

1. SELETUSKIRI

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Rakvere vallas Arkna külas asuva Rehe tee 6 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Lisako poolt esitatud taotlus. Sellest taotlusest tulenevalt algatas Rakvere Vallavalitsus 11. oktoobril 2023. a korraldusega nr 2030 Rehe tee 6 kinnistule detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmishoone(te) rajamine Rehe tee 6 kinnistule. Koostatava detailplaneeringuga muudetakse katastriüksuse maakasutuse sihtotstarvet, lahendatakse juurdepääs planeeritavale krundile, lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted (sh parkimine), krundi tehnovõrkudega varustamine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, müra leevendavad meetmed, keskkonnakaitselised abinõud jm detailplaneeringu elluviimiseks vajalik.

Detailplaneeringu elluviimisel luuakse kaasaegse infrastruktuuriga ja hästi planeeritud tööstusala.

Planeeritava maa-ala pindala on ligikaudu 2,0 hektarit. Planeeritav maa-ala asub kompaktse hoonestusega ala servas. Kinnistu omanik on OÜ Lisako.

Detailplaneeringu koostaja on Osäihingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

Osäihing Projekteerimiskeskus omab käesoleva detailplaneeringu autoriõigust. Käesolev detailplaneering on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1. Planeeringuala üldandmed ja paiknemine

Planeeringuala asub Arkna külas, linnulennult umbes 3,2 km kaugusel Rakvere linna põhjapoolsest piirist. „Rakvere valla arengukava 2019-2035“ andmetel elas Arkna külas 01.01.2021. a seisuga 120 inimest.

2.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendus

Tootmishoone(te) püstitamiseks ning edaspidiseks arenguvõimaluste loomiseks on vajalik Rehe tee 6 kinnistule koostada ja kehtestada detailplaneering.

2.3. Planeeringualal asuva ettevõtte tutvustus

OÜ Lisako tegeleb põllu- ja metsamajandusmasinate ning muude metallkonstruktsioonide tootmisega.

Ettevõtte soovib suurendada tootmiskahtu ning laiendada toodete sortimenti, selleks on vaja uusi tootmispindu. Koos tootmise laiendamisega saab ettevõtte palgata juurde töijõudu ning anda enda positiivse panuse piirkonna tööhõivesse.

2.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

2.5. Kehtiv üldplaneering ja detailplaneeringu lahenduse vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere valla üldplaneering. Rakvere valla üldplaneering kehtestati 21. aprillil 2010.a Rakvere Vallavolikogu määrusega nr 4. Kehtiva üldplaneeringuga ei ole planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarvet (valge ala), kuid kuna see piirneb suure pindalaga tootmismaa juhtotstarbega maa-alaga (ligikaudu 11,6 ha), siis ei ole Rakvere Vallavalitsuse otsuse kohaselt ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning koostatava detailplaneeringu projektlahendus vastab kehtivale Rakvere valla üldplaneeringule.

2.6. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+. Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse planeerimiseaduses sätestatud eesmärgid ja ülesanded: *Lääne-Viru maakonnas, kus rahvaarv väheneb ja vanemaealiste elanike osakaal kasvab, tuleb ruumilisel planeerimisel eesmärgiks võtta suuremate linnaliste asulate keskkonna kvaliteedi parendamine ning nende olulisuse rõhutamine töökohtade ja teenuste pakkujatena*⁶ (P 3).

Kuni pole kehtestatud 2017. aasta haldusreformi järgset Rakvere valla üldplaneeringut, peab detailplaneeringu koostamisel arvestama maakonnaplaneeringus välja toodud arengusuundi ja juba toimuvaid muudatusi. Üks muudatustest on Rakvere linna ümber toimuv asustuse tihendamine, mis on kiirem kui mujal Rakvere vallas. Ka tootmine kolib Rakverest välja ja koondub Rakvere lähiümbrusesse. Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt kuulub Arkna küla Rakvere linn lähivöändisse.

Linna lähivöändi arengu põhimõtted:

-Jalg- ja jalgrattateede arendamine linnades ja lähivöändis, mille ohutu liikluskorraldus võimaldab jalgsi ja jalgrattaga liiklejate osakaalu suurendada, ligipääsu teenustele, töökohtadele, haridusasutustele jne.

- Jalg- ja jalgrattateede arendamine toimub eelkõige Piira, Tõrma, Arkna, Päide suunal. Nendel suundadel toimub nii elamumajanduse kui tootmisalade arendamine (eelkõige Roodevälja-Aluvere-Näpi, Sõmeru alevik).

- Rakvere linna lähivöändis on otstarbeks pikendada linna ühistranspordimarsruute linna lähivöändi ulatuses Sõmeru, Lepna ja Vetiku suundadel, mis eeldab kohaliku omavalitsuse ja ühistranspordikeskuse vahelist tihedat koostööd.

- Üldplaneeringute koostamisel tuleb linna lähivöändisse jäävatel aladel ja keskustes arvestada maakasutuse planeerimisel ohtlike ja raskeveoste liikumisega (P 3.1.4).

Ettevõtluse arengualad

Maakonnaplaneeringu kontekstis on ettevõtluse arenguala tootmise ja logistikaga seotud ettevõtluse arendamiseks ning laiendamiseks kavandatud maa-ala. Ettevõtluse arengualad kavandatakse maakonnaplaneeringu kohaselt maakondliku keskuse (linna) lähivöändisse ning tugi-toimepiirkondade keskuste ja teiste piirkondlike keskuste juurde. Kohaliku ettevõtluse arendamiseks on vajalik kohalike ressursside ja olemasolevate ettevõtlusobjektide kasutamine.

Arvestades maantee- ja raudteetranspordiühendusi, olemasolevat või potentsiaalset tööjõudu ning tehnilist taristut, ettevõtluse laiendamise ja inimeste liikumisvõimalusi, siis arendatavad ettevõtluse arengualad maakonnas on²⁰:

- Rakvere linna ettevõtluse arenguala ja Näpi-Roodevälja tööstusala (ala Rakvere linnast põhja- ja kirdesuunas piiratuna Tallinn-Narva maanteeaga) (P 3.4).

Seega on Arkna külas asuvale Rehe tee 6 kinnistule, mis jääb samuti Rakvere linnast põhja suunas asuva Tallinn-Narva maantee äärde, tootmise laiendamine kooskõlas kehtivas maakonnaplaneeringus seatud eesmärkidega. Käesoleval ajal ehitatakse

Arknale maakonnaplaneeringus I eelistusena märgitud jalg- ja jalgrattateed, mis algab 17164 Arkna-Rakvere tee ja 1 Tallinn-Narva tee ristmikult ning kulgeb mööda katastriüksust Jõekalda tee T1 kuni Arkna külani. Kergliiklustee algusega Roodeväljalt kuni 1 Tallinn-Narva teeni on juba valmis ehitatud.

2.7. Avaliku huvi analüüs

Planeerimisseadusest lähtuvalt on planeeringu ülesanne tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutamiseks ning ehitamiseks. Arkna külas on ettevõttel olemas varem rajatud tootmishooned. Seega on tegemist kõige sobivama alaga tootmise arendamiseks / laiendamiseks.

Planeeringu elluviimisega korrastatakse ning varustatakse vajalike tehnovõrkudega maa-ala, kuhu on juba ehitatud üks hoone. Maa-ala heakorrastamine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab tööstusala väljanägemist. Planeeringualale rajatakse kaasaegsed, loodust säästvad ning töökindlad tehnovõrgud.

2.8. Katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed

Rehe tee 6 kinnistu (katastritunnus 66101:001:0265) pindala on 18510 m². Kinnistu maakasutuse sihtotstarve katastris on 100% tootmismaa.

Planeeringuala piirneb ning lähiumbruses asuvad järgmised kinnistud:

Maaüksuse/katastriüksuse nimi/aadress	katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala ha/m ²
Aiandi	66101:001:0268	100 % maatulundusmaa	11,46 ha
Rehe tee	66101:001:0267	100 % transpordimaa	4480 m ²
Rehe tee 4	66101:001:0264	100 % tootmismaa	11798 m ²
Rehe tee 2	66101:001:0263	100 % tootmismaa	13076 m ²
Rehe	66203:001:0054	100 % tootmismaa	4270 m ²
Hendriku	66203:001:0053	100 % tootmismaa	5859 m ²
Paplinurga	66201:001:0757	100 % tootmismaa	2759 m ²

2.9. Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Rakvere linnast põhja pool Arkna külas, kompaktses asustusega külaosa põhjapoolses küljes.

Kinnistu on hoonestatud, selle paikneb üks tootmishoone, mille kõrval on asfaltplats ja killustik- ning pinnaskatendiga platsid. Rehe tee 6 kinnistust ida- ja lõunasuunas on lähiümbruse kinnistud hoonestatud tootmishoonetega. Kinnistust lääne, põhja ja kirdesuunas paiknevad hoonestamata põllumaad. Kaugus kinnistu piirist lähima ida pool paikneva elamuni on 182 meetrit.

2.10. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringualal asub elektrikaabel, mis varustab elektriga olemasolevat tootmishoonet.

2.11. Olemasolev liikluskorraldus

Kinnistust 189 meetri kaugusel põhja pool paikneb 1 Tallinn-Narva tee katastriüksus (katastritunnus 66203:001:0280). Rehe teelt pääseb nimetatud riigimaanteele, mis tähendab, et kinnistul on suurepärase ühendus teedevõrguga. Rehe tee on asfaltkatendiga ning heas seisukorras. Katendi laius on keskmiselt 6,3 meetrit. Tee on kahe-suunalise liiklusega. Liiklusintensiivsuse seisukohalt on tegemist keskmise koormusega kohaliku teega. Teed kasutavad veokid, traktorid, sõiduaudod jne. Maa-alale kõnniteid rajatud ei ole, samuti puudub tee ääres tänavavalgustus.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeerija on lähtunud planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidele ja vajadustele ning kehtivast seadusandlusest. Samuti on arvesse võetud Arkna külla varem rajatud ehitusmahtusid, olemasoleva hoonestuse tihedust ja paiknemist. Kontaktvööndis paiknevate kinnistute hoonestus ning mahud on näidatud detailplaneeringu joonisel Kontaktvööndi plaan.

Arkna küla keskus paikneb umbes 5 km kaugusel Rakvere kesklinnast riigitee 1 Tallinn-Narva tee ääres. Arkna küla südameks on mõisakompleks, mis koosneb rohkem kui kümnest ehitisest (sh lisaks hoonetele ka sillad ja piirdemüürid),

viljapuuaiast ja liigirohkest pargist. Nii ehitised, aed kui ka park on muinsuskaitse all. Arkna mõisa park on ka looduskaitse all. Hoonetekompleks paikneb peamiselt Selja jõe ja Jõekalda tee vahelisel alal. Kinnistu Arkna mõis on maatulundusmaa kasutusotstarbega, kinnistu pindala on 6,56 hektarit.

Jõekalda tee ja Rehe tee ääres on peamiselt tootmismaa kasutusotstarbega kinnistud. Kinnistute pindalad on vahemikus 2759 m² kuni 2,46 hektarit. Nimetatud kinnistutel on rekonstrueeritud olemasolevaid ja rajatud uusi tootmishooneid. Tootmist on ajalooliselt laiendatud põhja suunas, külakeskusest eemale põldudele. Põllumaa kõlvikule ehitamine jätab looduskeskkonnale väiksema jälje, kui metsamaale ehitamine. Kasutades kaasaegseid ehitusvõtteid ning korrektseid tehnosüsteemide lahendusi, on võimalik toota masinaid ja seadmeid loodust oluliselt vähem reostades kui varem. Seega on tootmishoone(te) planeerimine Rehe tee 6 kinnistule põhjendatud.

Elamualad paiknevad peamiselt Selja jõest lõuna pool. Elamute hulgas on nii korterelamuid kui üksikelamuid. Olemasolev elamufond toetab töökohtade loomist Arkna külla.

Küla keskosa on kaetud tiheda teedevõrgustikuga. Peamiselt on tegemist Rakvere Vallavalitsuse haldusalas olevate teedega. Ida pool paikneb Narvat ja Tallinna ühendav riigitee 1 Tallinn-Narva tee, mille ääres on bussipeatused. Peamisteks transpordivahenditeks on siiski sõidu- ja veoautod. Kergliiklustee valmimisel tekib uus ühendustee Rakvere linnaga, mis võimaldab rohkem kasutada jalgrattaid ja tõukejalgrattaid.

Külas on olemas alajaamad koos elektritaristuga, sidevarustus, ühisvoolne vee- ja kanalisatsioonivarustus. Elektrivarustus on siiski ainuke, mis on olemas kõikidel hoonestatud kinnistutel.

3.2. Maakasutuse sihtotstarve

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Rehe tee 6 kinnistu maakasutuse sihtotstarvet. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% tootmishoone maa (maakatastris tootmismaa).

3.3. Ehitusõigus. Olulisemad arhitektuurinõuded

Krundile planeeritakse tootmishoone(d) koos sinna juurde kuuluvate tehnovõrkudega. Tootmine peab olema üks funktsionaalne tervik, seetõttu on kontsentreerumine

võimalikult optimaalse pindalaga maa-alale igati õigustatud ka majanduslikust küljest. Tegemist on ettevõtte jaoks loogilise arenguga. Tänapäevase arhitektuurse lahendusega hoonestus ja heakorrastatud krunt muudavad atraktiivsemaks kogu piirkonna.

Hoonestusala määramisel lähtuti sellest, et detailplaneering on territooriumi lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse alus, samuti on arvestatud krundi omaniku soove. Positsioonile nr 1 planeeritakse üks hoonestusala. Olemasolev PVC-hall paikneb planeeritaval hoonestusalal.

Rehe tee 6 katastriüksusele võib käesoleva planeeringu lahenduse kohaselt ehitada kokku kuni kaks hoonet. Hoonete kõrgus võib olla kuni 11 meetrit ja hooned võivad olla kuni kahekorruselised. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind on 6600 m² ja maksimaalne suletud brutopind on 6900 m². Maksimaalne krundi täisehitus võib olla 36%. Lisaks võib positsioonile nr 1 ehitada teid ja platse. Pos 1 maakasutus, ehitusõigus, põhilised arhitektuurinõuded ja piirangud on toodud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" kujutatud tabelites.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega. Ehitatavad hooned peavad sobituma keskkonda, peavad olema funktsionaalsed ja vastama seadusandluses esitatud nõuetele. Hoonete katusekalded ja -tüüp määratakse arhitektuursete projektidega, nende määramisel lähtutakse ehitiste arhitektuursest sobivusest olemasolevate hoonetega ja tootmise vajadustest. Katusekattematerjalid ning hoonete värvilahendus määratakse samuti arhitektuursete projektidega. Hoonete fassaadid võivad olla plekist, kivist, krohvitud või ehitatud muust tuleohutusnõuetele vastavast ja tootmishoonetele sobivast materjalist.

Kinnistu võib ümbritseda piirdega, mis võib olla kuni 2 meetrit kõrge. Soovitatav on ehitada läbipaistvad piirded (nt keevispaneelid).

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku ja teiste seadusandlike aktide alusel ja kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

Krundile uusi ehitisi projekteerides arvestada Rakvere valla üldplaneeringus tootmismaa juhtotstarbega kruntidele seatud maakasutus- ja ehitustingimustega (punkt 4.3).

3.4. Insolatsioon ja müra

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt seadusandluses toodud nõuetele (EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“) Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et ruumides ja territooriumil tagatakse head akustilised tingimused vastavalt nende kasutusotstarbele.

Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestusalad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega.

4. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrgud ehitatakse välja lähtudes trassivaldajate tehnilistest tingimustest. Planeeringualal paikneb elektri madalpingekaabel. Uute ja ümberehitatavate tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“.

4.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel

Enne ehitustööde algust märkida maha olemasolevad kaablitrassid, tähistada eeldatavad kaevetööde asukohad, paigaldada hoiatavad märgid, vajadusel korraldada ümber liiklus kaevetööde ajal. Ristumisel teiste maa-aluste tehnovõrkudega tuleb kohale kutsuda trassiomaniku esindaja. Ristumisel maa-aluste kommunikatsioonidega tuleb kindlaks määrata nende sügavus pinnases ja vastavalt lubatud kõrgusgabariidile (mitte vähem kui 25 cm) otsustada rajatavate trassidega olemasolevatest tehnovõrkudest pealt või altpoolt läbimineku kasuks. Vajadusel toetada olemasolevad kaablid ja torud kaevetööde ajaks. Olemasolevaid kaableid ja/või torusid ei tohi kaeviku tagasitäitmise ajal mehhaaniliselt muljuda või venitada. Kaevamistöde käigus selgunud maa-aluste tehnovõrkude teisiti paiknemisel teavitada sellest konkreetse trassi omanikku või selle haldajat. Kaevamistööd kommunikatsioonide kaitsevööndites teostada käsitsi.

Tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks väljastatakse lähtetingimused tehnovõrkude valdajate poolt.

4.2. Sidevarustus

Planeeringualale rajatavale hoonele saab sidevarustuse ehitada välja mobiilside baasil või Enefit Connect Osäihingu poolt väljastatud tingimuste alusel sidemaakaabluga.

Teistel teenusepakkujatel puuduvad antud piirkonnas sidekaablitel baseeruvad lahendused. Enefit Connect OÜ väljastas sideteenusega liitumiseks 06.11.2023. a tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/396. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa. Kaablite mahud määratakse projekteerimistingimustega. Sõiduteede ja parklate all kasutada 4,8 mm paksuse seinaga A-kategooria torusid.

4.3. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas 30.08.2023. a detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 458246. Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on kantud olemasolevad elektriseadmed ja nende kaitsevööndid.

Planeeringuala elektrivarustus projekteeritakse olemasolevast alajaamast AJ11864 (Kunda), mis asub Rehe tee 9a kinnistul. Kinnistu piirile paigaldatakse 0,4 kV liitumiskilp, kõik lahendused projekteeritakse ja ehitatakse välja maakaablite baasil algusega planeeritavast liitumiskilbist. Olemasoleva PVC-halli elektrivarustus lahendada samuti kinnistu jaoks paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialadena. Elekrikaablite kaitsevööndisse või servituudialale ei ole lubatud planeerida teisi tehnovõrke. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Liitumis- ja jaotuskilbid peavad paiknema nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

4.4. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Rakvere Vallavolikogu poolt 28.12.2022 a kehtestatud määruse nr 16 *Rakvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine aastateks 2023 – 2035* kohaselt ei asu planeeringuala reovee kogumisasal. Positsioon nr 1 vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse võimalusel olemasolevate torustike baasil, mis paiknevad Hendriku kinnistul (katastritunnus 66203:001:0053). Hendriku kinnistul paiknevatele või sinna rajatavatele vee- ja kanalisatsioonisüsteemidele seatakse Pos1 kasuks isiklik kasutusõigus.

Olemasoleva veevarustuse torustiku läbimõõt Hendriku kinnistul on 40 mm. Kuna tegemist ei ole suure veetarbimisvajadusega tootmisega, siis piisab veearvarustuseks olemasoleva torustiku pikendamisest. Positsioonile 1 planeeritava veetrassi sisestustorustiku läbimõõt valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Vajadusel

asendab arendaja omal kulul olemasolevad veetorud suurema läbimõõduga torudega. Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$. Veetorustiku väljavõttele planeeritakse Pos 1 jaoks täiendav peakraan. Veetorude nõutud paigaldamissügavus on 180 cm.

Hendriku kinnistul paikneva kanalisatsioonitorustiku sügavus viimases olemasolevas kaevus on 1.27, seetõttu planeeritakse Positsioonile 1 reovee ülepumpla. Planeeringualt kogutakse reoveed kokku isevoolselt. Isevoolsete kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt DN160 mm.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike materjalidena kasutada plastmaterjale. Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike täpsed tehnilised lahendused antakse projekteerimise etapis. Liitmispunktid ehitatakse Rehe teele maksimaalselt 1 meetri kaugusele kinnistu piirist. Planeeringuala varustamiseks vee- ja kanalisatsiooniteenusega ehitab arendaja tehnovõrgud välja omal kulul.

4.5. Sajuvee kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse ja/või kogutakse kokku ja juhitakse planeeritavasse sajuvee trassi, mis ühendatakse olemasoleva trassiga. Sajuveet ei tohi juhtida olmekanalisatsiooni ega Rehe tee maaüksusele. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Parklate sajuvee torustikule paigaldada õli- ja liivapüüdur. Immutada või eesvoolu juhtida võib ainult õli- ja liivapüüduri läbinud sademevett. Sajuvee torustikud projekteeritakse koos hoonega või koostatakse eraldi ehitusprojekt.

4.6. Küte

Soojavarustus lahendatakse lokaalsete süsteemidega võimalikult loodussõbralike ning energiasäästlike lahenduste baasil.

4.7. Ventilatsioon

Tootmishoone(d) varustatakse vajadusel soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi(de)ga. Ventilatsioonisüsteemi ehitus, tugevus ja korrosioonikindlus peavad vastama kasutamistingimustele. Seadmed peavad olema valmistatud tehaseliselt ning olema standardkohased. Kõik ventilatsioonisüsteemid peavad olema varustatud vajalike mõõteriistadega.

5. LIIKLUSKORRALDUS

Koos hoonete planeerimisega planeeritakse teed ja platsid. Positsioonile 1 on olemas juurdepääs lõuna poolt Rehe teelt. Tegemist on avalikus kasutuse oleva vallateega. Asfaltkattega tee laius on keskmiselt 6,3 meetrit. Tee on heas korras. Ehitustehnikaga pole lubatud manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõiival). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada planeeringuala siseselt.

Lillade kolmnurkadega on joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" tähistatud juurdepääsud kruntidele.

Uute platside rajamisel on soovitatav kasutada katendina vettpidavaid püsikatteid, näiteks asfaltbetoonkatendit. Asfaldilt on kerge kokku koguda sajuvett. Selline katend tagab ala ühtse esteetilise väljanägemise. Samuti on asfaltkatendit vajadusel kerge hooldada.

Positsioonile 1 planeeritakse normatiivsed 77 parkimiskohta. Planeeritavad parklad tuleb liiklusohutuse tagamiseks varustada liikluskorraldusvahenditega (äärekivid, joonmärgistus, liiklusmärgid). Ehitusprojektide koostamisel tuleb tagada normatiivne parkimisvajadus.

6. KAITSEVÖÖNDID, SERVITUUDID JA KITSENDUSED

Planeeringualal kehtivad kitsendused, mis tulenevad Positsioonil 1 paiknevast elektrikaablist. Elektrikaabli ja -kilbi servituudiala on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" lilla värviga.

7. HEAKORRASTUS, HALJASTUS JA PIIRDED

7.1. Heakorrasutus ja haljastus

Krundi omanik peab lähtuma oma tegevuses Rakvere valla heakorraeeskirjast ja teistest seadusandlikest aktidest ning nendest kinni pidama.

Rakvere valla üldplaneeringust tulenevalt peab tootmismaal olema haljastust 20% kinnistu pindalast. Sellest 50% peab olema kõrghaljastus. Kõrghaljastuse olemasolu on vajalik katastriüksusele esteetilise välimuse andmiseks ja tootmistegevusest tuleneva võimaliku negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks.. Positsioonile nr 1 planeeritav haljasalade osakaal katastriüksuse pindalast on 18%.

Planeeringualale on soovitatav istutada heitlehiseid puid ja põõsaid, mis annaksid maa-alale juurde kontrasti, värvirikkust ja pakuks päikese- ja tuulevarju. Haljastuse eesmärkideks on puhkealade loomine, müra summutamine, hapniku tootmine jne. Kõrghaljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vähendada autojuhtide nähtavuspiirkonda). Haljastuse soovituslik lahendus on näidatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud".

7.2. Piirded

Piirdeid rajatakse vastavalt vajadusele kas krundisiseselt või selle piirile. Piirded võib rajada kuni 2 meetri kõrgused. Soovitatav on rajada läbipaistvad piirded. Piirdeid ei tohi paigaldada tehnovõrkude rajamiseks reserveeritud maale ega nende servituudi- või kitsendusalaaladesse. See tagab tehnovõrkude probleemideta teenindamise. Piirete ehitamine on seotud ehitusõigusega (vt ptk 3.2). Mõistlik on piirded lahendada koos hoonete ehitusprojektiga. Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

8. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritava maa-ala reljeef on suhteliselt tasane.

Maaomanik ei kavanda praegusest tootmisprotsessist, mis toimub naaberkinnistutel, oluliselt erinevaid tegevusi. Seetõttu polnud vajalik detailplaneeringule eelhindangu koostamine ega KMH läbiviimine.

Kuna tootmine paikneb hoones, ei teki alale täiendavat müra- ega vibratsiooniallikat. Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Looduskaitseeaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle lähiümbruses ei paikne.

Planeeringualale paigaldatakse prügikonteinerid jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Prügikonteinerite või prügihoone paigutus uute hoonete juures lahendatakse koos arhitektuurse projekti koostamisega asendiplaanil. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu tuleb neile rajada varjualused või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse jäätmekäitlulitsentsi omava firma poolt mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs

krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteelt. Lisaks paigaldatakse planeeringualale väiksemaid prügiurne, näiteks hoonete sissepääsude juurde.

9. TULEOHUTUS

9.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

1. "Tuleohutuse seadus"
2. Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastu võetud 30.03.2017. a;
3. EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
4. EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
5. EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
6. Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
7. Siseministri määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse“, vastu võetud 07.01.2013;
8. CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatus, kasutamise ja hoolduse eeskiri;
9. EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
10. EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1;
11. EVS-EN 62305-3:2011 Piksekaitse. Osa 3;
12. Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
13. EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid“
14. Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ vastu võetud 18.02.2021. a.
15. EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.

9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

ehitiste tuleohutusklass: TP1-TP3

ehitiste kasutusviis:	VI (tööstus- ja tootmisehitised, milles reeglina viibivad ruume tundvad isikud)
max hoonete kõrgus:	11 m
max ehitistealune pind Pos 1, 2 tk	6600 m ²

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Planeeringualast asuvad kõik olemasolevad hooned kaugemal kui 8 meetrit. Kaugus planeeritavast hoonestusalast kuni Paplinurga ja Hendriku kinnistutel paikneva hooneni on 21,7 meetrit.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

9.4. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundil 1 asuvatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Krundile pääseb Rehe teelt. Päästeautode manööverdamiseks saab kasutada juurdepääsuteed ja parkimisplatse. Planeeringualale ja sealhulgas hoonete kõikidele sissepääsudele peab olema tagatud tuletõrjetehnika ning päästevahendite juurdepääs igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Planeeritavatesse hoonetesse ehitada välja sprinklersüsteemid ja paigaldada ATS-seadmed.

Tootmishooned tuleb projekteerida ja ehitada nii, et vajadusel oleks tagatud nende kasutajate ja päästemeeskonna tuleohutus ning ohutu evakueerumine hoonetest. Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne). Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Tootmishooned kuuluvad VI kasutusviisi alla. Tuletõkkeseptsiooni piirpindala määratakse VI kasutusviisiga hoonetel asjakohaste seaduste, määruste, standardite jne järgi. Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad võimalusel ühe tuletõkkeseptsiooni.

9.5. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsioonist.

9.6. Väline tulekustutusvesi

Uued hooned planeeritakse 1-6 meetri kaugusele krundi piirist. Välikustutusvee normvooluhulk (Q_0) peab olema kahekorruselise 1. tuleohuklassi ja VI kasutusviisiga hoone (mis on kaitstud AKS-ga), arvestuslikult 2 tundi kestva tulekahju puhul vähemalt 10 l/s. Rõhk veetrassis peab olema vähemalt 3,0-3,2 Bar.

Hoonetesse tuleb projekteerida ja paigaldada automaatsed tulekahjusignalisatsioonid. Krundile rajatakse veevõtukoht mahuga 216 m³. Kui tulekustutusvee võtukoht ehitatakse kinniste mahutite baasil, siis seda hakatakse täitma paakautodega. Planeeringualast lõuna pool Meierei (66201:001:0751) kinnistul 376 meetri kaugusel Rehe tee 6 kinnistust asub 150 m³ tulekustutusvee mahuti. Lisaks paikneb 75 m³ tulekustutusvee mahuti Rehe tee 1 (66201:001:0274) kinnistul. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

Juurdepääsud kruntidele ning nendel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteedelt, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Sissesõiduvärv ja tee planeeritakse vähemalt 4,0 meetri laiused. Päästeautode manööverdamiseks saab kasutada kõvakattega alasid (raadius peab olema vähemalt 12 meetrit).

10. TERVISEKAITSE

Hooned varustada peale automaatse tulekahjusignalisatsiooni ka ventilatsioonisüsteemidega. Valgustus territooriumil ja hoonetes peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde. Avaliku kasutusega hoonetesse tagada sissepääs ka ratastooli kasutavatele inimestele.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi tootmisalad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;
- tuleb tagada territooriumi jälgitavus.
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- hoida maa-alad korras (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE

Arkna külas Rehe tee 6 kinnistu detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Käesolevas peatükis käsitletakse Rehe tee 6 kinnistule planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb vähemalt 800 aasta pikkuse ajalooa Arkna külas. Säilinud mõisakompleks ja küla läbiv Selja jõgi muudavad küla atraktiivseks elu- ja töökohaks. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest sisuliselt toimub olemasoleva tootmisala laiendamine. Koos töökohtadega loomisega kolib kindlasti külla juurde püsielanikke, kes väärtustavad enda kodu ja selle ümbrust.

Planeeringu elluviimisel on neutraalne mõju looduskeskkonnale, sest uued tootmishooned ehitatakse kaasaegsetest materjalidest ja kasutades kaasaegseid tehnoloogiaid.

Rehe tee 6 kinnistu arendamisel on positiivne majanduslik mõju nii Rakvere vallale, kohalikele inimestele kui ettevõtjale. Maa-ala väljaehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele). Koos tööealiste inimeste elama asumisega Rakvere valda paraneb omavalitsuse tulubaas.

13. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab arendaja. Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVATE SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Looduskaitseadus;
7. Eesti projekteerimismid ja standardid;

8. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
9. Siseministri 30.03.2017. a välja antud määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
10. Rakvere valla üldplaneering, koostaja Hendrikson&Ko OÜ;
11. Rakvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine aastateks 2023 – 2035.

Koostas: Riiu Efert
15. november 2023