

RAKVERE LINN  
F. R. Kreutzwaldi tn 7 ja  
F. R. Kreutzwaldi tn 7a  
kinnistud

*DETAILPLANEERING*

Korraldaja: Rakvere linnavalitsus

Töö nr.: 1221/0824

Juhataja:	A. Klaasen
Arhitekt:	T. Lepasaar (tunnistus 156249)
Tehnik:	J. Kaasik

Rakvere  
2025

---

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

Tel 32 23035  
Mob 56 468 050  
e-mail: [avr@avrprojekt.ee](mailto:avr@avrprojekt.ee)  
[www.avrprojekt.ee](http://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 7
Liikluskorraldus	lk 7
Kaitsevööndid, piirangud, servituudid	lk 7
Heakorrastus	lk 8
Keskkonnakaitse, jäätmekäitlus	lk 9
Tehnovõrgud	lk 10
Tuleohutus	lk 11
Kuritegevuse riskide ennetamine	lk 11

### Detailplaneeringu joonised:

Detailplaneeringu põhiplaan	M 1: 500	lk 12
Alusplaan	M 1: 500	lk 13

### Lisad:

1. Rakvere linnavolikogu otsus detailplaneeringu koostamise algamise kohta	lk 14-16
2. Teatis detailplaneeringu algamisest	lk 17
3. Ida päästkeskuse kooskõlastus	lk 18

4. Muinsuskaitseameti kooskõlastus	lk 19
5. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	lk 20
6. Telia Eesti AS kooskõlastus	lk 21
7. Rakvere Vesi AS kooskõlastus	lk 22
8. Rakvere linnavalitsuse korraldus DP vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamine	lk 23-24
9. Teadaanne DP avaliku väljapaneku kohta	lk 25
10. DP avaliku arutelu protokoll	lk 26
11. Rakvere linnavalitsuse otsus kehtestamisest	lk 27

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Rakvere linnas asuvale F.R.Kreutzwaldi 7 ja 7a kinnistutele.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere linnavalitsuse korraldus "F. R. Kreutzwaldi tn 7 ja F. R. Kreutzwaldi tn 7a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine" 26. september 2022, nr 561.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- kinnistu piiri muutmine
- kinnistute liitmine

Planeeritav tegevus ei ole vastuolus Rakvere linna üldplaneeringuga.

### 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.**

Maa-alale kehtib Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tn 5e kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud 15. detsembril 2004 (2019. aastal osaliselt kehtetuks tunnistatud).

#### **Katastriüksused. Maakasutuse sihtotstarbed**

Planeeringualal paikneb paikneb 2 katastriüksust:

- F.R. Kreutzwaldi tn 7 (katastritunnus 66301:026:0010), pindala on 3710 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa.

- F.R. Kreutzwaldi tn 7a (katastritunnus 66301:026:0001), pindala on 1508 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Osaliselt paiknevad planeeringualal:

- Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav L1 (66301:026:0028), pindala 20477 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%.
- F.R. Kreutzwaldi tn 5c (66301:026:0011), pindala 11 445 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%

Planeeringuala piirneb lääne poolt F.R. Kreutzwaldi tn 7b (üldkasutatav maa) ning lõuna poolt F.R. Kreutzwaldi tn 5d (tootmismaa) katastriüksusega.

### **Üldplaneeringus kehtivad tingimused planeeringuala piirkonna kohta**

Maakasutus: Lähiala kinnistute juhtotstarbeks on ärimaa. Ida-lõuna suunas asub sihtotstarbeta maa (Sireeni tn 2), lääne suunas sotsiaalmaa (F. R. Kreutzwaldi tn 7b).

Kõrguslik tzoneerimine: on lähipiirkonnas 1-2 korruseline hoonestusala.

Parkimine: III parkimisvöönd (äärelinn).

Piirangud: piirkond asub Rakvere vanalinna muinsuskaitsealal.

Sihtotstarve: ärimaa (F.R. Kreutzwaldi tn 7, 5c), tootmismaa (F. R. Kreutzwaldi tn 7a).

Olemasolev hoonestuse intensiivsus: FAR kuni 0,2.

### **Ehituslik ja looduslik situatsioon**

Detaiplaneeringu ala paikneb Rakvere linna lääneosas. Juurdepääs Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav L1 kaudu põhja poolt kahest kohast.

Planeeringuala kinnistule F.R. Kreutzwaldi tn 7 on rajatud 2-korruseline autokauplus-teenindushoone ning sellega galerii kaudu ühendatud 1-korruseline müügialongi hoone. F.R. Kreutzwaldi tn 7a kinnistul on ühekorruseline laohoone (viilhall).

Kinnistute õuealad on asfaltkattega, haljasalad paiknevad lääne- ja ida pool.

Parkimine toimub F.R. Kreutzwaldi tn 7 põhja- ja idaosas. Kõrghaljastust on vähesel määral põhjaosas tänava ääres. Võrkpiirded on rajatud kagu pool paikneva F.R. Kreutzwaldi 5c ärikinnistu piiril. Mujal piirdeid paigaldatud ei ole.

Linnatänav kergliiklustee paikneb planeeringuala põhjaosas F.R. Kreutzwaldi tn 7 teenindushoone ees ning on kahelt poolt ümbritsetud haljasribadega. Planeeringuala reljeef on vähese kallakuga lääne suunas.

Planeeringualast lääne poole jääb tiik koos rohealaga (F. R. Kreutzwaldi tn 7b, üldkasutatav maa). Ida-kagu pool asuval F. R. Kreutzwaldi tn 5c krundil paiknevad laohoone ja 2-korruseline kontorihoone. Lõunapoolsel F.R. Kreutzwaldi 5d kinnistul paikneb alajaama hoone.

Põhja pool Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänavat L1 paiknevad pereelamud ja abihooned on heas seisukorras, rajatud põhiliselt 20. sajandi teises pooles. Elamud on kuni kahekorruselised (katusekorrusega), abihooned enamuses ühekorruselised.

### **Planeeringulahenduse põhjendus ja mõjud**

F.R.Kreutzwaldi tn 7 piiri ja Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänava L1 sõidutee vahel paiknevad haljasribad ja kergliiklustee. F.R.Kreutzwaldi tn 7 kinnistu piiri ääres asub nõlvaga ca 5 m laiune haljasriba, kus paiknevad OÜ Wiru Auto reklaamtulbad ja –lipud ning kivikattega ala müügiautode eksponeerimiseks. Haljasriba on praegu tänava-ala – transpordimaa osa, kuid maastiku-arhitektuurselt sobiv reklaamide paigaldamiseks.

Planeering teeb ettepaneku kirjeldatud haljasriba liita F.R.Kreutzwaldi tn 7 kinnistuga koos F.R.Kreutzwaldi tn 7b ääres paikneva tänavalt sissesõidutee lõiguga.

F.R.Kreutzwaldi tn 7 ja 7a ida-lõunapoolne piir F.R.Kreutzwaldi 5c kinnistuga paikneb osaliselt autokeskuse asfaltkattega sõidutee alal, mitte kinnistuid eraldava piirde kohal haljasala serval. F.R.Kreutzwaldi 5c piiri ja aia vahele jääva sõidutee osa kasutamiseks on kinnistusraamatus kanne isikliku kasutusõiguse seadmiseks autokeskuse omaniku kasuks. Planeering teeb ettepaneku piiri korrektuuriks ning märkida see loogilisse kohta piki kinnistuid eraldavat olemasolevat piiret.

Planeering teeb ettepaneku kaotada piir kinnistute F.R.Kreutzwaldi tn 7 ja 7a vahel, mille tulemuseks jääks üks katastriüksus, mille koosseisu jäävad ka eelpool toodud piirde muudatused.

Kinnisasja piiri muutmine on maakorraldustoiming, mille käigus üks piirnevatest kinnisasjadest annab osa naaberkinnisasja koosseisu. Kinnisasja piiri muutmise eesmärk on eelkõige maakasutuse korrastamine lähtudes looduslikest piiridest ja valduse tegelikust ulatusest.

Planeeringulahendus ei muuda kasutajasõbralikku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandvat ruumilist struktuuri piirkonnas ning säilitab ärikeskkonna miljöö esteetilisi väärtusi järgides. Planeeringuala ärihooned ja nende reklaamid sobivad avaliku ruumi miljöösse.

Planeeringu lahenduse elluviimisega kaasneb positiivne mõju olemasoleva ettevõtte maakorralduslikule lahendusele, samas ei ole muudetud miljöö väärtusi.

Planeeringu lahendus ei mõjuta selle piirkonna kultuurilist ja sotsiaalset arengut ning ei avalda looduskeskkonnale negatiivseid mõjusid.

#### 4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

##### **Maakasutuse sihtotstarve ja krundijaotus**

Detailplaneeringuala krunt on:

- Krunt nr 1, F.R.Kreutzwaldi tn 7 (koos endise F.R.Kreutzwaldi tn 7a-ga ning lähudes ka piiri korrektuuridest) - pindala 5800 m<sup>2</sup>;  
planeeringu sihtotstarve laohoonemaa 30% / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 70%; katastri sihtotstarve tootmismaa 30% / ärimaa 70%

Olemasolev maauksus Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav L1 (vähendatud pindalaga krundi 1 kasuks) - pindalaga 20 098 m<sup>2</sup>; planeeringu sihtotstarve tee ja tänava maa 100%; katastri sihtotstarve transpordimaa 100%

Olemasolev maauksus F.R.Kreutzwaldi tn 5c (arvestades piiri korrekture krundi 1 suhtes) - pindala 11 242 m<sup>2</sup>; planeeringu sihtotstarve kontori- ja büroohoone maa 50% / laohoonemaa 50%; katastrisihtotstarve ärimaa 100%

##### **Ehitusõigus**

Uutes piirides moodustatud krundi nr 1 ehitusõigus lähtub F.R.Kreutzwaldi tn 7 ja 7a summaarsest ehitusõigusest – maksimaalne ehitusalune pind 2316 m<sup>2</sup>, hoonete maksimaalne kõrgus 8 m, maksimaalne korruselisus 2, hoonete arv krundil 3.

#### 5. MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitseeadus 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 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 planeeringualale toimub endiselt F.R. Kreutzwaldi tänavalt L1 sissesõitudega ida ja lääne poolt.

## **Parkimine**

Parkimine toimub F.R. Kreutzwaldi tn 7 kinnistu põhjaosas laial asfaltkattega alal. Rajatud on 28 parkimiskohta sõiduautodele ning kaubikutele.

## **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 sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;

### **Kitsendused ja servituudid**

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:

- Krundi nr 1 alal olemasolevate madal- ja keskpinge maakaabelliinide kohale, mis on seotud F.R. Kreutzwaldi 5d paikneva alajaamaga kasutusõigusega trassivaldaja kasuks 1 m kummalegi poole kaabelliini.
- Krundi nr 1 alale jääva olemasoleva sidekaabelliini kohale, mis on paigaldatud ärihooneni trassivaldaja kasuks 1 m kummalegi poole kaabelliini.

### **Servituudid.**

Teeservituut on vajalik juurdesõiduks F.R.Kreutzwaldi 5d tootmismaale läbi krundi 1 sõidutee F.R.Kreutzwaldi 5d omaniku kasuks, tagamaks tootmismaal paikneva alajaama teenindamine.

## **8. HEAKORRASTUS**

Planeeringuala kinnistud on väikese pindalaga ning põhiliselt kattega aladega, mis on rajatud autode müügi ja teeninduse parema logistika tagamiseks.

Kõrghaljastus puudub, planeeringuala lääne- ja lõunaservas asuvad haljasribad.

Haljasalad tuleb hoida korrastatuna.

Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänaval L1 kergliiklustee ja sõidutee vahelisel haljasribal on ette nähtud kõrghaljastuse istutamine puiestee rajamiseks.

### **Katendid**

Täiendavaid katendiga alasid ei rajata.

### **Piirded**

Kinnistu on ümbritsetud võrkpiirdega ida-kagu poolt, need säilitatakse. Mujale piirdeid ei kavandata.

## **9. KESKKONNAKAITSE, RADOONIOHT, MÜRATASE JA JÄÄTMEKÄITLUS**

Detailplaneeringualal pole keskkonnamõjude strateegiline hindamine vajalik.

Planeeringuala sadeveed pole reostunud ning need imuvad haljasaladel ning on osaliselt suunatud restkaevude kaudu kanalisatsiooni.

### **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/m<sup>3</sup>). Piirkond, millest alates võib kaardi järgi esineda kõrgema radoonisisaldusega pinnaseid, paikneb lääne pool vähemalt 400

meetri kaugusel.

### **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 normtasemet.
- Planeeritavalt alalt müratundlike hooneteni leviv müra ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria liikluse müra 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.

### **Jäätmekäitlus.**

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

Planeeringuga käsitletava kinnistu jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete, pakendite jms hoidmisega. Krundil 1 on prügikonteinerid siseõuel.

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

## **10. TEHNOVÕRGUD**

### **Olemasolev olukord**

Planeeringuala lõunaosas paiknevad madal- ja keskpinge maakaablid. Krundil nr 1 asuvad veetrass ja kanalisatsioonitrassid ning põhjaosas side maakaabel.

Planeeringuala olemasolevatel kinnistutel on elektrivarustus ja sidevarustus tagatud maakaablite kaudu, kinnistud on liitunud Rakvere linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga F.R. Kreutzwaldi tänavalt 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**

Tuleohutuse aluseks on järgmised normdokumendid:

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

### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Detailplaneering hoonete rajamist ette ei näe.

Päästemeeskonna juurdepääs olemasolevatele autokauplusele ja teenindushoonele ning laohooneloe toimub F.R. Kreutzwaldi tänavalt L1. Päästetehnika manööverdamiseks saab kasutada kõvakattega sõiduteed ja õuealasid.

### **Väline tulekustutusvesi**

Väliskustutusvee normvooluhulk (Q<sub>o</sub>) peab olema IV kasutusviisiga hoonetel (kuni 2 korrust, eripõlemiskoormus üle 600 MJ/m<sup>2</sup>, piirpindala kuni 800 m<sup>2</sup>) arvestuslikult 3 tundi kestva tulekahju puhul vähemalt 20 l/s.

Kustutusvesi saadakse planeeringualast ida poole jäävast, Oja tänaval asuvast hüdrantist, mille kaugus planeeringualast on 90 m. Teine hüdrant asub planeeringualast loode pool Rohu tänaval, selle kaugus on 160 m.

## 12. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID 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 väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteedega;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline 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: Raul Kull

Koostas: Aivar Klaasen