

## RAKVERE VALLA ÜLDPLANEERING

### SELETUSKIRI

### EELNÕU AVALIKUKS VÄLJAPANEKUKS

Planeeringuala: *LÄÄNE-VIRUMAA, RAKVERE VALD*

Tellijä: *RAKVERE VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja:

*URMAS URI*

Projektijuht/planeerija:

*TEELE NIGOLA*

Kartograaf, planeerija:

*PIIA KIRSIMÄE*

Kontrollis:

*ENE KÕND*

## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Rakvere valla üldplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Lääne-Virumaa, Rakvere vald
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Lääne-Virumaa Rakvere vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
TÖÖ TELLIJA:	<b>Rakvere Vallavalitsus</b> Kooli 2, Sõmeru alevik 44305 Rakvere vald Lääne-Viru maakond
Kontaktisik:	<b>Kaire Kullik</b> Arendus- ja planeerimisspetsialist Tel 506 9623 kaire.kullik@rakverevald.ee
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Töö koostajad:	<b>Piia Kirsimäe</b> - kartograaf, planeerija <b>Priit Paalo</b> - planeerija <b>Silvia Türkson</b> - planeerija assistent
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Noela Kulm</b> - keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> - projektijuht, projekteeerija
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri;  
KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri;  
Teele Nigola.
3. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
4. Kutsetunnistused:
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola.

## SISUKORD

<b>1</b>	<b>RAKVERE VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLDISED PÕHIMÕTTED</b>	<b>7</b>
1.1	RAKVERE VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	7
1.2	RAKVERE VALLA RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED .....	7
<b>2</b>	<b>ALADE ÜLDISED MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED</b>	<b>11</b>
2.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD .....	14
2.2	ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD .....	16
2.3	TIHEASUSTUSALAD JA KOMPAKTSE HOONESTUSEGA ALAD MAAREFORMI SEADUSE JA LOODUSKAITSESEADUSE TÄHENDUSES .....	16
2.4	HAJAASUSTUSALAD.....	16
2.5	MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED .....	17
2.5.1	ELAMU MAA-ALA.....	17
2.5.2	KORTERELAMU MAA-ALA .....	18
2.5.3	ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA .....	18
2.5.4	PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA.....	19
2.5.5	HALJASALA JA PARKMETSÄ MAA-ALA .....	20
2.5.6	SUPELRANNA MAA-ALA .....	20
2.5.7	KALMISTU MAA-ALA .....	20
2.5.8	ÄRI MAA-ALA.....	21
2.5.9	TOOTMISE MAA-ALA .....	21
2.5.10	ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA.....	23
2.5.11	SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA.....	23
2.5.12	RIIGIKAITSE MAA-ALA .....	23
2.5.13	MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA .....	23
<b>3</b>	<b>VÄÄRTUSED</b>	<b>26</b>
3.1	VÄÄRTUSLIK PÖLLUMAJANDUSMAA.....	26
3.2	VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD .....	27
3.3	ILUSAD TEELÕIGUD JA VAATEKORIDORID.....	31
3.4	MILJÖOVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD JA OBJEKTID .....	33
3.5	KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID.....	35
3.6	ROHEVÖRGUSTIK.....	36
3.7	KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID .....	38
3.8	KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜKSUSE TASANDIL KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID .....	38
<b>4</b>	<b>TARISTU</b>	<b>39</b>
4.1	TRANSPORDIVÕRK .....	39
4.1.1	TEED.....	39
4.1.2	RAKVERE LINNA PÕHJAPUOLNE RINGTEE .....	43
4.1.3	PÕHIMAANTEE NR 1 (TALLINN–NARVA) SÕMERU ÕGVENDUS.....	44
4.1.4	JALGRATTA- JA JALGTEED .....	44
4.1.5	TEEDE AVALIK KASUTAMINE .....	45

4.1.6	RÕÖBASTEE .....	46
4.1.7	MATKARAJAD.....	47
4.1.8	KALLASRADA .....	47
4.1.9	PARKIMINE .....	47
4.1.10	LENNUVÄLI .....	48
4.2	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	49
4.2.1	ELEKTRI PÕHIVÕRK .....	49
4.2.2	GAASI PÕHIVÕRK .....	49
4.2.3	TAASTUVENERGIA .....	50
4.2.3.1	TUULEENERGIA.....	50
4.2.3.2	PÄIKESEENERGIA.....	52
4.2.3.3	MAASOOJUSSÜSTEEM .....	54
4.2.4	PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	54
4.2.4.1	TULETÕRJE VEEVÕTUKOHAD .....	56
4.2.4.2	SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	56
4.2.5	SOOJAVARUSTUS.....	57
4.2.6	JÄÄTMEKÄITLUS.....	57
4.3	MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE MAA-ALAD .....	58
<b>5</b>	<b>VEEKOGU KALDAALA KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED .....</b>	<b>58</b>
<b>6</b>	<b>OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHITIS .....</b>	<b>59</b>
<b>7</b>	<b>EHITAMINE RADOONIOHTLIKUS PIIRKONNAS .....</b>	<b>60</b>
<b>8</b>	<b>MÜRA NORMTASEMED .....</b>	<b>60</b>
<b>9</b>	<b>ASUSTUSÜKSUSTE VAHELISE LAHKMEJOONE MUUDATUS ETTEPANEK .....</b>	<b>62</b>
<b>10</b>	<b>ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>64</b>
<b>11</b>	<b>LÄÄNE-VIRUMAA MAAKONNAPLANEERING 2030+ TÄPSUSTAMINE .....</b>	<b>64</b>
<b>12</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>65</b>

## Mõisted

<b>Arendusala</b>	Ala, kus on kehtestatud, kuid veel realiseerimata detailplaneering või kus planeeritakse arendustegevust ehk tulevikku suunatud tervikliku ruumilise lahenduse loomist.
<b>Jalgratta- ja jalgteed</b>	Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa. Jalgratta- ja jalgteed on keskkonnasäästliku, kõikidele vanusegruppidele sobiva liikumisviisi harrastamiseks ning on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks.
<b>Kaitstav loodusobjekt</b>	Vastavalt looduskaitseadusele on kaitstavad loodusobjektid kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid.
<b>Kallasrada</b>	Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.
<b>Keskkonnoaht</b>	Olulise keskkonnahäiringu tekkimise piisav tõenäosus.
<b>Kõrghaljastus</b>	Haljasala, mille moodustavad leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad.
<b>Maaparandus</b>	Maaparandussüsteemi maa-ala maaparandusseaduse tähenduses on maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.
<b>Oluline keskkonnamõju</b>	Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
<b>Olulise ruumilise mõju</b>	Mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.
<b>Päikesepark</b>	Maapinnale paigaldatud paneelid, mille võimsus on rohkem kui 100 kW.
<b>Reostusohhtlikud objektid ja tegevused</b>	Sellised objektid ja tegevused, mis paiskavad keskkonda veeseaduses nimetatud ohtlike aineid. Veekeskkonnale on kõige suuremaks ohuks vedelkütused, põlluväetised ja taimekaitsevahendid.
<b>Väiketootmine</b>	Keskkonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonna häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu (nt õmblustöökoda, väike kondiitri- ja pagartöökoda, käsitöökoda, väike elektroonika tootmine jmt).
<b>Õueala</b>	Õueala on nii eraõu, mis kuulub funktsionaalselt eluhoonete, ärihoonete ja ühiskondlike hoonete juurde kui ka tootmisõu, mis kuulub funktsionaalselt tootmishoonete juurde või on kasutusel laoplatina.
<b>Üldjuhul</b>	Sõnakasutus „üldjuhul“ võimaldab vallal põhjendatud kaalutluse korral esitada teistsuguseid nõudeid.

## 1 Rakvere valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ja üldised põhimõtted

### 1.1 Rakvere valla üldplaneeringu koostamise eesmärk

Rakvere Vallavolikogu algatas 17. oktooberil 2019 otsusega nr 59 Rakvere valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

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

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega. Rakvere valla üldplaneeringu koostamisel lahendatakse planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 sätestatud ülesanded, mis on olulised valla ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt (PlanS § 75 lõige 2).

Üldplaneeringu koostamisega koos viiakse läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses ning KSH aruanne on planeeringu juurde kuuluv lahutamatu lisa (lisa 4).

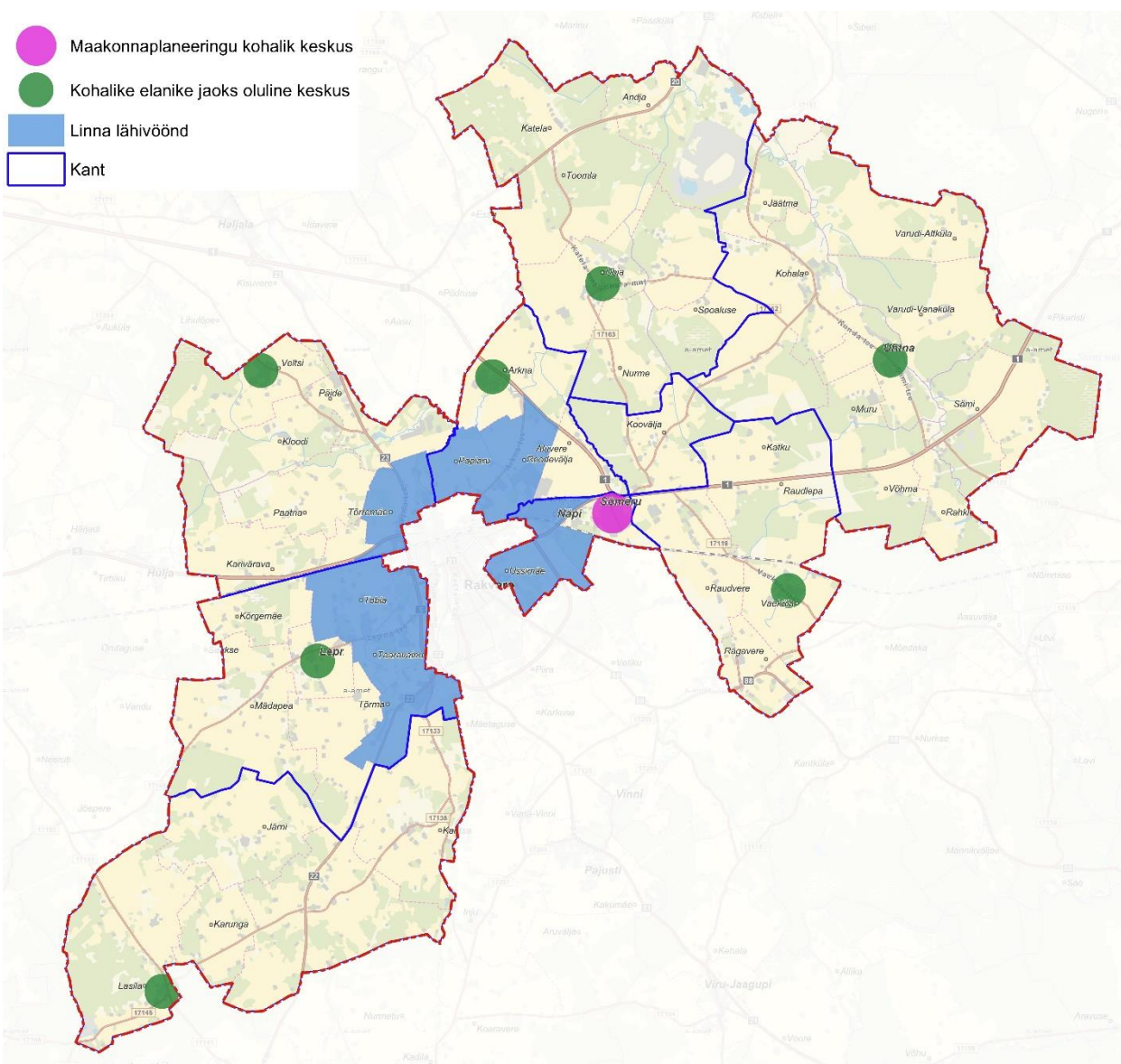
### 1.2 Rakvere valla ruumilise arengu üldised põhimõtted

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, kuidas Rakvere valla territooriumi edasi arendada ning need olid aluseks maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel.

Rakvere valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel arvestati nii valla ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega. Maakonna ruumilised arengusuunad toob välja Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+.

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

Rakvere valla keskuseks on Sõmeru alevik, mis on maakonnaplaneeringus määratud kohalikuks keskuseks (skeem 1). Kohalike elanike jaoks on olulisteks keskusteks veel Uhtna ja Lepna alevik ning väiksemad külakeskused nagu Arkna, Ubja, Vaeküla, Veltsi ja Lasila. Rakvere linna lähivööndi moodustavad Ussimäe küla, Näpi alevik, Roodevälja küla, Papiaru küla, Tõrremäe küla, Tobia küla, Taaravainu küla ja Tõrma küla, mille areng on tihedalt seotud linnas toimuvate muutustega. Keskusi ja linna lähivööndit on käsitletud üldplaneeringus tiheasustusalaadena ja kompaktse hoonestusega aladena, kus on pööratud enim tähelepanu olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutusele võtmisele ja tihendamisele. Ülejäänud ala on käsitletud kui hajaasustusega ala.

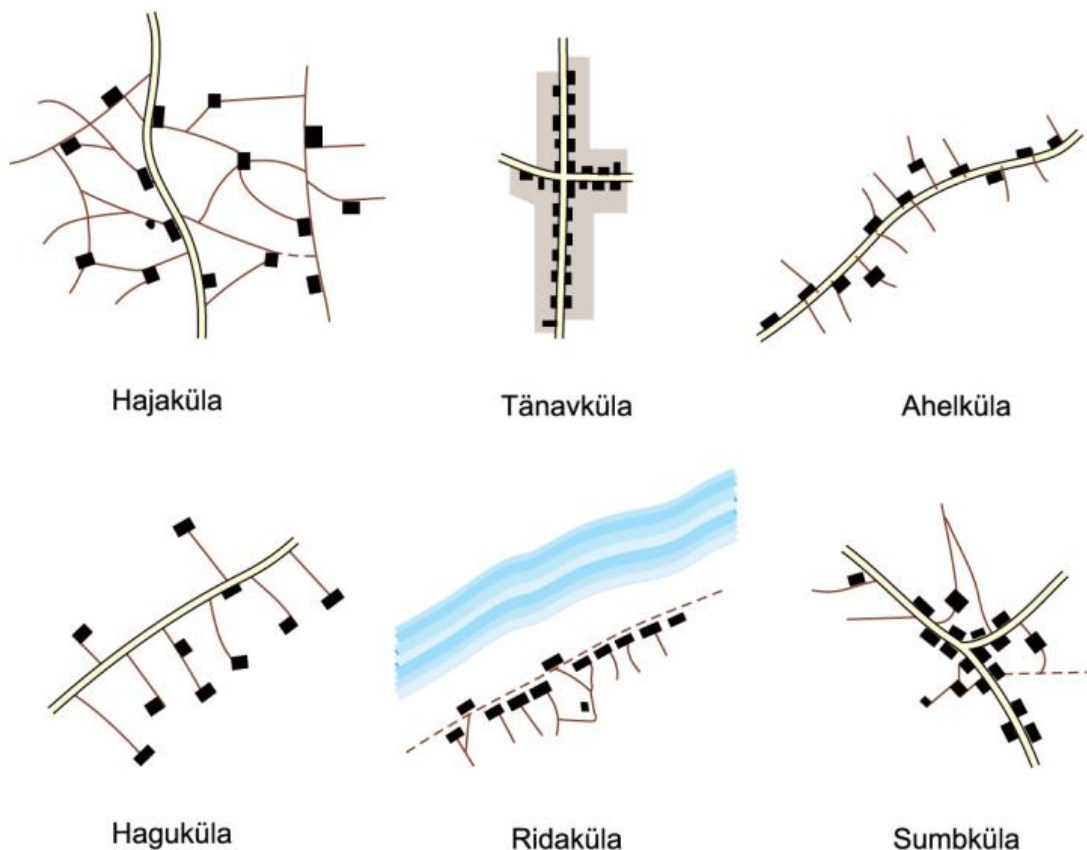


**Skeem 1.** Rakvere valla keskused (Aluskaart: Maa-amet, 2020).

Piirkonna asustuse kujunemisel on suonavaks teguriks olnudki asend Rakvere linna lähitagamaal, mistõttu saab vald kasutada maakonnakeskuse lähedusest tingitud arengueelseid. Linna lähivööndi elanikud ja tegutsevad ettevõtjad on nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt seotud Rakvere linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks. Rakvere vald pakub oma linnalähedase loodusliku keskkonnaga atraktiivset ja inimväärset kohta elamiseks. Üldplaneeringuga on säilitatud head ühendused Rakvere linnaga. Arendusalade määratlemisel on arvestatud olemasolevate elamupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega.

Tiheasustusalasid ja kompaktse hoonestusega alasid on tihendatud ja laiendatud mõõdukalt, nähes ette täiendavaid elamu-, äri- ja tööstusalasid ning vajadusel muu otstarbega maa-alasid. Antud aladel on mõistlik kompaktse suurendamine ja kasutada ära juba olemasolevaid teid, tehnilist ja sotsiaalset taristut. Hajaasustuses tuleb hoonestuse kavandamisel järgida lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri ning külatüüpi, kuid ei seata väga täpseid maakasutus- ja ehitustingimusi. Külatüübi

määrab eelkõige õuealade paigutus maastikul, õueala kaugus teedest ja teineteisest ning erinevate kõlvikute paiknemine (skeem 2). Küladel võivad olla mitme tüübi tunnused, selge tüüp ei pruugi eristuda. Sellisel juhul lähtuda piirkonnas väljakujunenud õuealade paigutusest.



**Skeem 2.** Eesti külatüübid (Allikas: Eesti Entsüklopeedia, [http://entsyklopeedia.ee/artikkel/eesti\\_asustus1](http://entsyklopeedia.ee/artikkel/eesti_asustus1))

Valla üldine asustusstruktuur on säilitatud ning seda arendati planeeringulahendusega edasi. Asustusstruktuur pakub erinevaid elamis- ja tegevusvõimalusi väikelinna keskkonnast alevikes kuni külakeskuste ja hajaasustuseni. Asustusstruktuuri ruumilise arengu põhimõtted ei toeta uute monofunktsionaalsete suurte väikeelamualade teket ja soosib loodussäästvamaid ja pikaajaliselt kestvamaid lahendusi.

Sotsiaalse infrastruktuuri osas (tervishoid, haridus, sotsiaaltoetamine, kultuur) on teenuseid võimalik osutada olemasolevaid ehitisi vastavalt kasutusele võttes ja kohandades, mistõttu üldplaneeringuga selles osas maakasutuse laienemist suurel hulgal ei kavanda. Rakvere linna lähedus tähendab, et täiendavalt on haridus-, kultuuri- ja sotsiaaltoetust võimalik osutada ka linnas.

Uute äri- ja tootmisalade kasutuselevõtmine ning nende arendamine on vajalik töökohtade loomiseks ja majandustegevuse elavdamiseks piirkonnas kohapeal. Ettevõtluse ja tootmistegevuse arendamiseks on oluline, et on tagatud kaasaegsed infrastruktuurid nagu kvaliteetne teedevõrk, elektrienergiaga varustatus ja kommunikatsioonivahendid. Olulisemaks teguriks äri- ja tootmiskaude valiku tegemisel oli sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamine. Tootmistegevõtte arendamise kohaselt esmajärjekorras on vajalik taas kasutusse võtta juba

olemasolevad, endiste majandite keskuste ehitised külades. Olemasolevatele ettevõtetele laienemise võimaluste loomiseks ja uute rajamiseks on reserveeritud maa-alad Papiaru, Roodevälja, Aluvere, Ussimäe, Aluvere, Taaravainu, Tobia ja Arkna külas ning Näpi ja Uhtna alevikus. Tähelepanu on pööratud ka taastuenergia tootmisele nii, et see ei kahjustaks kohaliku omavalitsuse väärtusi, kuid võimaldaks taastuenergia kasutusele võtmist kui ka tootmist.

Valdaval osal Rakvere valla territooriumist on säilinud looduslik keskkond ja hajaasustus, kus on soodustatud kaasaegsel põllumajanduslikul tootmisel põhinevate ettevõtete tegevust, kes suudavad konkurentsi pakkuda nii Eestis kui ka Euroopas. Rakvere valla haritavad maad on väga kõrge mullaboniteediga, olles oluliselt kõrgemad Eesti keskmisest. Üldplaneeringuga on väärtustatud ja säilitatud piirkonna terviklikke väärtuslikke põllumajandusmaid. Välditakse väärtuslike põllumajandusmaade muul otstarbel, kui maa harimiseks, kasutusele võtmist ning vähendatakse põllumajanduslikust tootmisest pärinevat reostust/häiringuid järgides pinna- ja põhjavee kaitseks veeseaduses ja selle alamaktides kehtestatud nõudeid võimaliku põllumajandusreostuse eest. Põllumajandus peab jääma valla üheks valdavaks majandustegevuseks.

## 2 Alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilise arengu põhimõtted ning alade üldised kasutus- ja ehitustingimused, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja arendamise vajadustest.

### Maakasutuse juhtotstarve

Üldplaneeringuga on antud maa-alale valdav maakasutuse juhtotstarve, mis määrab selle tulevase kasutamise põhisuuna. Maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 40% ulatuses katastriüksusest. Kõrvalotstarve peab arvestama piirkonna hoonestuslaadiga. Lubatud kõrvalotstarbed on toodud peatüki 2.5 alapeatükkide maakasutuse juhtotstarvete juures.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ei garanteeri ehitusõigust, kui mõni muu hetkel kehtiv või planeeringu kehtestamise järel kehtima hakkav õigusakt seda piirab.

Kui katastriüksuse praegune otstarve ei ole sama, mis on planeeritud juhtotstarve, on lubatud see otstarve säilitada. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest tuleb lähtuda juhul kui asutakse koostama detailplaneeringut või plaanitakse muuta maa senist tegelikku kasutust (mh taotletakse projekteerimistingimusi, ehitusluba, kasutusluba vms).

Arendustegevusel peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste normidele vastav tase.

### Ehitused ja piirded

Hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga hooned) ning rajatise (v.a maa-alused tehnorajatised) ei tohi ehitada lähemal kui 4 m katastriüksuse piirist, välja arvatud naabri kirjaliku nõusoleku alusel.

Kõikidele maa-aladele ehitamisel tuleb hoone peasissekäik planeerida avaliku tee/tänavaga ja/või veekogu poole. Tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestusega aladel tuleb arvestada olemasolevate hoonete mahtude ja kõrgustega.

Arendusalade kavandamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitamist näha ette tegevused, mis tagavad ehitise pinnase vastavuse kehtivatele piirnormidele. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkiinnistu olemasolevat olukorda. Teadaolevalt asub Rakvere vallas kuus jääkreostusobjekti: Rakvere helikopterite lennuväli (KKR kood JRA0000069), Lasila ABT (JRA0000031), Moonaküla põhjaveereostus (JRA0000009), Pahnimäe ABT (JRA0000021), Roodevälja ABT (JRA0000024), Tõrremäe põllumajandusmürkide ladu (JRA0000222).

Parkimine tuleb lahendada üldjuhul oma katastriüksusel vastavalt parkimismõnnetele.

Alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või õueala kohtvalgustid.

Jõgede kaldaaladel tuleb hoonestuse paigutamisel silmas pidada jõe veetaseme võimalikku muutumist, sh kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja

võimalikku ulatust madalatel kallastel ning arvestada võimalike kahjudega, mis võivad kaasneda ehitustegevusega sellistel aladel.

Suletud prügilate ja jäätmete matmiskohtade asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud, vajadusel viia läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib kohalik omavalitsus väljastada ehitusloa.

Suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõttega seotud planeeringu või ehitusprojekti koostamisel lähtuda kemikaaliseadusest tulenevatest erinõuetest maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel.

Piirdeaiad võib rajada õueala piiramiseks või mööda katastriüksuse piire, kuid mitte mingil juhul neist väljapoole. Piirdeaedade rajamisel katastriüksuse piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku, katastriüksuse pindala ning kinni pidama piirkonnas välja kujunenud ehitustraditsioonidest.

Piirded ei tohi olla kõrgemad kui 2 meetrit. Spordirajatistel või tootmisrajatistel võivad erandina olla piirded kõrgemad.

Veekogude kaldaaladel ja vaatekoridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Projekteerimisel tuleb koostada vaadete analüüs eraldi peatükina. Juhul kui katastriüksuse piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasrajal liikumist ei tohi ka muul moel takistada (haljastus vms).

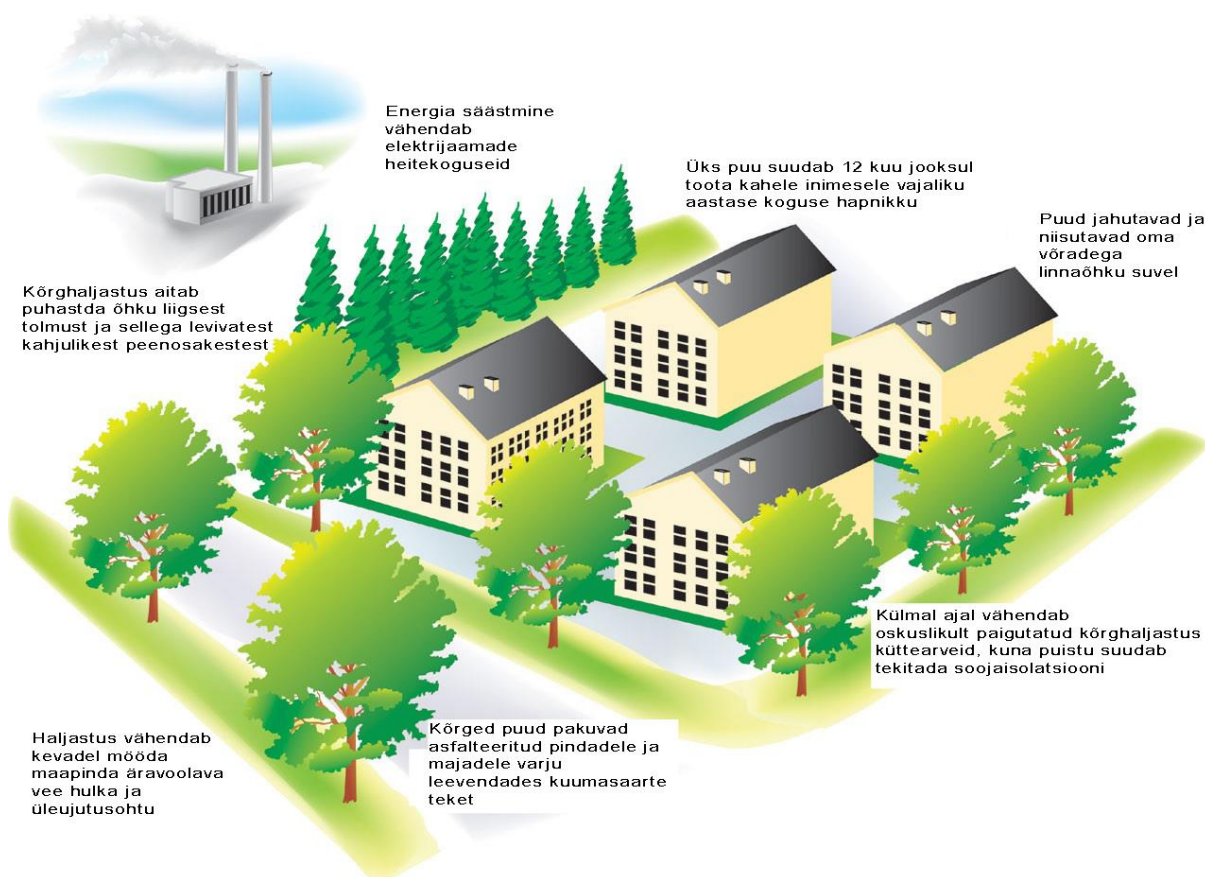
Võimalike konfliktide vältimise nimel on detailplaneeringu koostamisel tarvilik järgida planeeringuala läheduses olevate maaüksuste juurdepääsu võimalusi, et tagada juurdepääs neile maaüksustele, millele ei ole võimalik juurdepääsu rajada ilma planeeritavat ala läbimata.

Karstialadel on keelatud ehitamine, kuna tegemist on ehituslikult ebastabiilsete aladega.

### **Haljastus**

Kõrghaljastus parandab kompaktse asula mikrokliimat – arvestades kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu, on puud olulised pakkumaks intensiivse päikese eest varju, kõrghaljastuse abil saab vältida kuumasaarte teket kõvakattega aladel. Tulvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade hajutajana (skeem 3). Hajaasustuses tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastust, metsa olemasolul tuleb säilitada selle looduslik ilme. Tootmise maa-ala katastriüksusel on kõrghaljastuse eesmärk eelnevale lisaks ka puhveralade tekitamine muu tundliku maakasutuse suhtes.

Tuleb säilitada ja moodustada uusi nn puhveralaid tootmise ja elamu maa-alade eraldamiseks, liiklusmagistraalide ja raudtee äärde ning samuti kõrgepingeliinide kaitsetsooni.



### Skeem 3. Kõrghaljastuse olulisus tiheasustusaladel ja kompaktse hoonestusega aladel.

Katastriüksustel, millest vähemalt 70% on kaetud puittaimestiku kõlvikuga tuleb säilitada vähemalt 30% territooriumi haljastusest, eelistada tuleb maksimaalses ulatuses selle säilitamist. Elamu katastriüksuste kavandamisel puisniidulaadsetele aladele<sup>1</sup> (nt Ussimäel) tuleb säilitada kogu väärtuslik kõrghaljastus. Veekogude äärsel alal tuleb säilitada võimalikult maksimaalses osas olemasolevat kõrghaljastust. Raiet tohib lubada üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks. Kõrghaljastuse nõuet tuleb jälgida ennekõike varem hoonestamata ja uute katastriüksuste puhul.

Tootmise maa-alal tuleb võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks kavandada vähemalt 50 m laiused rohelised puhvertsoonid (kaitsehaljastus), et eraldada tootmise maa-alad elamu maa-aladest, puhke- ja virgestustegevuse maa-aladest, kalmistu maa-aladest ja ühiskondlikest hoonete maa-aladest. Puhvertsoon tuleb rajada tootmise maa-ala katastriüksusele.

Arendatavatel elamualadel peab detailplaneeringutele eelnema ala tervikliku lahenduse tsoneerimisskeemi koostamine, kus muuhulgas tuleb täpsustada funktsionaalne tsoneering, kvartaalne struktuur, tehnovõrkude ja liiklusskeemi üldlahendus (sh jalgratta- ja jalgteed ning ühistransport) ning vajalike haljasalade (puhke- ja virgestustegevuse maa-ala või haljasala ja parkmetsa maa-ala) paiknemine ja suurus. Arendatavad elamualad tuleb haljasaladega eraldada 10-15 katastriüksusega gruppideks. Üldkasutatavate haljasalade osakaal kogu elamu arendusalast peab olema vähemalt 10%. Kohalik

<sup>1</sup> Kohalik omavalitsus määrab antud alad iga üksikjuhtumi korral eraldi.

omavalitsus võib teha põhjendatud juhul kaalutletud otsuse väiksema või suurema haljasala osakaalu kohta sõltuvalt ala paiknemisest (nt kas tegemist on tiheasustusalaga, kus roheluse järgi on suurem vajadus või loodusliku ilmega alade piirkonnas, kus ümbritseva roheala osakaal on juba kõrge).

Arendajal tuleb lahendada arendusalade haljastuse hooldamine ja jäätmekäitlus.

### Soovitused

*Haljastuses on soovitatav kasutada võimalikult palju kõrghaljastust ning kujundada roheline keskkond võimalikult mitmerindelisena (eriliiki puud, põõsad, kõrged rohttaimed), et tagada looduslähedane elukeskkond.*

*Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast on soovitatav hõlmata kõrghaljastusega, kui peatükkides 2.5.1-2.5.10 toodud tingimustega ei ole sätestatud teisiti. Soovitatav on põõsarinde istutamine.*

*Teede kaitsevöönditesse jäävatel aladel on soovitatav säilitada olemasolev kõrghaljastus (v.a nähtuvust piirav haljastus).*

*Soovitatav on avalikus kasutuses hoonete ehitamisel ja rekonstrueerimisel neid ümbritsevate alade välisruumi kvaliteedi tagamiseks koostada maastikuarhitektuurne projekt.*

## **2.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud**

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

Kui konkreetse ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, võib väljastada projekteerimistingimusi või ehitusluba läbi avatud menetluse. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga "Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030" ning raamdokumendiga „Kliimapoliitika põhialused aastani 2050“.

### **Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad:**

- 1) Lepna, Näpi, Sõmeru ja Uhtna alevik;
- 2) üldplaneeringuga Ussimäe, Roodevälja, Kohala, Ubja, Vaeküla, Päide, Lasila, Taaravainu, Tõrma, Veltsi, Tõrremäe ja Arkna külade kompaktse hoonestusega alaks määratud alad;
- 3) Andja tootmisala.

### **Detailplaneeringu koostamise juhud:**

- 1) hajaasustuses elamu maa-alale kõrgema kui 9 m hoone kavandamine;
- 2) ühiskondlike hoonete kavandamine (väikeste mahtude puhul – ehitisealuse pindalaga kuni 100 m<sup>2</sup>- on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega võimalik ehitamine läbi projekteerimistingimuste);
- 3) puhke- ja virgestustegevuse maa-alale hoone kavandamine, kui selle ehitisealuse pinna suhe katastriüksuse pindalaga on suurem kui 5%;

- 4) kohalik omavalitsus võib kaalutusotsusega nõuda detailplaneeringu koostamist hajaasustuses äri maa-aladel;
- 5) objektide kavandamisel, mille rajamise või kasutamisega võib kaasneda müra normtasemete ületamine. Antud objektide puhul on arendajal vajalik koostada mürauring ning teha koostööd metsaomanikuga puhverala määramisel;
- 6) tootmise või tööstuse planeerimisel, kui tootmistegevuse mõjud (müra, saaste, heitgaasid jms) võivad väljuda tootmise maa-ala piiridest ning mõjutada lähiümbrust või kui on kavandatud rajada üle 1 000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga tootmis- või laohoonet;
- 7) uue linnu- ja loomapidamishoone rajamisel, kui on kohustuslik koostada keskkonnamõju hindamine;
- 8) olemasolevate linnu- ja loomapidamishoonete või muu lõhnahäiringuga tootmistegevuse laiendamiseks tuleb koostada detailplaneering või kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega tuleb projekteerimistingimused anda läbi avatud menetluse;
- 9) eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga objektide kavandamine;
- 10) ranna ja kalda piiranguvööndis kinnistute jagamine ja ehituskeeluvööndi vähendamine;
- 11) tehnoloogilise masti (mobiilsidekastid jne) kavandamine;
- 12) põllu- ja metsamaa katastriüksuse jagamisel uue intensiivse maakasutusega alade tekkimisel (3 ja enam elamu maa-ala katastriüksuse moodustamine);
- 13) kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega miljöövärtuslikule alale ehitamisel;
- 14) tootmise ja äri maa-alade planeerimisel väärtuslikele maastikele;
- 15) eraldiseisev korterelamu ja ridaelamu ehitamisel.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel tuleb lähtuda konkreetse juhtumi eripärast ja kontaktvööndi iseloomust ning järgmistest põhimõtetest: oluline avalik huvi, kaasnevad häiringud naaberladele, kavandatava arendustegevuse asjakohane mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus avalikkusega konsulteerimise järele.

Avaliku huvi tuvastamiseks on vaja analüüsida rajatisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada juhul, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.

Olulise avaliku huviga rajatiseks võib pidada selliseid rajatisi, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

Põhjendatud juhul võib kohaliku omavalitsuse volikogu algatada detailplaneeringu, millega kavandatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Sellise detailplaneeringu algatusotsus peab sisaldama kaalutlust, mis selgitab, kas taotletav tegevus muudab üldplaneeringu põhilahendust ulatuslikult või üksnes täpsustab seda – st taotletav tegevus üldjuhul toetab üldplaneeringus välja toodud väärtusi ja põhimõtteid. Kui kaalutluse käigus leitakse, et tegemist on ulatusliku muutmisega, siis tuleb detailplaneeringut menetleda üldplaneeringut muutvana.

## 2.2 Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega alad ja juhud

Arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse vajadusel projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluse käigus.

Omavalitsuse territooriumil tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist kohtades, kus esineb oluline avalik huvi (arendatav ala paikneb nähtavas ja ruumiliselt olulises kohas).

Avalike haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel kaaluda projekteerimise eel välisruumi kujundusalase/maastikuarhitektuurse konkursi korraldamist.

## 2.3 Tiheasustusalad ja kompaktse hoonestusega alad maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses

Üldplaneeringuga on määratud tiheasustusalad ja kompaktse hoonestusega alad maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses.

Tiheasustusala ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid, mis tähendab, et hooned rajatakse üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Tiheasustusaladeks on **Näpi, Sõmeru, Uhtna** ja **Lepna alevik**.

Kompaktse hoonestusega aladeks on määratud **Päide, Ussimäe, Kohala, Ubja, Roodevälja, Lasila, Vaeküla, Taaravainu, Tõrma, Veltsi, Tõrremäe** ja **Arkna küla** üldplaneeringu maakasutusjoonisele kantud piirides.

## 2.4 Hajaasustusalad

Hajaasustusega ala on territoorium väljaspool tiheasustusala ja kompaktse hoonestusega ala, kus on iseloomulik hajus asustumuster. Hajaasustusala hõlmab suurema osa valla territooriumist.

Hajaasustusega alal ei ole määratud elamu maa-ala juhtotstarbeid.

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutusotstarbeid vastavalt ette nähtud tingimustele (peatükid 2.5.2-2.5.13) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (peatükid 3-8). Sel juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitud on peatükkides 2.5.2-2.5.13 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub arendustegevus projekteerimistingimuste alusel.

Hajaasustusalal on lubatud päikeseparkide rajamine, kui on järgitud peatükis 4.2.3.2 toodud tingimusi.

**Hajaasustusalal tuleb elamute püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega:**

- 1) katastriüksuse minimaalne suurus 5 000 m<sup>2</sup>;
- 2) hoonete maksimaalne kõrgus on kuni 9 m;
- 3) sätestatust suuremate hoonete rajamiseks tuleb koostada detailplaneering;
- 4) ühele katastriüksusele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm abihoonet;

- 5) elamute ja abihoonete rajamisel peab säilima küladele iseloomulik struktuur – hoonete (hoonegruppide) paigutus maastikus ja elamute omavahelise kauguse määramisel lähtuda konkreetse külade väljakujunenud struktuurist ja ehitusjoonest;
- 6) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal lahendada nende varustatus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine. Reoveepuhastuse lahenduse, kütelahenduse, liikluslahenduse valikul tuleb eelistada lahendusi, mis on minimaalsete keskkonnamõjudega.

## 2.5 Maakasutuse juhtotstarbed

### 2.5.1 ELAMU MAA-ALA

**Elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarbed on lubatud tingimusel, et see ei too kaasa liigset müra, lõhna, toimu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist.**

Käesolevas üldplaneeringus on mõistetud elamu maa-ala all ühepereelamute, paariselamute, ning ridaelamute alust maad. Lisaks üldplaneeringus fikseeritud elamu maa-aladele tuleb peatükis toodud tingimusi järgida hajaasustuses, elamu ehitamisel olemasolevale ja planeeritud õuealale (maatulundusmaa õueala osa). Alale on lubatud elamuid teenindavad ehitised ja rajatised (teed ja tehnovõrgud).

Elamute, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel ning ehitamisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonna arhitektuurilist struktuuri (ehitusjoon, korruselisus, kõrgus, maht, paigutus, ehitismaterjalid, kujundusvõtted, katusekalded, haljastustavad jne). Ehitus peab hoonestuslaadiga sobituma. Detailplaneeringuga tuleb koostada analüüs piirkonna kohta ning sellele vastavalt planeerida arhitektuuri põhimõtted.

Hoone rekonstrueerimisel lähtuda hoone terviklikust arhitektuursest lahendusest. Näiteks akende/rõdude jms vahetuse korral on vajalik hoonele lahendada see ühtselt.

Tiheasustusalal ja kompaktse hoonestusega alal ei ole tänava või veekogu poolsele fassaadile lubatud ehitada lisaelemente (õhksoojuspump) ilma kohaliku omavalitsuse nõusolekuta.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist ning viilkatustega hoonete piirkonda eelistada rajada uusi viilkatusega hooneid.

Ümarpalk (ilma välisvoodrita) ja ilma voodrilauata hooneid on lubatud ehitada suurtele katastriüksustele (alates 2 ha) väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele katastriüksustele tuleb rajada kivi- või karkass-kandekonstruktsiooniga puit- või kivivoodriga hooneid.

Koos elamualade tänavatega rajada võimalus jalgrattaga ja jalakäijate liikumiseks, mis arvestab ka puuetega inimeste vajadusi.

### Tihasustusalal ja kompakse hoonestusega alal elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused väikeelamute kohta:

- 1) minimaalne katastriüksuse suurus:
  - elamumaa 1 000 m<sup>2</sup>;
  - paariselamu 1 400 m<sup>2</sup>;
  - ridaelamu 400 m<sup>2</sup> (ühe boksi kohta);
- 2) maksimaalne ehitusalune pind on kuni 25%;
- 3) maksimaalne kõrgus on kuni 9 m;
- 4) ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arv katusekaldeid (näiteks korruga 45° ja 30°), kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust;
- 5) välisviimistluses ei ole lubatud ümarpalgi kasutamine.

#### 2.5.2 KORTERELAMU MAA-ALA

**Korterelamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Korterelamu maa-ala on kolme või enama korteriga ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala.**

#### Korterelamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) maksimaalne kõrgus:
  - Ussimäel kuni 20 m;
  - mujal kuni 12 m;
- 2) katastriüksuse minimaalne suurus on 2 000 m<sup>2</sup>;
- 3) korterelamu maa-ala katastriüksuste koormusindeks (KKKI)<sup>2</sup> uute korterelamute puhul peab olema > 200 m<sup>2</sup>;

$$KKKI = \frac{\text{katastriüksuse pind m}^2}{\text{maksimaalne korterite arv}}$$

- 4) korterelamu maa-alad tuleb välja arendada tervikuna (juurdepääsuteed, parklad, haljasalad jne);
- 5) vähemalt 5% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud;
- 6) parkimine lahendada vastavalt EVS parkimismormatiivile;
- 7) arhitektuuris tuleb lähtuda ümbritsevast keskkonnast.

#### 2.5.3 ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA

**Ühiskondliku hoone maa-ala on kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-,**

<sup>2</sup> Korterelamu katastriüksuse koormusindeks (KKKI) on korterelamu katastriüksuse pinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud katastriüksuse suurus korterelamu korteri kohta.

tervishoiu, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaia ja botaanikaia maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, elamu maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala.

#### Ühiskondlike hoonete maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) hoone peab olema kõigile ligipääsetav (sh erivajadusega ja puudega isikud);
- 2) hooned ei tohi ehitada suurõnnetuse ohuga ettevõtete lähedusse;
- 3) elamute piirkonnas või selle kontaktvööndis kavandatavate ühiskondlike hoonete maa-alade arendamine ei tohi halvendada elukvaliteeti elamu piirkonnas (näiteks oluline mürahäiringu või transpordi kasv);
- 4) üldjuhul on kohustuslik detailplaneeringu koostamine;
  - väikeste hoonemahtude puhul (kuni ca 200 m<sup>2</sup>) on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega võimalik ehitamine läbi projekteerimistingimuste.

#### 2.5.4 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA

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

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, elamu maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala.

Alade eesmärk on soodustada värskes õhus viibimist ning võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist.

Üldplaneeringuga määratletud puhke- ja virgestustegevuse maa-alal asuvale katastriüksusele võib ehitada ainult puhkuse, spordi, turismi ja muu vaba aja veetmisega seotud hooned ja rajatisi. Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada mets, teised loodusväärtused ja väärtuslik põllumajandusmaa.

Katastriüksusele võib ehitada puhkerajatise (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised). Hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on väike, maksimaalselt 5% (detailplaneeringu koostamisel kuni 15%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 90%.

#### Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) puhkerajatiste planeerimisel tuleb lahendada nendele ligipääs kõnnitee või kergliiklusteega;
- 2) detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel tuleb analüüsida ja arvestada puhkemajandusliku tegevusega kaasnevaid mõjutusi ja häiringut (müra, transport, rahvahulkade kogunemisest tingitud häiring) ümbruskonnale, vältimaks eri kasutusotstarvetega alade omavahelisi konflikte;
- 3) parkimisalad tuleb lahendada sellisel viisil, et piiratud on mootorsõidukite pääs alade looduslikele osadele (st tõketega piiratud selgepiirilised parkimisalad);
- 4) paigaldada enim külastatavatele aladele infoskeemid, suunaviidad ja teabetahvliid.

### 2.5.5 HALJASALA JA PARKMETSAA MAA-ALA

**Haljasala ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, elamu maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ning transpordi maa-ala.**

Haljasala ja parkmetsa maa-alana on käsitletud looduslikku või poollooduslikku metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks. Tootmis- ja ettevõtlusalade ning teede läheduses kannab see osaliselt kaitsehaljastuse rolli.

Haljasala ja parkmetsa maa-alal ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala rajamistööd ning kergliiklusteede, tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine – näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats jms.

### 2.5.6 SUPELRANNA MAA-ALA

**Supelranna maa-ala on käsitletud üldplaneeringus looduskaitseaduse tähenduses. Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamise ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega.**

Üldplaneeringus on kavandatud supelranna maa-alad Sõmeru alevikku Sõmeru jõe, Uhtna alevikku Kunda jõe, Päide külla Päide järvele ja Andja küla tehisjärvele.

Peale karjäärde sulgemist ning rekultiveerimist tekivad supelranna maa-alad ka Ubja põlevkivikarjääri alale, Aru-Lõuna lubjakivikarjääri alale ja Sämi liivakarjääri alale.

Supelranna maa-ala planeerimine annab võimaluse alade arendamiseks, kuid see ei tähenda, et kohalikul omavalitsusel on kohustus nimetatud aladel supluskohtade välja ehitamiseks.

#### **Supelranna maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) tuleb tagada päästerõnga ja supluskohta puudutava info olemasolu;
- 2) tuleb paigutada prügikastid;
- 3) tagada avalikuks kasutuseks vajalikud tingimused, sh avalik juurdepääs. Kohalikul omavalitsusel tuleb teha koostööd naabermaaüksuse omanikuga juurdepääsu tagamiseks läbi servituudi või määrata tee avalikku kasutusse läbi sundvalduse või sundvõõrandamise;
- 4) vastavalt vajadusele tuleb arvestada erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega (nt kald(laud)tee vms rajamine) juurdepääsuks supelranna maale.

### 2.5.7 KALMISTU MAA-ALA

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

Valla territooriumil asuvad Tõrma kalmistu ja lemmikloomade kalmistu Paatna külas. Kalmistute haldamist ja kasutamist reguleerib kasutamise eeskiri tulenevalt kalmistuseadusest ning muinsuskaitseadusest.

Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste käigus tuleb lahendada parkimine vastavalt normatiividele.

#### **Kalmistu maa-alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) parkimisvõimalus tuleb tagada kalmistu katastriüksusel või selle vahetus läheduses;
- 2) kalmistu maa-ala on lubatud piirata heki või aiaga.

#### **2.5.8 ÄRI MAA-ALA**

**Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: elamu maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, elamu maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, transpordi maa-ala, tootmise maa-ala ning tehnoehitise maa-ala.**

#### **Äri maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) maksimaalne kõrgus ärihoonel on lubatud 12 m;
- 2) maksimaalne ehitusalune pind on kuni 40%;
- 3) vähemalt 5% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud;
- 4) äri maa-alal hoonete ümbrused tuleb kujundada heakorrastatud haljasalaks;
- 5) eelistada tuleb alasid, kus on olemasolev taristu;
- 6) olemasolevate elamute vahetus läheduses tuleb eelistada kaubandusliku- ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust;
- 7) hajaasustuses toimub äri maa-alade arendamine üldjuhul projekteerimistingimustega, tiheasustusalal ja kompaktse hoonestusega alal läbi detailplaneeringu vastavalt õigusaktidele. Kohalik omavalitsus võib kaalutusotsusega nõuda detailplaneeringu koostamist hajaasustuses.

#### **2.5.9 TOOTMISE MAA-ALA**

**Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa. Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Tootmise maa-ala hõlmab tootmis- ja tööstusmaid, laohoone maid ning põllumajanduslikke tootmismaid.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, mäetööstuse maa-ala, turbatööstuse maa-ala, jäätmekäitluse maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala. Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusalal ei ole maa-alal lubatud kavandada olulise keskkonnamõjuga tootmistegevust (vt mõistetes).**

Oluline on olemasolevate tootmise maa-alade intensiivsem kasutuselevõtmine ja nendel aladel elukeskkonnaga arvestava ettevõtluse arendamine. Tootmise maa-aladena võtta esimese eelistusena kasutusele olemasolevad tootmisterritooriumid.

#### **Tootmise maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) detailplaneering tuleb koostada tootmise või tööstuse planeerimisel, kui tootmise mõjud (müra, saaste, heitgaasid jms) võivad väljuda tootmise maa-ala piiridest ning mõjutada lähiümbrust või kui on kavandatud rajada üle 1 000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga tootmis- või laohoonet;

- 2) detailplaneering tuleb koostada uue linnu- ja loomapidamishoone rajamisel, kui on kohustuslik koostada keskkonnamõju hindamine;
- 3) olemasolevate linnu- ja loomapidamishoonete või muu lõhnaäiringuga tootmise laiendamiseks tuleb koostada detailplaneering või kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega tuleb projekteerimistingimused koostada läbi avatud menetluse;
- 4) viljakuivatite rajamisel tuleb projekteerimistingimused menetleda avalikult;
- 5) tootmishoonete laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndi ning puhveralaga;
- 6) katastriüksusest vähemalt 20% peab olema haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena;
  - võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks tuleb kavandada vähemalt 50 m rohelised puhvertsoonid (kaitsehaljastus), et eraldada tootmiskaad elamutest, puhkealadest ja üldkasutatavatest hoonetest. Puhvertsoon tuleb rajada tootmiskaad katastriüksusele;
- 7) ehitise, millega kaasneb keskkonnaoht eluhoonele või elamumaale rajamine lähemale kui 500 m ei ole lubatud. Juhul, kui esinevad hästi põhjendatud argumendid, mis tulenevad maastikulisest paiknemisest vms looduskeskkonnast tingitud aspektist, mistõttu on vajadus eelnimetatud piirmäärast lähemale ehitada, siis tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja kõrgendatud tähelepanu pöörata võimaliku negatiivse mõju leevendamisele;
- 8) tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmiskaad piiril jääb saastetaseme piirväärtus lubatust madalamale;
  - looduskaitsealade piirnevatel aladel võib arendada üksnes tootmist, mille negatiivne mõju ei ulatu tootmisterritooriumist väljapoole;
- 9) olemasoleval tiheasustusel ja kompaktse hoonestusega alal või nende vahetus läheduses tuleb eelistada vähese keskkonnamõjuga tootmistegevusi;
- 10) uute tootmisobjektide kavandamisel eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoidudes suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud tootmisest;
- 11) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskond, müra, õhusaaste) seisund;
  - tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
  - välisõhu saastetasemeid negatiivselt mõjutava (sh lõhnaäiringut põhjustavat) tootmistegevuse jaoks uue tootmise maa-ala planeerimist tuleb üldjuhul vältida. Juhul, kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid mõjusid eelhindamise ja vajadusel KMH käigus, pöörates eritählepanu kumulatiivsetele mõjudele;
- 12) tootmise maa-alade edasisel planeerimisel ja/või projekteerimise käigus tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.

### 2.5.10 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA

Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri maa-ala ja/või tootmise maa-ala. Antud juhtotstarve annab paindlikkuse kombineerida ning valida maakasutuste vahel.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maa-alale kehtivad kasutus- ja ehitustingimused.

### 2.5.11 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA

Segaotstarbega maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine ja riigikaitse maa-ala.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maa-alale kehtivad kasutus- ja ehitustingimused.

### 2.5.12 RIIGIKAITSE MAA-ALA

**Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: piiriületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväerajatiste maa; harjutusväljaku maa.**

Rakvere vallas ei asu selliseid riigikaitse ehitisi ega maa-alasid, mis vajaksid kajastamist üldplaneeringus.

Kaitseliidu Viru maleva staabi- ja tagalakeskuse rajamise üks alternatiivne asukoht asub Rakvere vallas Taaravainu külas Postijaama (66201:001:0632) ja Tammesalu (66201:001:0705) katastriüksustel.

Metsaseaduse § 36 alusel võivad Kaitsevägi ja Kaitseliit kasutada riigimetsa riigikaitse eesmärgel väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb vastava piirkonna elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitse eesmärgel tegevusest tulenevate keskkonnahäiringutega ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

### 2.5.13 MÄE- JA TURBATÖÖTUSE MAA-ALA

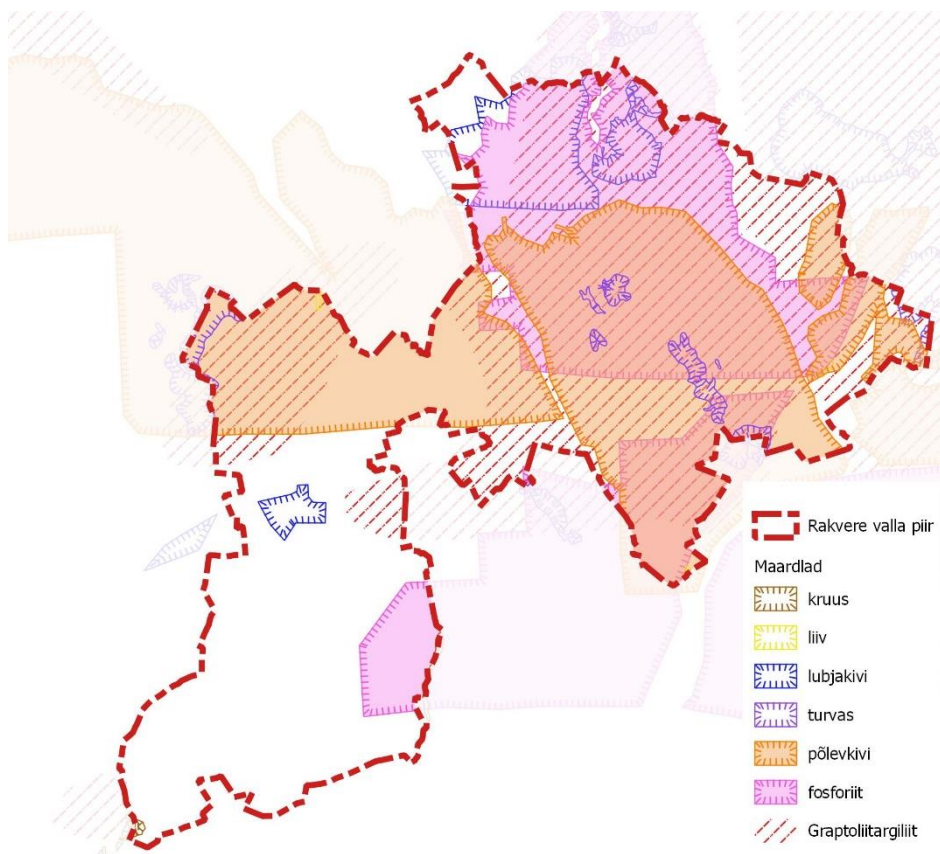
**Mäetöötuse maa-ala on maavara, välja arvatud turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa. Turbatöötuse maa-ala on turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: tootmise maa-ala, jäätmekäitluse maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala.**

Maavaravarudest leidub Rakvere vallas kruusa, liiva, lubjakivi, turvast, fosforiiti ja põlevkivi. Olulisel osal vallas levib graptoliitargilliiti (ehk diktüoneemaargilliit ehk diktüoneemakilt) (skeem 4).

Valla territooriumile jäävad Aru-Lõuna lubjakivikarjäär, Aru-Lõuna II lubjakivikarjäär, Pikametsa liivakarjäär, Sämi liivakarjäär, Toolse-Lääne lubjakivikarjäär, Ubja põlevkivikarjäär ja Veltsi karjäär.

Maardlad võtavad enda alla 187,7 km<sup>2</sup> ehk ca 60% vallast on kaetud maardlatega. Vastavalt maapõueseadusele on seega 60% valla alast teoreetiliselt püsiva iseloomuga arendustegevus keelatud. Arvel olevad maardlad võtavad enda alla Roodevälja, Ubja, Kohala, Arkna, Päide, Veltsi, Tõrremäe ja Vaeküla küla kompaktsed hoonestusega ala, Uhtna aleviku ning osaliselt Sõmeru aleviku tiheasustusala.



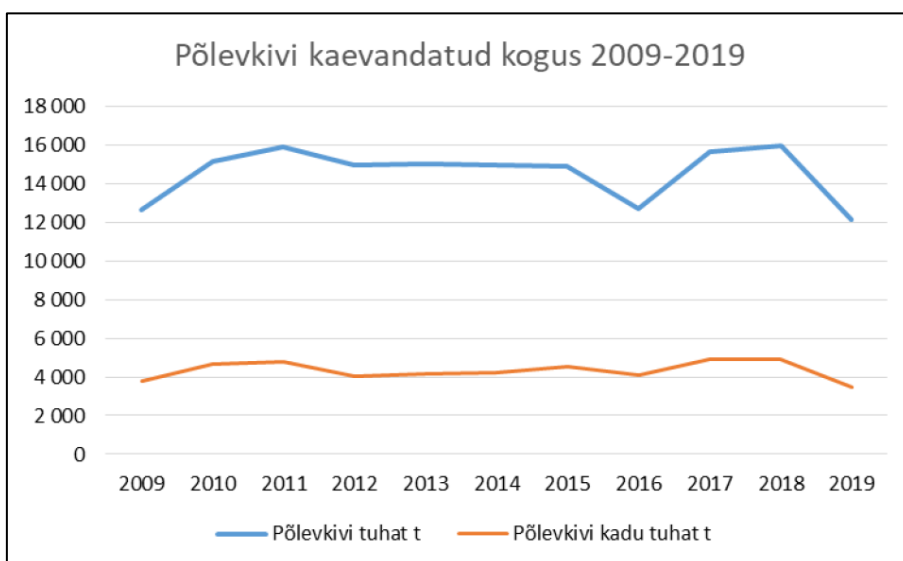
**Skeem 4.** Rakvere vallas asuvad maardlad ja graptoliitargilliidi leviala (Andmed: Maa-amet, 2020).

Kohaliku omavalitsuse arengu ja jätkusuutlikkuse tagamiseks on oluline äri ja tootmise maa-alade arendamine ja elamu maa-alade planeerimine, see aga vajab maa reserveerimist muuks kui mäetööstuse maa-alaks.

Maapõueseaduse § 46 lg 3 kohaselt on põlevkivi kaevandamise aastamäär 20 miljonit tonni (aastamäär on kalendriaastas kokku maksimaalselt kaevandada lubatud kogus). 2020. aasta alguse seisuga jätkub arengukavas käsitletud kaevandamismäära korral aktiivset põlevkivi varu kehtivatel mäeeraldistel 25 aastaks.

2019. aastal kaevandati maavaravarude koondbilansi<sup>3</sup> kohaselt 12 110,8 tuhat tonni põlevkivi tarbevaru ja 16,8 tuhat tonni reservvaru, mida oli 24% vähem kui eelneval aastal. 2019. aasta kaevandusmaht oli väiksem perioodi 2009–2019 kaevandusmahtudest (skeem 5).

<sup>3</sup> Maa-amet, 2020. Eesti Vabariigi 2019. aasta maavaravarude koondbilansid (seisuga 31.12.2019. a.).



**Skeem 5.** Põlevkivi kaevandamine 2009–2019 (*Andmed: Maa-amet, 2020*).

Kui aastane kaevandusmaht jääks püsima 2019. aasta tasemele, siis jätkuks Eestis olemasolevaid aktiivsed tarbevarusid 78 aastaks ja kehtivate mäeeraldiste aktiivseid tarbevarusid 41 aastaks (tabel 1). Põlevkivi arengukavas on välja toodud, et põlevkivi kaevandamisel tuleb esmajärjekorras ammendada juba avatud kaevandused.

**Tabel 1.** Põlevkivi varu 2019. aasta lõpus (*Andmed: Maa-amet, 2020*).

	Aktiivne varu (tuhat t)			Kaevandamismaht			Varu kestus	
	Tarbe	Reserv	Kokku	Tarbe	Reserv	Kokku	Tarbe	Kokku
<b>Põlevkivi kaevandamise aastamäär</b>								
Maardlate varud	946 710	302 554	1 249 264			20 000	47	62
Mäeeraldistel	498883	26139	525 022			20 000	25	26
<b>2019. aasta kaevandusmaht</b>								
Maardlate varud	946 710	302 554	1 249 264	12 111	17	12 128	78	103
Mäeeraldistel	498883	26139	525 022	12 111	17	12 128	41	43

Tulenevalt eelpool toodust ei peeta õigustatuks Rakvere vallas põlevkivimaardla leviku ulatuses (v.a Ubja põlevkivikarjääri piirkond) maapõueseaduse § 14 lg 1 rakendamist. Juurdepääsu fosforiidi varudele on võimalik tagada ka allmaa kaevanduse kaudu, mis tähendab, et maapealne tegevus ei kahjusta juurdepääsu varule.

Põhiline osa põlevkivi varudest paikneb Ida-Viru maakonnas. Sellest tulenevalt ei ole vaja antud üldplaneeringu kehtivusaajal Rakvere vallas uusi kaevandusi avada ning uuringuid teostada. Uuringus „Põlevkivi kaevandamise eelispiirkondade määramine looduskeskkonna ja majanduslike tingimuste põhjal“ on eelispiirkondadena välja toodud Lüganuse ja Alutaguse vallas paiknevad kaevandused.

Rakvere valla territooriumile jääb osaliselt Toolse ja Rakvere fosforiidimaardla passiivse tarbevaruga 1 226 302 tuhat tonni. Lisaks nimetatud fosforiidimaardlatele võib Rakvere valla territooriumi põhjaveetasemeid mõjutada ka Aseri fosforiidimaardla kasutusele võtmine.

Tartu Ülikooli geoloogia osakond on teinud Virumaa maavarade võimaliku kaevandamise keskkonnamõjude uuringu<sup>4</sup>, mille raames uuriti hüdrogeoloogilise modelleerimise abil näidisaladel paiknevate kaevandustega kaasnevat mõju pinna- ja põhjaveele.

Modelleerimise tulemuste põhjal on fosforiidikaevandustele iseloomulik Ordoviitsiumi-Kambriumi ja Lasnamäe-Kunda veekihtides kiirelt arenev survetaseme alanemine, mis võib ulatuda enam kui 50 km kaugusele kaevealast. Lasuvate veepidemete isoleerimisvõime säilitamisel (näiteks kaevanduse tagasitäitmise tulemusena) ei moodustu Uhaku veepidemest kõrgemal olulisi alanduslehtreid.

Üldplaneeringuga mäetööstuse maa-alasid ja uusi kaevandusalasid ei kavandata, kuna olemasolevates karjäärides ja kaevandustes on varud piisavad, mistõttu täiendavate alade kavandamine ja kasutuselevõtmine ei ole vajalik ega põhjendatud.

### 3 Väärtused

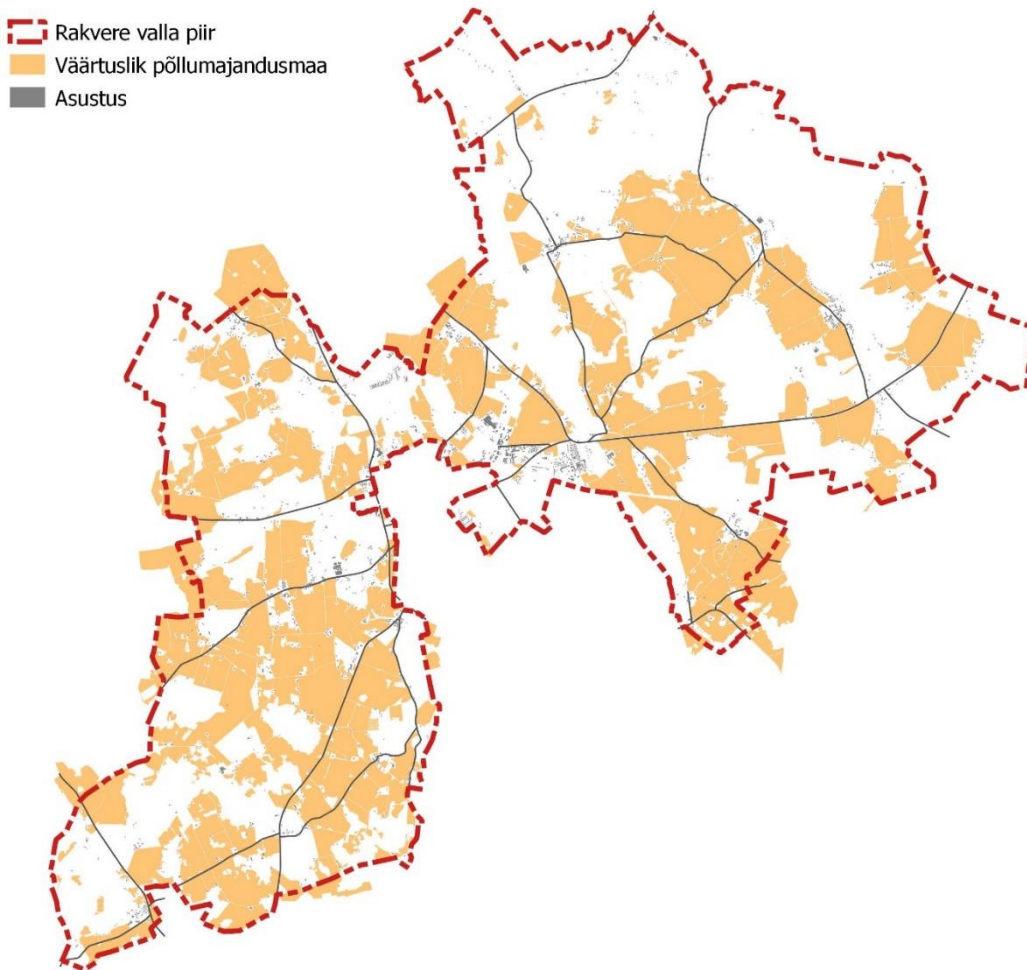
#### 3.1 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurs on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumajandusmaade kaardikiht, mida on üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud (skeem 6).

Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduseelnõu, millest tuleb peale seaduse kehtima hakkamist planeerimis- ja ehitustegevusel juhinduda.

<sup>4</sup> Tartu Ülikool, 2018. "Virumaa maavarade võimaliku kaevandamise keskkonnamõjud põhja- ja pinnaveele ning maastikule keskkonnageoloogiliste mudelitega analüüsituna koos alternatiivsete leevendusmeetmetega".



**Skeem 6.** Väärtuslik põllumajandusmaa Rakvere vallas (Andmed: Maa-amet, 2020).

#### Väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse ja arendamise põhimõtted:

- 1) väärtuslikku põllumajandusmaad kasutada eelkõige põllumajanduslikuks tegevuseks;
- 2) väärtuslikel põllumajandusmaadel on väljaspool kompaktse hoonestusega alasid ja tiheasustusalasid asuvate maa-alade jagamisel ning hoonestamisel prioriteediks terviklike põllumassiivide säilitamine;
- 3) tervikliku põllumassiivi säilimisel on lubatud väärtuslikule põllumajandusmaale üksiku elamu rajamine. Eelistatud on ehitamine vanadele talukohtadele;
- 4) hajaasustuses vältida detailplaneeringute algatamist väärtuslikel põllumajandusmaadel;
- 5) vältida tuleb tuuleenergeetika ja päikeseparkide arendamist väärtuslikel põllumajandusmaadel.

#### 3.2 Väärtuslikud maastikud

Rakvere valla väärtuslikud maastikud on määratletud maakonnaplaneeringuga „Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+“. Ajalooliselt väljakujunenud asustussüsteem ja maastikustruktuur on kultuuri ja ajaloolise järjepidevuse üks olulisi väljendusi, rahvuslikku identiteeti ning keskkonnakvaliteeti kindlustav tegur. Väärtusliku maastikuna on käsitletud ja väärtustatud eelkõige kultuurmaastikku, kus maastiku muudab väärtuslikuks ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või

puhkeväärtus. Maastike hindamise ja määratlemise aluseks on arvestatud põhiliselt viit tüüpi väärtustega: kultuurilis-ajalooline-, esteetiline-, looduslik-, identiteedi- ja rekreatiivne väärtus ning turismpotentsiaal. Väärtuslike maastike määratlemisel ei vaadata maastike tunnuseid ja väärtust selle üksikute kaitstavate elementide kaupa, vaid oluline on kaitsta maastikke kui tervikuid.

Lääne-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ on Rakvere valda määratud 9 väärtuslikku maastikku. Üldplaneeringu koostamise käigus vaadati üle maakonnaplaneeringus toodud väärtuslikud maastikud ning korrigeeriti nende paiknemist. Rakvere valla aladele ulatusid väga väheses ulatuses ja ei omanud kaitseväärtusi vallas Rakvere, Kiviküla, Mõdriku–Roela ning Porkuni–Võhmetu–Lemmeküla–Assamalla väärtuslikud maastikud, mistõttu korrigeeriti antud alade piire. Rakvere vallas asub kuus väärtuslikku maastikku (tabel 2, skeem 7).

**Tabel 2.** Rakvere vallas paiknevad väärtuslikud maastikud.

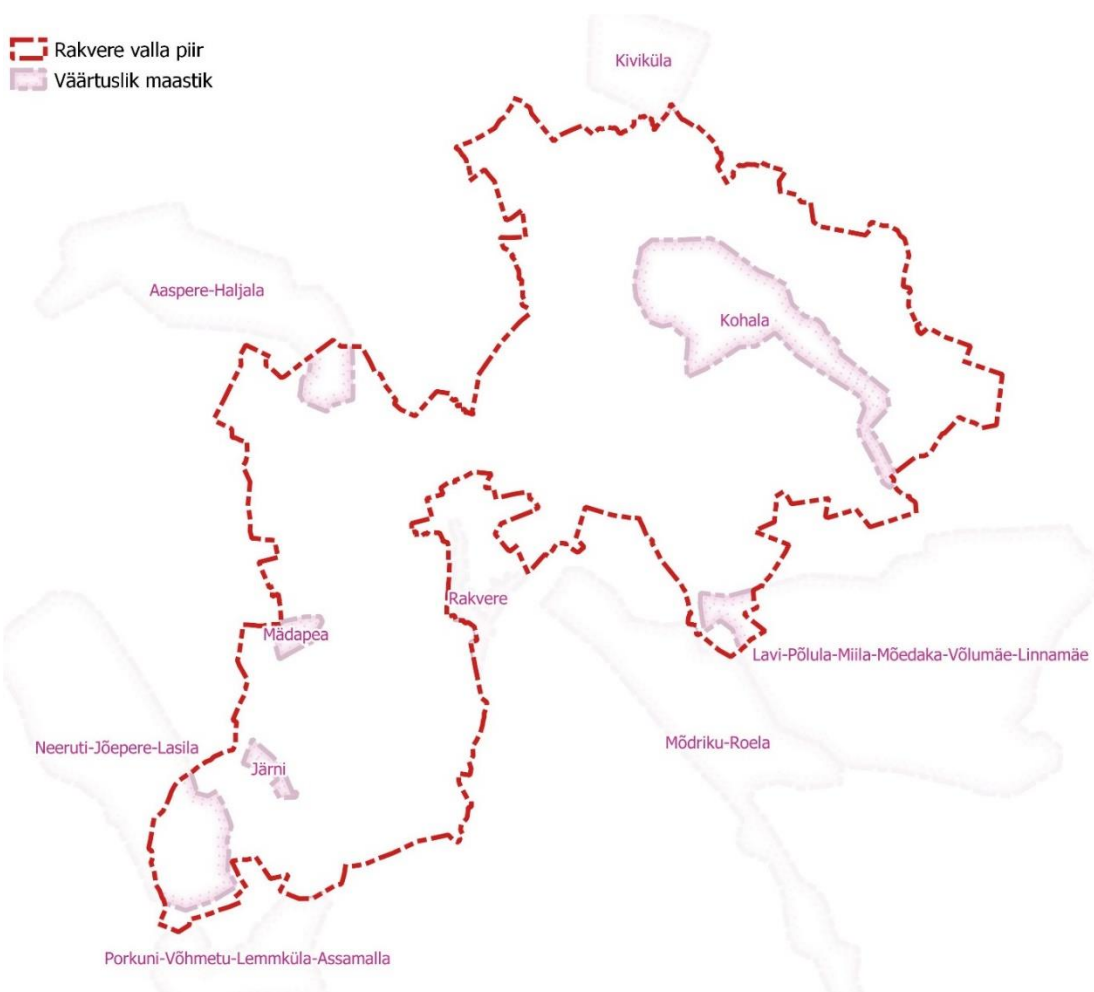
Väärtusliku maastiku nimetus	Tähtsus
Kohala	Maakondliku tähtsusega (II klass)
Mädapea	Maakondliku tähtsusega (II klass)
Aaspere – Haljala	Maakondliku tähtsusega (II klass)
Lavi – Põlula – Miila – Mõedaka – Völumäe–Linnamäe	Maakondliku tähtsusega (II klass)
Neeruti – Jõepere – Lasila	Maakondliku tähtsusega (II klass)
Järni	Kohaliku tähtsusega (III klass)

#### Väärtuslike maastike kaitseväärtused:

- **Kohala** - ala tüüp on põhiliselt põllumajandusmaastik/küla, mõisakeskus ja park. Maastikus domineerivad lagedad, jätkuvalt põllumajanduslikus kasutuses olevad alad ja kunagise maaparanduse käigus sirgeks muudetud külavaheteed. Talumajapidamised ja endine kolhoosiasula – Uhtna, on üldiselt heas korras, uusi ehitisi on vähe lisandunud. Külades on mitmel pool näha kasutusest väljalangenud laudahooneid, mis ei kannata ka enam kasutuselevõttu. Põldudel kohtab arvukalt arheoloogiamälestisi: mitmed ohvrikivid, kalmed, asulakohad. Eriti suur on kultusekivide kontsentratsioon Kohala küla maadel. Kunda jõe vasakkaldal paiknevad Kohala ja Uhtna mõisaansamblid. Uhtna mõisaansambelis ei ole käesolevaks ajaks suuremaid renoveerimistöid toimunud, mõisa peahoone on ilma katuse ja õnnetus seisus, pargiala on niidetud. Kohala mõisahoone ja park on eraomandis ning korrastatud, mõisas pakutakse seminari- ja majutusteenust. Kohala mõisas korraldatakse hobustega erineva pikkusega retki maastikus, mõisas on Eestis ainus islandi hobuste tall. Sämi küla läbiv Kunda jõe ürgorg on liigirikas lindude, loomade ja taimestuse poolest. Sellesse piirkonda jäävad veel kaitsealused Sämiveski allikad. Sämiveski allikad on ca 150 m pikkune allikaline ala asub Kunda jõe ürgoru paremal veerul talumaade vahel. Esimene põlevkivi leiukoht Eestis asub Aresi külas Vanamõisas (esimest korda räägiti põhjalikumalt Eestimaa kubermangus Ungern-Stenbergile kuulunud Kohala mõisa maadelt leitud põlevkivist ja selle kasulikkusest Peterburi Vabamajanduse Seltsi ettekandekoosolekul 28. märtsil 1798. a. Teadaolevalt on see kõige vanem dokument, mis käsitleb põlevkivi Eestis). Lisaks asub alal hulgaliselt objekte, mis on seotud esimese Eesti Vabariigi ajal tööd alustanud ning 1959.

aastal suletud Ubja põlevkivi kaevandusega– Vanamõisa põlevkiviõlivabriku varemed, kaevandusküla, mitmete vanade külakoolide asukohad jne. Samuti jäävad alale Eestis ainulaadsed Euleri pargi ebatsuuga ja Siberi nulu alleed, vana tee Aresilt Jäätmale, mille äärde jääb Varese männik, linaleoaugud, turbavõtukohad ning esimeste põlevkivikarjääride aheraine vallid, kuhu tänaseks on hakanud kasvama omapärased taimekooslused.

- **Mädapea-** Mädapea tammik on tüübilt põhiliselt loodusmaastik, mõisakeskus ja park. Pinnamood on tasane, kohati leidub väiksemaid karstivorme. Mädapea tammiku näol on tegemist tammepuisniiduga, mille lääneservas paikneb 19. sajandist pärinev Mädapea mõisaansambel. Käesoleval ajal eravalduses olev mõis ja park on korrastatud ning mõisas toimuvad erinevad üritused. Mädapea tammikus on hooldustööde käigus eemaldatud võsa, ala on niidetud ning eemaldatud on kuivanud puud. Tänu hooldusele on vaated ja maastiku üldilme taastatud ja nauditavad.
- **Aaspere–Haljala** - Rakvere valda jäävate alade tüüp on põhiliselt põllumajandusmaastik ja küla. Veltsi maastik paikneb suuremas osas Lihulõpe külas, mida ümbritsevad maad on järjepidevalt olnud põllumajanduslikus kasutuses, majapidamised on korrastatud ning uusi talusid ei ole juurde rajatud. Veltsi küla põldude vahel on säilinud endiste õunapuuaedade tuulekaitsehekid. Hooldamata on aga säilinud Veltsi viljapuuaiad.
- **Lavi–Põlula–Miila–Mõedaka–Võlumäe–Linnamäe-** ala tüüp on põhiliselt loodus- ja põllumajandusmaastik, asustus, mõis ja park. Rakvere vallas jääb ala koosseisu Rägavere mõis. Asustusstruktuuris ei ole muutusi toimunud ning põllumajandusmaa on jätkuvas kasutuses. Nagu ka mujal, on maastikus näha endised lagunened ja kasutusest väljalangenud loomapidamishooned. Alale jääb mitmeid pärandkultuuriobjekte. Piirkonnas tegeletakse traditsioonilise põllumajandusega, põllumajandusmaade boniteet ületab 50 hindepunkti, enamus kolhoosiaegsetest tootmishoonetest on kasutuses.
- **Neeruti–Jõepere–Lasila-** ala tüüp on põhiliselt loodusmaastik, mõisakeskus ja park. Kadrina ja Rakvere vallas paikneva maastiku silmapaistvaimad pinnavormid on Neeruti mäed, mille unikaalsus seisneb ooside rööpses asetuses. Vahelduv pinnamood on andnud põhjust rääkida alast kui „jääaja muuseumist“, millel on ka ajalooline ja kultuurilooline tähtsus, järvede ääres on välja ehitatud puhkerajatised ja maastikusse sobivad matkarajad. Säilinud on asustusstruktuur, maastikud on hooldatud, teedelt avanevad nauditavad vaated. Alal on hooldatud põllumajandusmaad ja aktiivses kasutuses maastikukaitsealal asuvad matkarajad.
- **Järni-** tegemist on põllumajandusmaastiku ja külaga, millel on kõrge kultuurilis-ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus. Enamuse väärtuslikust maastikust moodustab keerukal karstilehtritega reljeefil laiuv tamme puisniit. Ala piirneb läänest Järni hoiuala piiriga, põhjast ja idast külgneva teega (Vasivere tee, Järni tee), millelt avanevad laiuvad vaated ümbruskaudsetele põldudele. Ala koosseisu kuulub Järni hoiuala.



**Skeem 7.** Rakvere vallas paiknevad väärtuslikud maastikud (*Andmed: Maa-amet, 2020*).

Maakasutus- ja ehitustingimused väärtuslike maastike säilimiseks on määratud vastavalt maakonnaplaneeringule. Üldplaneeringuga on muudetud maakonnaplaneeringus toodud väärtuslike maastike piire ning vastavalt kohalikele oludele täpsustatud maakasutustingimusi. Alade väärtuslikeks maastikeks määramine aitab säilitada piirkonna aastatepikkuse arenguga tekkinud väärtusi, kaitsta neid uute elementidega juhusliku täisehitamise ja ebaotstarbeka kasutamise eest. Maastikke võib ohustada liigne ehitustegevus atraktiivsetes elamupiirkondades. Teatud aladel võib muutuda probleemseks alade metsastamine või maavarade kaevandamine. Väärtuslike maastike eesmärgiks on säilitada ja võimalusel taastada traditsioonilisi elemente, struktuure ja maakasutust; põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele; sobitada uusi elemente ja maakasutust nii, et ei tekiks häirivat ebakõla; säilitada looduslikke alasid ja maastikuelemente jne.

#### **Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) väärtuslikel maastikel tuleb säilitada maastikumuster, sh traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust:
  - ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgvendata, välja arvatud riigi põhi- ja tugimaanteed kui see tuleneb tee ohutumaks muutmise vajadusest ja tee klassile esitatud normidest;

- poollooduslikke kooslusi tuleb taastada ja järjepidevalt hooldada (eriti unikaalsed on karsti luhad);
  - säilitada vanad põldude vahelised kivivared, mis rikastavad ja mitmekesistavad loodust. Põldude äärde on maaparandustööde käigus kogutud rohkesti võimsaid kive. Suurimad nende hulgast paigutati koos aastaarvudega tähtsamale kohale, et tähistada maaparandustööde lõppu objektil;
  - säilitada tuleb põldude vahelisi kõrghaljastusega ribasid;
- 2) uute ehitusalade ja joonehitiste kavandamisel ning rajamisel tuleb need paigutada maastikku nii, et maastiku väärtus ei kahaneks:
- üldjuhul tuleb vältida elamuehitust väärtuslike maastike nendel aladel, kuhu eelnevalt ei ole elamuid rajatud;
  - väärtuslikele maastikele maastikupilti oluliselt muutvaid objekte üldreeglina ei kavandata. Juhul kui osutub vajalikuks ning põhjendatuks antud objektide või kõrgrajatiste (nt tuulegeneraatorid ja mobiilside mastid, kõrgepingeliinid jms) rajamine, tuleb koostada planeeringu või projekti koosseisus visuaalne analüüs;
  - päikeseparkide rajamisel väärtuslikule maastikule tuleb koostada visuaalse mõju analüüs;
  - üldjuhul vältida tööstus- ja majandushoonete planeerimist ja ehitamist väärtuslikele maastikele (igal juhul on vajalik koostada detailplaneering);
  - kalda ehituskeeluvööndi ulatuses ja selle vähendamisel peab arvestama väärtuslike maastike säilimise eesmärke. Lähtuda tuleb kohapealsetest looduslikest iseärasustest, üleujutusohust, maastikulistest ja looduslikest väärtustest ning ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoonest;
  - maastikupilti risustavad amortiseerinud ehitised ja rajatised kas tuleb lammutada või leida nende kasutuselevõtuks alternatiivne võimalus;
- 3) väärtuslike maastike arendamisel ja hooldamisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine;
- 4) lubatud ei ole tänava või veekogu poolsele fassaadile ehitada lisaelemente (õhksoojuspump, päikesepaneelid);
- 5) Järni väärtusliku maastiku puisniidu säilimiseks tuleb tagada selle sihipärane hooldamine.

### Soovitused

*Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel on soovitatav säilitada ja sobitada traditsioonilisi materjale ja elemente.*

*Soovitatav on koostada Järni väärtuslikule maastikule maastikuhoolduskava, kus tuleb ette näha puisniidu säilimiseks, hooldamiseks ja arendamiseks vajalikud tegevused.*

### **3.3 Ilusad teelõigud ja vaatekoridorid**

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on ära toodud ilusate vaadetega teelõigud ja vaatekoridorid.

**Ilusate vaadetega teelõigud on toodud:**

- Katela külas Katela–Selja teel;

- Lasila külas Assamalla–Kadrina ja Lasila–Saksi kõrvalmaanteel;
- Karunga ja Levala külas Lasila–Levala kõrvalmaanteel;
- Karitsa ja Tõrma külas Tõrma–Koeravere kõrvalmaanteel;
- Raudvere külas Raudvere–Rägavere teel;
- Kohala ja Jäätma külas Kunda mõisa–Sämi kõrvalmaanteel ja Vanamõisa teel;
- Sooluse ja Kohala–Eesküla külas Ubja–Kohala kõrvalmaanteel;
- Nurme külas Sõmeru–Katela kõrvalmaanteel;
- Kohala–Eesküla külas Koovälja–Kohala kõrvalmaanteel;
- Rägavere ja Vaeküla külas Rägavere–Mõedaka kõrvalmaanteel;
- Rägavere külas Rakvere–Rannapungerja tugimaanteel;
- Kaarli ja raudlepa külas Tallinn–Narva põhimaanteel;
- Kaarli külas Sõmeru–Kabala kõrvalmaanteel;
- Aresi külas Niidu teel.

**Vaatekoridorid on määratud:**

- Aresi külas Ubja–Kohala kõrvalmaanteelt;
- Aresi külas Aresi–Vanamõisa teelt;
- Arkna külas Tallinn–Narva põhimaanteelt;
- Raudvere külas Raudvere–Rägavere teelt Takjamäele;
- Mådapea külas Rakvere–Jõepeere kõrvalmaanteelt Mådapea mõisale;
- Raudlepa külas Tallinn–Narva põhimaanteelt Murakamäele.

Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline. Vaadete avamiseks tuleb eemaldada vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele- lindudele ning on olulised kallaste erosiooni vältimiseks. Vaatekoridoride avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealal kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaid vähemalt üle aasta. Säilitada kaunid teelõigud oma ajaloolise olemusega ning vältida teelt avanevate vaadete sulgemist.

**Tingimused vaatekoridoride säilitamiseks:**

- 1) maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud vaatekoridoridesse;
- 2) päikeseparkide rajamisel vaatekoridori tuleb koostada visuaalse mõju analüüs;
- 3) säilitada vanemaid ja ilusamaid puid võimalusel ka transpordimaa piires (kui need ei ohusta liiklejaid);
- 4) säilitada, hooldada ja vajadusel uuendada alleesid nende muinsuskaitseväärtuste tõttu;
- 5) vältida pinnast kahjustava rasketehnika kasutamist maanteeservade puhastamisel pealetungivast metsast;
- 6) korrastada ja hooldada teeäärset maastikku nii, et ala väärtus säiliks, vajadusel avada vaateid.

### 3.4 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on määratud selleks, et tagada miljööväärtuslike hoonestusalade kui ajalooliselt väljakujunenud ehituslike tervikute ja neid kujundavate ehitiste, krundistruktuuri, maastikuelementide, miljöö eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine, seejuures mitte takistades arenguid ja ehitustegevust, vaid säilitades ajaloolise ja omanäolise avaliku ruumi.

Rakvere valla **miljööväärtuslikud hoonestusalad**:

- **Rakvere linna Vahtra pst miljööala puhvertsoon**- tulenevalt Rakvere linna üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikust alast linna lääneservas Vahtra pst piirkonnas on määratud Rakvere valla üldplaneeringuga ringtee ja Vahtra puiestee vaheline ala Rakvere linna miljööala puhvertsooniks. Nimetatud ala arendamisel ei tohi seada ohtu linna miljööala väärtusi; hoonestusmahud ei tohi domineerida miljööala mahtude üle, tänavavõrgu ja haljastuse detailsamal planeerimisel tuleb arvestada linna miljööala vaadeldavusega. Ala detailsamal planeerimisel kavandada valla ja linna piirile alade eraldamiseks kõrghaljastus. Ehitamisel arvestada Vallimäe vaadetega.
- **Aresi küla**- tegemist on kahte teed hõlmava ridakülaga, kus hooned asuvad kahel pool teed.
- **Kohala küla Mammaküla tee**- tegemist on hästi välja kujunenud ning omapärase stiiliga ridakülaga, kus hooned asuvad kahel pool teed. Tallinna botaanikaia dendroloog Jüri Elliku rajas alal asuva maja ümber liigirikka dendropargi (asub eramaadel ja võimalik külastada ainult eraomanikuga kokkuleppel).
- **Mädapea mõis ja lähiümbrus**- Mädapesa mõisa on esmamainitud 1425. aastal, kuid see võib olla vanem ja pärineda juba 13. sajandist. Mõisa viimaseks omanikuks enne 1919. aasta võõrandamist oli Ernst von Renteln. 1850. aastal valminud ühekorruseline mõisa peahoone on ehitatud hilisklassitsistlikus stiilis. Kahe korruse kõrgusel keskrisaliidil on kolmnurkfrontoon, kuid alakorrusel on juba neorenessanslikud kaaraknad. Mõis on eravalduses, säilinud on ka mõned kõrvalhooned. Alal tuleb säilitada ja korrastada ajaloolised hooned, lähiümbrus ning alale avanevad vaatekoridorid. Maanteeäärsel alal arendatakse karjakasvatust ning puisniitude rajamist.
- **Raudvere küla**- tegemist on hästi säilinud ridakülaga, kus hooned asuvad ainult ühel pool teed. Alalt avanevad vaated Takjamäele. Tegemist on kivise künkaga, mis ei sobinud põllumajandusmaaks ning kuhu peremees Toomas Takjas (Eesti Rahvuskogu liige, agronoom-põllumees) istutas metsa. Hiljem täiendasid istutust lõunapoolsel küljel Rägavere koolilapsed.
- **Sõmeru aleviku Jõe tänav ja tiigiäärne ala**- Jõe tänava kaksikelamud ehitas Sõmeru MTJ 1950ndatel ilmselt üleliidulise tüüpprojekti järgi. MTJ jõudis ehitada vähe ja seega on tegemist haruldustega. Majad asetsevad reas, nagu toona kombeks oli. 1960. aastatel ehitati teisele poole teed astmelised ridaelamud tüüpprojekti järgi, mis samuti ei ole väga levinud. Tiigiäärne piirkond on oluline rekreatsiooniala piirkonna elanikele. Vajalik on ala hooldamine (oksa- ja mullahunnikute eemaldamine).

Rakvere valla **miljööväärtuslikud objektid**:

- **Tõrma Karusloomakasvanduse haldushoone**– autentselt säilinud väga eestiaegse käega projekteeritud stalinistlik kontorihoone.
- **EPT haldushoone**- 1950. aastate lõpus ehitatud Eesti Põllumajandustehnika Rakvere rajoonikoondise kontor.
- **Rakvere KEKi haldushoone**– modernistliku arhitektuuriga hästihoitud büroohoone, arhitekt Evi Kull, 1968-72.
- **Kaubanduskeskus (Näpi tee 20 ja 20a)**– karniisiarhitektuuri vaimus kauplus, söökla jt ruumid. Ehitas Rakvere KEK 1976-79 Evi Kulli projekti järgi.
- **Kaarli tuuleveski**
- **Fr. R. Kreutzwaldi elukoht**– Eesti rahvusliku kirjanduse looja, kirjanik ja luuletaja, tõlkija ja mugandaja, rahvalalgustaja ja publitsist, keeleteadlane, ühiskonnategelane ja arst Friedrich Reinhold Kreutzwald sündis Virumaal Kadrina kihelkonnas Jõepere mõisas (uue kalendri järgi) 14. detsembril 1803 pärsiorjast mõisakingsepa ainukese pojana. Tema varane lapsepõlv möödus Jõepere läheduses asuvas Kaarli mõisas, kus isa sai peagi pärast poja sündi aidamehe koha (1804-1815). Kaarli perioodi jäävad esimesed kokkupuuted eheda rahvaloomingu ja ka Kalevipoja lugudega.
- **Fr. R. Kreutzwaldi mälestuskivi**– mälestuskivi avati 1968 ning sellega tähistatakse Kreutzwaldi lapsepõlvekodu asukohta.
- **Kohala kooli mälestuskivi**– 1923. aastal liideti Sõmeru valla väiksemad koolid (Aresi, Soosaluse, Kaarli) ja kool kolis Kohala mõisa, kus see töötas kuni õppeaasta 1985/86 lõpuni. Edaspidi jätkus õppetöö uues Uhtna koolimajas.
- **Vabadussõja lahingupaik mälestusmärgiga**
- **Vabadussõjas hukkunute ühishaud (punakaartlased)**
- **Kaarli kivi**– äikesest lõhestatud rändrahn Kaarli külas, millel seisab skulptor Renaldo Veeberi poolt valmistatud kroon, Kreutzwaldi muinasjuttudele pühendatud skulptuur, sest rahvasuu räägib, et noor Kreutzwald käis külalastega koos karjas, istus sellel kivil ning kuulas lugusid, pani neid kirja ning mõtles juurde.
- **Kaarli rahvamaja**– külaelanike abil kohaliku pritsimeeste seltsi poolt ehitatud rahvamaja, mis on säilinud küllaltki algupärasena ning kus on kohalikke piirkonna koosviibimisi peetud 1922. aastast alates. Rahvamajas korraldati pidusid, õpiti näidendeid, korraldati mitmesuguseid kursuseid. Majas tegutsesid ka teised organisatsioonid: maanaiste selts, raamatukogu ja karjakasvatajate ring ning asutati ka pasunakoor.
- **Raudlepa külakooli asukoht**– paigal on ka esteetiline ja looduslik väärtus, sest Kaarli–Vaeküla teelt paistab üle põllu silmailu pakkuv põlispuude salu, mille taha jääb paeastang, mis loob kauni vaate põhjakaares Raudlepa ridakülale.
- **Vaeküla mõisale kuulunud paemurd**– mõisa ajal murti sealt ehitustegevuseks paekivi. Paigal on kõrge esteetiline ja loodusväärtus, sest moodustab Tallinna–Narva raudtee ääres maalilise reljeefse looduskeskkonna, kus peale paemurdmise tegevuse lõpetamist on saanud rahu kasvada ja areneda paesele pinnasele omane miniatuurne taimestik, samuti on murd sobivaks pesapaigaks mitmetele linnuliikidele.

- **Roodevälja mõisa allee ja mõisakompleks**– Roodevälja poolmõis loodi 1863. aastal, mil ta eraldati naabruses asuvast Sõmeru mõisast. Enne 1919. aasta võõrandamist kuulus mõis Sõmeru mõisa omanikele von Tiesenhausenitele, olles Sõmeru mõisa kõrvalmõisaks. 1864. aastal valminud tagasihoidliku historitsistliku puidust peahoone ehteks on fassaadi viiluväljal asuvad loheskulptuurid. Kaunid on ka hulktahkused väravapostid, mis ääristavad peahoone ette viivat teed. Balti mõisa jaoks kohustuslik ringtee ei paiknenud mõisa väiksuse tõttu siis peahoone ees, vaid tegi erandlikuna tiiru ümber peahoone.

#### **Miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide arendus- ja ehitustingimused:**

- 1) miljööväärtusega hoonestusalal ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ehitiste sobivusest ajaloolisse keskkonda. Ehitustegevuses tuleb järgida hoonestus- ja ehitustavasid (algne krundistruktuur, kinnistute suurus, tänavavõrgustik, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, haljastustavad, katastriüksuse tänavapoolsed piirded jms) ning soodustada hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Selle jälgimiseks on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist nimetatud alal;
- 2) tuleb säilitada ajaloolooliste hoonete välisfassaadid;
- 3) uute hoonete ehitamisel jälgida asukohast ja miljööst tulenevat stiili- ja kujundusnõudeid;
- 4) uusehitiste puhul tuleb järgida katusekallet;
- 5) juurdeehitised tuleb ehitada vana hoone arhitektuurse stiiliga sobitvalt (ei ole välistatud moderne lahendus, mis suhestub vanaga väärilt);
- 6) olemasolevate hoonete renoveerimisel tuleb säilitada algsed või nendega sarnased viimistlusmaterjalid ning kujundusdetailid. Vältida moodsaid imiteerivaid materjale (plastik, plekk ei sobi fassaadi materjalina, katusel on plekk sobilik);
- 7) uute hoonete ehitamisel miljööväärtuslikku piirkonda tuleb esitada kooskõlastamiseks vallavalitsusele eskiislahendused;
- 8) tuleb säilitada ajalooline kõrghaljastus, sh alleede (v.a juhul kui see on ohtlik), uue haljastuse kujundamisel arvestada ajastule iseloomulikke kujundusprintsippe ja taimeliike;
- 9) miljööväärtuslikele objektidele tuleb tagada avalik juurdepääs ja vaade.

#### **3.5 Kultuuriväärtuslikud objektid**

Kultuurimälestised on riikliku kaitse all olevad kinnis- või vallasasjad või nende osad või asjade kogumid või terviklikud ehitised, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mis on aluseks nende tunnistamisel mälestisena. Kinnismälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseeadus.

Kinnismälestised on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele Kultuurimälestiste riikliku registri alusel.

Arheoloogiapärandi puhul tuleb silmas pidada seda, et nende säilimise tagab eelkõige senise maakasutuse jätkumine. Maakasutuse muudatuste puhul, millega kaasnevad kaevetööd, tuleb silmas pidada juurdepääsetavuse tagamist ja kaevetööde minimaalset ulatust mälestiste alal. Kohtades, kus kaevamine

on vajalik, tuleb arvestada uuringutega. Iga mälestisega seonduvate võimalike muudatuste puhul maakasutuses otsustab Muinsuskaitseamet kitsendused ja võimalikud leevendused eraldi.

Säilitada ja vajadusel avada vaated kultuuriväärtuslikele objektidele.

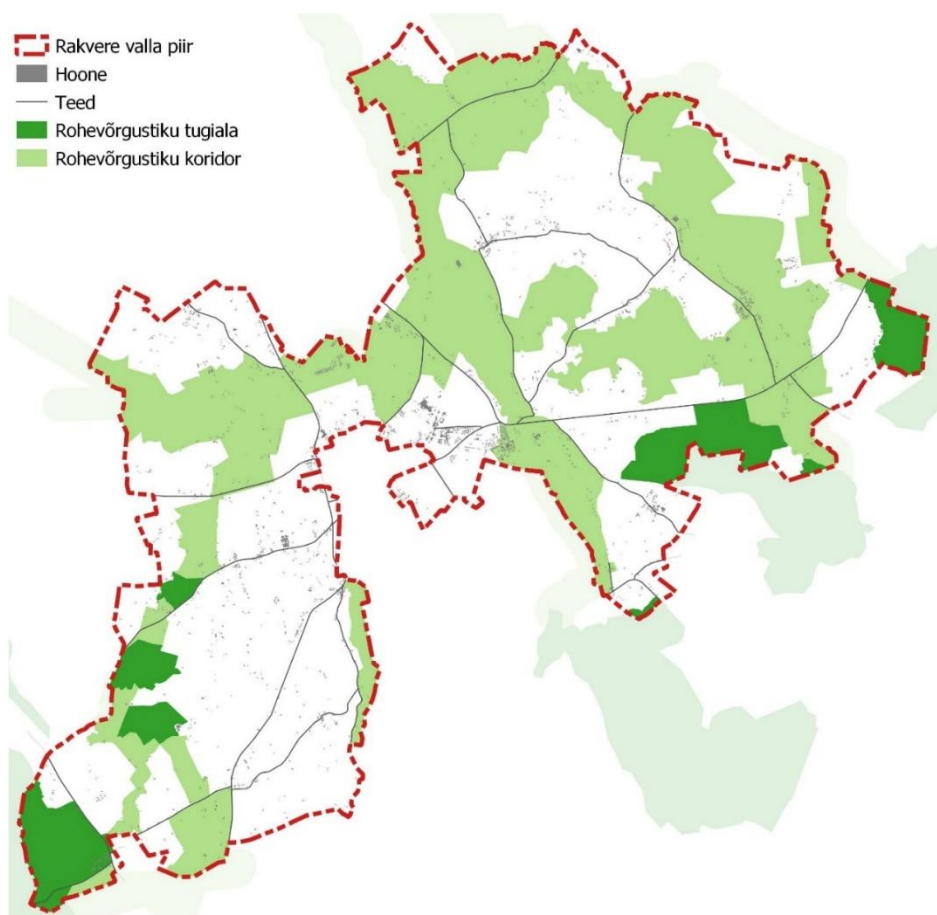
### 3.6 Rohevõrgustik

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

Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad koridorid.

Lääne-Virumaa rohevõrgustik on määratud maakonnaplaneeringus ning käesoleva üldplaneeringuga on Rakvere valla territooriumil oleva rohevõrgustiku piire (skeem 8) ja kasutustingimusi täpsustatud lähtuvalt üldplaneeringu täpsusastmest.

Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud tulenevalt looduskaitsealades, kaitse-eeskirjades ja kaitsekorralduskavades sätestatud tingimustest.



**Skeem 8.** Rakvere valla rohevõrgustiku tugialad ja koridorid (Andmed: Maa-amet, 2020).

## Rohevõrgustiku toimimist tagavad tingimused ja kitsendused:

### Üldine:

- 1) rohevõrgustiku alal tuleb tagada maastikuline ja bioloogiline mitmekesisus– metsakooslused, poollooduslikud ja looduslikud niidud ja neid ühendavad koridorid. Oluline on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) säilimine;
- 2) säilitada tuleb vooluveekogude säng, nende muutmine (õgvendamine) vähendab veekogude ökoloogilist väärtust rohevõrgustiku osana. Juhul, kui tekib vajadus veekogu tõkestamiseks, tuleb hinnata elustiku migratsioonitingimusi keskkonnalaos taotlemise raames;
- 3) veekogu kallaste hooldamine ja kasutamine ei tohi halvendada veekogu seisundit.

### Arendustegevus ja ehitamine:

- 1) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (võib olla ka eksperthinnang või -arvamus) koostamist vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamise kindlustamiseks. Uuringu tellib vallavalitsus asjast huvitatud isiku kulul. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab vallavolikogu arendustegevuse lubamise ning selle tingimused või keelustamise alal;
- 2) uute ehitusalade valikul tuleb tagada rohevõrgustiku toimimine. Asustuse kavandamisel tuleb hoiduda rohevõrgustiku koridoride kogu ulatuses läbilõikamisest. Omavalitsus võib keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest;
- 3) tugialadele ei ole üldjuhul lubatud rajada olulise negatiivse keskkonnamõjuga objekte, kaalutusotsuse võib teha volikogu ning vajalik on koostada keskkonnamõju hindamine;
- 4) vältida kinnistute tarastamist hajaasustuses rohevõrgustiku alal. Kui see on siiski vajalik või on kindel soov seda teha, siis ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust ja metsanduslikust kasutusest. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- 5) rohevõrgustiku tugialal hajaasustuses on elamute rajamine lubatud tingimusel, et õuealade (kahe talumajapidamise) või aedade vaheline kaugus on vähemalt 100 m;
- 6) rohevõrgustiku rohekoridoris tuleb vältida seda katkestavate aedade ning muude ulukite liikumist takistavate rajatiste püstitamist järgides seejuures, et hajaasustusega aladel ehitades peab koridori alaga risti suunas vähemalt 100 m laiune koridori riba jääma katkematuks;
- 7) teede ehitusel on oluline negatiivsete ja positiivsete pinnavormide (ürgorgude ja jõeorgude-järsakute servad, voored, oosid, mõhnad jms) säilitamine. Põhi- ja tugimaanteede rekonstrueerimisel tuleb kaaluda teede planeerimisel ja projekteerimisel pinnavorme säilitavaid lahendusi;
- 8) koridoride ja tugialade lõikumisel riigimaanteega (konfliktikohad) tuleb parandada nähtavust ja kavandada abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks. Maanteede ja rohevõrgustiku koridoride lõikumispaikades tuleb uute teede planeerimisel ja projekteerimisel või olemasolevate teede rekonstrueerimise projekteerimisel ette näha toimivad lahendused konfliktide

leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;

- ökoduktide kavandamisel arvestada, et ökodukti kavandamine peab olema terviklik ning võimaldama loomade läbipääsu ka paralleelselt/lähestikku kavandatud taristuobjektide puhul;
- 9) kui lisaks üldplaneeringuga kavandatud infrastruktuuridele (nt elektriliinid, mastid, jäätmeoidlad) on uute rajamine vajalik või vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning koostada tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest keskkonnamõju eelhindang või keskkonnamõju strateegiline hindamine eesmärgiga kavandada meetmed võrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks;
- 10) päikeseparkide rajamisel rohevõrgustikku peab säilima loomade liikumisvõimalus vähemalt 100 m laiause koridorina. Pargi rajamise projektis esitada analüüs loomade liikumisteede kohta.

### Soovitused

*Soovituslikult säilitada/taastada väärtuslikel puisniitudel traditsiooniline majandustegevus – karjatamine ja niitmine.*

### **3.7 Kaitstavad loodusobjektid**

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele ning toodud lisas 8.

Kaitsealadel, püsielupaikades ja kaitstava looduse üksikobjektide puhul lähtub kaitsekord kaitse-eeskirjast, kaitsekorralduskavadest ning looduskaitseadusest tulenevatest tingimustest ja piirangutest. Hoiualade, püsielupaikade ja kaitsealuste liikide leiukohtade kaitse lähtub looduskaitseaduses sätestatud tingimustest ning piirangutest.

Ehitustegevust kaitstaval loodusobjektidel reguleerib kaitse-eeskiri. Ehitada saab ainult neid ehitisi ja teha saab ainult neid maakorraldustoiminguid, mida kaitse-eeskiri võimaldab. Kaitstavatel loodusobjektidel on vaja küsida ehitustegevuseks, sh vaba ehitustegevuse korral, kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti) kooskõlastust. Kui looduskaitsealasel alal soovitakse katastriüksust jagada arenduse eesmärgil, tuleb hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil eelnevalt teostada ala ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt (eksperthinnang). See vähendab võimalust kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et on säilitatud väärtuslikud kooslused.

### **3.8 Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavad loodusobjektid**

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

Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel on Rakvere vallas üks kohalik kaitstav objekt Pahnimäe maastikukaitseala. Kaitseala kaitse-eesmärgiks on kaitsta ja tutvustada piirkonnas erilist pinnavormi

(Pahnimäe oosi), maastikuilmet ning alaga seotud ajaloolis-kultuurilisi väärtusi; tagada kaitsealuste liikide ja nende kasvukohtade kaitse.

Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek võtta kohaliku kaitse alla:

- Vinni oos– Rakvere valla ja Vinni valla piirile Karitsa ning Vana-Vinni küladesse jääb oos ehk vallseljak, mis on arvel kruusamaardlana ning kus Vinni valla aladel asub Haava II kruusakarjäär. Vinni valla aladel puudub oosil väärtus, kuna alal asub tegutsev karjäär. Rakvere valla aladele jääv oosi osa on aga terviklik ning omab suurt rekreatsioonilist väärtust. Rakvere vallas hõlmab oos kolme eraomandis katastriüksust– Alttoa (66204:003:1281), Lauri (66204:003:0300) ja Niinemäe (66204:002:0313). Oosile on planeeritud rajada matkarada.
- Tõrma karst ehk Jupri oja– planeeritud on hakata moodustama Tõrma–Karitsa–Jupri maastikukaitseala, et kaevandustegevus ala rohkem Jupri oja ei ohustaks. Jupri oja on muutunud palju tagasihoidlikumaks ning Eesti põhikaardil on Jupri ojust järele jäänud vaid paar vähem kui kilomeetri pikkust lõigukest: üks Jupri mägedest allavoolu ja teine Jupri salajõe jõe väljavoolualal Rakvere linna lõunaosas. Suure tõenäosusega on Jupri maa-aluse jõe karstisüsteem laiinenud ja selle läbilaskevõime suurenenud ning üha vähem on jätkunud vett salajõe maapealsesse voolusängi. Kahjuks ei ole põhjalikumaid Jupri salajõega seonduvaid uuringuid seni veel tehtud, kuid vajadus selle järele eksisteerib.

## 4 Taristu

### 4.1 Transpordivõrk

**Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonide, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tootmise maa-ala.**

#### 4.1.1 TEED

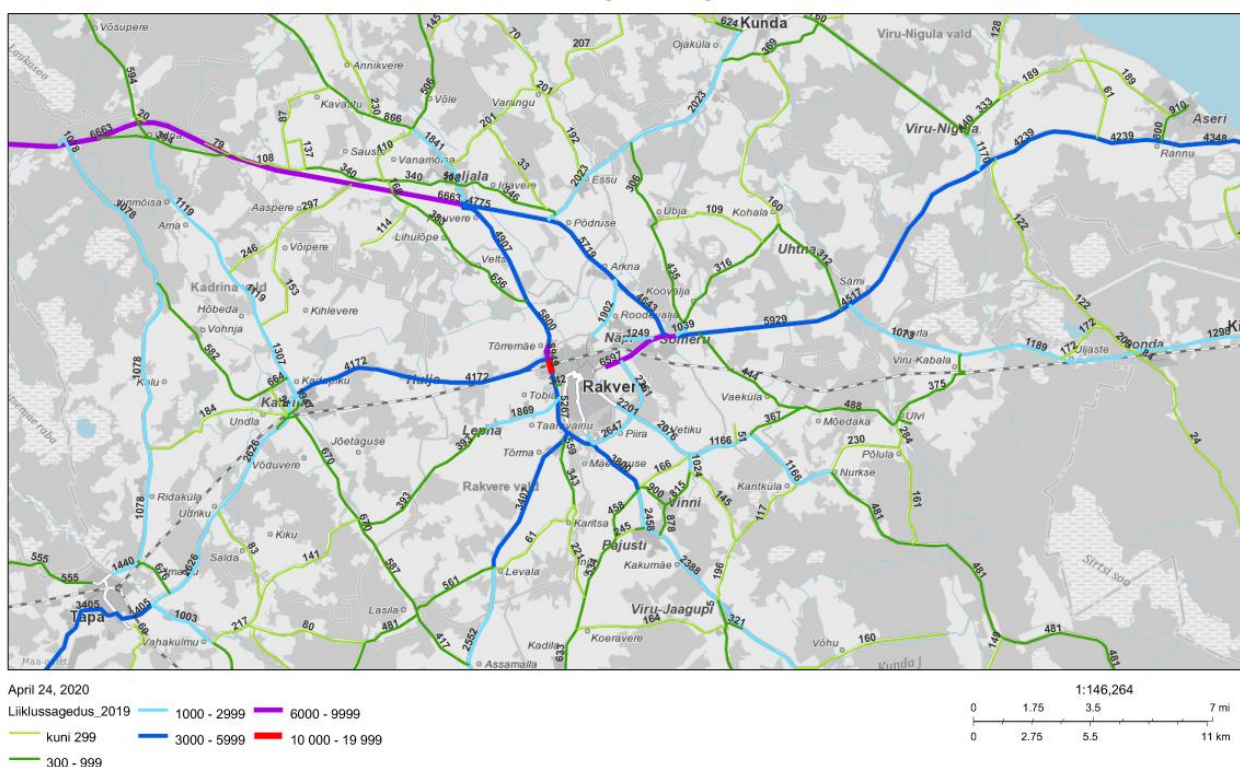
Valda läbivad mitmed riigiteed, neist suurima liiklussagedusega on põhimaantee nr 1 Tallinn–Narva (E20) ja põhimaantee nr 5 Pärnu–Rakvere–Sõmeru. Sõmeru ristmik, kus eelpool nimetatud teed ristuvad, on liiklusohutuse poolest väga ohtlik, kuna sel toimub tihti liiklusõnnetusi. Põhimaanteed nr 1 Tallinn–Narva maantee on väga oluline transpordikoridor Venemaa ja Lääne-Euroopa vahel. Põhimaantee nr 5 Pärnu–Rakvere–Sõmeru on oluline Eestit läbivate edela-kirde suunaliste transpordivoogude jaoks. Üldplaneeringuga ei ole ette näha sellist transpordivoogude kasvu, et kavandada põhimaantee lõikude olulist muutmist, välja arvatud Rakvere linna põhjapoolne ümbersõit.

Riigimaanteed ning kohalikud teed ja tänavad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

Riigiteede arendamine, säilitamine ja liiklusohlike kohtade likvideerimine toimub vastavalt riigiteede teehoiukavale. Kohalike teede arendamine ja säilitamine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse teede arengukavale.

Üldplaneeringus on käsitletud olulise liiklussagedusega teedena (OLT) riigiteid liiklussagedusega (AKÖL)>6 000 autot/ööpäevas sõltumata riigitee liigist. Seisuga 24.04.2020 on Rakvere vallas OLTks põhimaantee nr 5 Pärnu–Rakvere–Sõmeru Näpi alevikus paiknev osa kogu ulatuses ning tugimaantee nr 23 Rakvere–Haljala (km 0-0,76) (skeem 9). OLT on ajas ja ruumis muutuv ning uued loendusandmed on võimalik saada Maanteeameti käest.

Liiklussagedus riigiteedel



**Skeem 9.** Liiklussagedus riigiteedel (lilla värviga on tähistatud AKÖL>6 000 a/ööpäevas) (Andmed: Maanteeamet, 2020).

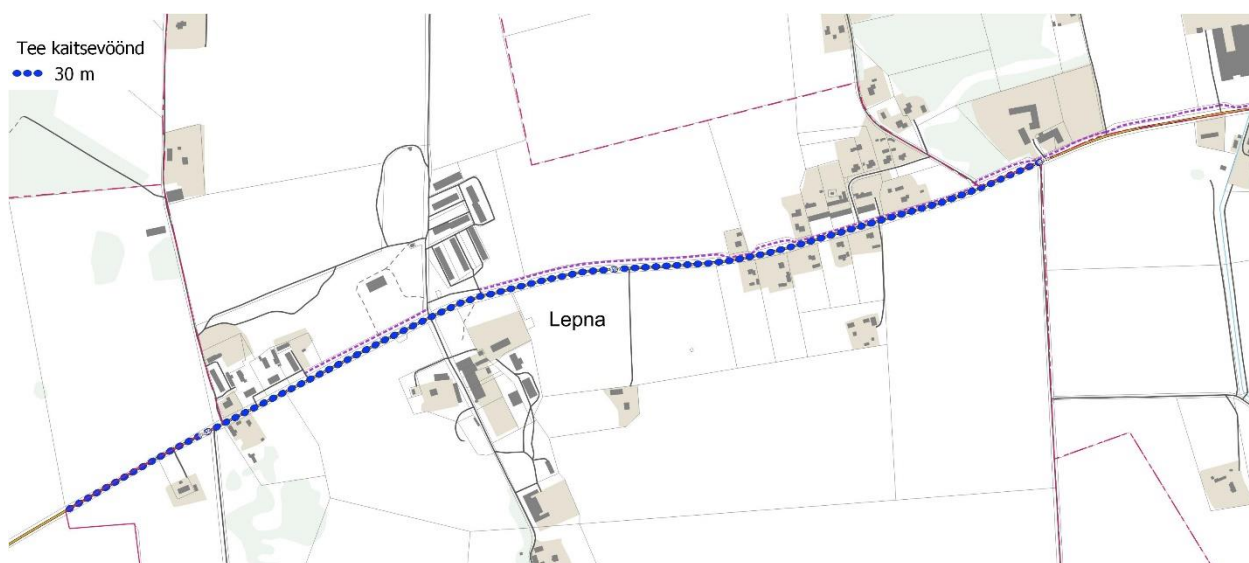
Kõigi arendatavate alade arendamisel ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada riigiteede teekaitsevööndi ulatusega.

Ehitusseadustiku kohaselt on Euroopa teedevõrgu maantee (tee nr 1 Tallinn–Narva E20) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 50 meetrit, ülejäänud maantee korral 30 meetrit. Tänavade kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Üldplaneeringuga on määratud kaitsevööndi laiused äärmise sõiduraja välimisest servast:

- Sõmeru alevikku läbib riigitee nr 1 Tallinn–Narva on rahvusvaheline põhimaantee ning alevikku läbib 101,23 50 meetrit (skeem 10);
- Lepna alevikus riigitee nr 17149 Rakvere–Jõepere km 3,60-5,60 30 meetrit (skeem 11).



**Skeem 10.** Teed Sõmeru alevikus, mille osas on tehtud kaitsevööndi suurendamine (Andmed: Maa-amet, Maanteeamet 2020).



**Skeem 11.** Teed Lepna alevikus, mille osas on tehtud kaitsevööndi suurendamine (Andmed: Maa-amet, Maanteeamet 2020).

Üldplaneeringuga on määratud kõigi kohalike teede kaitsevööndi laiuks mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m.

**Aluvere - Näpi külade** planeeritud tootmistsooni on ette nähtud kogujatee, mis on planeeritud ühendada üle raudtee kulgeva ühetasandilise ristmiku abil Teravilja tee ning Terminali teega, mille tulemusena välditakse riigimaanteelt uue mahasõidu rajamist.

**Sõmeru alevikus** on ette nähtud tootmistsoonist ehitada uus tee läbi Kaarli küla Tallinn–Narva maanteele pikkusega ca 1,8 km, et vältida veoautodega ja rasketehnikaga Sõmeru aleviku keskosa läbimist.

Maanteeamet plaanib 2020-2021 aastal **Moonaküla ristmikul** (põhimaantee nr 5 Pärnu–Rakvere–Sõmeru ja tugimaantee 23 Rakvere–Haljala tee ristmik) osalisi investeeringuid, et parandada jalakäijate liikumise võimalusi, kuid ristmik tervikuna jääb välja ehitamata. Arvestades liiklustihedust Moonaküla ristmikul ning harusid väikeste vahemaade tagant, kust väljuda ja siseneda ristmikule, on liikluse jälgimine sõidukijuhtidel raskendatud ja seoses sellega toimub iga-aastaselt seal palju liiklusohtlikke olukordi.

Arkna külas asub riigiteede põhimaantee nr 1 Tallinn–Narva maantee ja tugimaantee 17164 Arkna–Rakvere tee ristmik ehk nn **Arkna ristmik**, kuhu omakorda ristub ka kohalik Jõekalda tee. Jõekalda teele väljasõit kui ka sissesõit riigiteedele on väga ohtlik. Eriti ohtlik on ristmikult sõitmine põhimaanteele nr 1 Tallinn–Narva, kus kõigepealt tuleb ületada osaliselt 17164 Arkna–Rakvere tee mahasõidu rada. Maanteeametil on plaanis nimetatud ristmik ümber ehitada 2022 aastal.

Detailplaneeringujärgsete teede ja tänavate väljaehitamise ja nende avalikku kasutusse määramise kohta sõlmib kohalik omavalitsus maa-ala arendajaga vastava kokkuleppe.

#### **Liikluskorralduse üldised põhimõtted:**

- 1) tiheasustusosalal ja kompaktses hoonestusega ala peab liiklemine olema võrdselt mugav jalakäijale, ratturile ja mootorsõiduki juhile ning tagama nende ohutuse ja juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele;
- 2) planeeringute koostamisel lähtuda maantee projekteeerimise normidest ja nõuetest;
- 3) põhimaantee nr 1 (Tallinn–Narva) äärde planeeringutega kavandatud tootmisalade ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete aladele planeeringute koostamisel jälgida, et ei teki ohtlikke konflikte maanteeliiklusega;
- 4) katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- 5) teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
- 6) uute juurdepääsuteede rajamine toimub kooskõlastatuna tee omanikuga (kohalik omavalitsus, Maanteeamet, Riigimetsa Majandamise Keskus, eratee omanik jne);
- 7) transpordi maa-ala määramisel tuleb arvestada kergliiklusteede rajamise võimaldamisega ning asjaoluga, et tehnovõrgud peavad mahtuma transpordi maa-alale aga soovitatavalt mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul ja riigiteede puhul on vajalik Maanteeameti nõusolek;
  - riigiteede puhul tuleb vältida tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Maanteeamet nõusoleku seda maad kasutada. Samuti tehakse erandeid asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt suuremas täpsusastmes

- geodeetilise alusplaani olemasolul ja menetleda seda kas läbi projekteerimistingimuste või detailplaneeringu;
- 8) uute maanteelõikude kavandamisel ning maanteede rekonstrueerimisel tuleb pöörata tähelepanu mürähäiringu vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele;
  - 9) riigitee püsivuse tagamiseks ei tohi sademevett juhtida riigitee muldesse ja veeviimartesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Maanteeametiga;
  - 10) olulise liiklussagedusega tee liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine:
    - kohalike teede uued liitumised olulise liiklussagedusega teega tuleb lahendada asukohapõhiselt koostöös Maanteeametiga;
    - arendusalade juurdepääsud olulise liiklussagedusega teedega lahendada üldjuhul läbi kogujateede, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu;
  - 11) rajatise asukoht kooskõlastatakse riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Elekrituulikute ja tuuleparkide kavandamisel arvestada, et elekrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5x(H+D)$  (sealjuures  $H$  = tuuliku masti kõrgus ja  $D$  = rootori e tiiviku diameeter);
    - väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elekrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ( $H + 0,5D$ );
  - 12) turvalisuse tagamiseks on kavandatud tiheasustusaladel ja kompaktsel hoonestusega aladel tänavavalgustuse rajamine.

#### 4.1.2 RAKVERE LINNA PÕHJAPPOOLNE RINGTEE

Suureks probleemiks on nii Rakvere valla kui ka Rakvere linna kohalikel teedel rasketehnika transiitliiklus, mis kulgeb Näituse tänaval ja Papiaru teel. Planeeritava Rakvere ringtee põhjapoolse osa rajamine loob ühenduse Pärnu–Rakvere–Sõmeru maantee (põhimaantee nr 5) ja Rakvere–Haljala maantee (tugimaantee nr 23) vahel ning sellega on tagatud turvaline ja mugav transiitliiklus riigiteede vahel ning väheneb koormus kohalikele teedele. Rakvere linna Lennuvälja tööstusala kiire arenguga on Näituse tn ja Papiaru tee transiidist tulenev liikluskoormus hüppeliselt kasvanud. Juba olemasolevatele ettevõtetele nagu näiteks Jeld-Wen AS on sinna juurde tekkinud W.E.G. Eesti OÜ, Alas Kuul AS, Rak Road OÜ, Hapro Estonia OÜ, Silfer OÜ ja Škoda Keskus. Tänu intensiivsele ehitustegevusele lisandub lähiaja piirkonda veel AS Baltflex, OÜ Rakhouse, Arendus&Haldus OÜ jne. Ümbersõit hakkab teenindama suurt hulka tööstusettevõtteid, mis vähendab liiklusohtlike olukordade tekkimist nii Rakvere linna kui valla territooriumil. Samuti tagab nn põhjaringi väljaehitamine parema juurdepääsu Näpi–Roodevälja–Aluvere tööstusalale ning kiirendab selle arengut.

Rakvere põhjaringi transpordi maa-ala asub reformimata riigimaal. Uus teelõik paikneb algusega Tõrremäelt üle Arkna tee läbi Roodevälja üle Tallinn–Narva raudtee riigimaanteeni nr 5 Pärnu–Rakvere–Sõmeru (Rakvere linna lõunapoolse ümbersõidutee pikenduseni) Ussimäe külas.

Rakvere ringtee põhjapoolse osa ehitamine aitab positiivselt kaasa antud piirkonna ja ka Rakvere linna kui terviku arengule ning on soodsas mõjuga. Ringtee loob soodsad võimalused uue ringteelõigu piirkonna paremaks funktsioneerimiseks ning tulevikus tööstuspiirkonna, elamurajooni või mõne muu kompleksi rajamiseks sellesse piirkonda, mille üheks oluliseks osaks on teed ja tänavad ning hea ühendus põhi- ja tugimaanteedega.

Lisaks maanteele tuleb ehitada raudteeviadukt. Rajatav viadukt võimaldab ringteel ohutumalt ja sujuvamat liiklust.

Raudtee ääres on tegemist peamiselt väikeelamumaaga. Teele ette jäävad või teekaitsevööndisse jäävad hooned tuleb likvideerida ja maa vajadusel võõrandada. Rajatava raudteeviadukti peale- ja mahasõidud haaravad samuti enda alla küllaltki suure maa-ala.

#### **4.1.3 PÕHIMAANTEE NR 1 (TALLINN–NARVA) SÕMERU ÕGVENDUS**

Planeeringu taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud olemasoleva põhimaantee nr 1 Tallinn–Narva koridori laius mõlemal pool telgjoont 200 m ehitus- ja majandustegevuse piirangulana, lähtudes vajadusest olemasolevat maanteetrassi perspektiivis õgvendada ja maanteed laiendada. Käesoleval ajal puudub maantee eelprojekt trassi rekonstrueerimiseks koos liiklussõlmede põhimõttelise lahendusega.

Planeeritud Sämi ja Vaeküla eritasandilised sõlmed on näidatud taristu ja tehnovõrkude joonisel koos sõlme rajamiseks vajamineva maaga. Kõik põhimaantee ja raudtee ristumised on planeeritud eritasandilistena. Tallinn–Narva ja Pärnu–Rakvere–Sõmeru põhimaantee äärde kehtestatakse uute mahasõitude keeluala.

Aluvere küla maa-alale jääb Tallinn–Narva ja Pärnu–Rakvere–Sõmeru maanteede ristmik, mille planeeritud võimalik lahendusvariant on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele vastavalt Maanteeameti varasematele soovitudele.

#### **4.1.4 JALGRATTA- JA JALGTEED**

Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Jalgratta- ja jalgteed paikneb põhiliselt maanteega paralleelselt, maanteest eraldiseisval muldel, teatud juhtudel ka maanteega ühel muldel, viimasel juhul autoliiklusest eraldatud turvaelementidega. Vajadusel võib jalgratta- ja jalgteed teatud kohtades ja tingimustel kulgeda ka maanteest eemal maastiku reljeefi järgides.

Üldplaneeringu käigus kavandati olulisemad jalgratta- ja jalgteed, et tagada ühendus valla eri piirkondade ja Rakvere linna vahel, et võimaldada juurdepääs töökohtadele ning mitmekesistada aktiivse vaba aja veetmise võimalusi.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud olemasolevad ja planeeritud jalgratta- ja jalgteed. Üldplaneeringuga ei lahendata planeeritavate jalgratta- ja jalgteede täpset paiknemist ja asukohta. Üldplaneeringuga on näidatud üksnes teed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik ja oluline. Asukohad täpsustatakse detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis. Jalgratta- ja jalgteede valgustamise vajadus määratakse teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Omaavalitsusel on õigus rajada planeeringus mitte esitatud kohtades täiendavaid jalgteid, jalgrattateid, jalgratta- ja jalgteid ning muid vajalikke teid.

#### **Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:**

- 1) olulise avaliku huviga jalgratta- ja jalgteede kavandamisel antakse projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse;
- 2) tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
  - jalgratta- ja jalgtee lõikumiskohal tee või tänavaga tuleb rajada sujuv, astmeta üleminek teetasapindade vahel;
- 3) jalgratta- ja jalgtee laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgtee ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vm), on ratturite ruumivajadus tavapärasest suurem;
- 4) jalgratta- ja jalgtee peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv sõiduteega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalgratta- ja jalgtee mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist;
  - eraldusribal võib kasutada ka põõsaid, suurendamaks meeldivustunnet ja vähendamaks sõiduteelt tulenevat müra ja heitgaase. Põõsaste kasutamisel tuleb ristumiste piirkonnas tagada nõuetekohased vaated ristuvatel teedel;
  - kitsamates oludes, kus lähtuvalt hoonestuse, väärtuslike loodusalade või põllumajandusmaade paiknemisest ei ole võimalik laia eraldusriba tegemine, on erandkorras lubatud võimalikult lühikestel aladel jalgratta- ja jalgtee eraldamine sõiduteest pörkepiirdega. Pörkepiire kujutab endas võimalikku külgohtu jalgratturile ning seetõttu on see pigem erandlik lahendus;
- 5) jalgratta- ja jalgtee kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liikluse tingimused, sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele, mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalgratta- ja jalgtee;
- 6) jalgratta- ja jalgtee ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus ka jalgratta- ja jalgteel liikujale;
- 7) jalgratta- ja jalgtee ristumisel raudteega tagada piisav nähtavus ja muud raudteega lõikumisel vajalikud nõuded (tõkked, lõikumisnurgad jne).

#### Soovitused

Soovitavalt eraldada jalgratta- ja jalgtee sõiduteest haljasribaga, mille laius võimaldab ohutut, pritsme- ja tuulemõjutuste vaba liikumist.

#### **4.1.5 TEEDE AVALIK KASUTAMINE**

Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, kohalik tee, tänav ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Eratee

omanikuga sõlmitakse asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seatakse sundvaldus või sundvõrandatakse.

Kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb puhkeala arendajal teha koostööd naabermaaüksuse omanikuga juurdepääsu tagamiseks. Uue puhkeala või -koha arendamisel tuleb tagada avalik juurdepääs ning korraldada parkimine lähtudes puhkeala iseloomust ja prognoositavast kasutamise intensiivsusest.

Avalik transpordimaa katastriüksus moodustatakse uutel arendustel alates juurdepääsuvajadusest vähemalt kolmele elumumaa katastriüksusele või muu avaliku huvi korral (antud juhul tehakse kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus) alates ühenduskohast avaliku teega. Rohkem kui kahte katastriüksust teenindava eratee omanikuga sõlmitakse asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seatakse sundvaldus või sundvõrandatakse. Eratee avalikuks kasutuseks määramine võib toimuda ka muul mõjuval põhjusel ja avaliku huvi korral (nt juurdepääsu tagamine kallasrajale, matkarajale, looduse õpperajale, suusarajale, vaatamisväärsusele või muule avalikule objektile).

#### 4.1.6 RÖÖBASTEE

Rakvere valda läbib Eesti Raudtee hallatav Tallinn–Narva raudteeliin, kuid raudteepeatusi vallas ei asu. Lähim peatus asub Rakvere linnas. Lisaks asub vallas Rakvere–Kunda raudteeharu, mida kasutatakse tööstuse toorme ja toodangu transpordiks. Raudteel opereerib Kunda Trans AS ja raudteelõik teenindab peamiselt Kunda tsemenditehast.

Oluline on Tallinna ja Narva suunas transpordi ühendusvõimaluste parandamine nii reisijateveo kui kaubavedude osas. See võimaldab siduda regionaalse toimepiirkonna ühtseks tervikuks ning vähendab aegruumilisi vahemaid, luues eelduse ulatusliku tööjõuareali tekkeks.

Arvestada raudtee kaitsevööndi laiuse ja piirangutega, mis on toodud ehitusseadustikus.

#### Rööbasteede arendamise põhimõtted:

- 1) uute elamualade, tööstus- ja tootmisalade, puhke- ja virgestustegevuse maa-alade ning ühiskondlike ehitiste alade planeerimisel raudtee äärde tuleb kaaluda raudteemaa piiramist piirdeaiaga. Samuti tuleb arvesse võtta võimalikku müra ja vibratsiooni ning võtta kasutusele leevendavad meetmed;
- 2) tiheasustuslal ja kompaktse hoonestusega alal tuleb ohutuse tagamiseks raudtee piirata aiaga kohtades, kus puuduvad nõuetekohased raudteeületuskohad;
- 3) jalgratta- ja jalgteede ülekäigukohad tuleb kavandada hajaasustuses ohutuse seisukohalt üksteisele mitte lähemale kui 2 km;
- 4) jalgteed ja raudtee reguleerimata ülesõidukohal tuleb ette näha tõkked jalgratturi otsese raudteele väljasõiduvõimaluse takistamiseks;
- 5) uute raudteeületuskohtade planeerimisel ei ole lubatud I ja II kategooria samatasandiliste raudteeületuskohtade rajamine. III kategooria uue raudteeületuskoha rajamisel on vajalik reserveerida selleks piisava suurusega sobiv maa-ala (kuivõrd nähtavuskolmnurk peab olema

ülesõidukohal 50 meetri kaugusel raudteest kummalegi poole 400 m ja sellesse ei tohiks jääda nähtavust segavaid objekte - ehitised, looduslikud objektid jms);

- 6) raudteeäärse haljastuse kavandamise või säilitamise korral tuleb lähtuda muuhulgas nähtavuse tagamise tingimustest, mis on valdkonnaga seotud normides, standardites ning regulatsioonides sätestatud;
- 7) rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilimastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist on võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.

#### 4.1.7 MATKARAJAD

Rakvere valla aladele jääb lühike lõik RMK Penijõe–Aegviidu–Kauksi matkatee harust.

Lisaks asub valla aladel omavalitsuse hallatavad:

- Ubja–Aresi–Andja–Toomla piirkonna matkarada;
- Uhtna–Varudi–Kohala–Sämi piirkonna matkarada;
- Sõmeru–Raudvere–Rägavere–Vaeküla–Kaarli piirkonna matkarada.

Omavalitsuse hallatavad matkarajad kulgevad mööda riigimaanteid ja kohalikke teid. Väga vähesel määral on matkateid, mis kulgevad väljaspool olemasolevaid teid ning vajavad hooldust.

#### 4.1.8 KALLASRADA

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu. Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel kajastuvad põhimõttelised juurdepääsu asukohad. Juurdepääsud kallasrajale täpsustuvad (võivad muutuda või nihkuda) maaomanikega sõlmitavate kokkulepete käigus.

Edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb täiendavalt määrata juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale olukorras, kus avaliku veekogu kaldale planeeritakse äri või ühiskondlikku hoonet. Tiheasustusosal ja kompaktse hoonestusega alal uute elamu ja/või äri maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega.

#### 4.1.9 PARKIMINE

Üldplaneering näeb ette avalike parkimiskohtade säilimise. Üldplaneering näeb ette avalike parklate väljaehitamist, et tagada erinevatele sihtgruppidele teenuste parem kättesaadavus.

Parkimiskohad tuleb tagada uute äripindade, puhkealade ning üldkasutatavate hoonete ja territooriumite planeerimisel vastavalt normidele.

## Jalgrattaparklad

Rattaparklad koos raamist lukustamise võimalusega ning soovitavalt videovalve võimalusega, tuleb rajada:

- bussijaamade/-peatuste juurde alevites, soovitavalt varjualusega, et kaitsta jalgrattaid vihma ja päikese eest;
- haridusasutuste juurde, soovitavalt varjualusega, et kaitsta jalgrattaid vihma ja päikese eest;
- keskuste (töökohad, kauplused, omavalitsusasutused jms) juurde;
- turismiobjektide juurde, mis tingivad teekonna jätkumist jalgsi.

## **Parkimisalade arendamise põhimõtted:**

- 1) parkimine tuleb lahendada üldjuhul oma katastriüksusel vastavalt normidele ja ala kasutusotstarbele;
- 2) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korra kohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supuskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljapool riigiteed ja alaga samal teepoolel;
- 3) parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise käigus katastriüksuse piires, vältides parkimist sõidu- ja juurdepääsuteel;
- 4) autokaravani parklad tuleb varustada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, reovee käitlemise võimalus);
- 5) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel võiks soovitatavalt olla üks puu iga 10 parkimiskohta kohta. Puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5 m laiused eraldusribad, kus spetsiaalselt kasvumulda on vähemalt 90 cm sügavuselt. Põõsad tuleb sõidutee servast istutada vähemalt 1 m kaugusele, et talvised lumevallid neid ei kahjustaks, autoparklates samuti vähemalt 1 m kaugusele;
- 6) parklates ja ristmikel ei tohi rikkuda nähtavust;
- 7) vähem koormatud parklad tuleb katta vett läbi laskva sillutisega. Suuremate parkimisalade puhul rakendada rohkem ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud parkimist;
- 8) parkimisalade planeerimisel arvestada lume koristamise ja ladustamisega.

## Soovitused

*Soovitav on parklatesse rajada elektriautode laadimiskohad ja jalgrattaparklad.*

### **4.1.10 LENNUVÄLI**

Rakvere vallas ei asu ühtegi lennuvälja, kuid valla aladele ulatuvad Rakvere linnas paikneva lennuvälja piirangupinnad.

Lennuvälja lähiümbruses kõrguspiirangute planeerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 26. mai 2015. a määrusest nr 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“.

## 4.2 Tehniline infrastruktuur

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

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, tootmise maa-ala, transpordi maa-ala, mäetööstuse maa-ala ja turbatööstuse maa-ala.

### 4.2.1 ELEKTRI PÕHIVÕRK

Eesti elektrisüsteemi kui terviku toimimise eest vastutab Elering AS. Põhiliinide osas ei ole suuremaid muudatusi ette näha. 110 kV Püssi–Rakvere L103 liin on kavas rekonstrueerida olemasolevas liinikoridoris. Eeldatav ehitusperiood on aastatel 2025-2029. Juhul, kui 220 kV õhuliin Püssi–Kiisa L206 otsustatakse demonteerida, siis rekonstrueeritakse Püssi–Rakvere L103 õhuliin endises Püssi–Kiisa L206 liinikoridoris. Ülevaade olemasolevatest liinidest ja alajaamadest on leitav seletuskirja lisan 10.

Täiendavate liinide väljaehitamine peab toimuma projektipõhiselt seoses liitumissooviga.

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala ja õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamise võimalusi, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega.

Tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel tuleb lähtuda funktsionaalsusest, turvalisuse tagamiseks peavad valgustatud olema eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid, avalikud parklad ning olemasolevad ja kavandatavad elamupiirkonnad. Kasutada tuleb energiasäästlikke valgusteid.

#### Soovitused

Soovitavalt tuleb projekteerida uued ning rekonstrueeritavad elektriliinid maakaablitega.

### 4.2.2 GAASI PÕHIVÕRK

Vallas asub Eleringi AS hallatav D-kategooria Tallinn–Jõhvi ja Tallinn–Rakvere gaasitorustik. Lisaks asuvad valla aladel gaasijaamad ja -sõlmed, gaasivõrgu sidekaablid (maakaabel) ning gaasivõrgu katoodjaamadega ühendused (maakaabel).

Gaasipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega.

## 4.2.3 TAASTUVENERGIA

### 4.2.3.1 Tuuleenergia

#### Tuuleenergia arendamise tingimused:

##### Tuulegeneraator<sup>5</sup>

- 1) tuulegeneraatori rajamine on lubatud ainult läbi avaliku projekteerimistingimuste menetluse;
- 2) tuulegeneraatorite rajamine rohevõrgustiku alale ei tohi kahjustada rohelise võrgustiku toimimist ja sidusust (st ulukite vaba liikumine tuleb tagada);
- 3) tuulegeneraatorite rajamine väärtuslikule maastikule ja pärandkultuuri objektidele ei ole üldjuhul lubatud. Kui siiski on kindel soov seda teha, on tuulegeneraatori väärtuslikule maastikule rajamise eelduseks põhjalik visuaalse mõju hindamine, mis sisaldab meetoodilist analüüsi ning visualiseeringuid ja/või simulatsioone (fotomontaaž, 3D arvutisimulatsioonid, maketid);
- 4) tuulegeneraator ei tohi olla hoonele, puhke- ja virgestustegevuse maa-alale ning kalmistule lähemal kui  $1,5x(H+D)$  (sealjuures  $H$  = tuuliku masti kõrgus ja  $D$  = rootori ehk tiiviku diameeter) välja arvatud kirjalikul kokkuleppel maaomanikuga;
- 5) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb arvestada, et tuulegeneraator ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5x(H+D)$  (sealjuures  $H$  = tuuliku masti kõrgus ja  $D$  = rootori ehk tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel teeomaniku nõusolekul lubada elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ( $H + 0,5D$ ).

Käesoleva üldplaneeringuga on nähtud Rakvere valda ette kaks potentsiaalset tuulepargi ala, mis on kujutatud taristu ja tehnovõrkude joonisel. Antud aladele on võimalik tuulikuid püstitada peale uue kaitsevääradari tööle hakkamist (radar peaks valmima 2024. aastal). Rakvere valla aladele on võimalik püstitada tuulikuid **absoluutkõrgusega** kuni 200 m (koostöös Kaitseministeeriumiga on lubatud ka kõrgemate tuulikute rajamine ilma, et see oleks üldplaneeringuga vastuolus). Tuulikute kõrguse puhul on võetud arvesse tuuliku kogukõrgust ehk tuuliku masti kõrgus ja rootori ehk tiiviku raadius. Potentsiaalse tuulepargi alade valikul on arvestatud minimaalseid kauguseid elamust, tiheasustusalast, kompaktse hoonestusega alast, puhke- ja virgestustegevuse maa-alast ning kalmistust. Eelistatud on tuulepargi rajamine üldplaneeringus planeeritud tuulepargi aladele.

Potentsiaalsetel tuulepargi aladel on lubatud jätkata praeguse maakasutusega, kuid ei ole lubatud maa sihtotstarbe muutmine ning elamute ja ühiskondlike hoonete rajamine. Potentsiaalse tuulepargi piiranguvööndis (1 000 m planeeritud tuulepargist) on keelatud elamute ja ühiskondlike hoonete rajamine ning muude müratundlike objektide kavandamine.

<sup>5</sup> Tuulegeneraator- üks tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.

## Tuulepark<sup>6</sup>

- 1) tuulepargi rajamine (sh üldplaneeringus planeeritud tuulepargi alal) on lubatud ainult detailplaneeringu alusel;
- 2) tuuleparkide rajamiseks kasutada eelkõige endiseid kaevandusalasid, muid aktiivsest inimkasutusest väljapoole jäävaid alasid ja kohti, mis võimaldavad tuuleenergia kasutamist integreeritud lahendustes;
- 3) vältida tuleb tuuleenergeetika arendamist aktiivses metsamajanduslikus kasutuses olevatel aladel, kuna metsamaa peab jääma metsa kasvatamiseks, ning väärtuslikel põllumajandusmaadel. Metsamaale on lubatud tuulepargi rajamine, kui ei takistata metsa majandamist;
- 4) lubatud on kombineeritud taastuvenergia alade loomine, nt ühendada tuule- ja päikesepark.
- 5) tuulepargi minimaalne kaugus:
  - elamust 1 000 m;
  - tiheasustusalast 2 000 m;
  - kompaktse hoonestusega alast 1 000 m;
  - puhke- ja virgestustegevuse maa-alast 1 000 m;
  - kalmistust 1 000 m;
- 6) I ja II kaitsekategooria liikide leiukohtade lähialale<sup>7</sup> tuulepargi arendamiseks on vajalik arendajal tellida linnustiku eksperthinnang;
- 7) olemasolevale tuulepargile lähemale kui 1 000 m elamute ehitamisel ning puhkealade ja kalmistute rajamisel tuleb teadvustada tuulikute mõju keskkonnale (vibratsioon, müra jne) ja sellega arvestada ehitustegevusel. Hiljem rajatud hoonete, puhkealade ja kalmistute puhul puudub õigus tuulikute tekitatud negatiivse keskkonnamõju eest kompensatsiooni nõudmiseks tuulepargi arendajalt või kohalikult omavalitsuselt;
- 8) kui soovitakse rajada tuuleparki väljaspoole üldplaneeringus määratud tuulepargi ala, tuleb koostada eriplaneering, kui tuulepargi alal paiknevad tuulegeneraatorid on kõrgemad kui 30 m vastavalt planeerimisseadusele;
- 9) tuulepargi planeeringu koostamise käigus (detailplaneering, üldplaneeringu tuuleenergeetika teemaplaneering, eriplaneering) või keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimisel on vajalik uurida tuulepargist lähtuva müra ja varjutuse ulatust ning kohustuslikuna teostada müra ja varjutuse modelleerimine esitades müratasemete ja varjutuse ajaline kestus kartograafiliselt ning tekstiline eksperthinnang;
- 10) tuuleparkide kavandamisel tuleb arvestada, et tuulegeneraator ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5x(H+D)$  (sealjuures  $H$  = tuuliku masti kõrgus ja  $D$  = rootori ehk tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel

<sup>6</sup> Tuulepark- rohkem kui kahest tuulegeneraatorist ning tuulegeneraatoreid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Tuulepark, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest tuulegeneraatoritest on olulise ruumilise mõjuga ehitis. Kõrgust mõõdetakse alates alustarindist ning arvesse võetakse tuulegeneraatori kogukõrgust.

<sup>7</sup> Lähialaks loetakse ala raadiusega viis kilomeetrit tuulepargi alast.

- riskianalüüsile tuginedes ja teomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ( $H + 0,5D$ );
- 11) kohalikule kogukonnale pakutavad kompensatsioonimeetmed lepatakse kokku arendaja ja kogukonna esindajate vahel;
  - 12) uute ülekandeliinide rajamisel tuulepargi alajaama (näiteks 20/110 kV nimipingega) ja võrguga liitumise alajaama (110 kV või 330 kV nimipingega) vahel tuleb vältida maakonnaplaneeringus ja omavalitsuste üldplaneeringutes fikseeritud väärtuslikke maastikke. Nendele aladele on lubatud maakaabelliini rajamine;
  - 13) uute ülekandeliinide rajamisel tuuleelektrijaama alajaama ja võrguga liitumise alajaama (110 kV või 330 kV nimipingega) vahel tuleb trassivalikul vältida Natura 2000 alasid;
    - Natura 2000 alale on uute ülekandeliinide rajamine võimalik vaid erandkorras muude reaalsete ja ratsionaalsete trassivariantide puudumise korral. Sel juhul tuleb teostada vastavasisuline keskkonnaaspekte käsitlev töö (keskkonnamõju hindamine või keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille raames tuleb hinnata kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnevat mõju Natura 2000 võrgustiku alale) tagamaks minimaalset negatiivset keskkonnamõju tekitav lahendus. Tegevusloa võib anda või strateegilise planeerimisdokumendi kehtestada juhul, kui seda lubab Natura võrgustiku ala kaitsekord ning otsustaja/strateegilise planeerimisdokumendi kehtestaja on veendunud, et kavandatav tegevus ei mõju kahjulikult selle Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele ega mõjuta negatiivselt selle ala kaitse eesmärki.

Tuulegeneraatorite ja tuuleparkide detailplaneeringud, ehitusprojektid ja projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis tuleb kooskõlastada Lennuameti, Kaitseministeeriumi ja Siseministeeriumiga. Koostööd tuleb alustada tuulikuparkide rajamise algstaadiumis.

#### **4.2.3.2 Päikeseenergia**

Päikeseenergia tootmisel on eristatud oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneele (maapinnale võimsusega kuni 100 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule) ja suurtootmiseks mõeldud päikeseparke (maapinnale paigaldatud paneelid, mille võimsus on rohkem kui 100 kW).

Üldplaneeringuga päikesepaneelide parkide rajamiseks eelistatud alasid Rakvere vallas ei planeerita, samas ei välista põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseparkide hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke.

Päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.

**Oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide kavandamise tingimused:**

- 1) oma katastriüksuse tarbeks on lubatud päikesepaneelide kasutuselevõtmine (maapinnale võimsusega kuni 100 kW ja hoone katusel või seintel selleks kohase pinna ulatuses);
- 2) tiheasustusega alal ja kompaktse hoonestusega alal katastriüksuse piires ei ole lubatud üldjuhul paigaldada paneele tänavapoolsele alale;
- 3) tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestusega aladel tänavapoolsel küljel paigaldada päikesepaneelid katusele/fassaadile arvestades hoone arhitektuuri ning sobitades selle stiiliga;
- 4) väärtuslikel maastikel ning miljööväärtuslikel aladel ja objektidel, kus on levinud katusetüübiks viilkatus, tuleb päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms) kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust ning tänavaruumi ilme säilimist;
- 5) kui kõrvuti asetsevatele katastriüksustele päikesepaneelide rajamisel tekib päiksepark (maapinnale on paigaldatud piirnevate katastriüksuste peale kokku rohkem kui 100 kW võimsusega päikesepaneelid) siis tuleb viimasel päikesepaneelide paigaldajal (kelle tulemusena ületatakse 100 kW piir) lähtuda päiksepargi rajamise tingimustest;
  - kui kõrvuti asetsevate katastriüksuste maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide vaheline kaugus on suurem kui 50 m, ei ole vaja jälgida päiksepargi rajamise tingimusi.

**Soovitused**

*Korterelamute rõdudele paigaldatavad päikesepaneelid on soovitatav lahendada kogu hoonele terviklikult ja hoone arhitektuuriga sobivalt.*

**Päikseparkide rajamise tingimused:**

- 1) päiksepargi rajamist tuleb menetleda avalikkust kaasates (valla kaalutusotsusega, kas avatud menetlusega projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga);
- 2) päiksepargi rajamisel tuleb koostada detailplaneering juhul, kui see on kavandatud tiheasustusalale, kompaktse hoonestusega alale või sellega piirnevale alale või kui esineb suur avalik huvi (põhjendatud juhul võib vallavalitsus planeeringu koostamise asemel anda välja projekteerimistingimused läbi avatud menetluse);
- 3) päiksepargi rajamisel põllumajandusmaale ei tohi koorida pinnast enam, kui on vajalik vundamendi rajamiseks;
- 4) päikseparkide rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, väheväärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre jne;
- 5) päikseparkide rajamine ei ole üldjuhul lubatud rohelises võrgustikus ja väärtuslikul põllumajandusmaal;
- 6) päikseparkide rajamisel väärtuslikel maastikel ja vaatekoridoris tule koostada visuaalse mõju analüüs.

### 4.2.3.3 Maasoojussüsteem

Rakvere valla aladel sobivad kasutamiseks kinnised maasoojussüsteemid. Horisontaalne maakollektor on lubatud kavandada ainult juhul, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal. Piirkondades, kus ühisveevärk ei ole välja arendatud, tuleb vertikaalse maasoojussüsteemi rajamisel tähelepanelikult kaaluda piirkonna veevarustusele avaldatavat mõju, kui rajatakse uusi süsteeme. Vertikaalse maasoojussüsteemi rajamisel on oluline projektis välja tuus, kuidas võivad olla mõjutatud ümbritsevate piirkondade kaevud ja põhjaveega seotud teemad. Maasoojussüsteemide soojuskandevõimekus võib kasutada keskkonnaohutuid aineid.

Soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist peab olema vähemalt 5 m. Puurkaevu sanitaarkaitsealasse ja hooldusalasse ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme.

Iga kaitstava loodusobjekti alal tuleb seal maasoojuse kasutamiseks küsida looduskaitseala valitsejalt nõusolek.

Maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt, ehitusluba, ehitusteatis) on vaja näidata maasoojussüsteemi rajamise tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina). Detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala. Kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu hooldusala (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

### 4.2.4 PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

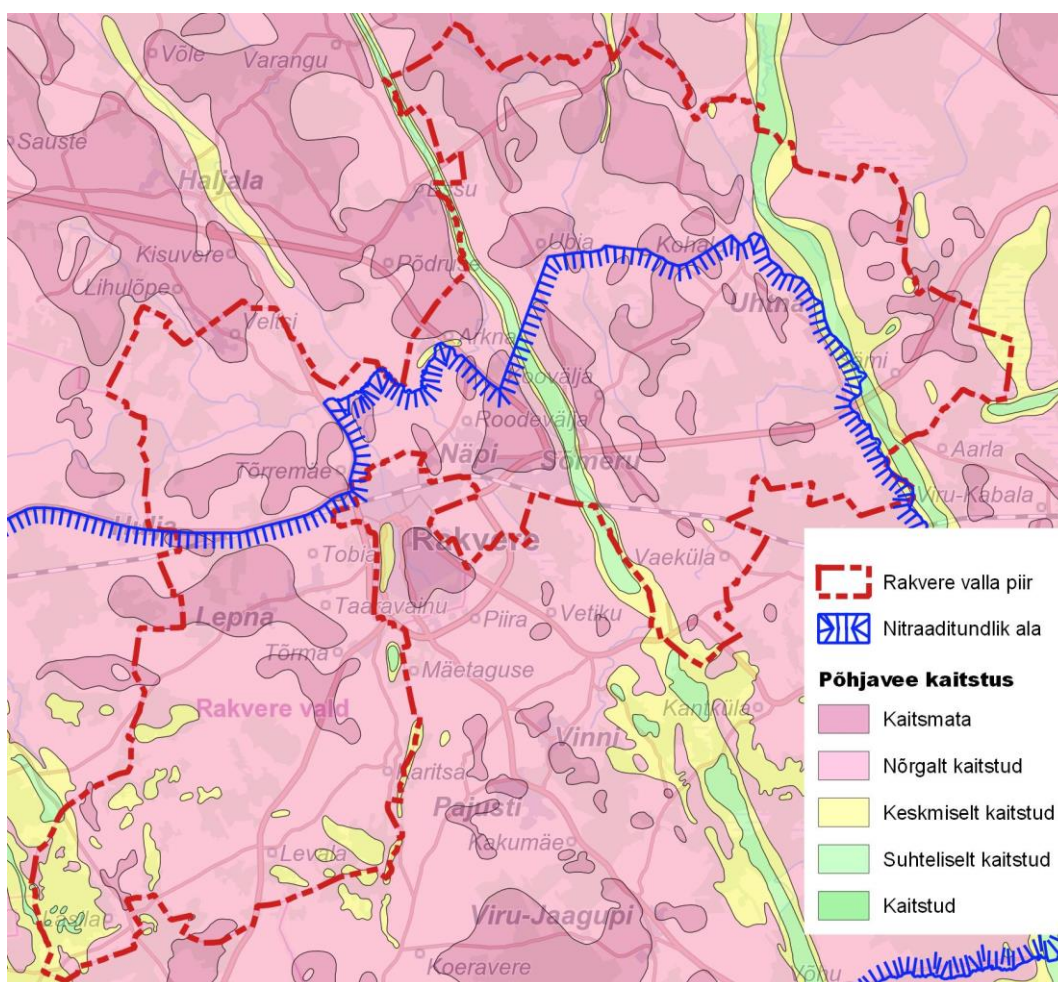
Rakvere vald jääb pea täies ulatuses Ida-Eesti vesikonda (Viru alamvesikonda), vaid äärmine valla lõunaosa jääb Lääne-Eesti vesikonda (Harju alamvesikonda) ning Pandivere kõrgustikule moodustatud Pandivere põhjavee alamvesikonda, mis territoriaalselt langeb peaaegu (piire korrigeeritud) kokku ca 30 aastat tagasi Pandivere väärtusliku põhjavee kaitseks loodud Pandivere veekaitsealaga (loodud takistamiseks fosforiidimaardla uurimise laiendamist ja kaevandamise alustamist ning et piirata militaarreostuse teket).

Rakvere valla maad jäävad suures ulatuses Pandivere nitraaditundlikule alale<sup>8</sup>, alast jäävad välja vaid endise Rakvere valla põhjaosa ning endise Sõmeru valla põhjapoolne ala (skeem 12). Nitraaditundlik ala on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 06.12.2019 määrusega nr 100 „Nitraaditundliku ala määramine ja põllumajandusliku tegevuse piirangud nitraaditundlikul alal“.

Rakvere valla territooriumil on põhjavesi valdavalt nõrgalt kaitstud ja paiguti kaitsmata. Piirkonnas on põhjavesi eriti tundlik reostuse suhtes, kuna õhukese pinnakatte ja karstinähtuste tõttu liigub sademe- ja sulavesi kiiresti põhjavette, jõudmata piisavalt puhastuda. Reostunud põhjavesi võib allikatena avanedes ka pinnavett saastada. Põhjavee looduslik kaitstus vallas on esitatud skeemil 12.

<sup>8</sup> Põhja- ja pinnavee kaitseks on moodustatud intensiivse põllumajandustootmisega piirkondades nitraaditundlikud alad. Nitraaditundlikuks loetakse ala, kus põllumajanduslik tegevus on põhjustanud või võib põhjustada nitraatiooni sisalduse põhjavees üle 50 mg/l või mille pinnaveekogud on põllumajanduslikust tegevusest tingituna eutrofeerunud või eutrofeerumisohus.

Likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohtrikke objekte nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb rakendada täiendavaid abinõusid pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks. Selleks tuleb detailplaneeringutes ning ehitusprojektides ette näha vastavad meetmed. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel uute elumupiirkondade kavandamisel eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lokaalsetele lahendustele. Olemasolevate tootmisalade laiendamise või uute rajamise mõju pinnaveele tuleb iga juhtumi puhul eraldi hinnata KSH, KMH eelhinnangu või vajadusel KMH käigus. Arendustegevusel tuleb tähtsustada pinna- ja põhjavee kaitse vajadust, seda reoveepuhastuslahenduste nõuetele vastavusse viimisega, saastunud sademevee kogumisega ja puhastamisega. Ka muu arendustegevuse, eelkõige tootmistegevuse kavandamisel tuleb võimalusel eelistada reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni, kusjuures sademevee kogumine ja juhtimine peab toimuma reoveest lahkvoolselt. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel vähendada võimalusel põllumajandusmaa kasutuskoormust.



**Skeem 12.** Rakvere valla esimese aluspõhjalise veekihi kaitstud maapinnalt lähtuva reostuse eest ja nitraaditundliku ala piir (Kaart: Maa-amet, 2020).

Järgida tuleb veeseaduses ja selle alusel kehtestatud alamaktides kehtestatud veekaitse nõudeid veekvaliteedi hoidmiseks ja parandamiseks ning Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavas seatud/seatavaid eesmärke ning meetmeid.

Põllumajandustegevuse jätkamisel on oluline vähendada põllumajanduslikust tootmisest pärinevat reostust/häiringuid, järgides pinna- ja põhjavee kaitseks veeseaduses ja selle alamaktides kehtestatud nõudeid võimaliku põllumajandusreostuse eest.

Detailsemalt on Rakvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrk lahendatud Rakvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas. Reoveekäitlus lahenduste välja töötamisel tuleb arvestada Rakvere valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja tingimustega. Selja jõe lähenduses asuvas Päide külas tuleb kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni pöörata kõrgendatud tähelepanu nõuetele vastavate kohtkäitluse lahenduste kasutamisele. Valla suuremad puhastid on toodud lisas 11.

#### Soovitused

*Tootmise ja äri maa-alade arendamisel on soovitatav potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.*

##### **4.2.4.1 Tuletõrje veevõtukohad**

Rakvere valla tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrantide, mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil. Ülevaade vallas asuvatest tuletõrje veevõtukohtade asukohtadest on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel.

Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud avalikult kasutatavad ja tuletõrjevee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtadele esitatud nõuete täitmine. Veevõtukohad peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist ja tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus. Enne veevõtukohta lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästeametiga.

Kui ei ole tagatud piisavat veevarustust, tuleb planeerimise ja projekteerimise käigus igakordselt hinnata täiendavat veevarustuse kavandamise vajadust.

##### **4.2.4.2 Sademevee ärajuhtimine**

Sõmeru ja Näpi alevikus on välja ehitatud osaline lahkvoolne sademevee kanalisatsioon. Sademevee kanalisatsiooni eesvooluks on olemasolevad vooluveekogud. Asulates esineb ka restkaeve, mis on ühendatud reoveekanaliseerimise torustikku. Asulate sademevee süsteemide omandikuuluvus on enamasti ebaselge, mis on takistanud sademevee süsteemide hooldust ning arendamist. Roodevälja külas on pikemas perspektiivis ette nähtud (arendajate poolt väljaehitatav) sademeveekanaliseerimine.

Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naabermaaüksuste olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naabermaaüksustele ei ole lubatud). Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida lähedal asuvasse suublasse halvendamata naabermaaüksuse olemasolevat olukorda. Äri- ja tootmisaladel tuleb soodustada sademevee immutamise lahendusi pinnasesse, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused. Uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee lõõgkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagada sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm).

Naftasaaduste hoidmishitise mahutid ja seadmed peavad olema lekkekindlad.

Sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb tagada veekvaliteedi vastavus õigusaktides sätestatule. Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi.

Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.

Kliimamuutused avalduvad muuhulgas sademete jaotuse muutumisega. Kliimamuutuste tulemusel sagenevad ja intensivistuvad äkksajud ja nendest põhjustatud üleujutused. Sadamete hulga kasvu (Eestis hinnanguliselt aasta keskmisena ca 20% rohkem) ja intensiivsete vihmahogude (suureneb tõenäosus (eriti suvekuudel), et ühes ööpäevas sajab suur hulk sademeid (>30 mm)) tõttu on oluline tähelepanu pöörata sademevee käitlusele ning seda eelkõige kõvakattega pindade kavandamisel. Kasutusele tuleb võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, vett läbilaskvate katendite kasutamine, looduslikud lahendused).

#### 4.2.5 SOOJAVARUSTUS

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringuga kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Kaugkütte piirkond asub Sõmeru alevikus. Uhtna ja Näpi alevikus on kaugkütte võrgupiirkond, aga tegemist ei ole kaugkütte piirkonnaga. Lisaks on kaugkütte piirkonnana määratud Lepna aleviku korterelamute grupp vastavalt tööle „Lepna asulas tihedalt paiknevate kortermajade soojavarustuseks perspektiivse kaugkütte võrgupiirkonna analüüs“.

Soojavarustus planeeritavate üksikelamute piirkonnas lahendatakse üldjuhul individuaalkütte baasil (puitkütte, elektriküte, gaasiküte, õliküte, maaküte jne). Olemasolevates korterelamutes on valdavalt kas ühistule kuuluvad vedel-, gaasikatlamajad või individuaalsed elektri- või ahiküttes. Olemasolevad korterelamud tuleb võimalusel liita kaugkütte piirkonnaga ja võimalikud uued saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgusel on tagatud nende hajumine maapinnalähedases õhukihis. Soovitav on eelistada taastuvaid kütteliike (puit, biomass, päikeseenergia, maaküte).

#### 4.2.6 JÄÄTMEKÄITLUS

**Jäätmekäitluse maa-ala on tootmis- ja olmejäätmete ladestamisehitiste alune ja neid teenindav maa.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: tootmise maa-ala, mäetööstuse maa-ala ja turbatööstuse maa-ala.**

Jäätmete käitlemist reguleerib Rakvere valla jäätmehoolduseeskiri.

#### **Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:**

- 1) soodustada ja luua elanikele paremaid võimalusi jäätmete liigiti kogumiseks, rajades selleks nt jäätmete kokkukande punkte/jäätmemajasid, korraldades ohtlike jäätmete kogumisringe ning harides elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel;

- 2) tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik;
- 3) võimaldada kalmistujäätmete nõuetekohane sorteerimine, vältimaks kalmistujäätmete puhul biojäätmete (eelkõige lehed ja oksad) hulka prügikottide või muude mitte biolagunevate jäätmete sattumist.
- 4) prügikonteinerid paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (näiteks puitsõrestikhoone; alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid paigutada omale katastriüksusele ning tagada hea ligipääsetavus.

### 4.3 Maaparandussüsteemide maa-alad

Ülevaade maaparandussüsteemidest on leitav seletuskirja lisas 12.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

Maaparandushoiukavade koostamisel arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega (vooluhulkade suurenemine ja maapinnalähedase põhjaveekihi veetaseme tõus, külmumata ja liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, puistute koosseis ja kvaliteet ning puidu kättesaadavuse raskenemine liigniisketest metsadest).

Arvestada prognoositud lumikatte vähenemisest tingitud praegusest väiksemate ja aasta jooksul ühtlasemalt jaotunud maksimaalsete äravoolude ja seega ka väiksemate maksimaalsete veetasemetega, kuna siseveekogude tase on seotud jõgede äravooluga. Tuleb arvestada, et suvise miinimumäravoolu perioodi pikemaks muutumise tõttu suureneb võimalus väikeste ojade ja jõgede ülemjooksude kuivamiseks.

## 5 Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused

Kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud looduskaitseaduses toodud erisustel. Piirangu- ja ehituskeeluvööndite ulatused on sätestatud looduskaitseaduses ning toodud lisas 6.

Ehitamisel veekogu piiranguvööndi ulatuses tuleb arvestada looduskaitseaduses toodud erisustega.

Võimaliku üleujutusohuga alade hulka on arvatud ala, mida katab üleujutuse tunnustega mullastik. Maakasutusplaanile on kantud lammimullad (arvesse on võetud Maa-ameti mullakaarti). Lammimuldade areaalid on planeerimissetpanekul määratletud võimaliku üleujutusohuga aladena. Nimetatud alade osas

tuleb detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda eksperthinnangu koostamist reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks. Kaalumisel tuleb lähtuda ala suhtelisest kõrgusest võrreldes veekogu veeseisuga, faktidest varasemate üleujutuste kohta ning taimestiku eripäradest.

Üleujutusaladele on soovitatav ehitustegevust mitte kavandada, selle kavandamisel teadvustada üleujutusohu ja võtta kasutusele meetmed kahjude vältimiseks. Ehitustegevusele peavad eelnema edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides läbiviidavad vajalikud uuringud ning meetmete väljatöötamine, et lahendada nii ehitise püsivus kui ka looduslike protsesside jätkumine.

Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud Eesti Looduse Infosüsteemi andmete põhjal töötavad paisud. Paisu purunemisel on üleujutusohu allavoolu paiknevatele hoonetele ja teedele. Teede ärakande korral võib katkeda ühendus asustusüksusega.

Planeerimisel üleujutusohuga aladel tuleb kaasata Päästeamet. Üleujutusohuga alale ehitamisel tuleb teadvustada üleujutusrisiki, mis kujutab ohtu inimese tervisele ja varale. Elektrivõrgud planeerida viisil, mis võimaldavad neid välja lülitada üleujutusala piires. Planeerida sademevee sulgemise süsteemid, et süsteem ei hakkaks tagurpidi tööle. Kanalisatsioonipumplatele tuleb rajada sõltumatu elektrivarustus, et kiirendada töövõime taastamist. Teede rajamisel arvestada üleujutuskõrgustega ning määrata tee minimaalne kõrgus sellest lähtuvalt. Hoonete tehnosüsteemid ei tohi üleujutuse korral vee alla jääda.

#### Soovitused

Soovitatav on koostada eksperthinnang reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks.

## 6 Olulise ruumilise mõjuga ehitised

Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri on kehtestatud planeerimisseaduse § 95 lõikes 2 alusel.

Rakvere vallas asuvad olemasolevad olulise ruumilise mõjuga ehitised:

- **Voglers Eesti OÜ Kunda Nordic Tsement lõhkematerjali ladu**, kus käideldakse lõhkematerjale ja ammooniumnitraati. Tegemist on A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõttega, mille ohuala raadius on 638 m.
- **HKScan Estonia AS Rakvere tehas**, kus käideldakse ammoniaaki (keskkonnakompleksloa alusel hoitakse üheaegselt kohapeal kuni 41,18 t ammoniaaki). Tegemist on ohtliku ettevõttega, mille ohuala raadius on 1 000 m.

Planeeritud olulise ruumilise mõjuga ehitised:

- **Roodevälja Terminal OÜ**, kui rajatakse vastavalt detailplaneeringule.
- **Põhjakeskus**, kui peale laienduse valmimist on kaubanduskeskuse brutopind suurem kui 20 000 m<sup>2</sup>.
- **Pääsusilma kinnistu kaubandus-vabaaja keskus** Ussimäe külas, kui keskus rajatakse vastavalt detailplaneeringule ja keskuse brutopind on suurem kui 20 000 m<sup>2</sup>.
- **Lennuväli**, kui rajatakse vähemalt 1 000 m pikkune kõvakattega maandumisrada (asukoht täpsustamisel).

- **Aluvere ring** (autokrossirada), kui hakatakse korraldama ringrajasõidu rahvusvahelisi võistlusi.
- **Planeeritud tuulepargi ala**, kui rajatakse tuulepark Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri” tähenduses, mis koosneb vähemalt 30 m kõrgustest elektrituulikute.

## 7 Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase pinnaseõhus otsemõõdetud <sup>222</sup>Rn-sisalduse kaardi järgi jääb üldiselt pinnaseõhu radoonirisk Rakvere valla aladel normaalsele kuni kõrgele tasemele.

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 “Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja töandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadele” lisas on välja toodud Eesti kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelu haldusüksuste kaupa. Vastavalt nimetatud määruse lisale kuulub Rakvere vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka.

Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruse nr 131 “Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule” § 9 lg 4 kohaselt ning Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määruse nr 84 “Tervisekaitsenõuded koolidele” § 12 lg 4 kohaselt peab koolieelse lasteasutuse ja koolide ruumide siseõhu aasta keskmine radoonisisaldus olema väiksem kui 200 bekerelli kuupmeetris (Bq/m<sup>3</sup>).

**Koolieelsete lasteasutuste ja koolide kavandamisel tuleb igakordselt teostada radoonitaseme mõõtmisi maapinnas. Mõõtmistulemused annavad olulist infot, kas radooni tõrjemeetmete rakendamine on üldse vajalik ja kui on, siis millised konkreetset võtted on vajalikud. Asjakohane on igakordselt radoonitaseme mõõtmisi teostada ka teiste ühiskondlike hoonete puhul, kus on ette näha inimeste pikemaajalist viibimist.**

## 8 Müra normtasemed

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

Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on järgmised:

**Tabel 3.** Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, supelranna maa-ala, kalmistu maa-ala
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala <sup>9</sup> , elamu maa-ala

<sup>9</sup> haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandeesutuste puhul

III kategooria – keskuse maa-alad	Segaotstarbega maa-ala, äri maa-ala
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Ühiskondlike hoonete maa-ala <sup>10</sup> , sadama maa-ala, äri ja tootmise maa-ala

Maatulundusmaal õuealadel (ka uute elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtase.

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt tabel 2) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega aladel tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega.

Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie vm metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

Sellise planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel / projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

Eramute piirkonnas on efektiivseimaks meetmeks müratõkkeseinte rajamine, korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirde heliisolatsiooni parandamine.

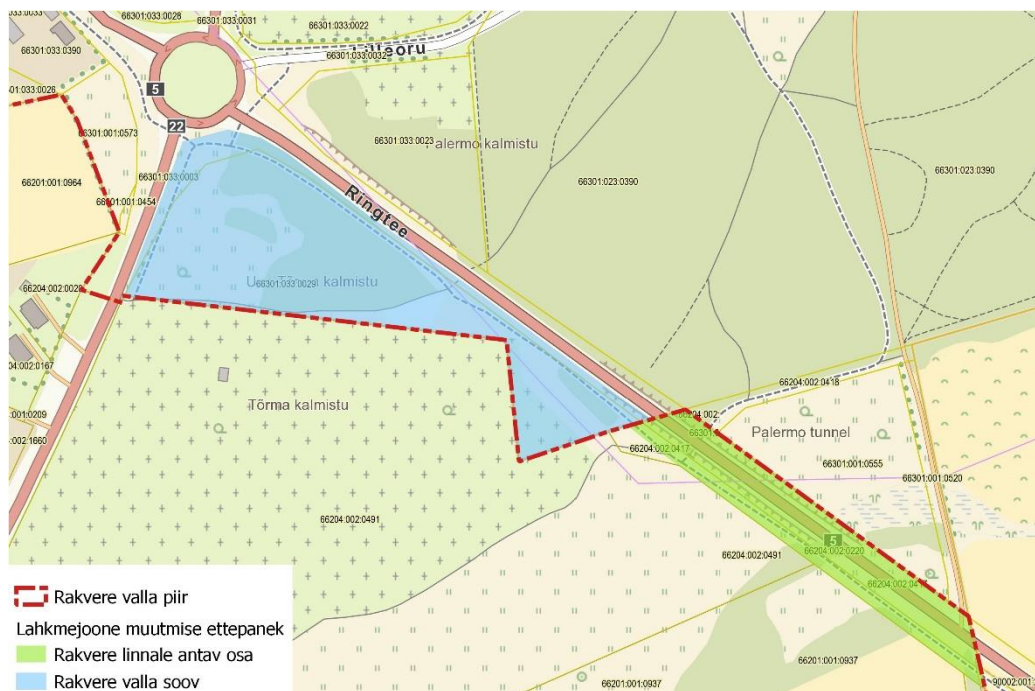
Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.

<sup>10</sup> v.a II kategooria all toodud

## 9 Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatus ettepanek

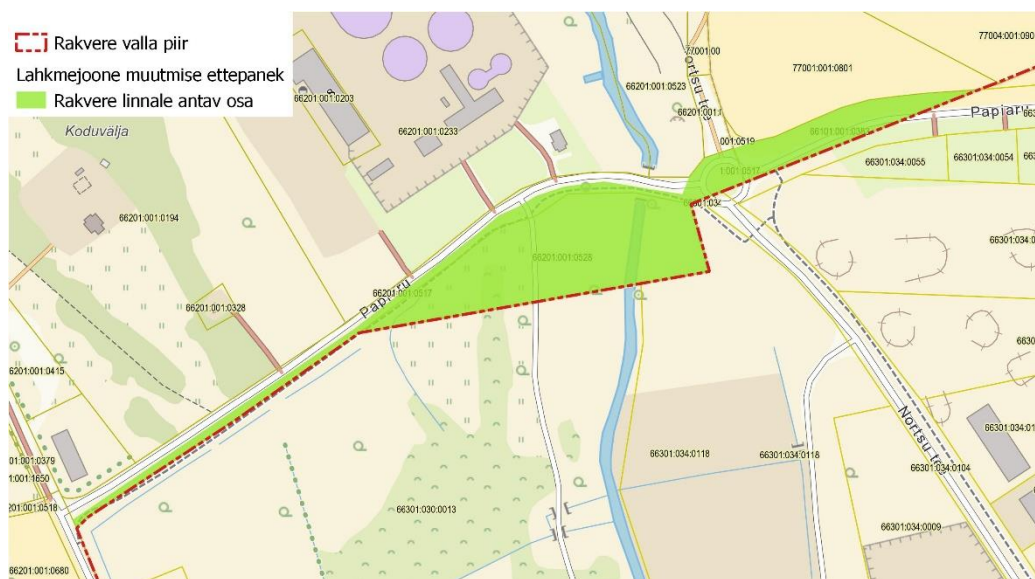
Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek Rakvere linnale omavalitsusüksuste piiride muutmiseks järgmistes kohtades:

### Tõrma küla



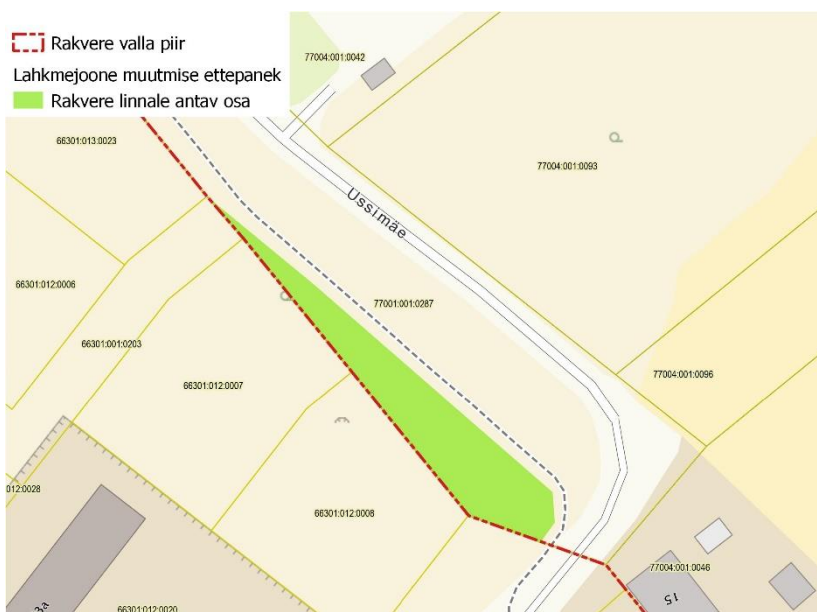
Skeem 13. Omavalitsusüksuse piiri muutmise ettepanek Tõrma külas.

### Tõrremäe



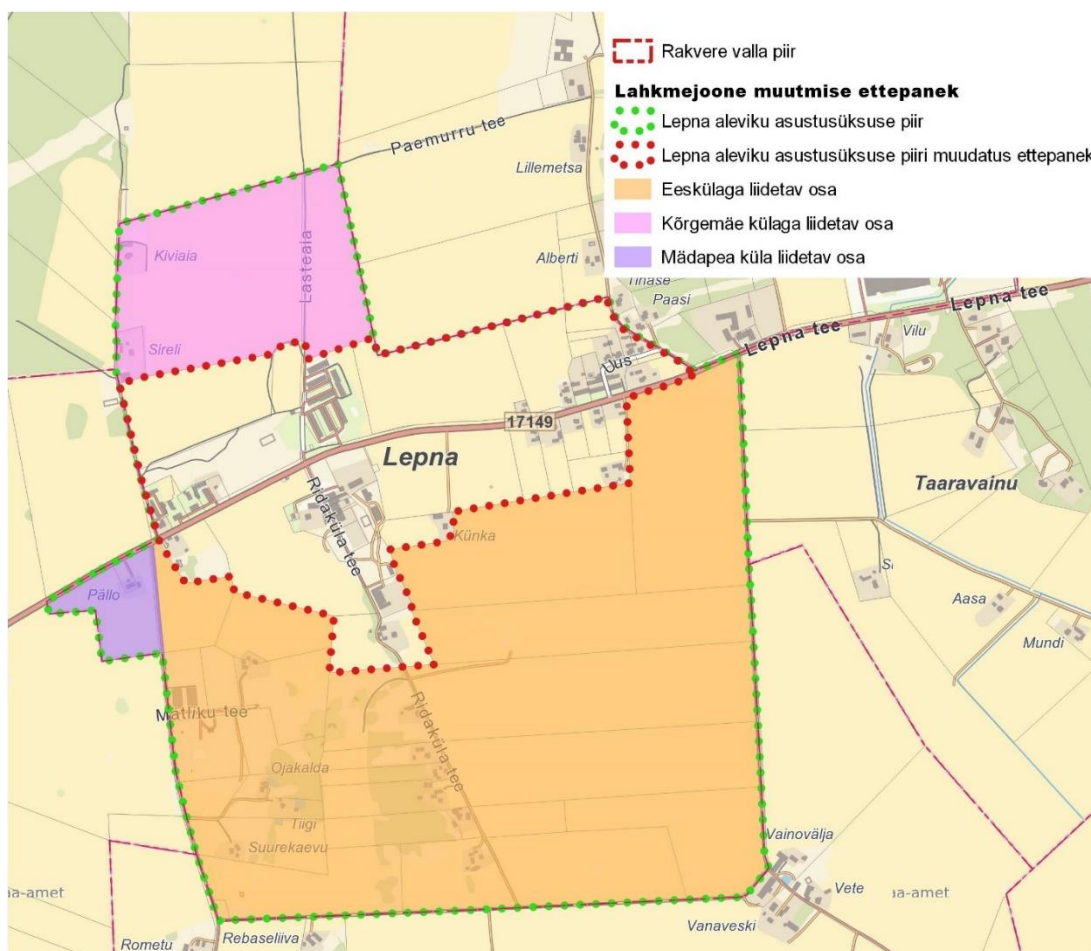
Skeem 14. Omavalitsusüksuse piiri muutmise ettepanek Tõrremäe külas.

## Ussimäe



**Skeem 15.** Omavalitsusüksuse piiri muutmise ettepanek Ussimäe külas.

Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek Lepna aleviku lahkmejoone muutmiseks vastavalt skeemile 16.



**Skeem 16.** Lepna aleviku lahkmejoone muutmise ettepanek.

Asustusüksuse lahkmeejoone määramine toimub vastavalt õigusaktidele.

## 10 Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste andmisele ja maa-alade munitsipaliseerimisele. Detailplaneeringuid koostatakse üldjuhul vastavuses üldplaneeringuga. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

Võimalike vastuolude puhul lähtutakse: üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist; enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu puhul kehtivast detailplaneeringust, väljastatud projekteerimistingimustest ja/või teatise- ja loamenetlustest.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik juhul, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitseelised piirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisel ja kujadele vms).

Detailplaneeringujärgsete teede ja tänavate väljaehitamise ja nende avalikku kasutusse määramise kohta sõlmib kohalik omavalitsus maa-ala arendajaga vastava kokkuleppe.

## 11 Lääne-Virumaa maakonnaplaneering 2030+ täpsustamine

Lääne-Virumaa maakonnaplaneering on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on mitmeid teema valdkondi täpsustatud.

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

### **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine ja kasutustingimused**

Arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeeritud on rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et need ühtiksid paremini looduslike ja poollooduslike aladega. Rohevõrgustiku piire on korrigeeritud, et tagada maakonna rohevõrgustiku parem toimimine ning säilitada Rakvere vallas olemasolevad sidusad puittaimestikuga alad. Rohevõrgustikuga on liidetud suuremad metsamassiivid ning kaitstavad loodusobjektid. Rohevõrgustiku korrigeerimisel lähtuti rohevõrgustiku planeerimisjuhendist.

### **Väärtuslikud maastikud**

- **Rakvere** (maakondliku tähtsusega (I klass))- väärtusliku maastiku piire on vähendatud Rakvere vallas paikneva ala osas. Rakvere vallas puuduvad kaitseväärtused.
- **Aaspere–Haljala** (maakondliku tähtsusega (II klass))- väärtusliku maastiku piire on laiendatud, et paremini vastata kaitseväärtustes toodule. Korrigeeritud piiri sisse hõlmati Veltsi mõisakompleks ja puukool (Veltsi viljapuuäed).
- **Kiviküla** (maakondliku tähtsusega (II klass))- väärtusliku maastiku piire on vähendatud Rakvere vallas paikneva ala osas. Rakvere valla territooriumile ei jää ühtegi väärtusliku maastiku kaitseväärtust.

- **Lavi–Põlula–Miila–Mõedaka–Võlumäe–Linnamäe** (maakondliku tähtsusega (II klass))- väärtusliku maastiku piire on laiendatud, et paremini vastata kaitseväärtustes toodule. Korrigeeritud piir hõlmab mõisakompleksi lisadena Rägavere mõisa tuuleveskit ja kabelit. Samuti on väärtusliku maastiku piiridesse hõlmatud Rägavere tee, mis on peamine teelõik Rägavere mõisani.
- **Mõdriku–Roela** (maakondliku tähtsusega (II klass))- väärtusliku maastiku piire on vähendatud Rakvere vallas paiknva ala osas. Rakvere valla territooriumile ei jää ühtegi väärtusliku maastiku kaitseväärtust.
- **Neeruti–Jõepere–Lasila** (maakondliku tähtsusega (II klass))- väärtusliku maastiku piire on laiendatud, et paremini vastata kaitseväärtustes toodule. Väärtusliku maastiku piire on laiendatud, et hõlmata Lasila küla lähedal Assamalla-Kadrina teest idasse jäävad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid.
- **Porkuni–Võhmetu–Lemmküla–Assamalla** (maakondliku tähtsusega (II klass))- väärtusliku maastiku piire on vähendatud Rakvere vallas paiknva ala osas. Rakvere valla territooriumile ei jää ühtegi väärtusliku maastiku kaitseväärtust.

## 12 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte