

RAKVERE LINN
F. R. KREUTZWALDI 12b
KINNISTU

DETAILPLANEERING

Korraldaja: Rakvere linnavalitsus

Töö nr.: 1115/1222

Juhataja: A. Klaasen

Arhitekt: R. Kull

Tehnik: J. Kaasik

Rakvere
2023

OÜ A.V.R.PROJEKT
Pikk 15
44307 Rakvere
Reg. nr. 10369077

Tel 32 23035
Mob 56 468 050
e-mail: avr@avrprojekt.ee
www.avrprojekt.ee

EE462200001120214050
Swedbank

Detailplaneeringu koosseis:

Seletuskiri:

Detailplaneeringu koostamise alus	lk 4
Dokumentide loetelu	lk 4
Lähteolukord	lk 4
Arhitektuur-planeerimise lahendus	lk 6
Muinsuskaitse	lk 6
Liikluskorraldus	lk 6
Kaitsevööndid, piirangud, servituudid	lk 7
Heakorrastus	lk 8
Keskkonnakaitse, jäätmekäitlus	lk 8
Tehnovõrgud	lk 9
Tuleohutus	lk 9
Kuritegevuse riskide ennetamine	lk 10

Detailplaneeringu joonised:

Detailplaneeringu põhiplaan	M 1: 500	lk 11
Alusplaan	M 1: 500	lk 12

Lisad:

1. Rakvere linnavolikogu otsus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta lk 13-15
2. Teatis detailplaneeringu algatamisest lk 16
3. Ida päästkeskuse kooskõlastus lk 17
4. Muinsuskaitseameti kooskõlastus lk 18

5. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	lk 18
6. Telia Eesti AS kooskõlastus	lk 19
7. Rakvere Vesi AS kooskõlastus	lk 20
8. Rakvere linnavalitsuse korraldus DP vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamine	lk 21-22
9. Teadaanne DP avaliku väljapaneku kohta	lk 23
10. DP avaliku arutelu protokoll	lk 24
11. Rakvere linnavolikogu otsus kehtestamisest	lk 25

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Rakvere linnas asuvale F.R.Kreutzwaldi kinnistule.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on

- Rakvere linnavolikogu otsus “ F. R. Kreutzwaldi tn 12b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine” 24. august 2022 nr 60.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- ehitusõiguse määramine,
- määrata hoonete ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded
- liikluskorralduse (juurdepääsud), parkimie ja heakorrastuse lahendamine,
- tehnovõrkude asukohtade määramine.

Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud on lokaalse iseloomuga ning madala intensiivsusega. Rakvere linnavolikogu otsus: mitte algatada kinnistu F. R. Kreutzwaldi tn 12b, Rakvere detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Looduskaitseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
7. Rakvere linna üldplaneering (2009);
8. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+, kehtestati 29. mail 2000. a Lääne-Viru maavanema korraldusega nr. 134;

3. LÄHTEOLUKORD

Kehtivad detailplaneeringud.

Kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

Katastriüksused. Maakasutuse sihtotstarbed

Planeeringualal paikneb paikneb 1 katastriüksus:

F.R. Kreutzwaldi 12b (katastritunnus 66301:025:0050). Krundi pindala on 731 m², maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Osaliselt paikneb planeeringualal lääne pool asuv Kaja tänav L1 (66301:001:0298), maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%.

Planeeringuala piirneb lõuna pool katastriüksusega Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav L1 (transpordimaa), ida poolt F.R. Kreutzwaldi 12a (elamumaa) ning põhja poolt Kaja tn 4 (elamumaa) katastriüksusega.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu ala paikneb Rakvere linna lääneosas. Juurdepääs Kaja tänava kaudu lääne poolt. Kaja tänavast lääne poole jääb veekogu katastriüksus Maidla oja 1 (Tobia peakraav ehk Tobia oja), veekogude maa/üldkasutatav maa.

Piirkonnas paiknevad pereelamud ja abihooned on heas seisukorras, rajatud põhiliselt 20. sajandi teises pooles. Elamud on kuni kahekorruselised (katusekorrusega), abihooned ühekorruselised.

Kinnistud on heakorrastatud, piirkond on vähese kõrghaljastusega.

Kõnniteed planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad.

Planeeringuala reljeef on vähese kallakuga lääne poole.

Planeeringuala elamukinnistul asuvad ühekorruselised elamu ja majandushoone.

Kinnistu õuealal on parkimine killustikkattega alal, põhjaosas on rohumaa.

Kõrghaljastus paikneb krundi ida osas piki piiri.

Planeeringulahenduse põhjendus ja mõjud

F.R.Kreutzwaldi 12b kinnistul paikneb üksikelamu, mida ei kasutata enam elamuna, vaid firma Calidum OÜ büroona ning osaliselt laona. Krundiomaniku soov on kasutada F.R.Kreutzwaldi 12b kinnistut äritegevuse arendamiseks, kuna olemasolev äriühing on registreeritud samal aadressil. Selleks kavandatud ehitada ol.oleva elamu eluruumid ümber bürooruumideks, lammutada kinnistul paiknev väiksem majandushoone (40 m²) ning sellele kohale ehitada uus äritegevusega seotud töökojahoone ehitualuse pinnaga ca 140 m², mis oleks ühendatud olemasoleva

ümberehitatava hoonega. Sellega seoses muutub kinnistu juhtotstarve ja ehitusõigus ning vajalik on koostada detailplaneering.

Planeeringu lahenduse elluviimisega kaasneb positiivne mõju olemasoleva väikeettevõtte majandustegevuse arenguks.

Planeeringu lahendus ei mõjuta selle piirkonna kultuurilist ja sotsiaalselt arengut.

Planeeringu elluviimine (uue töökojahoone rajamine ja paari parkimiskoha lisandumine) ei avalda looduskeskkonnale negatiivseid mõjusid.

4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maakasutuse sihtotstarve ja krundijaotus

Krundijaotust ei teostata.

Ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kinnistule lisaks elamule ärihoone püstitamiseks.

Kinnistu lubatud maksimaalne ehitualune pind on 220 m², lubatud hoonete arv kaks, lubatud korruselisus 2, olemasoleva hoone kõrgus on 7,7 m, abihoone maksimaalne kõrgus 6,0 m, katusekalle 5 – 45 kraadi.

Põhiplaanel on näidatud ehituskeelualad, mis on kinnistu piirist 4 meetrit, välja arvatud idapoolne piir, millest ehituskeeluala on 3,5 meetrit.

Ärihoone püstitatakse kivikonstruktsioonidel, ühepoolse kaldega katusega, katusekate profiilplekk võis SBS-kate, fassaadikatteks värviline krohv. Idapoolne sein on avadeta tulepüsivusklassiga EI60.

5. MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitse eadus reguleerib riigi- ja kohaliku omavalitsuse organite ning mälestiste omanike ja valdajate õigusi ja kohustusi kultuurimälestiste (edaspidi mälestis) ja muinsuskaitsealade kaitse korraldamisel, samuti mälestiste ning muinsuskaitsealade säilimise tagamisel.

Detailplaneeringuala jääb osaliselt Rakvere vanalinna muinsuskaitseala (reg. nr 27012) kaitsevööndisse.

Planeeringualal pole eraldi muinsuskaitse alla võetud ehitisi. Kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ja muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringu lahendus liikluskorraldust ei muuda.

Juurdesõit kinnistule toimub endiselt Kaja tänavalt, õuealal paiknevate parkimiskohtadeni.

Veoauto juurdesõit kauba maha laadimiseks toimub Kaja tänavalt juurdeehituse põhjapoolse otsaseina ukse juurde. Kaup laaditakse maha tagaluugi kaudu ning viiakse hoonesse läbi välisukse.

Parkimine

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt toimub parkimine F.R. Kreutzwaldi 12b kinnistul, õuealal. Kavandatud on 4 parkimiskohta sõidautodele ning 1 koht kaubabussile-väikeveoautole. Suurte veoautode parkimiskohti ei ole.

7. SERVITUUDID, KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD

Määratakse kehtivate õigusaktide alusel.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.

Alus: 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 mastitõmmita või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

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.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist: maismaal – 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitasatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitasate vundamendi välisservast ühendades tõmmitasad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;

Kitsendused.

Planeeringualal ei ole kavandatud kitsendusi, isiklikku kasutusõigust võrguettevõtja kasuks.

Servituudid.

Servituute ei ole ette nähtud.

8. HEAKORRASTUS

Planeeringuala kinnistu põhjapoolne osa vajab heakorrastust. Olemasolevad puud, mis jäävad ehitusalale, eemaldatakse. Olemasolevat kõrghaljastust krundi idapiiri läheduses harvendatakse (ülekasvanud viljapuud ja sirelipõõsad).

Täiendaval haljastamisel on puude valikul soovitav kasutada heitlehiseid liike, mis muudavad oma ilmet koos aastaegade vaheldumisega (kevadepõõsadel õitsevad, suvel-sügisel viljuvad ning talvel on raagus).

Katendid

F.R. Kreutzwaldi 12b kinnistu Kaja tänava L1 poolne õueala ning parkimiskohad on osalisel kivistatendiga ning osaliselt murukivistatendiga sadevete imbumiseks.

Piirded

Kinnistu on ümbritsetud piiretega põhja ja ida poolt. Läänepoolne võrkpiire (tänavaaäres) eemaldatakse osaliselt, et tagada juurdesõit ärihoone väravale. Mujal piirdeid ei kavandata.

9. KESKKONNAKAITSE, RADOONIOHT, MÜRATASE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal pole keskkonnamõjude strateegiline hindamine vajalik (vt Lisa Rakvere Linnavolikogu otsus 24.08.2022 nr 59).

Planeeringuala sadeveed pole reostunud ning need imuvad haljasaladel ning killustikkattega alal.

Kavandatav hoone ei halvenda läheduses paiknevate eluhoonete insolatsioonitaset. Tagada insolatsioonitingimused vastavalt Eesti standardile EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Radoonirisk.

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile (koostatud 2020. aastal) paikneb detailplaneeringuala keskmise riskiga maa-alal, kus on keskmise looduskiirgusega

pinnased (Rn-riski väärtus 50-100 kBq/m³). Piirkond, millest alates võib kaardi järgi esineda kõrgema radoonisisaldusega pinnaseid, paikneb lääne pool vähemalt 500 meetri kaugusel.

Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Müratase, vibratsioon.

- Müratundlikel aladel ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.

- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest.

- Planeeritavalt alalt müratundlike hooneteni leviv müra ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria liiklusmüra sihtväärtusi;

-Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

- Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses olevate eluhoonete ülemäärast valgustamist.

- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 toodud piirväärtustele.

Jäätmekäitlus.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete, pakendite jms hoidmisega. Igal kinnistul on prügikonteinerid sissesõiduteede juures.

Prügi tuleb soovitavalt sorteerida kategooriasse: biolagunevad jäätmed (toit, taimede jäänused), papp ja paber, pakendid jne. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud Kaja tänava L1 poolt.

10. TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringuala kinnistul on olemas elektrivarustus õhuliiniga ja sidevarustus kaabliga, kinnistu on liitunud Rakvere linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga Kaja tänav L1 poolt.

Side

Täiendavat sidevarustust ei kavandata.

Elektrivarustus

Täiendavat elektrivarustust ei kavandata.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Täiendavat veevarustust ja kanalisatsiooni ei kavandata.

Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni ei kavandata.

11. TULEOHUTUS

Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjeveevarustusele"
- EVS 812-7:2018 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012 + A1:2013 – Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

- ehitiste tuleohutusklass: TP-3;
- kujad: naaberkinnistute hoonetest on kaugus: 7,1 m Kaja tn 4 ja 6,4 m F.R. Kreutzwaldi 12b elamust, tuleb rakendada täiendavaid tuleohutuse meetmeid;
- abihoone kasutusviis: IV
- max abihoone kõrgus: 6 m

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Rajatava ärihoone vastavad välisseinad ehitatakse tulepüsivusega EI60.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

Päästemeeskonna juurdepääs Kaja tänavalt L1. Päästetehnika manööverdamiseks saab kasutada kõvakattega sõiduttee alasid.

Väline tulekustutusvesi

Väliskustutusvee normvooluhulk (Q_0) peab olema I kasutusviisiga hoonetel (kuni 2 korrust, eripõlemiskoormus kuni 600 MJ/m^2) arvestuslikult 3 tundi kestva tulekahju puhul vähemalt 10 l/s.

Kustutusvesi saadakse planeeringualast lääne ja loode poole jäävatest, Rohu tänava ja Ilu pst ääres asuvatest hüdrantidest, mille kaugus planeeringualast on 145 m ja 150 m.

12. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske elamu-aladel saab vähendada:

- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega ja juurdepääsude piiramisega, väravate rajamise ja ööseks sulgemisega;
- selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse (näiteks videovalve) tagamisega;
- hoonetevahelise hea nähtavuse tagamise ja valgustatuse väljaehitamiseega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteedega;
- erineva kasutusega alade selgepiirilise ruumiline eristamisega (vajadusel ka piiretega);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid) kasutamisega;
- haljasalade (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse) korrashoiuga.

Koostas:

Aivar Klaasen