

**Lääne-Viru maakond
Rakvere linn**

RÄGAVERE TEE JA ÖÖBIKU TÄNAVA VAHELISE ALA DETAILPLANEERING

Töö nr: **68-0223**

Tellijaja koostamise
korraldaja: **Rakvere Linnavalitsus**
Tel: +372 322 5870
e-post: linnavalitsus@rakvere.ee

Planeerija: **Wesenberg OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297
Tel: +372 521 1425
e-post: kristi@wesenberg.ee

Rakvere 2023

DETAILPLANEERINGU SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	4
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	4
2.3 Seos lähikümbruse detailplaneeringutega	5
2.4 Naaberkinnistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.5 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon.....	6
2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs.....	7
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	8
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	8
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus	8
3.3 Arhitektuuri- ja muinsuskaitse nõuded	14
3.4 Ehitusgeoloogilised tingimused	15
3.5 Rakvere linna üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	15
3.5. Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+	18
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	19
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	19
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	20
4.3 Kattega alad.....	21
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	21
5.1 Haljastus ja heakorraldus.....	21
5.2 Piirded	21
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	22
6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.....	22
6.2 Keskkonnakaitselised piirangud.....	22
6.3 Keskkonnatingimused	23
6.4 Radooniriski vähendamise võimalused	23
6.5 Jäätmekäitlus	24
7. TULEOHUTUS	24
7.1 Tuleohutusnõuded	24
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	26
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	27
8.1.1 Korrashoid.....	27
8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused	27
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID	27
9.1 Geodeetilised märgid	27
9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud.....	28
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED	28
10.1 Elektrivarustus.....	29
10.2 Sidevarustus	29
10.3 Veevarustus	29
10.4 Kanalisatsioon.....	29
10.5 Sademetevee kanalisatsioon	29
10.6 Gaasivarustus	29
10.7 Soojavarustus	29
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	29

II JOONISED

Joonis 1 – Situatsiooniskeem	1:6000
Joonis 2 – Tugijoonis	1:1000
Joonis 3 – Põhijoonis	1:1000
Joonis 4 – Tehnovõrgud	1:1000
Joonis 5 – Maakasutus ja kitsendused	1:1000

III LISAD JA MENETLUSDOKUMENDID

Illustratsioon

Tehnilised tingimused

Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas asuva Rägavere tee ja Ööbiku tänava vahelise ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on väikeelamute ja ärihoonete rajamine. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusalad, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, lahendatakse vajalik taristu ning seatakse haljatuse, heakorra ja keskkonkakaitsetelised põhimõtted. Planeeritava ala suurus on ca 91 500 m². Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja planeeringu koostamise korraldaja on Rakvere Linnavalitsus

1.1 Lähtematerjalid

- Rakvere Linnavolikogu 24.08.2022 otsus nr 63 „Rägavere tee ja Ööbiku tänava vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Rakvere Linnavolikogu 24.08.2022 otsus nr 62 „Rägavere tee ja Ööbiku tänava vahelise ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Rakvere linnas, Rägavere tee ja Ööbiku tänava vahelise ala detailplaneeringu lähteseisukohad (23.09.2022)
- Rakvere linna üldplaneering (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 17. veebruari 2010 määrusega nr 6);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 21.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Rägavere tee, Ööbiku tn geodeetiline mõõdistus 1:500 (Inseneribüroo Steiger OÜ, töö nr 22/4159, 05.12.2022);
- Rägavere tee ja Ööbiku tänava vahelise ala detailplaneeringu eelnõu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, töö nr 22KT06, aprill 2022);
- Rägavere tee 52, Kajaka tn 23 ja 25 ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (Rakendusgeoloogia OÜ, töö nr 22-106, detsember 2022);
- Kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud ning projektid;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tuleohutuse seadus;
- Jäätmeseadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Projekteerimismid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Rakvere lõunapoolses osas. Planeeritav ala hõlmab Rägavere tee ja Ööbiku tänava vahelist, Rakvere linnale kuuluvat ala, mis piirneb linnametsaga. Planeeringuala suurus on ca 91 500 m² (vt joonis 1- Situatsiooniskeem).

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb tervikuna neli katastriüksust:

- **Rägavere tee 52**, katastritunnus 66301:014:0012, kinnistu registriosa 4507031, pindala 27312 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- **Kajaka tee 25**, katastritunnus 66301:001:0534, kinnistu registriosa 18984250, pindala 30972 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- **Kajaka tee 23**, katastritunnus 66301:001:0570, kinnistu registriosa 19188150, pindala 9047 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa;
- **Ööbiku tänav L4**, katastritunnus 66301:001:0231, kinnistu registriosa 7141450, pindala 1184 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Detailplaneeringualal paikneb osaliselt viis katastriüksust:

- **Linnametsa**, katastritunnus 66301:019:0291, kinnistu registriosa 895431, pindala 757354 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- **Rägavere tee T2**, katastritunnus 66301:001:0121, kinnistu registriosa 5171631, pindala 16502 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- **Murru tänav L1**, katastritunnus 66301:001:0404, kinnistu registriosa 12013150, pindala 6282 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- **Ööbiku tänav L1**, katastritunnus 66301:001:0227, kinnistu registriosa 7141450, pindala 7749 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- **Kajaka tänav L1**, katastritunnus 66301:001:0215, kinnistu registriosa 7154150, pindala 23119 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Kõik planeeritavad kinnistud on munitsipaalomandis.

2.3 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

- Rägavere tee 44 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 23.04.2012 korraldusega 297), mille eesmärk on kinnistu jagamine ning tootmis- ja ärihoonetele ehitusõiguse määramine.
- Päikese tn 3 ja Rägavere tee 48a kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 03.05.2021 korraldusega nr 280), mille eesmärk on laiendada Rägavere tee 48a kinnistul hoonestusala ja muuta planeeritavate kinnistute piire, samuti soovitakse Päikese tn 3 kinnistul olevaid PVC halle likvideerida.
- Murru tn 17 ja 19 maaala detailplaneering (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 22.10.2003 määrusega nr 32)

Planeeringuala lähiümbruses on algatatud:

- Päikese tn 7 kinnistu detailplaneering (algatatud Rakvere Linnavalitsuse 02.01.2023 korraldusega nr 7), mille eesmärk on kinnistule ehitusõiguse määramine tööstushoonele juurdeehituseks.

2.4 Naaberkiinnistud ja nende sihtotstarbed

Planeeringualast lääne pool asuvad Linnametsa (66301:019:0291, 100% üldkasutatav maa), Rägavere tee 48 (66301:014:0023, 65% ärimaa ja 35% tootmismaa), Rägavere tee 48a (66301:014:0024, 100% ärimaa) ja Rägavere tee 50 (66301:001:0119, 100% ärimaa) katastriüksused. Põhja poole jäävad Murru tn 2 (66301:013:0260, 100% elamumaa), Rägavere tee 77 (66301:013:0630, 100% elamumaa), Rägavere tee 79 (66301:013:0007, 100%

elamumaa), Rägavere tee 81 (66301:001:0569, 100% sihtotstarbeta maa), Murru tn 6 (66301:013:0040, 100% elamumaa), Murru tn 11 (66301:013:0770, 100% elamumaa), Murru tn 13 (66301:013:0920, 100% elamumaa), Rägavere tee 85 (66301:013:0530, 100% elamumaa), Rägavere tee 87 (66301:013:0011, 100% elamumaa) ja Rägavere tee 89 (66301:013:0012, 100% elamumaa) katastriüksused. Idast piirneb planeeritav ala Rägavere tee 54 (66301:013:0960, 100% elamumaa), Rägavere tee 56 (66301:013:0010, 100% elamumaa) ning Vinni valla Piira küla territooriumil asuvate Rannapungerja mnt 2 (90002:001:2710, 100% elamumaa), Rannapungerja mnt 6 (90002:001:2260, 100% elamumaa), Rannapungerja mnt 8 (90002:001:2250, 100% elamumaa) ja Rannapungerja mnt 14 // Kaasiku (90002:001:0026, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega. Lõuna pool asuvad Ööbiku tn 25 (66301:019:0292, 100% tootmismaa), Ööbiku tänav L1 (66301:001:0227, 100% transpordimaa), Ööbiku tn 30 (66301:015:0051, 100% elamumaa), Kaja tn 21 (66301:015:0910, 100% elamumaa), Kajaka tänav L1 (66301:001:0215, 100% transpordimaa), Kajaka tn 10 (66301:001:0539, 100% sihtotstarbeta maa), Kauri tänav L1 (66301:001:0217, 100% transpordimaa), Kulli tänav L1 (66301:001:0212, 100% transpordimaa), Kajaka tn 22 (66301:001:0526, 100% sihtotstarbeta maa), Kajaka tn 24 (66301:001:0547, 100% elamumaa), Kajaka tn 26 (66301:015:0730, 100% elamumaa), Kajaka tn 28 (66301:015:0023, 100% elamumaa), Kajaka tn 30 (66301:001:0071', 100% elamumaa), Kajaka tn 32 (66301:015:0056, 100% elamumaa), Kajaka tn 34 (66301:015:0018, 100% elamumaa), Kajaka tn 36 (66301:001:0572, 100% elamumaa) ja Kulli tn 17 (66301:001:0581, 100% sihtotstarbeta maa) katastriüksused.

2.5 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2022. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (koostanud Inseneribüroo Steiger OÜ, töö nr 22/4159, 05.12.2022) ja Maa-ameti geoportaalis olevatest andmetest.

Planeeringuala asub Rakvere linna lõunapoolses osas. Planeeringuala jääb linna piirile, valdavalt Linnuriigi linnosasse ning osaliselt Paemurru linnaosasse. Planeering käsitleb Rägavere tee ja Ööbiku tänava vahelist, Rakvere linnale kuuluvat ala, mis piirneb Linnametsaga.

Tegemist on hoonestamata üldkasutatava ja sihtotstarbeta maa sihtotstarbega katastrüksustega. Planeeringuala põhjaosas asub Rägavere tee (kohalik tee 6630118), millel kulgeb riigitee nr 88 Rakvere-Rannapungerja. Tegemist on ligikaudu 6 m laiuse asfaltkattega tänavaga. Tegemist on suure liiklussagedusega tänavaga, mis ühendab raudteejaama ja riigimaanteed nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ning läbib suurt osa linnast. Planeeringu lõunaosas asub Ööbiku tänav (kohalik tee 6630178), mis planeeringuala ulatuses on kruusakattega ning mille pikendus läbib kogu planeeringuala. Planeeringuala lõunaosasse ulatub Kajaka tänava pikendus, mis on samuti kruusakattega ja mille kaudu on tagatud juurdepääsud Kajaka tänava elamukruntidele. Planeeringuala põhjaosas kulgeb asfaltkattega Murru tänav (kohalik tee nr 6630076).

Planeeringuala piirneb ca 150 ha suuruse linnametsaga, kus asuvad populaarsed terviserajad. Linnametsa kinnistu põhjaosa jääb väikeses ulatuses ka planeeringualasse. Planeeringuala lõunaosas on rohkelt kõrghaljastust. Planeeringuala põhjaosas asub tiik.

Kõige suuremad reljeefi erinevused on planeeringuala põhjaosas, Rägavere tee 52 kinnistu edelanurgas, kus absoluutkõrgused ulatuvad kuni 91,29 meetrini. Madalaimad kohad asuvad tiigi läheduses (77,01 m). Planeeringuala lõunaosa reljeef on samuti võrdlemisi ebatasane. Reljeefikõikumised on väiksemad, kuid jäävad siiski vahemikku 78,74 m ja 85,27 m.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik alal. Planeeringualal puuduvad loodusvarad. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Kajaka tn 25 kinnistul asuvad hüdroloogilise uuringu puurkaevud, millest üks (PRK0003601) on Eesti Looduse Infosüsteemis (EELIS). Planeeringualal ulatub Ööbiku tn 25c katastriüksusel asuva Piira veehaarde puurkaevu PRK0014160 sanitaarkaitseala (50 meetrit).

Planeeringualal asuvad 35kV elektriõhuliin (kõrgepingeliin), madalpinge- ja kõrgepinge maakaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sidekaablid ning maagaasi jaotustorustik. Rägavere tee ääres on tänavavalgustus ja madalpinge õhuliin.

Planeeringu ala põhjaosas, Rägavere tee ääres asub geodeetiline märk nr 321 (GPA ID 68144, kohalik võrk 2. järk). Lõunapoolses osas, Kajaka tn 25 kinnistul, asub geodeetiline märk 461 (GPA ID 100861, kohalik võrk 2. järk) ning Kajaka ja Kauri tn ristmikul asub märk on 459 (GPA ID 100859, kohalik võrk 2. järk) (vt p 9.1 Geodeetilised märgid).

2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs

Planeeringuala asub Rakvere linna lõunaosas, linnapiiri ääres. Rakvere linn on Lääne-Viru maakonna keskus. Seisuga 01.10.2023 elab Rakvere linnas 15 105 elanikku. Rakvere linn maakonna keskusena on Eesti üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ kirjeldatud toimepiirkondadest ühe keskusena.

Kavandatava tegevuse vajadus tuleneb Rakvere linna arengusuundadest. Planeeritav ala on põhjast ja lõunast ümbritsetud elamupiirkonnaga. Piirkonnas on juba välja kujunenud üksikelamutest koosnev tiheasustus. Kinnistutele juurdepääs on Rägavere tee kaudu põhjast ja Ööbiku piirkonna jaoks Ööbiku tänava kaudu lõunast. Planeeringuala naabruses asuvad ühe- ja kahekorruselised elamud. Planeeringuala jääb Rägavere tee 52 kinnistu osas Paemurru linnaosasse ning Kajaka tn 23 ja Kajaka tn 25 kinnistute osas Linnuriigi linnaosa.

Planeeringualast lõunapoole jääb Linnuriigi miljööala. Tegemist on piirkonnaga, mis on oma nime saanud linnunimeliste tänavate tõttu. Valdavalt 1970. aastatel ehitatud individuaalelamud olid enamuses Rakvere rajooni Tootmisgrupi tüüpprojektide sidumised. Ööbiku ja Kajaka tänavate vahelise kvartali elamud kuuluvad hilisemasse perioodi ning kannavad postmodernistlikule arhitektuurikeelele iseloomulikke jooni. Linnuriigi miljööväärtuslik hoonestusala hõlmab Tedre ja Rähni tänavate vahelisi kvartaleid ning Kotka tänava lääneosa, alale jääb ligi 40 eramut.

Linna üldplaneeringu raames tehtud analüüsi kohaselt on Linnuriigile iseloomulikud 1970. aastate tüüpprojektide järgi ehitatud modernistlikud kahekorruselised eramud. Kastjate mahtudega kivihoonetele on tüüpilised kohati laia puitkarniisiga lamekatused ning/või madalakaldelised viilkatused. Fassaadid on viimistletud valdavalt hallides ja pruunides toonides värvitud krohviga, seinapindade liigendamiseks on kasutatud ka puitlaudist. Katusekattematerjaliks on enamjaolt eterniit või ruberoid. Levinumateks aknatüüpideks on kas kolmese vertikaalse raamijaotusega laiad või jaotuseta kitsad aknad. Iseloomulik on abihoonete puudumine. Piirkonnas asuvad ka mõned uusehitised, mille arhitektuurne lahendus on valdavast modernistlikust hoonestusest väga erinev ning ei sulandu seetõttu keskkonda.

Kesklinn asub planeeringualast linnulennul ca 1800 meetri kaugusel. Planeeringuala piirneb kääne ja loode poolt olemasolevate tootmis- ja ärimaadega, kus tegutsevad veoautode ettevõtted ja autoremonditöökojad. Planeeringuala piirneb läänest vahetult Olerex AS tankla kinnistu (Rägavere tee 50). Rägavere tee 50 tankla ei ole kantud Maa-ameti ohtlike käitiste kaardile, kuid eeldatavasti hoiustatakse ja käideldakse kinnistul kütuseid. Olerex AS-il asub ka Rägavere tee 2 tankla, kuid mille ohualast kavandatav tegevus jääb välja.

Planeeringualast lääne pool jääb linnale kuuluv Linnametsa kinnistu (katastritunnus 66301:019:0291), mis on suurim metsaga kaetud ala Rakvere linnas. Linnametsa kinnistul asuvad terviserajad, discgolfipark ja koerte mänguväljak. Planeeringuala piirneb lõunapoolses osas Piira veehaarde puurkaevude ja veetöötlussjaamaga (Ööbiku tn 25). Planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusele lääne poole jääb Rakvere Ametikool (Piiri tn 8 // Päikese tn 8) ja ligikaudu sama kaugele Rakvere Haigla (Lõuna põik 1).

Planeeringuala läbiv Rägavere tee ristub kagu pool riigimaantee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru. Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualast Rägavere tee ja Kivi tn ristmiku lähedal ning Rägavere tee ja Paemurru tee ristmikul.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala hoonestamine ehitusloakohustuslike hoonetega ning ehitusõiguse seadmine väikeelamumaa ja ärimaa arendamiseks. Planeeringuga määratakse hoonestusala ja ehitusõigus, lahendatakse vajalik taristu, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted ning seadusest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatused.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada Rägavere tee 52 katastriüksusest kolm ärimaa ja kaheksa elamumaa krunti ning Kajaka tee 23 ja Kajaka tee 25 katastriüksustest kaheksa elamumaa krunti. Elamukrundid on suurusega 1025 m² kuni 1729 m². Planeeringuala teenindamiseks kavandatakse transpordimaa sihtotstarbega krundid ning planeeringuala lõunaosa jääb valdavalt üldkasutatavaks haljasalaks.

Kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel (joonis 3)* ning seletuskirja *Tabelis 1*. Hoonestusala on piiritletud lähtuvalt kruntide kasutamise maksimaalsest võimalusest ning naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest. Projekteerimise käigus tuleb määrata hoonete täpne asukoht krundil hoonestusala sees. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusala väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehovõrke.

Tabel 1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	Ärikrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1828 m², maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja/või kontori- ja büroohoone maa (ÄB). Planeeringu sihtotstarvete osakaalu võib planeeringu elluviimisel täpsustada. Katastri sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 548 m². Maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.
--------------	--

	Tulepüsisivusklass: Minimaalselt TP3.
POS 2	Ärikruunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 2423 m², maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja/või kontori- ja büroohoone maa (ÄB). Planeeringu sihtotstarvete osakaalu võib planeeringu elluviimisel täpsustada. Katastri sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 727 m². Maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: Minimaalselt TP3.
POS 3	Ärikruunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 5418 m², maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja/või kontori- ja büroohoone maa (ÄB). Planeeringu sihtotstarvete osakaalu võib planeeringu elluviimisel täpsustada. Katastri sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1625 m². Maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: Minimaalselt TP3.
POS 4	Elamukruunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1136 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 284 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.
POS 5	Elamukruunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1124 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 281 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.

	Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 6	Elamukrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1169 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 292 m ² , lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 7	Elamukrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1041 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 260 m ² , lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 8	Elamukrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1049 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 262 m ² , lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 9	Elamukrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1558 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 390 m ² , lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.

POS 10	Elamukrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1729 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 432 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 11	Elamukrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1296 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 324 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 12	Elamukrunt moodustatakse Kajaka tn 25 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1326 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 332 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 13	Elamukrunt moodustatakse Kajaka tn 25 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1308 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 327 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 14	Elamukrunt moodustatakse Kajaka tn 25 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1305 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E).

	Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 326 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.
POS 15	Elamukrunt moodustatakse osaliselt Kajaka tn 25 ja osaliselt Kajaka tn 23 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1315 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 329 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.
POS 16	Elamukrunt moodustatakse Kajaka tn 23 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1389 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 347 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.
POS 17	Elamukrunt moodustatakse Kajaka tn 23 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1388 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 347 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsisivusklass: TP3.
POS 18	Elamukrunt moodustatakse Kajaka tn 23 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1391 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 348 m², lubatud maksimaalne

	täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 19	Elamukrunt moodustatakse Kajaka tn 23 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1390 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitisealuse kogupindalaga kuni 348 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 20	Haljasala krunt moodustatakse osaliselt Kajaka tn 25 ja osaliselt Kajaka tn 23 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 25518 m², maakasutuse sihtotstarve 100% parkmetsa maa (HM), katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (Üm). Kuna tegemist on haljasala krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Lubatud on ehitada kasutusotstarvet toetavaid rajatisi. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Krundile on kavandatud parkla linnametsa territooriumil asuva discgolfi pargi ja terviseradade kasutajate teenindamiseks.
POS 21	Kergliiklustee krunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1246 m², maakasutuse sihtotstarve 100% kergliiklusmaa (LK), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Kuna tegemist on kergliiklusmaa krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi. Krunt on mõeldud Rägavere tee äärsel kergliiklustee jaoks.
POS 22	Tänavamaa krunt moodustatakse osaliselt Rägavere tee 52, osaliselt Kajaka tn 25 ja osaliselt Linnametsa katastriüksustest. Krundi pindala 8148 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Kuna tegemist on tänavamaa krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.
POS 23	Kergliiklustee krunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 452 m², maakasutuse sihtotstarve 100% kergliiklusmaa (LK), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Kuna tegemist on kergliiklusmaa krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.
POS 24	Haljasala krunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 3181 m², maakasutuse sihtotstarve 100% haljasala maa (HP), katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (Üm).

	Kuna tegemist on haljasala krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Lubatud on ehitada kasutusotstarvet toetavaid rajatisi. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.
POS 25	Ajutine elamukrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 262 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ajutine krunt liidetakse Rägavere tee 54 katastriüksusega.
POS 26	Ajutine elamukrunt moodustatakse Rägavere tee 52 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 69 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ajutine krunt liidetakse Rägavere tee 56 katastriüksusega.

3.3 Arhitektuuri- ja muinsuskaitse nõuded

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

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

Ärihooned

Fassaadimaterjalidest soovitatav kasutada linnakeskkonda sobivaid lahendusi - klaas, fassaadiplaadid, puitlaudis, kivi, krohv, betoon, metall jne. Lubatud on kasutada plekist fassaadikassette ja -lamelle. Sandwich-paneelid peavad olema kaetud topeltfassaadiga. LuKeelatud on imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses. Profileeritud pleki kasutamine hoonete seinte välisviimistluse põhimaterjalina pole soovitatav. Ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusena on keelatud. Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega. Lubatud lamekatus (katusekalde vahemik 0-10 kraadi).

Elamud ja abihooned

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

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt õigusaktides, projekteerimisnormides ja standardites toodud nõuetele. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et oleks tagatud päevavalgus hoonetes (hetkel kehtiv standard EVS-NE 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes") ja tagatud müra normtasemed elu- puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes (hetkel kehtiv standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“).

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel

kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrussõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.4 Ehitusgeoloogilised tingimused

Ehitusgeoloogilised tingimused tulenevad Rakendusgeoloogia OÜ poolt koostatud geoloogilise uuringu tulemustest.

Ehitusgeoloogilised uuringud tehti Rägavere tee 52, Kajaka tn 23 ja Kajaka tn 25 katastriüksustel hoonete ehitamiseks 14.12.2022. Välitööde käigus puuriti kuus puurauku (PA-1...6), sügavusega 1,55...4,60 meetrit. Pinnaste arvutusparameetrite hindamiseks tehti kolm raske-löökpenetratsioonikatset sügavusega 1,06...7,20 meetrit.

Uuringust selgus, et ehitusgeoloogilised tingimused hoonete projekteerimiseks on rahuldavad. Raskendavateks teguriteks on jämpurd moreeni ja lubjakivi esinemine vundeermis-sügavusel ning kohati suurvee ajal maapinnani tõusev veetase ning ülavee oht. Hoonete vundamendid on mõistlik rajada madalvundamentidele. Hoonete ehitusaluseks pinnaseks ei sobi täitepinnased (kihid 1...4) ega muld (kiht 5), need tuleks asendada kiht-kihilt tihendatud mineraalse pinnasega (liivad, kruusad). Kindlasti tuleb hoonete vundamentidele rajada korralik niiskustõke ning drenaaž.

Piirkonna külmumissügavus on u 1,4 meetrit, lumest lahti hoitavatel platsidel külmub talvel pinnas kuni 2,25 meetri sügavuseni (max külmumissügavus).

Savipinnased (kihid 6 ja 8) on tundlikud leondumise suhtes. Leondumise vältimiseks ei tohi märjal savipinnasel (ka vihmaga) sõtkuda (sõita) ehitusmasinatega ega lasta lahtisel kaevikul seista vee all. Vahetult vundamendi alla jäävat savipinnast ei tohi lasta läbi külmuda.

Muld (kiht 5) ja täitepinnased (kihid 1...4) on väga külmaohtlikud pinnased. Moreenid (kihid 6 ja 8) ning jääjõeline liiv (kiht 7) on mõõdukalt külmaohtlikud. Lubjakivi (kiht 9) on külmakindel pinnas. Külmumissügavusse jäävad täitepinnas (kiht 1), kruusaga ja rohke liivaga möllsavi täide (kiht 4), muld (kiht 5), moreenid (kihid 6 ja 8) ning lubjakivi (kiht 9).

Lubjakivi lasumissügavus võib erineda puuraukude vahelisel alal puuraukudes esitatust. Lubjakivi (kiht 9) ei ole ekskavaatoriga kaevatav ning vajab piikamist.

3.5 Rakvere linna üldplaneeringu muutmise ettepanek

Rakvere linna üldplaneeringu (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 17.02.2010 määrusega nr 6) kohaselt asub planeeringuala valdavalt rohe- ja metsaalal (H) ning osaliselt toomishoonete alal (T) ja osalielt perspektiivsel elamute alal (E-1).

Rägavere tee 52 katastriüksuse kagupoolne osa ja Kajaka tn 25 katastriüksuse ala on üldplaneeringu kohaselt **rohe- ja metsaalal**, mille alla kuuluvad haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Planeeringuala piirneb vahetult linnametsa alaga.

Planeeringuala loodeosas kavandavad ärimaa krundid jäävad üldplaneeringuga kavandatud **tootmishoonete maa alale (T)**. Tööstus- ja tootmisalade territoriaalsel arengul on võetud aluseks väljapoole kanduvad mõjud. Tööstus, mille mõjud ei kandu väljapoole võib paikneda ka kesklinnas. Krundi piiridest väljapoole ulatuva olulise mõjuga tööstus- ja tootmisettevõtted peavad paiknema kesklinnast ja väikeelamute piirkonnast kaugemal, mitte nende vahetus läheduses.

Lubatud on kõrvalfunktsioonidena ärimaa või ühiskondlike hoonete maa - juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused. Tootmisettevõtte paigutusel arvestada ettevõtte keskkonnamõjudega. Tootmisettevõtte territooriumist 20-30% peab moodustama haljasala. Haljastusest peab 60% moodustama kõrghaljastus.

Üldplaneeringuga on kavandatud reserveerida uute elamumaade tarbeks Linnuriigi linnaosas Ööbiku tn pikendusena kuni linna piirini olemasolevate elamualade kõrvale. Planeeringuala lõunaosas olev Kajaka tn 23 katastriüksus on üldplaneeringus määratud **perspektiivseks elamute alaks (E-1)**, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Tegemist on elamualaks arendatava hoonestamata alaga, kus tuleb hoonestamise kavandamisel lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult ulatuslikust säilitamisest.

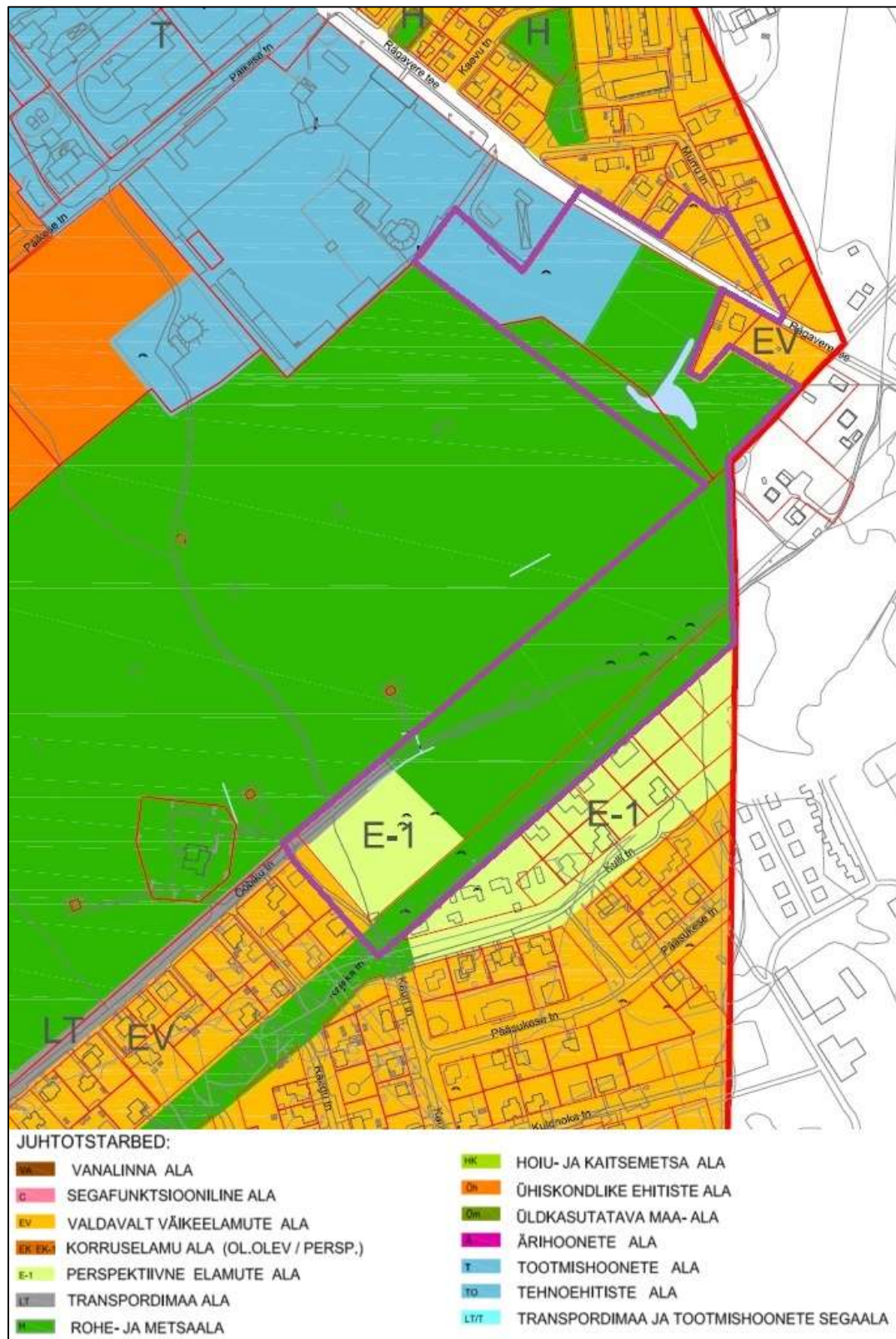
Alale võib kavandada väiksemat tüüpi kortereamuid või väikeelamuid, tehnohitisi, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Alale on lubatud kavandada elamupiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust.

Uute pereeramukruntide minimaalsuuruseks planeerida 600 m², soovitavalt 1000 m². Kruntide täisehituse %-ks planeerida maksimaalselt 25%. Lubatud on 1-2 korruselise hoonestus. Kruntide planeerimisel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Parkimine lahendada oma kinnistul.

Üldplaneeringuga on kavandatud uue jaotustänavara rajamine, mis ühendab Kajaka tänavat ja Rägavere teed ning kergliiklustee rajamine Rägavere tee ja linnametsa ühendamiseks.

Planeeringualast lõunapoolse (Kajaka ja Kauri tänava vahelisele alale jääb Linnuriigi miljööala. Piirkond on rahvasuus nime saanud linnunimeliste tänavate tõttu ja seda hakati planeerima 1970. aastatel. Linnuriik on Rakvere nõukogude perioodil rajatud piirkonnadest üks omanäolisemaid ennekõike huvitava planeeringustruktuuri tõttu. Linnuriigis asub Rakvere kontsentreerituim kooslus 1970. aastate elamuarhitektuurist, mille stiilipuhtust toetab ka planeeringu olemasolu. Väärtuslikuma osa piirkonnast moodustab Tedre tänav ning Metsise ja Kotka tänava algus.

Üldplaneeringuga on määratud järgida miljööväärtuslikus piirkonnas ehitistele esitatavaid nõudeid: maksimaalne lubatud maapealne korruselisus on 2, maksimaalne hoonete arv (va abihooned) on 1, maksimaalne hoonestatus % on 20%.



Joonis 1 Väljavõte Rakvere linna üldplaneeringu maakasutusplaanist

Detailplaneeringuga soovitakse maa-ala jagada osaliselt elamukruntideks ning kavandada tootmishoonete asemele äriefunktsiooniga hooned. Planeeritavat ala ümbritsevad elamu- ja üldkasutatavad alad. **Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas – rohe- ja metsaalast osaliselt väikeelamute alaks ja tootmishoonete alast ärimaaks (Ä).**

Üldplaneeringu üheks eesmärgiks on luua linnas, teatavas mahus, uued kvaliteetsed elamualad, mille järele on suurim vajadus. Elanikkonda puudutavateks eesmärkideks on olemasolevate elupiirkondade elukvaliteedi säilitamine ja parandamine, uute elupiirkondade väljaarendamine ja sobitamine linnaosa väljakujunenud miljöösse ning eluks vajaliku sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri tagamine. Detailplaneeringu elluviimine võimaldab ala osaliselt elamumaana kasutusse võtta ühepereelamute piirkonna äärealal, kus madal hoonestus ja aiad võimaldavad elanikele privaatsemat ja looduslähedasemat elukeskkonda. Detailplaneeringuga tihendatakse piirkonnas juba olemasolevat hoonestust. Tegevus annab võimaluse ka korrastada piirkonna teedevõrku ning parandada piirkonna välisilmet ja juurdepääsetavust, samuti elanike liikumisvõimalusi linna rohealadele ja teistesse piirkondadesse. Kavandatu elluviimisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine. Eesmärgiks on piirkonnale omase juba väljakujunenud ala säilitamine selle traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada. Eeltoodust lähtuvalt on põhjendatud Rakvere linna üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringu muudatus ei takista üldplaneeringu elluviimist kehtima jäävas osas.

Muudatuse kandmiseks Rakvere linna üldplaneeringusse tuleb täiendada üldplaneeringu maakasutuse plaani (kaarti nr ÜPL-01) käesoleva planeeringuala ulatuses ning märkida kruntide POS 1 – POS 3 osas maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa (Ä) ja kruntide POS 4 – POS 14 osas väikeelamute ala (EV). Edaspidi kehtivad maa-alale seletuskirjas ärimaal ja väikeelamute alale kehtestatud tingimused. Üldplaneeringu seletuskirja tekstilisi muudatusi ei ole vaja teha.

3.5. Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ kehtestati riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30. Lääne-Viru maakonna ruumilise arengu visioon toetub üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ visioonile ja maakonna arengustrateegias sätestatud olulistele eesmärkidele.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on tasakaalustada keskkonna kasutusviise, kavandada kestlikku arengut ning parandada inimeste elamistingimusi. Selleks on määratud maakonna ruumilise arengu eesmärgid ning seatud teemade põhiselt üldised kasutustingimused. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.

Maakonna tähtsaim keskus ehk maakondlik toimepiirkond on Rakvere, mis seob endaga töörände kaudu suurema osa maakonna kantidest. Planeeringulaheduse kohaselt jääb Rakvere linna ka edaspidi maakonnatasandi toimepiirkonnaks. Maakondlikku keskusesse on koondunud suurem hulk maakonna töökohti ja haridusasutusi, regionaalseid avaliku sektori ja mitmekülgeid erasektori pakutavaid teenuseid.

Olulisemateks trendideks, millega maakonnaplaneeringute koostamisel on arvestatud ning mis mõjutab maakonna arengut on: IT arenduste levik ja kasvav mobiilsus, rahvastiku vähenemine ja vananemine, üldine linnastumine, ökoloogilise mõtteviisi väärtustamine ja taastuvenergeetika laiem levik, kliimamuutused.

Lääne-Viru maakonna ruumilise arengu eesmärgid on:

- maakasutuse tasakaalustatus ja loodusressursside kestlik kasutamine;
- parem integreeritus Harju-Viru (Põhja-Eesti) regionaalsesse toimepiirkonda;

- parem ruumiline integreeritus Soome lahe piirkonnaga;
- toimiv maakondlik teenuskeskuste võrgustik.

Teemad, mida maakonnaplaneering käsitleb on: asustus ja asustussüsteemi seosed, väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik, ettevõtlus ja tootmine, logistika ja sadamad, tehniline taristu.

Maakonnaplaneeringus on toodud välja, et linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele juba varasemalt inimese poolt mõjutatud maid. Vähemalt linnakeskustes tuleks keskenduda kvaliteetse, esteetiliselt ja arhitektuurselt nauditava ning tiheda teeninduskohtade võrgustikuga avaliku linnaruumi väljakujundamisele. Maakonnaplaneeringust tulenevalt on elamumajanduse arendamisel linnalises keskkonnas on oluline eelkõige Rakvere linna ja vahevööndi tihendamine. Lisaks on ruumilise arengu põhimõttena Rakvere linnalähivöönd, eriti linna lõunaosa, välja toodud alana, kus linnal on võimalused uute elamu- ja ettevõtlusalade rajamiseks, samuti linna puhkealade kavandamiseks. Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.

Üldjuhul tuleb vältida elamuehitust väärtuslike maastike nendel aladel, kuhu eelnevalt ei ole elamuid rajatud. Rakvere linna on üks väärtuslikest maastikest maakonnaplaneeringu raames nii rohealade kui kultuurimaastiku poolelt Rakvere linnus. Kuigi linnametsa ei ole eraldi Tammiku ja Rahvapargi kõrval väärtuslike maastike kirjeldamisel välja toodud, siis on selgelt sõnastatud, et „Rakvere linna metsa tuleb säilitada kui metsamassiivi, mille majandamine käib püsimesa kuuluvuse alusel ning majandatakse vastavalt metsamajandamiskavale.“

Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud asustuse suunamise põhimõtetega ning vastab väljatoodud arengusuundmustega, mille kohasel on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine ning planeeringu elluviimisel võetakse Rakvere linna vahevööndis taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid elamu- ja ärimaana.

4. TEED JA LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringuala liikluse korraldamise eesmärk on tagada, et liiklus oleks häireteta, sujuv, võimalikult kiire ja ohutu

Planeeringuala põhjaosas asub Rägavere tee (kohalik tee 6630118), millel kulgeb riigitee nr 88 Rakvere-Rannapungerja. Tegemist on ligikaudu 6 m laiuse asfaltkattega tänavaga. Tegemist on suure liiklussagedusega tänavaga, mis ühendab raudteejaama ja riigimaanteed nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ning läbib suurt osa linnast. Planeeringu lõunaosas asub Ööbiku tänav (kohalik tee 6630178), mis planeeringuala ulatuses on kruusakattega ning mille pikendus läbib kogu planeeringuala. Planeeringuala lõunaosasse ulatub Kajaka tänava pikendus, mis on samuti kruusakattega ja mille kaudu on tagatud juurdepääsud Kajaka tänava elamukruntidele. Planeeringuala põhjaosas kulgeb asfaltkattega Murru tänav (kohalik tee nr 6630076).

Detailplaneeringuga on kavandatud uue 6 m laiuse asfaltkattega tänava rajamine, mis ühendab Rägavere tee ja Kajaka tänava (krunt POS 22 ja Kajaka tänav L1 katastriüksus). Uue tänava kaudu on kavandatud juurdepääsud ärimaa kruntidele (POS 1 – POS 3), tänava äärsetele elamukruntidele (POS 4, POS 5, POS 6, POS 8, POS 9, POS 10, POS 11, POS 12, POS 13, POS 14, POS 15, POS 18 ja POS 19) ning Kajaka tänava äärsetele naaberkuntidele. Planeeringuala lõunaosas on moodustatud Ööbiku tänav L4 katastriüksus, millele ei ole teed välja ehitatud. Katastriüksusele on kavandatud Kajaka tänavat ja Ööbiku tänavat ühendav lõik., mille väljaehitamisel on võimalik rajada sellelt juurdepääsud kruntidele POS 17 ja POS 19. Planeeringulahenduse kohaselt pikendatakse Ööbiku tänavat kuni kavandatava parklani. Planeeritav tee on 4,5 m laiune ja asfaltkattega. Ümberpööramisvõimalus on parklas. Ööbiku tänava pikenduse kaudu on tagatud juurdepääsud kruntidele POS 16 ja POS 17. Planeeringu põhjaosas on kavandatud Murru tänava ja Rägavere tee ristumiskoha ümberehitamine ning bussi lõpp-peatuse rajamine.

Juurdepääsud kruntidele on näidatud orienteeruva täpsusega detailplaneeringu põhijoonisel. Kavandatavad juurdepääsud on kavandatud 3,5 m laiustena, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Projekteerimise käigus on lubatud planeeritavate tänavate ja juurdepääsuteede asukohti, laiuseid ning katendeid täpsustada.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisisesele. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, ehitise asukoht - Linnakeskuse ja keskuse klass II-IV parkimisnormatiivi.

Ärihoonete parkimiskohtade arvutamiseks kasutada normatiivi: Ehitise liik - Supermarket, kauplused Parkimisnormatiiv 1/100

POS 1: brutopind 1644 m² $1644/100=16$ parkimiskohta

POS 2: brutopind 2181 m² $2175/100=22$ parkimiskohta

POS 3: brutopind 4875 m² $4875/100=49$ parkimiskohta

Projekteerimise staadiumis tuleb määrata elektriauto laadimispunkti asukoht ning tagada selle varustamine elektrienergiaga (lähtudes EhS § 65¹).

Üksikelamumaa kruntidele tuleb projekteerimise käigus tagada igale 3 parkimiskohta.

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv. Projekteerimise käigus tuleb tagada hoonete teenindamiseks normatiivne parkimiskohtade arv. Ärihoonete parkla tuleb rajada asfaltkattega.

Planeeringuala ulatuses ei ole olemasolevate tänavate ääres jalgteid. Detailplaneeringuga on kavandatud jalgteede rajamine Rägavere tee äärde ning selle ühendamine linnametsa ala ning Ööbiku ja Kajaka tänavate äärde kavandatavate jalgteedega. Jalgteede kavandamine on kooskõlas Rakvere linna üldplaneeringuga kavandatud jalgteede võrgustikuga.

4.3 Kattega alad

Planeeritud tänavad ja jalgteed on ettenähtud asfaltkattega. Juurdepääsuteed ning krundisistest parkimiskohtade ja hoonete vaheliste alade katendiks võib olla tolmuva kate, kõnniteekivi või muu kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevee juhtimise planeeritud sademeveekanalisatsiooni peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Kavandatava tegevuse maa-ala asub linnalises keskkonnas, looduslikuks koosluseks planeeringualaga piirnev ca 150 ha suurune linnamets, mis ei ole kaitsealune ja kus asuvad populaarsed terviserajad. Linnametsas toimus 2021/22 talvel sanitaarraie, et peatada kuusekooreüraski levikut.

Planeeritavatele kruntidele haljastuse rajamisel tuleb tagada krundil haljastusprotsent vähemalt 40%, sh kõrghaljastuse osakaal elamukrundil 20% krundi pinnast ja ärimaa krundil 15% krundi pinnast. Elamukruntidel tuleb väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalses mahus.

Detailplaneeringuga on ettenähtud kõrghaljastuse rajamine Rägavere tee äärde. Puhverhaljastusena on kavandatud puuderivi ärimaa kruntide (POS 1- POS 3) ja elamukruntide (POS 4-POS 6) vahelisele tänava äärde.

Körghaljastuse hulka ei kuulu kääbus-/mini- ja leinavormid. Haljastusest vähemalt 50% peab moodustama heitlehine haljastus. Elupuuekkide rajamine ei ole lubatud. Hekkide maksimaalne kõrgus on kuni 2 meetrit.

Ehitusprojektide koostamise käigus täpsustatakse haljastuse liigiline koosseis.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal ning ehitise kasutamisel vastavalt Rakvere linna heakorra eeskirjale. Peale ehitustegevust tuleb heakorrastada õuealad ning rajada täiendav haljastus. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud.

Krundil POS 3 tuleb reljeefi olulises mahus tasandada naaberkinnistutega samale maapinna absoluutkõrgusele. Maapinna tõstmise vajadus ja täpsem lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

5.2 Piirded

Planeeringualale ulatuvad naaberkinnistute piirded, mis on tuleb ümberpaigutada. Planeeritud elamukruntidele on piirete rajamine lubatud. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4m. Piirete maksimaalne kõrgus tänava ääres on 1,2 m. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud.

Ärimaa kruntidel on vajaduse korral on lubatud kuni 1,5 m kõrguse piirdeaia rajamine krundi osaliseks eraldamiseks (teenindusala jm vajalik väiksem tsoon). Hekkide maksimaalne kõrgus on kuni 2 meetrit.

Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust. Täpne piirde asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirde rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

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

Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning KSH eelhindangu koostamise vajadust tulenes planeerimisseaduse § 142 lõikest 6. KSH eelhindangu koostas Estonian, Latvian & Lithuanian Environment (ELLE) OÜ. Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust ja Keskkonnaameti arvamusest, otsustas Rakvere linnavolikogu mitte algamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

KSH eelhindangu eesmärgiks oli anda otsustajatele informatsiooni kaasnevatest keskkonnamõjudest ja nende leevendamise võimalustest ning keskkonnamõju hindamise vajadusest. Eelhindangus selgus, et kavandatava tegevuse peamiseks negatiivseks mõjuks on kõrghaljastuse eemaldamine, mis vähendab rohevõrgustiku ala. Vähemal määral on negatiivne mõju ehitisaegsel müral ja heitel välisõhku. Eelhindangus jõudis järeldusele, et leevendavate meetmete rakendamisel mõju keskkonnale ei ole siiski KeHJS mõistes oluline ning see ei eelda KSH algamist.

6.2 Keskkonnakaitsepiirangud

Kavandatava tegevuse lähialal ei asu ühtegi looduskaitseala, looduskaitsealast üksikobjekti ega kaitsealuseid liike. Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal ning Natura kaitsealad ei jää kinnistu mõjupiirkonda. Kinnistu ümbruses ei paikne teadaolevalt poollooduslikke niidualasid, ega kaitse- ja hoiualasid. Kavandatava tegevuse ala ei jää kaitsealuste liikide püsielupaikade rajatud või rajatavate sihtkaitse- ja piiranguvööndite ulatusse ega nende lähipiirkonda.

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

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Kajaka tn 25 kinnistul asuvad hüdroloogilise uuringu puurkaevud, millest üks (PRK0003601) on Eesti Looduse Infosüsteemis (EELIS). Planeeringualal ulatub Ööbiku tn 25c katastriüksusel asuva Piira veehaarde puurkaevu PRK0014160 sanitaarkaitseala (50 meetrit).

6.3 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmad tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päeval ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja- ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiaal töötavat valgustust vms.
- Sademetevee juhtimine olmekanaliseerimisele ei ole lubatud. Sademed tuleb haljasaladel immutada pinnasesse ning katendiga aladel juhtima sademetevee kanalisatsiooni. Katendiga aladel peab sademetevee äravoolu tagama katenditele projekteeritav kalle.
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.
- Hoonete projekteerimisel arvestada ehitusgeoloogilise uuringu aruandes toodud tingimustega (Rakendusgeoloogia OÜ, töö nr 22-106).

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

6.4 Radooniriski vähendamise võimalused

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetele tuginedes jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega pinnase alal (50-250 kBq/ m³).

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täite kruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" ja EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Projekteerimisel tuleb tagada, et radooni sisaldus hoonete sees ei ületaks kehtivaid piirmäärasid. Vajadusel viia projekteerimise käigus läbi lisauuringud ning määrata radooniohu vähendamise meetmed.

6.5 Jäätmekäitlus

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *jäätmeseadusele ja Rakvere linna jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Rakvere Linnavolikogu 26.06.2013 määrusega nr 15)*, mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Rakvere linna haldusterritooriumil. Rakvere linna territooriumil kehtib ka *Rakvere linna heakorraeeskiri ja koormise kehtestamine heakorraeeskirja täitmiseks (vastu võetud Rakvere Linnavolikogu 27.03.2016 määrusega nr 5)*.

Jäätmed tuleb koguda liigiti pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud jälgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidest. Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi omaniku/valdaja ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *jäätmeseadusest*.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügijurnid peavad sobima antud keskkonda. Prügikonteinerite asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkindistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädavaljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;

6) põõningu igasse tuletõkkesektsiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud juurdepääsutee kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Elamud ja abihooned on tuleohitusklassiga TP-3. Ärihoonete tuleohitusklass on TP-2 või TP-3. Madalama tulepüsivusklassi (TP3) rakendamine on võimalik juhul, kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.

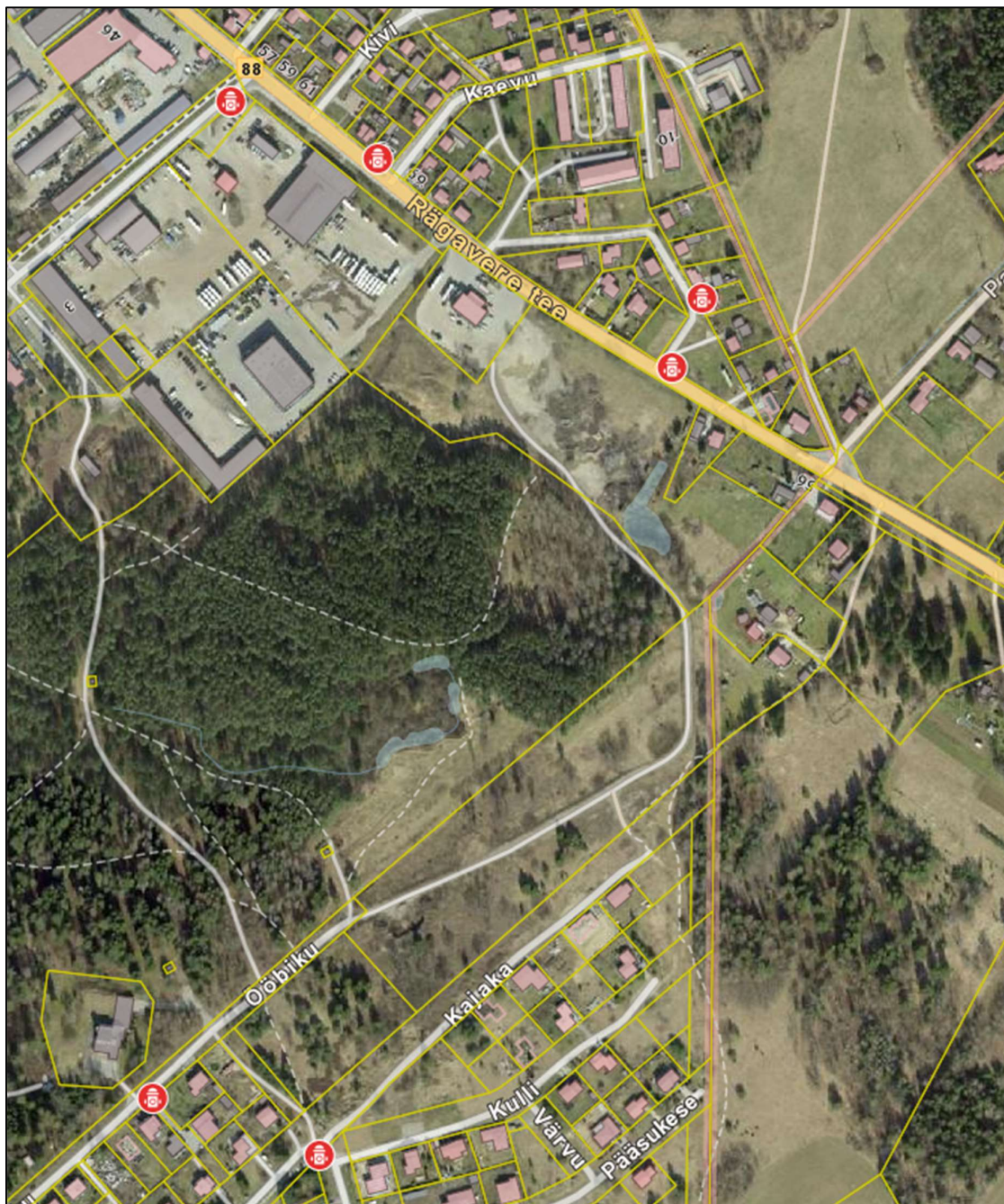
Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga (eluhooned) ehitisele on 10l/s kolme tunni jooksul. Kustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga ehitise puhul, mille põlemiskoormus on 601 MJ/m^2 kuni 1200 MJ/m^2 , on minimaalselt 20 l/s ja arvestuslik tulekahju kestus 3 h. Kustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga ehitise puhul, mille põlemiskoormus on kuni 600 MJ/m^2 , on minimaalselt 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse vastavalt Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Ehitiste väline tuletõrjevee varustus tagatakse Rägavere teel, Ööbiku tänaval ja Kajaka tänaval asuvatest tuletõrjevee hüdrantidest.

Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest.



Väljavõtte Maa-ameti Geoportaali kaardirakendustest Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002. Peamised riskid

käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on väiksem. Ehitamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid jms).

8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse ja videovalve olemasoluga. Tuleb tagada hoonete ja siseõue hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja õueala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt videovalve, naabrivalve) ja territooriumi ööseks sulgemine vähendab varguste ja muude kuritegude riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal (tänaval maa-aladel) paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal olevad kaitsevööndid on kajastatud *joonistel*.

9.1 Geodeetilised märgid

Planeeringu ala põhjaosas, Rägavere tee ääres asub geodeetiline märk nr 321 (GPA ID 68144, kohalik võrk 2. järk). Lõunapoolses osas, Kajaka tn 25 kinnistul, asub geodeetiline märk 461 (GPA ID 100861, kohalik võrk 2. järk) ning Kajaka ja Kauri tn ristmikul asub märk nr 459 (GPA ID 100859, kohalik võrk 2. järk) (vt p 9.1 Geodeetilised märgid).

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist. Kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. Ruumiandmete seadusest tulenevalt on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi, eelkõige:

1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustööde tegemine, puude ja põõsaste istutamine, puude langetamine, jäätmete ladestamine ning oma tegevusega geodeetilise märgi korrosiooni põhjustamine;

2) pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule taotluse. Loa andmise otsustab märgi omanik hiljemalt 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates.

Ehitustööde teostamisel ja geodeetiliste märkide kaitse korraldamisel tuleb arvestada, et:

1. Kinnisasja omanik peab lubama teostada geodeetilise märgi mõõtmis- ja hooldustöid ning tagama juurdepääsu märgile.

2. Kui kinnisasjal asuv geodeetiline märk on kahjustatud või hävinud, peab kinnisasja omanik sellest viivitamata teavitama Rakvere Vallavalitsust.

3. Geodeetilised märgid tuleb võimalusel säilitada. Geodeetiliste märkide teisaldamisel on vaja säilitada selle senine klass või järk vastavalt õigusaktidega sätestatud korrale.

4. Kui tööde käigus saab rikutud geodeetilise märgi tähistus, siis peale tööde lõpetamist tuleb see taastada vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele.

5. Geodeetiliste tööde tegemine ja kooskõlastamine toimub vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“,

Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1 on riikliku geodeetilise töö korraldajaks Maa-amet ja kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus.

Geodeetiliste märkide kaitsmise, kontrollmõõtmiste, teisaldamise või likvideerimise menetluse osas tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“. Maa-ameti geodeetiliste punktide andmekogus sisalduvate andmete ajakohastamise eesmärgil tuleb kohalikul omavalitsusel edastada teaveta kohalike võrkude kahjustatud ja hävinud geodeetilistest märkidest informatsiooni esmasel laekumisel.

9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi või sundvalduse seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asuvad 35kV elektriõhuliin (kõrgepingeliin), madalpinge- ja kõrgepinge maakaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sidekaablid ning maagaasi jaotustorustik. Rägavere tee ääres on tänavavalgustus ja madalpinge õhuliin.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

10.1 Elektrivarustus

10.2 Sidevarustus

10.3 Veevarustus

10.4 Kanalisatsioon

10.5 Sademetevee kanalisatsioon

Kruntidel tekkinud sademevesi immutatakse pinnasesse. Rägavere tee äärde ning kruntidele POS 9 ja POS 10 on kavandatud sademevee nõvad, mille kaudu on võimalik sademevett osaliselt immutada ja osaliselt juhtida planeeringualal olevasse tiiki. Planeeritava bussi ümberpööramiseks kohas keskmesse on kavandatud sademevee kogumise ja immutamise ala.

Rakvere linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2030 näeb ette ka drenaaži rajamise Rägavere tee 52 kinnistu piirile, mis võimaldab suunata sademevesi krundi piiril olevasse sademeveekraavi.

10.6 Gaasivarustus

10.7 Soojavarustus

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringualale ulatuvad naaberkinnistute omavoliliselt rajatud piirdeaiad tuleb likvideerida. Ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonirajatiste väljaehitamine toimub arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkulepete alusel. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, esitada moodustatud kruntide aadressid, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse tasuta peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel reaalservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist. Servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse on arendaja kohustus.

Planeeringuga kavandatavad avalikud teed ehitab välja arendaja/kohalik omavalitsus. Kruntide sisese haljastuse rajab tulevane krundiomanik. Uute tänavate äärde lubatud kõrghaljastus rajatakse selle soovi korral või vajadusel kohaliku omavalitsuse ja/või tulevaste krundiomanike poolt.

Juurdepääsutee, parkla ja planeeritava hoone jaoks vajalike tehnovõrkude väljaehitamine on detailplaneeringuga kavandatud hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks.

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