# **SELETUSKIRI**

# ***DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS***

Rakveres Oru tn 7a detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Rakvere linnavolikogu otsus nr 36 21. aprill 2021 a. detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on:

* pereelamu ehitusõiguse määramine ja hoonestusala määramine
* ehitiste arhitektuursete nõuete ja ehituslike tingimuste määramine
* liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
* kujade määramine
* tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsuteede asukoha määramine
* servituutide vajaduse määramine
* õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

# ***LÄHTEOLUKORD***

### Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Keskkonnamõju hindamine.

Planeeringualal asub tervikuna üks katastriüksus: Oru tn 7a, katastritunnusega 66301:017:0922, sihtotstarbega elamumaa, pindala 2259 m².

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere linna üldplaneering ja varem kehtestatud detailplaneering „Viru tn 30b maa-ala detailplaneering“ (koostanud arhitekt Raul Kull), kehtestatud 11.10.2001.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Oru tn 7a elamukrundil Rakvere linna üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet. Samuti soovitakse suurendada alal kehtiva Viru tn 30b detailplaneeringuga määratud elamukrundi hoonestusala ja elamu ehitusalust pinda.

Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust (koostas Lemma OÜ) ja arvestades Keskkonnaameti arvamust, otsustas Rakvere linnavolikogu mitte algatada Oru tn 7a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

**Ehituslik ja looduslik situatsioon.**

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Rakvere linna lõunaosas, ühepereelamute piirkonnas, mida läbib Soolikaoja.

Oru tn 7a kinnistu on hoonestamata. Ta piirneb põhja poolt Viru tn 30 ja Karja tn 14 kinnistutega, läänest Oru tn 7 ja lõunast Oru tn 9 ning Viru tn 30a kinnistutega, kõik on elamumaa sihtotstarbega. Idast piirneb Viru tänav L3 kinnistuga, kus paikneb sild üle oja ja mis on transpordimaa sihtotstarbega. Juurdesõit on lääne poolt Oru tänav L1 (transpordimaa) kaudu.

Detailplaneeringuala on enamuses rohumaa, kaetud kõrghaljastuse ja võsaga, tema ida ja põhja piiril on Soolikaoja voolusäng.

Kinnistu lõuna ja lääne (osaliselt) piiril on paigaldatud piirded.

Kinnistu lõuna osas on lagunenud asfaltkattega endine tee-ala, mis võimaldas läbisõitu Oru tänav L1 ja Viru tänav L3 vahel.

Tee-ala alla on paigaldatud tehnovõrgud: ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassid ning sidekaabli kanalisatsioonitoru. Lõuna piiril paikneb madalpinge õhuliin ning selle mastidel on tänavavalgustid.

**Liikluskorraldus.**

Oru tn 7a kinnistule toimub praegu juurdesõit lääne poolt kahesuunalise liiklusega Oru tänavalt L1. Juurdesõit ida poolt, Viru tänavalt L3 on suletud.

Oru tänav L1 on asfaltkattega, sõidutee katendi laius on 4,5 meetrit, Viru tänav L3 katendi laius 3,5 m. Kõnniteed puuduvad.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

**Maa-alade sihtotstarve ja krundijaotus.**

Detailplaneeringualal krundijaotust ei teostata.

Oru 7a kinnistu sihttotstarve on elamumaa 100%, pindala 2259 m².

**Ehitusõigus.**

Detailplaneering teeb ettepaneku Oru 7a määrata maksimaalseks lubatud hoonealuseks pinnaks 340 m². Lubatud on ehitada üks hoone maksimaalse kõrgusega 8,0 m, korruselisusega kuni 2, katuse kalle 2-45°.

Täisehitus protsent kuni 15 %.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud krundi lubatud hoonestusala ning hoone soovituslik asukoht, terrasside esialgsed asukohad ja katendiga alad.

**Olulisemad arhitektuurinõuded.**

Planeeritava elamu fassaadilahenduses on lubatud kasutada puitu, profiilplekki või värvilist fassaadikrohvi ja fassaadiplaate, klaasfassaadi. Vältida imiteerivaid materjale.

***LIIKLUSKORRALDUS***

# **Liiklemisvõimalused maa-alal.**

Detailplaneering muudab Oru tn 7a liikluskorraldust. Juurdesõit toimub Viru tänavalt L3. Kinnistut läbivat liikluskorraldust ei kavandata, Oru tänav L1 pool paigaldatakse piire väravaga.

# **Parkimine ja kõnnitee.**

Parkimine toimub Oru tn 7a kinnistul. Põhiliselt hoone idaküljel garaaži ees ja lõuna osas tee-alal.

Parkimisalad on kivikattega (osaliselt muru kärgkivi), juurdesõidutee lõuna osas kivikattega.

Jalgteed hoone ümber kivikattega.

***KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID***

Määratakse kehtivate õigusaktide alusel.

**Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.**

Alus: Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded. Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015.

1 kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

Kuni 1 kV nimipingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Õhuliini masttõmmitsa või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

**Sideehitise kaitsevööndi ulatus.**

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

Kaitsevöönd on maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

**Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.**

Alus: Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

**Keskkonnakaitselised ja  veekaitselised piirangud.**

Alus:Rakvere linna üldplaneering

Soolikaoja piirangud:

Piiranguvöönd - 50 m;

Veekaitsevöönd – 10 m;

Ehituskeeluvöönd – 5 kuni 25 meetrit;

Kallasrada – 4 m.

**Kitsendused.**

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtjate kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku.

Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Isiklik kasutusõigus seatakse:

* Olemasolevale sidekaabli transiittorule, mis paikneb kinnistu lõunaosas ning uuele trassitorule, mis tagab kinnistu sidevarustuse, trassivaldaja kasuks.

Isiklik kasutusõigus on seatud:

* Krundi lõunaosas asuvatele ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustikele, trassivaldaja kasuks.

# **Servituudid.**

Servituute ei seata.

# ***HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD***

### Heakorrastus.

Planeeringuala tuleb heakorrastada ja hooldada.

Kõrghaljastus eemaldatakse kohtades, kus ta jääb planeeritud ehitusala alla või selle vahetusse lähedusse, samuti väheväärtuslik kõrghaljastus. Soolikoja kallas kinnistu piires puhastada võsast.

Elamu lõunapoolse fassaadi ees istutatakse madalhaljastus. Haljasalade protsent krundi pindalast on üle 30.

Ehitusprojekti koostamise staadiumis täpsustada haljastuse lahendust.

**Kattega alad.**

Garaažiosa esine õueala idaküljel ning peasissepääsu esine ala lõunaküljel kaetakse kivikatendiga. Osaliselt paigaldatakse murukärgkivi sadevete imbumiseks. Lääne- ja põhjaküljele on kavandatud terrass.

Katendite tüüpide ja paiknemise lahendus täpsustada ehitusprojekti või eskiislahenduse koostamise käigus sõltuvalt arhitektuursest osast.

Juurdesõidutee Viru tänaval L3 on asfaltkattega.

**Piirded.**

Kinnistu läänepiiril paiknev puitpiire ning lõunapiiril paiknev piire säilitatakse.

Uus piire rajatakse Oru tänava juurdesõidutee kohale, analoogne olemasoleva piirdega Oru tn 7 suunal.

***KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS***

Detailplaneeringualal ei kavandata keskkonnaohtlikku tegevust.

Oru 7a kinnistu katenditelt ja katuselt tulevad sadeveed ei ole reostunud ning need hajuvad haljasaladel (või suunatakse torustikuga imbaladele).

Kruntide jäätmekäitlus on seotud pakendite, materjalide ning tavajäätmete kogumise, vedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega).

Jäätmevaldajad on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele. Jäätmekäitluse kulud kannab jäätmevaldaja. Jäätmehoolduse arendamist teostatakse kohaliku omavalitsuse jäätmekava alusel.

Krundil on jäätmete kogumiseks prügikonteinerid, mis paigutatakse krundi edelanurga juurde, Viru tänavalt L3 sissesõidutee kõrvale.

***KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE***

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

**Korrashoid.**

Ümbruskond peab olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohutustundest ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab maa-ala pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Krunt on enamuses ümbritsetud piirdega, põhja-kirde poolt piirab ojasäng.

**Elavus.**

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

Kuritegevuse ohtu vähendavad ja tagavad ohutust videokaamerad või turvasignalisatsioon.

**Valgustus ja vargused.**

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete neid sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt.metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

## TULEOHUTUS

Planeeritav hoone tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit (kui hooned on lähemal kui 8m, tuleb rakendada ehituslikke abinõusid tuleohutuse tagamiseks).

Planeeringualale kavandatava elamu kaugus jääb läänepoolsest naaberelamust ca 15 meetrit.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kinnistule on tagatud Viru tänav L3 poolt. Kustustöid on võimalik teostada ka Oru tänavalt L1.

Sissesõidu värava laius peab olema 4 meetrit. Juurdesõidud toimuvad mööda kõvakattega tee-ala. Päästeameti masinate manööverdus toimub üldjuhul tänava-alal.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: “[EVS 812-6:2012](http://www.evs.ee/tooted/evs-812-6-2012) + A1:2013 **Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” alusel.**

Tulekustutusvee nõutava koguse tagab olemasolev maa-alune hüdrant, mis asub Oru tänaval L1, kinnistu piiri läheduses.

**Planeeritud hoonel on I kasutusviis, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m². Hoone**l on ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/sek. kuni kolme tunni jooksul.

# ***TEHNOVÕRGUD***

### Olemasolev olukord.

Detailplaneeringuala kinnistul paiknevad elektri madalpinge õhuliin, ühisveevärgi trass, ühiskanalisatsioonitrass, sidekanali torustik kaablitega.

**Sidevarustus.**

Sidevarustuseks on Telia Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr 36425515.

Oru 7a liitumiseks Telia fiiberoptilise võrguga planeeritakse liitumine Telia sidekaevu RK3-064 (Viru tänaval L3) kaudu. Paigaldatakse uus sidekaabli torustik planeeritud elamuni.

Kaevude vahel liitumiseks ol.oleva kaablitorustikuga haruühenduse loomine ei ole lubatud. Kaabli ehituseks hoonesse läbi torustiku väljastab Telia tehnilised tingimused projekti staadiumis.

**Elektrivarustus.**

Planeeritava elamu elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 408476.

Oru tn 7a elektrivarustus on võimalik Nr8 Viru 10/0,4 kV alajaama fiidri F-3 õhuliini baasil. Objekti elektrivarustuseks planeeritakse kinnistu lõunapiirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi piirile soovitavalt teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist näha ette uuele objektile välja 0,4 kV maakaabelliin.

# **Veevarustus.**

Oru tn 7a elamu veevarustus lahendatakse olemasoleva liitumispunkti baasil. Maakraan kapega asub kinnistu lõunaosas ühisveevärgi trassi läheduses. Liitumispunktist ehitatakse veetorustik hoone veemõõdusõlmeni.

Vajalik on sõlmida liitumisleping vee-ettevõttega.

**Kanalisatsioon.**

Kinnistu kanalisatsioon lahendatakse kinnistu lõunaosas paikneva ühiskanalisatsiooni torustiku baasil. Olemasolevale trassile paigaldatakse uus vaatluskaev, mis jääb liitumispunktiks. Kaevust ehitatakse torustik kavandatava hooneni.

Vajalik on sõlmida liitumisleping vee-ettevõttega.

**Sadevete kanalisatsioon.**

Sadevete kanalisatsioon puudub. Detailplaneeringu lahendus näeb ette immutada sadeveed kinnistu piires imbaladel (haljasalad, kärgkivid) või juhtida Soolikaojasse. Sadevete juhtimine reovee kanalisatsiooni on keelatud.

Koostas: A.Klaasen