus viia jäätmejaama sorteeritud jäätmed, sest kaasaegse jäätmekäitluse põhisuunaks on jäätmete liigiti kogumine võimalikult nende tekkekoha lähedal.

Jäätmejaam planeeritakse aiaga piiratud territooriumina, millel asuvad hoone taaskasutatavate asjade jaoks (kasutatud olmetehnika, vana mööbel jne), katusealune sorteeritud jäätmete konteinerite jaoks ja asfalteeritud plats. Prügikonteinereid peab olema igale prügiliigile, lisaks varukonteinerid, kui mingil põhjusel peaks prügi kogused suurenema.

Konteinerid paigaldatakse eraldi:

- vanapaberile;
- klaasile;
- metallile;
- vanadele rehvidele;
- ehitus-ja lammutusjäätmetele;
- kilele ja plastikule;
- tekstiilile;
- ohtlikele jäätmetele (akud, lakid, värvid, patareid jne).

Jäätmejaamast viiakse jäätmed neid käitlevatesse ettevõtetesse või antakse taaskasutusse.

Detailplaneeringu koostaja teeb ettepaneku Sõmeru Vallavalitsusele sõlmida kõigi planeeringualal kinnistuid omavate juriidiliste või füüsiliste isikutega prügiveo lepingud. Eesti Vabariigis on välja kujunenud (erinevalt arenenud riikidest) olukord, kus eramajades elavaid inimesi nagu ei tekitakski jäätmeid. Tegelikult reostatakse vaikumisi loodust, selle asemel, et olukorda parandada.

Jäätmete äravedu teostatakse käesoleval ajal mehhaniseeritult AS Ragn-Sells poolt Rakvere prügilasse.

Kõik planeeringualale rajatavad tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele. Sõmeru Vallavolikogu poolt kehtestatud täiendavad dokumendid, mille sisu täitmine on kohustuslik hoonete ning rajatiste omanikele:

## TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Piirete rajamisel peab värava laius olema vähemalt 4 meetrit tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Rakvere linnas Tallinna tänav 38.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

Käesoleval ajal on planeeringualal olemas 2 hüdranti, neist esimene asub Ussimäe tänaval Soosaare kinnistust (katastritunnus 77004001:0160) lääne pool Ussimäe tänava ääres ja teine asub Enelini kinnistust (katastritunnus 77004001:0058) lõuna pool Kantmaa tänava ääres.

Tuletõrjekomando varustamiseks kustutusveega paigaldatakse koos veetrassi ehitamisega planeeringualale iga 120-150 meetri järel 1 hüdrant. Hüdrantide paigutus koos vähemalt 100mm läbimõõduga veetrassidega peab tagama planeeritava maa-ala kustutusveega varustatuse Päästeteenistuse tööks vajalikus koguses. Olemasolevad ja planeeritavad hüdrandid on näidatud joonisel "Põhijoonis". Uued tänavad planeeritakse jätkuvatena Rakvere linna poole (põhja ja lääne pool) või teistele ümberkaudsetele tänavatele, seetõttu puudub vajadus planeerida päästetööde ja tulekustutustööde teostamise tagamiseks Päästeteenistuse autodele ümberpööramise kohti.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Rakvere linnas Tallinna tänav 38.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

## TEHNOVÕRGUD

### Olemasolev olukord

Planeeringualal asuvad elektrimadalpingekaablid, kõrgepingekaablid, elektrimadalpinge ja –kõrgepingeõhuliinid. Planeeringuala idaosas paiknevad üks 110kV elektrikõrgepinge õhuliin ja kaks 10kV elektrikõrgepinge õhuliini. Tehnovõrkudest on olemas veel soojatrassid, kanalisatsioonitrassid, veetrassid ja sidekaablid. Lõunast põhja poole kulgeb 250mm läbimõõduga survekanalisatsioonitorustik.

Elektriga varustatus on käesoleval ajal hea, sest Pagusoo tänava ääres asub Ussimäe alajaama katastriüksus (katastritunnus 77004:001:1180). Kantmaa, Ussimäe ja Pagusoo tänavatel on välja ehitatud tänavavalgustus.

### Telefoniside

Telefonisidega varustatus on väga hea ning kõikidele soovijatele on võimalik tagada sideteenus. Sidevarustus kavandatakse tagada kahe sidekapi ja uute kaablite paigaldamisega planeeringualale.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus on võimalik lahendada olemasoleva ja krundile nr 117 rajatava alajaama baasil. Kõrgepingekaabel rajatakse Ussimäe alajaamast uue alajaamani krundil nr 117 ning sealt edasi põhja poole rajatava Rakvere Põhja 110/10kV alajaama Rähni 10kV fiidri mastist nr 9, et tekiks ringtoide. Planeeritavast alajaamast ja Ussimäe alajaamast varustatakse kõik moodustatavad krundid madalpingekaablitega elektrivooluga, selleks tuuakse madalpingekaablid mööda tänavaid liitumispunkideni, milleks on liitumiskilp (võib olla üks mitme kinnistu kohta). Liitumiskilpide kõrvale paigaldatakse jaotuskilbid (iga kinnistu jaoks eraldi jaotuskilp). Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti.

Detailplaneeringu lahendus lähtub OÜ Jaotusvõrgu Virumaa piirkond tehnilistest tingimustest nr 110266, mis väljastati 28.02.2007. aastal.

## **Veevarustus**

Veetorustikud rajatakse avalikus kasutuses olevale maale ühisveevärgitorustikena. Ka nende kruntide, mis ei piirne avalikus kasutuses oleva maaga (tänavaga) peakraanid paigaldatakse avalikus kasutuses olevale maale. Kruntide peakraanid paigaldatakse krundipiiridest kuni 1m väljapoole. Peakraanid jäävad ühisveevärgiga liitumise punktideks. Peakraanidest rajatakse veetrassid kuni kinnistuteni, kusjuures iga kinnistu jaoks rajatakse eraldi veetrass. Veetrassid, mis rajatakse eraomandis olevale maale, jäävad samuti eraomandisse (näiteks kruntidel nr 8 ja 9). Lähtudes sellest, et maa-alale paigaldatakse hüdrandid tulekustutusvee jaoks, tuleb veetrassid ehitada ringsüsteemina ning vähemalt 110 mm läbimõõduga. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm.

Kui mingile osale planeeringualast tekib ühine haldaja, siis paigaldatakse veemõõdukaev haldusala piirist kuni 1 m väljapoole, avalikus kasutuses olevale maale.

Veevarustussüsteemi ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringualaga külgnevate maa-alade võimaliku veevajadusega, detailplaneeringu käigus tekkivate uute kruntide veevajadusega ning Päästeteenistuse vajadustega tulekustutusvee osas.

## **Kanalisatsioon**

Planeeringualal formeeruvad reoveed juhtida olemasolevasse või planeeritavasse ühiskanalisatsioonisüsteemi tänavatorustikku.

Kanalisatsioonitorustikud rajatakse avalikus kasutuses olevale maale ühiskanalisatsioonitorustikena. Ka nende kruntide, mis ei piirne avalikus kasutuses oleva maaga (tänavaga) kontrollkaevud paigaldatakse avalikus kasutuses olevale maale. Kruntide kontrollkaevud paigaldatakse krundipiiridest kuni 1m väljapoole. Kontrollkaevud jäävad ühiskanalisatsiooniga liitumise punktideks. Ühiskanalisatsioonitrassid, mis rajatakse eraomandis olevale maale, jäävad eraomandisse (näiteks kruntidel nr 8 ja 9).

Kui mingile osale planeeringualast tekib ühine haldaja, siis paigaldatakse mõõdukaev haldusala piirist kuni 1 m väljapoole, avalikus kasutuses olevale maale.

Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustike ja kinnistute kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peaks olema vähemalt 110 mm. Ühiskanalisatsioonisüsteemi ehitusprojekti koostamisel arvestada torustike läbimõõtude valikul planeeringualaga külgnevate alade reovete ärajuhtimise vajadusega ja detailplaneeringu käigus tekkivate uute kruntide reovete ärajuhtimise vajadustega.

Planeeringuala ja sellega külgnevate planeeringualade reovete ärajuhtimiseks nähakse ette krundile nr 74 ühiskanalisatsiooni reoveepumpla. Pumplast juhitakse reoveed olemasolevasse survetorustikku.

### **Sademevete kanalisatsioon**

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning pereelamu maa sihtotstarbega kruntidel, mänguväljakutel ning haljasaladel hajutatakse need pinnasesse. Korter- ja ridaelamumaa sihtotstarbega kruntidelt kogutakse sademeveed sademevete kanalisatsioonitrassidesse, kust nad juhitakse drenidesse. Sademevete kanalisatsioonitorustikud ehitatakse välja avalikus kasutuses olevatele tänavatele. Ussimäe tänaval kogutakse kokku ka Rakvere linna poolt voolavad sademeveed. Sademeveed suunatakse torustike loomulike kallete teel planeeringuala põhjapiiril paiknevasse dreni. Vaskussi ja Ussimäe tänavale paigaldatakse torustike suubumise kohtadesse drenidesse õli- ja liivapüüdurid. Katendiga aladelt peab vee äravoolu sademevete kanalisatsiooni tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevete torustiku ehitusprojekti koostamisel tuleb võimalusel vältida sademevete ülepumpamist. Sademevete juhtimine olmekanalisatsiooni on keelatud.

### **Gaasivarustus**

Gaasitrassi väljaehitajaks ja haldajaks Sõmeru vallas Ussimäe külas on AS Rakvere Soojus. Planeeringualast lääne pool Rakvere linnas Võidu tänaval on olemas gaasitrass. Kõikidele kruntidele tagatakse võimalus liituda gaasitrassiga.

Konkreetsed torustike ja seadmete läbimõõdud ning asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega.

### **Soojavarustus**

Pagusoo tänaval on olemas keskküttetorustik. Pagusoo tänaval asuvatele korterelamutele ehitati keskküttetorustik valmis 2006. aasta lõpus. Planeeritavatele kruntidele tagatakse võimalus liituda küttetorustikuga.

Konkreetsed torustike ja seadmete läbimõõdud ning asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega.

Koostas:

Külli Õisma

15. jaanuar 2007.a