**ID:**

**Töö nr: 09/25**

**Huvitatud isik:** **Revin Grupp OÜ**

reg kood 11896241

Kastani pst 10 Rakvere

Kristjan Madisson

**Planeeringu koostamise korraldaja:**

**Rakvere Linnavalitsus**

**Võidu tn 99, Võidu tn 101 ja Lubja tn 3 kinnistute ning Lubja tänava detailplaneering**

Detailplaneeringu koostaja:

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

maastikuarhitekt (EMÜ 001438)

ruumilise keskkonna planeerija (167451)

muinsuskaitseameti tegevusluba (VS 607/2012)

kestliku ja sidusa tulevikulinna kujundaja (TÜ 01119-25)

Arhitektuurse lahenduse koostaja:

ARH PLUSS OÜ

**Nikolai Volkov**

volitatud arhitekt tase 7

Tallinn

2025

# Sisukord

[Sisukord 2](#_Toc201318024)

[I Seletuskiri 3](#_Toc201318025)

[1. Koostamise alused ja lähtedokumendid 3](#_Toc201318026)

[1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid 3](#_Toc201318027)

[1.2 Uuringud 3](#_Toc201318028)

[2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus 3](#_Toc201318029)

[2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 3](#_Toc201318030)

[3. Planeeringus kavandatu kirjeldus 4](#_Toc201318031)

[3.1 Arhitektuurne kontseptsioon 5](#_Toc201318032)

[3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus. Maakasutuse sihtotstarbed 5](#_Toc201318033)

[3.3 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted 5](#_Toc201318034)

[3.4 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad 6](#_Toc201318035)

[3.5 Arhitektuurinõuded 16](#_Toc201318036)

[3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted 16](#_Toc201318037)

[3.7 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele 16](#_Toc201318038)

[3.8 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele 16](#_Toc201318039)

[3.9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 17](#_Toc201318040)

[3.10 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted, keskkond. 17](#_Toc201318041)

[3.11 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted 17](#_Toc201318042)

[3.12 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted 19](#_Toc201318043)

[3.13 Mõjude hindamine 21](#_Toc201318044)

[3.14 Kehtivad ja planeeritud kitsendused 22](#_Toc201318045)

[4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded 22](#_Toc201318046)

[Nõuded tuleohutuse tagamiseks 23](#_Toc201318047)

[Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks 23](#_Toc201318048)

[Tehnovõrkude valdajate nõuded ehitusprojekti koostamiseks 23](#_Toc201318049)

[5. Planeeringu rakendamise võimalused 24](#_Toc201318050)

[6. Planeeringus kavandatu vastavus üldplaneeringule ja arengudokumentidele 24](#_Toc201318051)

[II Joonised 27](#_Toc201318052)

[Joonis nr 1 Asukohaskeem 27](#_Toc201318053)

[Joonis nr 2 Põhijoonis 27](#_Toc201318054)

[Joonis nr 3 Tehnovõrkude koondplaan 27](#_Toc201318055)

[Illustreeriv materjal 27](#_Toc201318056)

# I Seletuskiri

## Koostamise alused ja lähtedokumendid

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

* Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015,3);
* Rakvere linna üldplaneeringu. Kehtestatud 17.02.2010 Rakvere Linnavolikogu määrusega nr 6;
* Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30;
* Rakvere linna arengukava 2024-2030;
* taotlus detailplaneeringu algatamise kohta 22.05.2025;
* Rakvere Linnavalitsuse 26.05.2025 korraldus nr 340 „Võidu tn 99, Võidu tn 101 ja Lubja tn 3 kinnistute ning Lubja tänava detailplaneeringu koostamise algatamine“;

### 1.2 Uuringud

* Geodeetiliste uurimistööde aruanne. Koostaja OÜ Gem-Geo, töö nr 13323;
* Karuputke seire ja tõrjumine Keskkonnaameti poolt.

## Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Rakvere Linnavalitsuse korraldusega algatatud detailplaneeringu ala suuruseks on määratud 5,3 ha. Planeeringuala paikneb Rakvere linna idaosas Paemurru linnaosas ja piirneb Rakvere valla Ussiküla territooriumiga.

Planeeringualal paiknevad eraomandis olevad Võidu tn 99, Võidu tn 101 ja Lubja tn 3 ning munitsipaalomandis Lubja tänav. Planeeritavad kinnistud on tootmis- ja ärimaa maakasutusega, ala on osaliselt hoonestatud ning suures osas hooldamata tootmisala.

Alale on juurdepääs avalikelt Karja, Lubja, Võidu ja Ussikuninga tänavatelt.

Planeeringuala põhjaosas paiknevad garaažid, kaguosas eramud, Võidu tänavaga piirnevas osas tootmis- ja ärimaad ning korterelamu. Karja tänava hoonestus on äri- ja korterielamud.

### 2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

* ruumilise terviklahenduse koostamine;
* hea teenuste kättesaadavusega piirkonna suurendamine Rakvere linnas;
* valglinnastumise vältimine, inimmõõtmelise linna arengu toetamine;
* ala arendamine mitmefunktsioonilise ja sidusa ning kestliku linna kujundamiseks;
* kontaktala analüüsi alusel maakasutuse kavandamine piirkonda sobivas mahus ning funktsioonis;
* läbimõeldud teedestruktuuri kavandamine ja sidumine linna süsteemi;
* hästi ligipääsetava tänavaruumi kujundamine, arvestades jalakäijate, kergliiklejate ning sõidukitega;
* tagada loogiline liikluskorraldus ning piisavad parkimisvõimalused alal;
* luua eeldused erinevatele ühiskonna liikmetele meeldiva vaba aja veetmiseks piirkonnas;
* endise tootmisala kasutuse mitmekesistamine ja rohealade suurendamine piirkonnas toetab linna jätkusuutlikku ja ressursisäästlikku ning kliimakindlat arengut;
* ressursisäästvama lahenduse koostamine piirkonnas kus tehnovõrkude lahendused on väljaarendatud. Ala on varasemalt olnud kasutuses ja ala arendamisel ei hõivata väärtuslikku looduslikku maad;
* uushoonestuse kavandamine ning kruntide moodustamine.

Vt. ka Detailplaneeringu Lisade kaust Lisa 6 „Planeeringuala ja selle mõjuala“, Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

## Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks arhitektuurne eskiislahendus, ala analüüs ning detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud lähtetingimused.



Planeeringuala

Väljavõte www.maaaamet

Olemasolev linnaruum on väljakujunemata endisaegne tootmispiirkond. Rakvere linna üldplaneering nägi ala perspektiivset elamuarenduse võimalusi ette 15 aastat tagasi. Käesolev detailplaneering ei ole monofunktsionaalne elamupiirkond vaid sidus ja erinev nii maakasutuse kui ka erineva eluaseme võimaluste osas.

Planeeringuala kattub osaliselt 2014 aastal kehtestatud detailplaneeringuga „Võidu tn 111 ja Lubja tn 3 kinnistute ning neid ümbritseva maa-ala detailplaneering“, mis nägi alale ette lisaks elamumaa maakasutusele ka ärimaad. Käesolev detailplaneering näeb ette ärimaa maakasutusele lisaks üldplaneeringu põhimõtete elluviimise elamuala arendamisel.

Planeeringuala on loogiliselt jagatud erinevateks elamualadeks- pereelamud Lubja tänava pereelamute piirkonnas, korterelamud ala põhjaosas ning spordi- ja ärihooned Karja ja Võidu tänavate ristumisalas. Planeeringu koostamisel luuakse sidus teedesüsteem, milles kavandatud teed ühendatakse olemasoleva teedevõrgustikuga. Lahendus toetab olemasoleva jalgteede võrgustiku ühendamist kavandatud jalgteedega.

Planeeringulahendus näeb ette 21 krundi moodustamise.

### 3.1 Arhitektuurne kontseptsioon

Ala terviklahendus on välja töötatud ARH PLUSS OÜ arhitekt Nikolai Volkovi poolt. Positsioon nr 2 padelihalli lahenduse leidmiseks on läbi viidud arhitektuurivõistlus, mis on käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks.

### 3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus. Maakasutuse sihtotstarbed

Planeeringuala hõlmab 100% tootmismaa maakasutusega Võidu tn 99 kinnistut, 75% tootmismaa ja 25% ärimaa maakasutusega Võidu tn 101 kinnistut, 100% tootmismaa maakasutusega Lubja tn 3 kinnistut ning munitsipaalomandis olevat Lubja tänav L1 transpordimaa kinnistut. Planeeringualas paiknevad avaliku kasutusega teed Võidu tn 99 ja 101 kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualas paiknevatest kinnistutest kruntide moodustamine.

Planeeringulahendus näeb ette 21 krundi moodustamise:

* Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning büroohoone ja väikeettevõtluse hoone maa (ÄK 50% ÄB40%AV10%), pos nr 1;
* Teenindushoone maa(ÄK100%) spordihoone ehitamiseks, pos nr 2;
* Büroohoone ja korterelamumaa (ÄB25% EK75%), pos nr 4;
* Korterelamumaa (EK 100%), pos nr 5, 6, 7, 8 ja 9;
* Pereelamu maa (EP 100%), pos nr 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 ja 19;
* Pereelamu või kaksikelamu maa (EP100% või EPk 100%), pos nr 14;
* Üldkasutatava maa (Üm 100%), pos nr 3;
* Tee- ja tänava maa (LT 100%), pos nr 20 ja 21.

### 3.3 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel lähtutud järgmistest põhimõtetest:

* kavandatakse terviklik linnaruumiline lahendus;
* kavandatud on erineva kasutuotstarbega hoonestus;
* hoonestus on inimmõõtmeline ja loob meeldiva tänavaruumi;
* kavandatud hoonestusala suurus võimaldab ehitusprojekti koostamisel paigutada hoone arhitektuursest lahendusest lähtuvalt sobivaimasse asukohta krundil;
* arvestades tuleohutuskuja;
* lubatud on maa-aluse korruse kavandamine;
* kavandatud hoonete suurim lubatud korruselisus on 3 korrust;
* määratud on krundi täisehituseprotsent, mis elamumaadel on 25% krundi pindalast;
* pos nr 5 ja 6 krundi hoonestuse paiknemine arvestab reljeefi iseärasusi.

### 3.4 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Detailplaneeringu elluviimisel on eesmärk parandada elukeskkonda. Planeeringu lahendus lähtub mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetest ning suurendab ja parandab olemasoleva elukeskkonna väärtusi läbi otstarbeka maakasutuse ja vajadusega tihendada mõistlikus mahus Rakvere linna territooriumi.

Olemasoleva hooned ja rajatised lammutatakse.

Alale on kavandatud orienteeruvalt 89 korterit, millest eramutes paiknevad 11 korterit.

Positsioon nr 1

ÄK 50%, ÄB 40% ÄV 10%

Detailplaneeringu liikide alusel: ÄK- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa ÄV- väikeettevõtluse hoone maa;

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: kaubandus- ja teenindushooned (12311, 12314, 12319, 12331); büroohooned (12201); toitlustushooned (12131, 12132), jm. Kasutusotstarbed ning osakaalud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Krundi suurus 2798 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 1 000 m2

maa‑alune 1 000 m2

Hoone brutopind

maapealne 2 600 m2

maa-alune 1 000 m2

Krundi täisehituse protsent 36%

Kavandatud hoone korruselisus kuni 3 maapealset korrust, üks maa-alune korrus. Põhihoone lubatav kõrgus kuni 15 m, abihoone kõrgus kuni 4 m

Kavandatud parkimiskohad 22

Krundi haljastuse osakaal 35%. Kuna on tegemist urbanistliku keskkonnaga tagatakse haljastuse osakaal ka konteinerhaljastusena, võimalusel kombineerituna vertikaalhaljastusega.

Positsioon nr 2

ÄK 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: ÄK – teenindushoone maa (spordihoone)

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: teenindushoone (12339), spordihoone (12650) jm

Krundi suurus 4813 m2

Hoonete arv  2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 2 500 m2

maa-alune 2 500 m2

Hoone brutopind

maapealne 3 000 m2

maa-alune 2 500 m2

Krundi täisehituse protsent 26%

Suurim lubatud hoone korruselisus 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 11 m, abihoone kõrgus kuni 4 m

Kavandatud parkimiskohad 33

Krundi haljastuse osakaal 26%. Kuna on tegemist urbanistliku keskkonnaga tagatakse haljastuse osakaal konteinerhaljastusena, võimalusel kombineerituna vertikaalhaljastusega

Positsioon nr 3

HP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: HP – haljasala maa (laste mänguväljak)

Krundi suurus 596 m2

Krundile ei kavandata hooneid

Haljastuse osakaal vähemalt 50%

Positsioon nr 4

EK 75% ÄB 25%

Detailplaneeringu liikide alusel: EK - korterelamu maa; ÄB- kontori- ja büroohoone maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: kolme või enama korteriga elamud (11222), büroohooned (12201); teenindushooned (12311)

Krundi suurus 1704 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 425 m2

maa‑alune 425 m2

hoone suletud brutopind

maapealne EK 850 m2; ÄK 425 m2

maa-alune 425 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 3 maapealset korrust, üks maa-alune korrus

põhihoone lubatav kõrgus kuni 15 m, abihoone kõrgus kuni 4 m

Kavandatud korterite ligikaudne arv 8

Kavandatud parkimiskohad 17

Krundi haljastuse osakaal 40%

Positsioon nr 5

EK 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EK- korterelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: kolme või enama korteriga elamud (11222)

Krundi suurus 1382 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 345 m2

maa‑alune 345 m2

Hoone brutopind

maapealne 1035 m2

maa‑alune 345 m2

Krundi täisehituseprotsent 25%

Kavandatu hoone korruselisus kuni 3 maapealset korrust, üks maa-alune korrus

põhihoone lubatav kõrgus kuni 15 m, abihoone kõrgus kuni 4 m

kavandatud korterite ligikaudne arv 14

Kavandatud parkimiskohad 20

Krundi haljastuse osakaal 30%

Positsioon nr 6

EK 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EK- korterelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: kolme või enama korteriga elamud (11222)

Krundi suurus 1552 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 390 m2

maa‑alune 390 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 1170 m2

maa-alune 390 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 3 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 15 m, abihoone kõrgus kuni 4 m

Kavandatud korterite ligikaudne arv 14

Kavandatud parkimiskohad 20

Krundi haljastuse osakaal 30%

Positsioon nr 7

EK 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EK- korterelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: kolme või enama korteriga elamud (11222)

Krundi suurus 2289 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 575 m2

maa‑alune 575 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 1725 m2

maa-alune 575 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 3 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 15 m, abihoone kõrgus kuni 4 m

Kavandatud korterite ligikaudne arv 14

Kavandatud parkimiskohad 20

Krundi haljastuse osakaal 50%

Positsioon nr 8

EK 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EK- korterelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: kolme või enama korteriga elamud (11222)

Krundi suurus 2550 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 640 m2

maa‑alune 640 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 1920 m2

maa-alune 640 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 3 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 15 m, abihoone kõrgus kuni 4 m

Kavandatud korterite ligikaudne arv 14

Kavandatud parkimiskohad 20

Krundi haljastuse osakaal 50%

Positsioon nr 9

EK 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EK- korterelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: kolme või enama korteriga elamud (11222)

Krundi suurus 3266 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 820 m2

maa‑alune 820 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 1920 m2

maa-alune 820 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 3 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 15 m, abihoone kõrgus kuni 4 m

Kavandatud korterite ligikaudne arv 14

Kavandatud parkimiskohad 20

Krundi haljastuse osakaal 50%

Positsioon nr 10

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1292 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 320 m2

maa‑alune 320 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 640 m2

maa-alune 320 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 11

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1202 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 300 m2

maa‑alune 300 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 600 m2

maa-alune 300 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 12

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1202 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 300 m2

maa‑alune 300 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 600 m2

maa-alune 300 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 13

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1201 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 300 m2

maa‑alune 300 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 600 m2

maa-alune 300 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 14

EP 100% või EPk 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa; EPk- kaksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1612 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 400 m2

maa‑alune 400 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 800 m2

maa-alune 400 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1 või 2

Kavandatud parkimiskohad 2 või 4

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 15

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1256 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 310 m2

maa‑alune 310 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 620 m2

maa-alune 310 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 16

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1212 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 300 m2

maa‑alune 300 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 600 m2

maa-alune 300 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 17

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1209 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 300 m2

maa‑alune 300 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 600 m2

maa-alune 300 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 18

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1206 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 300 m2

maa‑alune 300 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 600 m2

maa-alune 300 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 19

EP 100%

Detailplaneeringu liikide alusel: EP- üksikelamu maa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: üksikelamu (11101)

Krundi suurus 1202 m2

Hoonete arv 2 (põhihoone ja abihoone)

Hoone ehitisealune pind

maapealne 300 m2

maa‑alune 300 m2

hoone suletud brutopind

maapealne 600 m2

maa-alune 300 m2

Krundi täisehitusprotsent 25%

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.

põhihoone lubatav kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m

Kavandatud korterite arv 1

Kavandatud parkimiskohad 2

Krundi haljastuse osakaal vähemalt 60%

Positsioon nr 20

LK100%

Detailplaneeringu liikide alusel: LK- kergliiklusmaa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: transpordirajatised (21100)

Krundi suurus 862 m2

Krundile ehitusõigust ei määrata, ala haljastatakse

Positsioon nr 21

LT100%

Detailplaneeringu liikide alusel: LT- tee- ja tänavamaa

Ehitise kasutamise otstarvete alusel: transpordirajatised (21100)

Krundi suurus 8484 m2

Krundile ehitusõigust ei määrata, ala haljastatakse

Kavandatud parkimiskohad 9

### 3.5 Arhitektuurinõuded

Koostaja ARH PLUSS OÜ arhitekt Nikolai Volkov

Detailplaneering käsitleb alale kavandatud korter- ja ühe(paaris)pereelamute rajamist kvartali terviklahendusena. Arhitektuuriline stiil peab moodustama ühtse ja sidusa visuaalse identiteedi kogu kavandatava elamukvartali ulatuses.

Kõik elamud tuleb projekteerida sarnase ehitusmahuga ning ühtse katusekaldega. Samuti tuleb kasutada samaväärseid katusekatte- ja välisviimistlusmaterjale, et tagada arhitektuurne terviklikkus ja kooskõla.

Soovitatav on eelistada keskkonnasõbralikke, looduslikke ja vastupidavaid ehitusmaterjale, mis sobituvad ümbritsevasse keskkonda ning toetavad kestlikku ehitustava.

Abihooned on soovitatav projekteerida liigendatult ühte plokki elamuga, moodustades funktsionaalselt ja visuaalselt ühtse terviku.

Katusekalde vahemik 0-100.

Piirete paigaldamine on lubatud üksnes lastemänguväljaku krundile ja eramukruntidele. Piirded peavad olema läbipaisvad ka sobima hoone arhitektuurse lahendusega. Eramukruntide tänavapoolsed piirded võiksid soovituslikult olla sarnased. Piirded võivad olla kombineeritud ka haljaspiiretega (hekk). Piirde kõrgus kuni 1,5 m.

### 3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringulahendus loob võimalused võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestava ruumilise keskkonna kujundamiseks. Kavandatud ruumiline keskkond on tasakaalustatud maakasutuse ja kasutusfunktsioonide osas, sidus teedevõrgustik tagab mugavad juurdepääsud ja turvalise liikumise ka 8-80 aastastele.

Planeeringulahendus näeb ette alad avalikuks kasutamiseks, milleks on positsioon nr 2 padelihall, positsioon nr 1 ärihoone, positsioon nr 3 lastemänguväljak ja transpordimaa krundid pos nr 20 ja 21.

Rakvere linnale võõrandatakse positsioonid nr 3, 20 ja 21.

### 3.7 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Kavandatud lahendus on linnaruumiline terviklahendus liigendatud inimmõõtmelise ja mitmeotstarbelise uushoonestuse ning atraktiivse ja turvalise tänavaruumiga.

Ruumilise arengu eesmärgid:

* senise tootmismaa terviklahenduse ja mitmeotstarbelise maakasutuse kujundamine;
* sidusa avaliku kasutusega tänavavõrgustiku väljaarendamine;
* eraldada sõidukite liikumisteed jalakäijatele kavandatud teedest;
* oluliselt suurendada sportimisvõimalusi piirkonnas;
* parkimisalade liigendamine haljastusega;
* tänavamaale kõrghaljastuse kavandamine.

### 3.8 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt senise tootmisala maakasutusega piirkonna väljaarendamine multifunktsionaalseks äri- ja elamualaks läbimõeldud liikluslahenduse ja lastemänguväljaku ala kavandamisega.

Planeeringu ellu viimisel:

* luuakse multifunktsionaalne hoonestus – erinevad äriruumid, spordisaal, teenindus ning korterelamud ja pereelamud
* tagatakse üldine heakord;
* avalik tänavaruum on kujundatud kergliiklejate vajadusi silmas pidades;
* luuakse jalakäijatele turvalised liikumisvõimalused;
* seatud arhitektuurinõuded loovad võimaluse kõrge arhitektuurse väärtusega hoonete ehitamiseks, mis sobivad olemasolevasse keskkonda;
* haljastatud tänavaala loob esteetilise ja jalakäijate sõbraliku linnakeskkonna;
* luua eeldused piirkonna elanikkonna kasvuks ning teenuste kvaliteedi tõstmiseks.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

### 3.9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala välisruumi vertikaalplaneerimine töötakse välja ehitusprojekti koostamisel koos hoone projektiga. Sademevee lahendused ja kruntidelt ärajuhtimine lahendatakse tehnovõrkude lahenduste väljatöötamisel. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

### 3.10 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted, keskkond.

Alal läbiviidud taimestiku uuring (Lisa 4.1) kokkuvõtte kohaselt tuleb esimeses järjekorras teostada invasiivsete, raskesti tõrjutavate liikide, nagu karuputk ja pargitatar tõrje. Ülejäänud invasiivsete rohttaimeliikidele teha tõrje võimalusel.

Planeeringu koostamisel on alale uue terviklahenduse kavandamisel arvestatud tasakaalustatult ehitatud keskkonna ja rohealadega. Tootmispiirkond on vähese haljastusega, mis detailplaneeringu elluviimisel tagab tervikliku ja sidusa keskkonna koos piirnevate aladega, suurendades oluliselt haljastatud pindade osakaalu. Planeeringulahenduse elluviimine rikastab olemasolevat elustikku, alale istutakse puid ja põõsaid ning hekke, võimalusel (eramukrundil) kavandada alad mis ei vaja tihedat niitmist ja liikidest võiks kasutada õitsvaid looduslikke niidutaimekooslusi (sh meetaimi).

Võimalusel säilitatakse olemasolevad liigirikka taimekooslusega alad, mis saavad ka laieneda elamumaa krundi hoovialal. Liigirikkuse hoidmisel tuleb kasvuala piirkonda niita väga harva.

Suuremad rohealad aitavad linnas paremini hakkama saada ka kliimamuutustega- ekstreemsemate ilmastikuolude nagu kuumalainete ja valingvihmadega.

Kavandatud lastemänguväljaku krundile istutada varju andmiseks suurevõraline puu, nt hõberemmelgas.

Planeeringulahendus näeb ette võimaluse olemasolevate puude säilitamiseks transpordimaa kruntidele Lubja ja Karja tänavatel.

Planeeringulahendus näeb ette tänavamaa haljastamise ning haljastuse osakaalu planeeritud hoonestatud kruntidel. Planeeritud ala haljastuse osakaal on ligikaudu 45%. Läbimõeldud väliruumi lahendused võimaldavad ära hoida soojasaarte teket suvisel ajal.

Tänavamaale istutada suurevõralisi pikaealisi lehtpuid, nt. pärnad, tammed, künnapuud jt. kitsamavõralistest puudest nt. varaõisvaid kirsipuid, pooppuud, pihlakad, viirpuud jt. Privaatsuse tagamiseks on võimalik istutada ka hekke, vältida elupuu hekkide istutamist.

Planeeritud kruntidele on kavandatud prügikonteinerite võimalikud paiknemisalad, mis täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Jäätmekäitlus korraldatakse linna jäätme eeskirja kohaselt.

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Alal toimub invasiivse võõrliigi karuputke tõrjumine, mis viiakse läbi ka sel aastal (2025.a). Tingimused pinnase teisaldamiseks on seatud lammutusprojekti koostamisel, vt. Koostöö Lisa 1.2.5 Keskkonnaameti arvamus ehitusloa taotluse kohta.

Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid. Uue haljastuse rajamisel tuleb tagada tänavahaljastusele vajalik kasvuruum lähtetasemel „hea“. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonetest, tehnovõrkudest ja teedest.

### 3.11 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Lahenduse väljatöötamisel on oluliseks peetud läbimõeldud liikluslahendust ja uue tänava kavandamist.

Lahendus võimaldab Karja ja Võidu ning Lubja tänate ühendamisel luua sidus teedevõrgustik.

Planeeritud ala liikluslahendus on põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekti koostamisel.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

* positsiooni nr 1 ja 2 parkimiskohad on ristkasutuses;
* positsioon nr 21 avalikule linnatänavale kavandatud 9 parkimiskohta teenindavad pos nr 1 ja 2 külastajaid;
* juurdepääs pos nr 1 krundile teenindab ka juurepääsuna pos nr 2 krunti, mille kaudu toimub parkimisaladelt väljasõit. Kavandatud liiklus on ühesuunaline;
* kavandatud on sidus kõnniteede võrgustik alal;
* kavandatud padelihalli paiknemine elamupiirkonnas vähendab lähiala elanike sõidukite kasutamise vajadust, alale on võimalik liikuda nii jalgsi, jalgrattal kui ka ühistransporti kasutades;
* elamumaa kruntidel on tagatud normatiivsed parkimiskohad krundil;
* moodustatud transpordimaa krundid on avalikuks kasutamiseks.

Parkimiskohtade normatiivsel arvestamisel on aluseks EVS 843:2016, Linnakeskus (korruselamute ala).

Korterite parkimisnormatiiviks on võetud keskmine (1,4 korteri kohta) 1-2toalisel korteril- 1,3 kohta korterile ja 3- ning enama toalisel korteril – 1,5 kohta korterile. Eramu 2 kohta. Äriruumide parkimise normatiiv on 1/60 ja spordihalli parkimise normatiiv 1/40.

Planeeritud kruntide planeeritud/normatiivne parkimisvajadus (orienteeruv):

* pos nr 1 22 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2600/60= 43 kohta;
* pos nr 2 33 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2500/40= 63 kohta;
* pos nr 4 17 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 425/60= 7 kohta ja 8x1,4=11

parkimiskohad on ristkasutuse korterite külaliste ning äripindade külastajate vahel;

* pos nr 5 20 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 14x1,4= 20 kohta;
* pos nr 6 20 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 14x1,4= 20 kohta;
* pos nr 7 20 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 14x1,4= 20 kohta;
* pos nr 8 20 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 14x1,4= 20 kohta;
* pos nr 9 20 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 14x1,4= 20 kohta;
* pos nr 10 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 11 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 12 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 13 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 14 2 -4 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2-4 kohta;
* pos nr 15 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 16 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 17 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 18 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 19 2 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus 2 kohta;
* pos nr 21 9 kohta. Normatiivne parkimiskohtade vajadus puudub, parkla teenindab

pos nr 1 ja 2 külastajaid.

Normatiivsete kohtade vajadus on kokku 246. Planeeritud parkimiskohti on kavandatud kokku 203. normatiivsete kohtade vajadus on väiksem, kuna spordihalli ja äripindade külastajad saavad parkimiskohtasid ristkasutada ning hea kõnniteede ühendus toetab ala kasutust ka jalgsi ning jalgrattaga. Sõidukite kasutamist vajadus on väiksem ka seetõttu, et ärihooned paiknevad elamupiirkonnas, kuhu lisanduvad uued teenust kasutavad elanikud.

Parkimise lahendus ning kohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis hoone kasutusotstarbest ning kehtivast parkimise normatiivist lähtuvalt, samuti jalgrataste parkimiskohad.

Jalgrataste parkimiskohtasid kavandada vastavalt EVS 843:2016 soovitustele

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos nr** | **Ehitise liik** | **Ratta koht suletud brutopinna või korteri kohta** | **Vähim arv** | **Planeeritud\*** |
| 1 | asutus | 1/100 | 26 | 26 |
| 2 | spordisaal | 1/5 | 40 | 40 |
| 4 | asutus, korruselamu | 1/100  1/0,5 | 4  4 | 8 |
| 5 | korruselamu | 1/0,5 | 7 | 7 |
| 6 | korruselamu | 1/0,5 | 7 | 7 |
| 7 | korruselamu | 1/0,5 | 7 | 7 |
| 8 | korruselamu | 1/0,5 | 7 | 7 |
| 9 | korruselamu | 1/0,5 | 7 | 7 |

Märkus: \*- planeeringu põhijoonisele ei ole kantud kõik normatiivsed kohad. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus ning asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

### 3.12 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Planeeringualal paiknevad elektri keskpinge ja madalpinge kaabelliinid, madalpinge õhuliinid, vee- ja kanalisatsioonitorud, sajuvee kanalisatsioonitorud, Karja tänava ääres gaasitrass (B kategooria) ning sidekanalisatsioon. Võidu tn 103 katastriüksusel paikneb alajaam, millest lähtuvad madalpinge ja tänavavalgustuse kaablid.

Kõik planeeringualale rajatavad tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele. Tehnovõrkude väljaehitamine või ümberehitamine planeeringualal toimub arendaja kulul.

Tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks väljastatakse lähtetingimused tehnovõrkude valdajate poolt. Enne kasutuslubade taotlemist ehitistele peavad tehnovõrgud olema välja ehitatud.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

#### 3.12.1 Vee- kanalisatsiooni varustus

Välistorustik lahendatakse vastavalt AS Rakvere Vesi tehnilistele nõuetele. Vee- ja kanalisatsioonitorud on olemas Karja ja Võidu tänaval. Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud ühendatakse planeeringuala läänepiiril (Karja tänaval) ühisvee ja -kanalisatsioonitorustikega. Ühisvee-, sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikud ehitatakse piki tänavamaid välja planeeringuala piirini kuni Remmelga ja Moortali kinnistute piirini.

Kavandatud kruntide liitumised on planeeritud tänavamaale. Projekti koostamisel paigaldatakse peakraanid ja kontrollkaevud kuni 1m kaugusele liituva kinnistu piirist.

Planeeringuala läbib kagu-loode suunaliselt kanalisatsioonitoru läbimõõduga 315 cm, see torustik läheb planeeringu ala piires kasutusest välja ning olemasolev kanalisatsioonitoru ühendatakse Lubja tn 1 kinnistu põhjaküljel planeeritud tänavamaale kavandatud kanalisatsioonitorusse.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike materjalidena kasutada plastmaterjale. Ehitatavate veetrasside sisestustorustiku läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama läbimõõduga kuni De 63 mm (kaasaarvatud) PE100 SDR11, sellest suuremad mõõdud PE100 SDR17. Veevarustuse torustiku minimaalne paigaldamissügavus on 180cm. Reoveed kogutakse võimalusel planeeringualalt kokku isevoolselt. Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustiku ja kinnistutele rajatavate kanalisatsiooni-torustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt DN160 mm.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike täpsed tehnilised lahendused ning paiknemine antakse projekteerimise etapis.

Arendaja ehitab välja ühisvee-, sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikud ning annab need tasuta üle vee-ettevõtjale või kohalikule omavalitsusele. Vee-ettevõtja kasuks seatakse isikliku kasutusõiguse lepingud (arendaja poolt Aktsiaseltsi Rakvere Vesi kasuks).

#### 3.12.2 Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala teenindavad olemasolev ja planeeritud tuletõrje veehüdrant, millest tagatakse väline tulekustutusvesi.

#### 3.12.3 Sademevee kanalisatsioonivõrk

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku sajuveetrassi koridori määramiseks. AS Rakvere Vesi üldised tingimused:

1. igal krundil tekkivad sajuveed tuleb hajutada või immutada krundi piires. Valingvihmade hajutamise eesmärgil juhtida kinnistutel formeeruvad sademete veed sademete vee tänavatorustikesse läbi kinnistutele planeeritavate sademete vee immutusväljakute. Sadevete immutusväljakute väljundtorustike (ülevoolutorude) maksimaalseks läbimõõduks määrata projekteerimise käigus 110 mm;
2. sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikud tuleb välja ehitada lahkvoolsetena;
3. katustele langevad sajuveed tuleb kokku koguda.

Kavandatud tänavamaa kruntidele planeeritakse sajuveetorud, mis ühendatakse Karja tänava sajuveetorudega. Kavandatud kruntidele nähakse ette sajuvee immutusalade võimalikud asukohad, millest liigveed suunatakse tänavatorustikku.

Katuselt ärajuhitav sademevesi on soovituslik kokku koguda mahuti(te)sse ning kasutada seda kastmisveeks.

Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Sajuvee juhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektiga.

#### 3.12.4 Küttevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Rakvere Soojus väljastanud tehnilised tingimused 07.07.2025 nr 1-16/11. Planeeritud ärihoonet ja korterelamuid on plaanis kütta maagaasi või kaugküttega. Eramute kütteallikad valitakse nende projekteerimise käigus. Lõplik lahendus antakse ehitusprojektis.

Planeeringuala ei asu Rakvere linna kaugküttepiirkonnas, kuid kui projekteerimise etapis osutub võimalikuks ning majanduslikult otstarbekajs liituda kaugüttega, valitakse küttega varustajaks AS Rakvere Soojus, kes on nõus küttepiirkonda laiendama ka käesolevale planeeringualale.

Liitumine soojusvõrguga ehitatakse välja olemasoleva eelisoleeritud DN150/280 kaugküttetorustiku baasil, millest on võimalik teha väljavõte. Torustik asub Ussimäe tänaval.

Erakinnistutele jäävatele maa-alustele soojatorustikele on näidatud servituudialad torustike kaitsevööndite ulatuses (2 m torustikust mõlemale poole).

AS Gaasivõrk väljastas detailplaneeringu koostamiseks 04.07.2023 tehnilised tingimused nr 3-6/146-23. Planeeritud hoonete gaasipaigaldise võimsus kokku koos küttega on umbes 1000kW, gaasikulu aga maksimaalselt 400 000 kuupmeetrit aastas. Karja tänav T3 katastriüksusel paiknevast B-kategooria gaasitorust tehakse väljavõte peamiselt krundile nr 21 (tee ja tänava maa-ala) ehitatava uue gaasitoru jaoks. Sellest harust ehitatakse gaasitorud iga hooneni. Gaasivõrguga liitumiseks esitab arendaja taotluse AS Gaasivõrgule.

#### 3.12.5 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrilahendus lähtub Elektrilevi väljastatud tehnilistest tingimustest nr 453581.

Detailplaneeringu ala liitumine elektrivõrguga on võimalik alajaamast nr 14 MEK (Rakvere L).

Uutele objektidele näha ette ringtoide alajaamast 0,4kV maakaabelliinidega. Tänavamaale paigaldatakse jaotuskilbid ning ühe- ja kahekohalised liitumiskilbid.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ töötajatele tuleb tagada juurdepääs elektrikilpidele. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Planeeritud tänavatele on ette nähtud 0,4 kV maakaablite koridorid. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrikaablite margid täpsustatakse tööprojektis. Välised elektriühendused ehitatakse vajadusel ümber maakaablitega. Olemasoleva elektrivõrgu väljaehitamine ja/või ümberehitamine toimub kliendi kulul. Ümberehituseks tuleb esitada Elektrilevi Osaühingule kirjalik taotlus. Elektrivõrgu ümberehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Hoonete katustele võib rajada päikesepaneelidest koosnevaid energiatootmise üksusi.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada Elektrilevi Osaühingule liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi Osaühingule esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### 3.12.6 Välisvalgustus

Kavandatud tänavamaa kruntidele on ette nähtud tänavavalgustuse paigaldamine. Detailplaneering näeb ette tänavavalgustuse kaabli võimaliku paiknemise. Kruntide pos nr 1, 2, 3 ja 20 välisvalgustuse lahendus töötatakse välja projekti staadiumis. Detailplaneeringus kavandatud elamumaa kruntide lahendused koostatakse ehitusprojektis.

#### 3.12.7 Sidekanalisatsioon

Detailplaneeringu sidelahendus on koostatud Telia Eesti AS väljastatud tehniliste tingimuste nr. alusel. Detailplaneeringus nähakse ette asukohad välissideliini rajatistele.

Planeeringulahendus näeb ette liitumised sidekanalisatsiooniga sidekaevust nr RK2-131, planeeritud tänavamaale on kavandatud sidekaabel ja kruntide liitumised. Lahendus täpsustatakse projekti koostamisel.

### 3.13 Mõjude hindamine

Planeeringulahenduses on tegemist tavalise mõjuga, milles nähakse ette linna üldplaneeringukohase lahenduse elluviimine. Endine tootmisala on hetkel ebapiisavas kasutuses ja vajab korrastamist ning tagab linna jätkusuutliku arengu. Planeering näeb ette kestliku ja kvaliteetse elukeskkonna kavandamise.

Müra. Linnalises keskkonnas on suurem müraallikaks transport. Piirkonnas on võimalik transpordist tulenevat müra vähendada normatiivist väiksemate parkimiskohtade kavandamisega, et spordihalli ja äripindade külastajatele võimaldada alternatiivina liikuda jalgsi ja jalgrattaga. 15- minuti jalgsikäigu kaugusel paiknevad teenuse kasutajatel puudub otsene vajadus kasutada selleks sõidukit.

Jahutus- ja kütmisseadmete paigutamisel hoonetele arvestada, et müra ei kanduks krundipiirist kaugemale ja ei häiriks naabreid.

Majanduslikud mõjud. Piirkonna väljaarendamine loob juurde töö- ja elukohtasid. Hea tehnovõrkudega varustatus on keskkonda hoidev ning majanduslikult säästavam ellu viia. Planeeringulahendus toetab kestlikku majandusarengut. Ressursisäästvam on piirkonna areng milles olemasolev taristu on välja ehitatud.

Sotsiaalne mõju. Tervikpiirkonna väljaarendamine segafunktsioonilise alana loob võimaluse erinevate elanike rühmade elama asumisele kas eramutesse või korteritesse. Kavandatud padelihalli ja ärihoonete külastajateks ei ole üksnes planeeritud ala elanikud vaid kogu linn- ja ka lähiala elanikud.

Kultuuriline mõju. Padelihalli ehitamine edendab spordikultuuri. Alal ei paikne kultuuriväärtuslikke objekte, mille säilitamine/renoveerimine oleks vajalik.

Keskkond ja jäätmemajandus. Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõjus strateegilist hindamist. Planeeringulahendus väldib õhu-, pinnase- ja veereostuse ohu teket. Ala arendamisel eelistada kliimakindlaid ja kliimamuutusi leevendavaid mitmekesiseid ruumilahendusi. Kuna ala on varasemalt olnud kasutusel tootmisalana, siis ei hõivata uusi alasid loodusliku maa arvelt piirkonna arendamisel.

Tekkivad jäätmed kogutakse kokku sorteeritult ning jäätmevedu toimub linna jäätmehoolduseeskirja kohaselt.

### 3.14 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

* Olemasolevad trassikoridorid

Planeeritud kitsendused:

* Täpsustatakse tehnovõrkude lahenduse väljatöötamisel ehitusprojektis.

## Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2022 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;

Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele;

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Planeeringuala hoonetesse rajatakse tööruume, hoonete planeerimisel arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ (edaspidi määrus nr 28) § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Määruse 28 lisa 1 kohaselt asub Rakvere linn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus, seega oleks asjakohane enne hoonete projekteerimist pinnaseõhu radooniuuringu korraldamine;

Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestataks naaberhoonete paiknemisega. Tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid, samuti peab see vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"). Hoonete projekteerimisel lähtuda ka standardist 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.

Vajadusel teostada insolatsiooniarvutused koos hoonete ehitusprojektidega. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 “Päevavalgus hoonetes“.

Hoonete kasutusotstarvete alusel täpsustatakse normatiivsete ja planeeritud parkimiskohtade vajadust ning paiknemist;

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses olevate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid;

Hoone(-te) ehitusprojekti koostamisel töötatakse välja ka väliruumi lahendus.

### Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Kavandatud hooned tuleohutusklass määratakse ehitusprojekti koostamisel. Päästemasinate juurdepääsud kavandatud hoonetele on tagatud olemasolevatelt ja kavandatud tänavalt. Juurdepääsud peavad vastama eesti standardile EVS 812-7:2018 p. 14.

Hooned projekteerida siseministri 01.03.2021 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vastavalt.

Kavandatud hoonetelt tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojektis. Planeeritud hoonete välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoonete projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkesektsiooni pindaladele.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevast ning planeeritud hüdrandist. Tuletõrje veevõtukoha nõuded peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded , tingimused ning kord“.

### Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Ala multifunktsionaalne kasutus ja inimeste ööpäevaringne kohalolu suurendab piirkonna turvalisust. Tagada hea nähtavus, valgustatus ja paigaldada turvasüsteemid (videovalve). Turvaline liiklemine väikelastest vanuriteni ning vaegliiklejatele tagatakse läbimõeldud väliruumi ja siseruumide lahendustega projekti koostamisel.

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoonete ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu. Tagada korrastatud väliruum, prügikastide ning istumisvõimaluste piisavus avalikus linnaruumis.

### Tehnovõrkude valdajate nõuded ehitusprojekti koostamiseks

* Elektrilevi OÜ: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega;

* Telia Eesti AS: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel

tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vajalik täiendavalt esitada tööjoonised

tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused

maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis.

## Planeeringu rakendamise võimalused

Ala väljaarendamine toimub etapiviisiliselt.

Esimeses etapis on ette nähtud välja ehitada pos nr 2 padelihall ja selle teenindamiseks vajalik tänavavõrk ning liitumised tehnovõrkudega

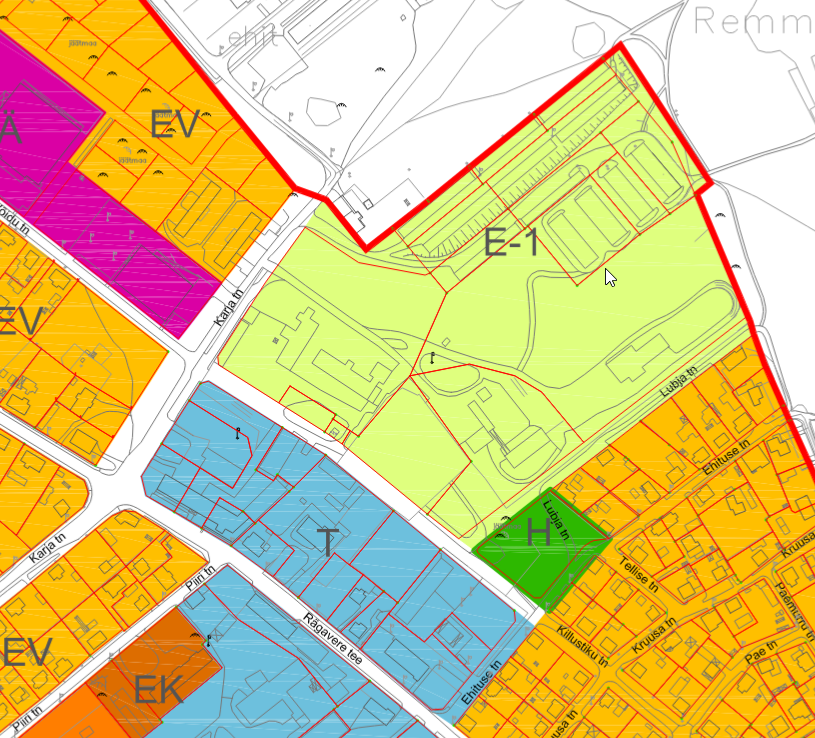
Hoonete väljaehitamise etapid:

1. Korterelamud koos teedevõrgustiku ja liitumised tehnovõrkudega
2. Eramud koos teedevõrgustiku ja liitumised tehnovõrkudega

Kogu hoonestust ja tänavavõrku võib ehitada ja jagada ka väiksemateks all- etappideks.

## Planeeringus kavandatu vastavus üldplaneeringule ja arengudokumentidele

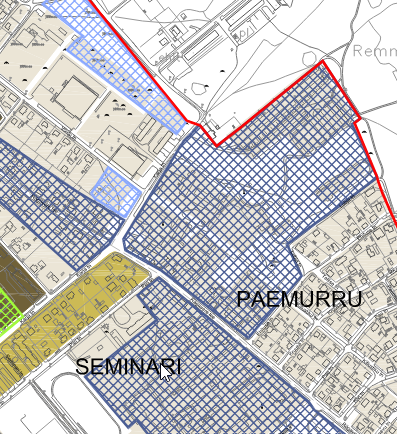
Rakvere Linnavolikogu 15.01.2014 a. otsusega nr 3 kehtestatud Võidu tn 111 ja Lubja tn 3 detailplaneeringuga muudeti Võidu tn 99 kinnistu ja Võidu tänava äärde jäävate kinnistute osas Rakvere linna üldplaneeringut, mille tulemusena määrati Võidu tn 99 kinnistu juhtotstarbeks ärimaa ala. Koostatava detailplaneeringuga plaanitakse Võidu tn 99 kinnistule rajada padelihalli ja on seega kooskõlas ka ärimaa juhtotstarbega. Planeeringualale kavandatavad elamukrundid asuvad perspektiivsete elamute ala (E-1) maakasutuse juhtotstarbe alal, olles seega vastavuses üldplaneeringu eesmärkidega.



**VÕIDU TN 99- ÄRIMAA**

**PLANEERINGALA**

Väljavõte üldplaneeringu joonisest „Rakvere linna maakasutusplaan“. Planeeritud ala juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamute ala (E-1).

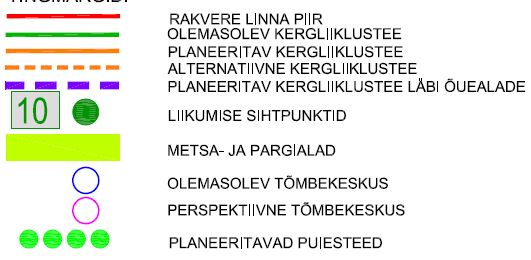
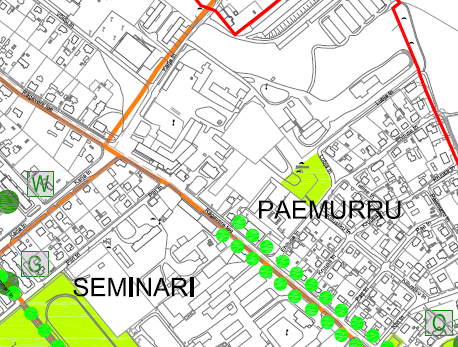


PLANEERITAV 1-3 KORRUSELINE HOONESTUSALA

Väljavõte üldplaneeringu joonisest „Rakvere kõrguslik tsoneerimine“

**Kergliiklus**

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringu olemasolevate ja planeeritava kergliikluse lahendusega.



Väljavõte üldplaneeringu joonisest „Olemasolev ja planeeritav kergliiklus“

Detailplaneeringu lahendus lähtub 15 minuti linna ideest, vt. Lisade kaust Lisa 5 joonis nr 2 „Ruumilise keskkonna analüüs“. Planeeritud tegevused toetavad ala elanikke, kellele jäävad pakutavad teenused 15 minuti jalgsikäigu kaugusele.

**Lääne – Viru maakonnaplaneering**

Rakvere linn on maakonnaplaneeringu 2030+ kohane maakondlik keskus ja linnalise asustusega ala. Eesmärk on linnapiirkondades tagada linna ja nende lähitagamaa koostoimimine. Detailplaneeringualale kavandatud ärihooned, spordihall (padel) teenindab nii Rakvere linna kui ka lähipiirkonna elanikke. Linna ning lähitagamaa hea ühendus on loodud väljaarendatud ühistranspordi ja kergliiklusteede võrgustikuga.

Detailplaneering arvestab maakonnaplaneeringu seatud eesmärkide elluviimisega.

**Detailplaneeringu algatamise lähtetingimused**

Detailplaneeringut on koostatud vastavalt Rakvere Linnavalitsuse 26. mai 2025 korralduse nr 340 algatatud lähtetingimustele.

# II Joonised

### Joonis nr 1 Asukohaskeem

### Joonis nr 2 Põhijoonis

### Joonis nr 3 Tehnovõrkude koondplaan

### Illustreeriv materjal