

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Rakveres Tallinna tn 36 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneeringu koostamise aluseks on Andres Kelk'i avaldus Rakvere linnavalitsusele ja Rakvere linnavalitsuse korraldus nr 967 14.november 2011.a. detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- ehitusõiguse määramine,
- hoonestusala piiritlemine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- kujade määramine
- tehnoõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine
- õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere linna üldplaneering. Tallinna tn 36 kinnistu asub Kukeküla linnaosas.

Vastavalt üldplaneeringule asub Tallinna tn 36 kinnistu miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Miljööväärtuslike hoonestusalade määramine on vajalik selleks, et säilitada piirkonna väljakujunenud miljöo oma terviklikkuses, oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, krundistruktuuri, omanäolise ja ühtse arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

Miljööväärtuslike alade määramine ja neile piirangute seadmine on vajalik kultuuriväärtusliku pärandi säilitamiseks nendel aladel. Seejuures ei takistata arenguid ja ehitustegevust vaid säilitatakse ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslike tervikute ja neid kujundavate ehitiste, kinnistustruktuuri, maastikuelementide, miljöo eripära ning neile avanevad kaug- ja lähivaated.

Lille- ja Kukeküla miljööala

Kukeküla ja Lilleküla linnajaod asuvad Rakvere põhjaosas Tallinna tänava ja raudtee vahel. Kukeküla on 19. sajandi lõpu/ 20. sajandi alguse linna tüüpiline raudtee-agul, mis on kujunenud kesklinna ja raudteejaama siduva ühendustee äärde endisele mõisamaale ja sealt aeglaselt laiali veninud.

Kukeküla oli algselt eelkõige töölislinnaosa. Sõjapurustuste ja hilisemate lammutuste ning vahele-ehitamiste tõttu on ühekorruselisi agulihütikesi Kukekülas säilinud vaid teatud tänavalõikudes, ülejäänud osas domineerib pigem sõdadevaheline tagasihoidlikumat tüüpi eeslinnaarhitektuur ja Nõukogude aja algupoole eramud. Üheks levinumaks näiteks 1950. aastate elamutest on tüüpprojekti järgi ehitatud viilkatusega väikesed puitelamud.

Planeeringualal asub lisaks Tallinna tn 36 kinnistule ka osaliselt Tallinna tn 38 // Võidu tn 27 kinnistu, kuna nimetatud kinnistu õuealalt toimub juurdepääs Tallinna tn 36 kinnistule. Tallinna tn 36 katastritunnus on 66301:007:0220,

Rakvere linn Tallinna tn 36 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneering
Töö nr 396/0914 OÜ A.V.R. Projekt 19. veebruar 2024
sihtotstarbega ärimaa, pindala 521 m². Osaliselt on planeeringualal ka
Tallinna ja Võidu tänavate lõigud.

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Rakvere linna keskosas, Võidu tänav ja Tallinna tänav ringristmiku läheduses, selle idaküljel.

Tallinna 36 idaosas asub praegu 1-korruselise kivihoone, mida kasutatakse äriotstarbel, läänes osas asub kruuskattega ala, mida kasutatakse sõidukite parkimiseks.

Teisel pool Tallinna tänavat, Tallinna tn 43, asub kaubandushoone, mille ümber ei ole rajatud piirdeid. Siin asub lisaks suurele parklale ka kõrghaljastusega park.

Üle Võidu tänav, Tallinna tn 32 ja 34 kinnistutel paikneb nn Aleksandri park, mis on korrastatud.

Teisel pool ringristmikku paikneb mitmekorruseline endine gümnaasiumihoone.

Naaberkinnistul Tallinna tn 38 // Võidu tn 27, mis on ühiskondlike ehitiste maa, asuvad 1-korruselised kivihooned - admin.hoone ja endine Päästeteenistuse hoone.

Tänavate olukord ja heakorrastus on väga hea.

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane.

Liikluskorraldus.

Planeeringuala krundile Tallinna tn 36 toimub juurdepääs kahesuunalise liiklusega Võidu tänavalt üle Tallinna tn 38 // Võidu tn 27 kinnistu.

Liiklusintensiivsus Tallinna tänaval on suhteliselt kõrge, Võidu tänaval pisut madalam, Rakvere linna keskmisel tasemel. Tallinna tänavala laius on ca 10 meetrit, Võidu tänavala laius on ca 8 meetrit.

Tänavala ja Tallinna 36 kinnistu piiri vahel paiknevad haljasribad ja kõnniteed.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus.

Tallinna tn 36 kinnistu sihtotstarve jääb endiselt ärimaaks. Krundijaotust pole ette nähtud.

Ehitusõigus.

Detailplaneering annab projektlahendusena detailplaneeringualal, Tallinna tn 36 kinnistul, asuvale hoonele täiendava hoonestusaluse pinna, mille paiknemine, samuti ehitusõiguse näitajad, on toodud detailplaneeringu põhijoonisel. Joonisel on näidatud hoonestusala ärihoone laiendamiseks. Maksimaalne hoonestusala pind on kokku kuni 355 m², lubatud hoonete arv on kaks, lubatud korruselisus kaks ning hoone lubatud kõrgus kuni 8 m.

Olulisemad arhitektuurinõuded.

Kuna tegemist saab olema avaliku funktsiooniga hoonega, siis vastavalt kehtivale Rakvere linna üldplaneeringule tuleb arhitektuurse lahenduse

Rakvere linn Tallinna tn 36 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneering
Töö nr 396/0914 OÜ A.V.R. Projekt 19. veebruar 2024
leidmiseks korraldada vähemalt kolme erineva osavõtjaga avalik või kutsutud
arhitektuurivõistlus, et tagada kõrge avaliku ruumi arhitektuurne kvaliteet.
Planeeritava elamu arhitektuur peab olema piirkonna miljöösse ja linnaruumi
sobiv. Fassaadidel tuleb vältida imiteerivaid materjale.

LIIKLUSKORRALDUS

Liiklemisvõimalused maa-alal.

Detailplaneeringu lahendus liikluskorralduses muudatusi ette ei näe.
Juurdepääs jääks endiselt läbi Tallinna tn 38 // Võidu tn 27 kinnistu, kuid
nimetatud kinnistust kasutatakse ainult kinnistu põhjapoolset osa.

Planeeritavale kinnistule tagatakse juurdepääs Võidu tänavalt üle kõnnitee
madaldatud osa.

Teekatendid rajada vastavalt projektlahendusele.

Parkimine ja kõnnitee.

Sõidukite parkimine toimub kinnistu piires. Vastavalt planeeringule on kinnistul
vähemalt 6 parkimiskohta. Lisaks nimetatud kohtadele on võimalik parkida
ärihoones töötajatel kuni 2 autot (põhijoonisel tähistatud rohelisega).

Kõnniteid ei rajata, kuna planeeritavat kinnistut ümbritsevad korralikud
renoveeritud kõnniteed.

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 25.06.2015 „Ehitise
kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi
tähistusele esitatavad nõuded“

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal
pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus
mõlemal pool liini telge:

- kuni 1 kV nimipingega liinide korral on 2 meetrit;
- 1 kuni 35kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 1 kuni 35 kV nimipingega liinide korral on 10 meetrit;
- 35–110 kV nimipingega liinide korral on 25 meetrit;

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd elektrikaablitel on piki kaabelliini kulgev
ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel
paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 25.06.2015 „Ehitise
kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi
tähistusele esitatavad nõuded“

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse
mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste
tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks
kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76.

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele on 2 meetrit.

Kitsendused.

Kitsendusala on ette nähtus pespektiivsele sidekaablile trassivaldaja kasuks. Ala jääb Tallinna tn 38 // Võidu tn 27 krundil teeservituudi alla.

Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Servituudid.

Planeeringualal on ettenähtud kinnistule juurdepääsu servituut. Servituut rajatakse Tallinna tn 38 // Võidu tn 27 kinnistule Tallinna tn 36 kinnistu omaniku kasuks. Servituudi asukoht toodud põhijoonisel, ala laius on 6 meetrit, mis tagab manööverduse võimaluse.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus.

Planeeringuala kinnistu, Tallinna tn 36 tuleb heakorrastada ja hooldada. Edelapoolsel küljel planeeritava hoone ja kõnnitee vahel säilitada olemaolev haljasala, mis tuleb korrastada, istutada põõsashaljastus. Haljasala korrastamine teostada vastavat pädevust omava spetsialisti poolt. Ehitusprojekti koostamise mahus näha krundil ette juurdepääsutee ja parkla lahendus katendite lahendus (kõvakate).

Piirded.

Planeeritavale Tallinna tn 36 kinnistule piirdeid ette ei nähta.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal ei kavandata keskkonnaohtlikku tegevust. Kinnistult tulevad sademeveed ei ole reostunud ning tuleb juhtida planeeringualal asuvasse Tallinna ja Võidu tänavate ristmiku sademeveetrassi.

Olmejäätme käitluse aluseks on: keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 "Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"

Tulenevalt jäätmeseadusest on Eestis jäätmete liigiti kogumine kohustuslik - vajalik on olmejäätmete sorteerimine.

Ärihoone jäätmekäitlus on seotud jäätmete kogumise, vedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega).

Rakvere linn Tallinna tn 36 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneering
Töö nr 396/0914 OÜ A.V.R. Projekt 19. veebruar 2024
Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele. Jäätmekäitluse kulud kannab jäätmevaldaja. Jäätmehoolduse arendamist teostatakse kohaliku omavalitsuse jäätmekava alusel.

Krundil peavad olema oma jäätmete kogumiseks prügikonteinerid. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud juurdepääsutee kaudu.

KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid.

Ümbruskond peab olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohutustundest ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine päevasel ajal (inimesed on tööl ja koolis).

Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uked ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt.metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissemurdmise riski.

TULEOHUTUS

Planeeritav hoone ehitatakse tulepüsivusklassiga TP2 ning on IV kasutusviisiga. Projekteerida vastavalt siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, jõustunud 1. märtsil 2021.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peab planeeritav juurdeehitus asuma Tallinna tn 38 // Võidu tn 27 kinnistute ehitistest vähemalt 8 meetri kaugusel, mis vastaks nõutavale tuleohutuskujale. Kui vahekaugus on väiksem, tuleb rakendada ehituslikke meetmeid tuleohutuse tagamiseks.

Tuletõrjevahenditega juurdepääs on kinnistu hoonetele tagatud nii Võidu, kui ka Tallinna tänavalt. Kustutustöid on päästemasinatega võimalik teha samuti nimetatud tänavatelt, mille katttega alade (laius 8 ja 10m) kandevõime on üle 25 tonni. Masinate manööverdus toimub tänava-alas.

- Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: EVS 812-6:2012 + A1:2013 – Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus alusel

Rakvere linn Tallinna tn 36 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneering
Töö nr 396/0914 OÜ A.V.R. Projekt 19. veebruar 2024
IV kasutusviisiga hoone puhul (piirpindala kuni 800 m² ja põlemiskoormus
kuni 600 MJ/m²) on normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.
Lähim tuletõrje hüdrant asub planeeritava alast u 35 m kaugusel loode pool,
Tallinna ja Võidu tänavate ristmikul.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Tallinna ja Võidu tänavate all asuvad elektrikesk- ja madalpinge maakaablid, veetrass, kanalisatsioonitrass, sidekanalisatsiooni ja sademevee kanalisatsioonitrass.

Elektrivälisvalgustus planeeringualaga piirnevatel tänavatel on tagatud õhuliiniga.

Sidevarustus.

Tallinna tn 36 hoone saab sidevarustuse õhuliinist, juurdeehituse sidevarustus lahendatakse olemasoleva hoone baasil.

Perspektiivne sidevarustus lahendatakse Võidu tänava all paiknevast sidekaablist.

Elektrivarustus.

Olemasoleva ärihoone elektrivarustus on tagatud olemasoleva maakaabelliiniga Võidu tänava poolt. Planeeritav juurdeehitus saab elektrivarustuse olemasoleva hoone baasil (vajadusel sõlmitatakse uus leping peakaitsme võimsuse suurendamiseks).

Veevarustus.

Olemasoleva hoone veevarustus on rajatud Võidu tänava all oleva ühisveevärgi torustiku baasil. Planeeritav juurdeehitus saab veevarustuse olemasoleva Tallinna tn 36 asuva hoone veemöödusõlmest. Juurdeehituse veevarustus käib läbi olemasoleva hoone veemõõtja.

Kanalisatsioon.

Olemasoleva hoone kanalisatsioon on rajatud Võidu tänava all oleva ühiskanalisatsiooni torustiku baasil.

Planeeritavast juurdeehitusest juhitakse reoveed Tallinna tn 36 kinnistul kanalisatsiooni torustikul paiknevasse olemasolevasse kontrollkaevu.

Planeeringulahenduse väljaehitamise kulutused kannab kinnisvara omanik (arendaja).

Koostas:

A.Klaasen