

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu nimetus

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

2. Detailplaneeringu koostamise tellija

REVIN GRUPP OÜ (registrikood 11896241)

3. Detailplaneeringust huvitatud isik

REVIN GRUPP OÜ (registrikood 11896241)

4. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

4.1. Rakvere linna üldplaneering (kehtestatud Rakvere linnavolikogu 17. veebruari 2010.a. määrusega nr 6);

4.2. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27. veebruari 2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);

4.3. Rakvere linna arengukava 2024-2030;

5. Planeeringuala asukoht ja ulatus

Planeeringuala, suurusega 5,3 ha, paikneb Rakvere linnas Paemurru linnaosas (Pilt 1). Planeeringualal paiknevad eraomandis olevad Võidu tn 99 (katastritunnus 66301:013:0029, tootmismaa 100%, pindala 16572.0 m²), Võidu tn 101 (katastritunnus 66301:013:0003, tootmismaa 75%, ärimaa 25%, pindala 688.0 m²) ja Lubja tn 3 (katastritunnus 66301:013:0028, tootmismaa 100%, pindala 25632.0 m²) kinnistud ning munitsipaalomandis olev Lubja tn L1 (katastritunnus 66301:013:0047, transpordimaa 100%, pindala 4018.0 m²). Planeeringuala hõlmab ka Võidu tn 99 ja Võidu tn 101 kinnistutega piirnevat avalikus kasutuses teid. Juurdepääs planeeringualale tagatakse munitsipaalomandis olevatelt Võidu, Karja, Ussikuninga ja Lubja tänavatelt.

Planeeringuala kattub osaliselt 2014.a kehtestatud detailplaneeringuga: “Võidu tn 111 ja Lubja tn 3 kinnistute ning neid ümbritseva maaala detailplaneering”. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (PlanS § 140 lõige 8).



Pilt 1. Planeeringuala ulatus ja suurus.

6. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamumaa, ärimaa ja transpordimaa sihtotstarvetega kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ja tehnovõrkude asukohtade määramine. Rakvere linna arengukava 2024-2030 üheks eesmärgiks on terviklike elumupiirkondade arendamine, millega kavandatav tegevus on kooskõlas.

7. Detailplaneeringu koostamisel lahendatavad ülesanded

Detailplaneeringu koostamisel lahendatakse järgmised ülesanded lähtuvalt PlanS § 126 lõikest 1:

- 7.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 7.2. Krundi hoonestusala määramine;
- 7.3. Krundi ehitusõiguse määramine;
- 7.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 7.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 7.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 7.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 7.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 7.9. Kuja määramine;
- 7.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 7.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 7.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse määramine;

7.13. Põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;

7.14. Muud PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise ülesanded võivad planeerimismenetluse käigus muutuda või täieneda.

8. Vastavus Rakvere linna üldplaneeringule

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.

9. Vastavus Lääne- Viru maakonnaplaneeringule

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala tegemist maakondliku keskuse ja linnalise asustusega alaga ehk tiheasustusega. Planeeringuala piirneb Rakvere vallaga, kus piirneval maa-alal on samuti linnatüüpi asustus.

10. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Planeeringu koostamise menetlus algab planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemisega. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tuleb teha kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest.

11. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud

11.1. Topo-geodeetiline uuring;

11.2. Haljastuse dendroloogiline hinnang;

11.3. Kontaktvööndi analüüs (PlanS-i mõistes planeeringuala ja selle mõjuala analüüs);

11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine;

11.5. Planeerimismenetluse käigus selgub täpsem uuringute vajadus.

12. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusele nr 133 "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused": Päästeamet ja Terviseamet.

13. Detailplaneeringu koostamisel kaasatavad isikud ja asutused

13.1. Planeeringuala naaberkinnistute Võidu tn 105 (66301:001:0375, 75 % tootmismaa / 25% ärimaa, 3229 m²), Võidu tn 103 (66301:013:1170, 100 % tootmismaa, 200 m²), Võidu tn 112 (66301:013:1260, 100% ärimaa, 1338.0 m²), Rägavere tee 35a // Võidu tn 110 (66301:001:0698, 75 % tootmismaa/ 25% ärimaa, 3173.0 m²), Võidu tn 108 (66301:001:0699, 75 % tootmismaa/ 25% ärimaa, 881.0 m²), Võidu tänav 97 (66301:012:0079, 100 % ärimaa, 8002 m²), Karja tn 63//63a (66301:012:0020, 100 % elamumaa, 4225 m²), Karja tn 65 (66301:012:0008, 100 % elamumaa, 1172 m²), Karja tn 65 (66301:012:0008, 100% elamumaa, 1172.0 m²), Ussimäe tn 15

(77004:001:0046, 100 % elamumaa, 5370 m²), Sooserva tn 1 (66301:013:0660, 100 % elamumaa, 1350 m²), Siu tn 2 (66301:013:1000, 100 % elamumaa, 1631 m²), Siu tn 4 (66301:013:0041, 100 % elamumaa, 1361 m²), Siu tn 6 (66301:013:1020, 100 % elamumaa, 3869 m²), Siu tn 8 (66301:001:0545, 100 % elamumaa, 2349 m²), Siu tn 10 (66301:013:1010, 100 % elamumaa, 2952 m²), Remmelga (77004:001:0590, 100% maatulundusmaa, 56996 m²), Moortali (77004:001:0180, 100% maatulundusmaa, 228548.0 m²), Lubja tn 14 (66301:013:0050, 100 % elamumaa, 9098 m²), Ehituse tn 17 (66301:013:0750, 100 % elamumaa, 1259 m²), Ehituse tn 15 (66301:013:0740, 100 % elamumaa, 1184 m²), Ehituse tn 13 (66301:013:0670, 100 % elamumaa, 1381 m²), Ehituse tn 11 (66301:013:1030, 100 % elamumaa, 1775 m²), Lubja tn 6 (66301:013:0430, 100 % elamumaa, 873 m²), Lubja tn 2 (66301:013:1160, 100% elamumaa, 891.0 m²), Lubja tn 1 (66301:013:0026, 100 % tootmismaa, 9586 m²);

13.2. Rakvere Vallavalitsus;

13.3. Elektrilevi OÜ;

13.4. Telia Eesti AS;

13.5. AS Rakvere Vesi;

13.6. AS Rakvere Soojus;

13.7. Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetlusse kaasatud.

14. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

14.1. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned minimaalselt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeringuala piire. Aluskaart peab sisaldama koostaja kirjanurka, kus on ära märgitud koostaja nimi (nimetus), litsentsi number ning koostamise kuupäev. Rakvere Linnavalitsus võib vajaduse ilmnemisel nõuda täiendava geodeetilise mõõdistuse teostamist juhul, kui see on vajalik planeeringulahenduse koostamiseks, täiendamiseks või täpsustamiseks.

14.2. Koostada kontaktala analüüs (planeeringuala ja selle mõjuala analüüs):

14.2.1. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs koosneb seletuskirja tekstilisest osast ja eraldiseisvast joonisest (kontaktvööndi joonis), mis täiendavad üksteist.

14.2.2. Detailplaneeringus esitatakse lähiümbruse liikumisskeem, milles on määratud juurdepääsud planeeringualale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

14.2.3. Detailplaneeringus esitatakse kontaktvööndis algatatud, vastuvõetud ja kehtestatud detailplaneeringud, märkides ära nende ulatuse (planeeringualasid mitte täita viirutusega), staatuse ja nimetuse ning vastavalt kas algatamise, vastuvõtmise või kehtestamise otsuse nimetuse, numbri ja kuupäeva.

14.2.4. Detailplaneeringus esitatakse planeeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid.

14.2.45. Detailplaneeringu seletuskirjas esitatakse kontaktala (planeeringuala ja selle mõjuala) analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused (PlanS § 3 lõige 3).

14.3. Viia läbi detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning seada tingimused võimalike mõjude leevendamiseks (PlanS § 4 lõike 2 punkt 5). Mõjude asjakohasus tähistab seotust detailplaneeringu eesmärgi ja alaga. Asjakohased mõjud võivad ilmneda nii majanduslikus,

kultuurilises, sotsiaalses kui looduskeskkonnas, nende olulisus võib selguda ka planeeringu koostamise käigus.

14.3.1. Asjakohaste mõjude hindamisel lähtuda Rahandusministeeriumi koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ <https://planeerimine.ee/dp/noustik/>, mille peatükis 5.3. on käsitletud asjakohaste mõjude hindamise teemat <https://planeerimine.ee/dp/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/>.

14.3.2. Planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks teha vajadusel täiendavaid uuringuid ja analüüse.

14.3.3. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik analüüsida planeeringulahenduses kliimamuutustega arvestamise võimalusi (näiteks sagenevate äärmuslike ilmastikuolude mõju). Sellest tulenevalt kavandada planeeringulahenduses meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohandamiseks. Samuti seada täiendavad meetmed planeeringulahenduse elluviimiseks, kuna planeeringuala asub kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal.

14.3.4. Asjakohaste mõjude hindamise teemad võivad planeerimismenetluse käigus täieneda.

14.4. Planeerimisel arvestada kehtiva Rakvere linna üldplaneeringu nõudeid.

14.5. Parkimine lahendada krundisiseselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

14.6. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel/rekonstrueerimisel.

14.7. Planeeringulahenduses tuleb tugineda liikumisviiside analüüsile, mis sisaldab liikluse tekke väljaselgitamist ja selle mõju olemasolevale tänavavõrgule.

14.8. Määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus.

14.9. Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

14.10. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

14.11. Vajaduse ilmnemisel kannab võimalike uuringute, analüüside ja ekspertiiside ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud huvitatud isik.

14.12. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem/situatsiooniskeem, kontaktvööndit iseloomustav joonis, tugiplaan/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500) ning vajadusel kehtetuks muutuva planeeringu joonis.

14.13. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

14.14. Detailplaneering vormistatakse soovitatavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ ja Rahandusministeeriumi juhendmaterjali „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ 2022 alusel.

14.15. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeeringu digitaalsed kihid esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt PLANK-is kontrollitult.