***Rakvere linnas, Tiigi tn 12 kinnitsu detailplaneeringu***  ***lähteseisukohad*** 04.07.2024

Detailplaneeringu koostamise algatamise otsustajaks ja detailplaneeringu kehtestajaks on Rakvere linnavolikogu, asukohaga Lai tn 20, 44308 Rakvere linn.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Rakvere Linnavalitsus, asukohaga Lai tn 20, 44308 Rakvere linn.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku Rakvere linnavolikogule on esitanud Rakvere Linnavalitsus.

Detailplaneeringu koostaja: Tarvaprojekt OÜ

1. Planeeringuala koht ja pindala: Planeeritav ala suurusega u 1800 m² asub Rakvere linnas, muinsuskaitsealal. Planeeritav ala käsitleb Tiigi tn 12 kinnistut ja sellega piirnevat Vabriku ja Tiigi tänavat.

2. Planeeringuala piirneb: Vabriku ja Tiigi tänavaga ja põhjapoolsest osast Kalda tn 1 // Vabriku tn 12 kinnistuga.

3. Planeeritaval maa-alal on Vabriku ja Tiigi tänava nurgal ajalooline mõisa kaalukoja hoone ehitusaluse pinnaga 62 m², kinnistul on ka osaliselt kõrghaljastust ja planeeringuala läbib jalgtee, millelt inimesed liiguvad Vabriku ja Tiigi tänavate vahelisel suunal.

Planeeritavast alast kirdesse Kalda tänava äärde jääb olemasolev eramajade piirkond. Ka põhjapool endise Rakvere piiritustehase ala on kavas muuta elamu- ja äripiirkonnaks (kehtestatud Kalda tn 3 ja Kalda tn 3A kinnistute detailplaneering).

4. Kehtivad planeeringud:

4.1. Rakvere Linnavolikogu 17.02.2010 määrusega nr 6 kehtestatud Rakvere linna üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on Tiigi tn 12 kinnistule antud maakasutuse juhtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa.

4.2 Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru Maakonnaplaneering 2030+, mille eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamine.

5. Geodeetiline alusplaan: Rakvere, Tiigi tn 12 kinnistu geodeetiline mõõdistus, teostaja Sõmeru Maamõõdu OÜ, mõõtkavas 1:500. Välitööde tegemise aeg: märts 2022, mõõtis ja joonestas: Oliver Sinikas (kutsetunnistus 144931, geodeet tase 5). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

6. Kehtivad piirangud ja seosed planeeringu koostamiseks: Planeeringuala jääb Rakvere vanalinna muinsuskaitsealale (reg 27012), kus kõiki tegevusi reguleerib muinsuskaitseala põhimäärus.) Lisaks on planeeritav ala Pandivere ja adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (kood 108025861).

Tiigi tn 12 kinnistu asub osaliselt mõisapargi nimetu 1,3 ha suuruse tehisjärvega (VEE2013110) ehituskeeluvööndis (245 m² suurusene ala). Järv ei ole avalik ega avalikult kasutatav veekogu. Looduskaitseseaduse (LKS) § 35 alusel on järvel järgmised kitsendused: 1) kalda piiranguvöönd 50 m, mis moodustatakse kalda kaitse eesmärgil, majandustegevus on LKS-iga sätestatud korras lubatud;

2) kalda ehituskeeluvöönd 25 m, mis moodustatakse ranna või kalda kaitse eesmärgil, igasugune ehitustegevus on keelatud.

Lisaks on järvel veel:

1) kalda veekaitsevöönd 10 m, mis moodustatakse vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Reguleeritakse veeseadusega. Looduskaitseseaduse (LKS) § 38 lg 3 kohaselt on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erisused, millele ehituskeeld ei laiene, on loetletud LKS § 38 lõigetes 4, 5 ja 51. Kalda piiranguvööndis, väljaspool ehituskeeluvööndit, on uute rajatiste ehitamine lubatud. Kavandatav korterelamu jääb 25 m laiusest ehituskeeluvööndist välja

Planeeringuala läbib ka elektriliin. Arvestada tuleb selle kaitsevööndiga.

7. Planeeringu koostamiseks taotleda tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt. Planeeringuala ei ole märgitud väärtuslikuna ega säilitatavana 27.02.2019 Riigihalduse ministri poolt käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ ja seetõttu ei ole maakonnaplaneering siduv käesoleva planeeringulahenduse saamiseks.

Kuna Rakvere linna üldplaneering on kehtestatud varem (Rakvere Linnavolikogu 17.02.2010
määrusega nr 6) kui Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 27.02.2019
käskkirjaga nr 1.1-4/30), siis võib maakonnaplaneeringus olla käsitletud selliseid teemasid,
mida varasemalt kehtestatud üldplaneeringus lahendatud ei ole. Planeeringus arvestada maakonnaplaneeringus sisalduvate põhimõtete ja tingimustega.

8. Planeeringu koostamisel arvestada LEMMA OÜ 12.09.2022 koostatud Tiigi tn 12 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnanguga.

9. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust ning Keskkonnaameti arvamusest, 26.07.2022.a. nr.6-5/22/12809-2.

10. Planeeringu eesmärk on jagada planeeritav kinnistu kaheks, sihtotstarbe määramine, tehnovõrkude asukoha määramine, liikluskorralduse ja servituutide vajaduse määramine, kujade ja tuleohutuse määramine.

10.1 Planeeringu eesmärk on jagada planeeritav ala kaheks kinnistuks, millest üks on u 208 m² ärimaa sihtotstarbega ja teine u 769 m² elamumaa sihtotstarbega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on lisaks planeeringuala hoonestamine ehitusloakohustuslike hoonetega ning ehitusõiguse seadmine elamumaa ja ärimaa arendamiseks. Planeeringuga määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus, lahendatakse vajalik taristu, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted ning seadusest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatused.

Planeeringu eesmärk on linnas hoonestuse tihendamine ja tühjana seisvate kasutuseta alade taas kasutusse võtmine.

11. Rakvere linna üldplaneeringu järgi asub kavandatav tegevus ühiskondlike ehitiste maaalal.

Planeeritav tegevus on vastuolus Rakvere linna üldplaneeringuga. Detailplaneering on planeerimisseaduse § 142 tähenduses üldplaneeringut muutev detailplaneering.

11.1 Kuna Rakvere linn asub radooniohtlikus piirkonnas tuleb kõigi uute 3 kavandatavate hoonete puhul, kus alaliselt viibivad inimesed, näha ette radooni levikut ja kogunemist tõkestavad meetmed või teha kohtuuring maapinna radoonisisalduse määramiseks. Kui vastav uuring näitab kogu hoone all normatiivsest väiksemat radoonisisaldust võib radoonivastased meetmed ära jätta. Olemasolevate hoonete renoveerimisel, kus alaliselt viibivad inimesed, tuleb võimalusel kasutada radooni kogunemist tõkestavaid meetmeid, sh pöörata erilist tähelepanu ventilatsioonile.

12. Nõuded koostatavale detailplaneeringule.

12.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

12.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega ja kavandatava lahenduse sobivus alale.

12.3. Planeerimisseaduse loetletud ülesannete täitmine, mis on asjakohased planeeringulahenduse koostamiseks.

12.4. Vertikaalplaneeringu ja sademeveelahenduse koostamine mahus, mis on vajalik planeeringulahenduse elluviimiseks.

12.5. Liikluskorralduse ja parkimise lahendamine.

12.6. Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendamine

12.7. Koostada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, digitaalne ruumimakett.

12.8. Tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

12.9. Servituutide vajaduse määramine.

12.10. Avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste, sh. kommunikatsioonid, platsid ja teed, ehitamise ja/või avalikku kasutusse üleandmise lahendamine.

12.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse määramine.

12.12. Orienteeruv ajakava planeeringu elluviimiseks.

12.13 Vajadusel nõuda detailplaneeringuga dendroloogiline hindamine.

13. Detailplaneeringu eskiislahendusele korraldatakse avalik väljapanek ja avalik arutelu.

14. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised, nõuded, vormistamine:

14.1. Joonis olemasoleva olukorra kohta planeeringualal, M 1:500

14.2. Põhijoonis M 1:500, millel on planeeringulahendus ja seotud piirangud.

14.3. Tehnovõrkude ja vertikaalplaneeringu joonis M 1:500.

14.4 Planeeringuala asukoha skeem/situatsiooniskeem

14.5. Planeeringu ruumiline illustratsioon.

14.6. Planeeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele.

14.7. Planeeringu planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga.

14.8. Planeering peab olema vormistatud riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 1.1- 1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ nõuetele.

Lisaks arvestada koostatud juhendiga „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ <https://planeerimine.ee/dp/noustik/>

Kehtestatud planeering esitada Rakvere Linnavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal ja elektrooniliselt dwg- ja pdf vormingus.

14.9 Detailplaneeringus käsitleda radooni ohtlikkuse teemat ja kirjeldada meetmeid radooniohu vähendamiseks.

14.10 Planeeringuala asukohaskeem/situatsiooniskeem, et planeeringumaterjalides oleks ülevaade suuremast piirkonnast, ning planeeringuala kontaktvööndit iseloomustav joonis, mis visualiseeriks detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud planeeringuala ja selle mõju analüüsil põhinevaid järeldusi.

14.11 Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning seatakse tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha.

15. Detailplaneeringu koosseis:

15.1. seletuskiri, milles tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused;

15.1.1 detailplaneeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

15.2 lähteseisukohtades nimetatud joonised (vajadusel täiendavad joonised, mis toetavad lahendust);

15.3. koopiad planeeringu töökoosolekutest ja avalike koosolekute protokollidest, tehnovõrkude valdajate tehnilistest tingimustest, kooskõlastustest ja avalikustamise kuulutustest ajalehtedes.

16. Planeeringu koostaja esitab detailplaneeringu Rakvere Linnavalitsusele, kes vastavalt PlanS esitab selle kooskõlastamiseks.

17. Planeering kooskõlastatakse Päästeametiga, Terviseametiga, Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga

18. Detailplaneeringu käigus kaasatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Rakvere Vesi AS, AS Rakvere Soojus, puudutatud isikud ja isikud, kes planeeringu koostamise käigus on huvi üles näidanud. Koostöö vajadus võib planeeringu koostamise käigus muutuda ja tekkida täiendavaid koostöö tegemise vajadusi.

19. Planeeringu koostamisse on kaasatud lähteseisukohtade punktis 2 nimetatud kinnistute omanikud ja puudutatud isikud, lisaks planeeringu koostamise käigus huvi ülesnäidanud isikud.

20. Planeering on valmis vastuvõtmiseks kui selle sisu vastab PlanS nõutud ülesannetele, käesolevatele lähteseisukohtadele ja planeeringu kooskõlastustele.

21. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg määratakse peale detailplaneeringu vastuvõtmist.

22. Detailplaneering esitada Rakvere Linnavalitsusele kehtestamise menetluse korraldamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris elektroonselt (dwg ja pdf vormingus).

23. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava on järgmine:

1) 19.10.2022 Tiigi tn 12 kinnistu detailplaneeringu algatamine

2) eskiislahenduse projekti valmimine- 07.2024

3) eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu- 08-09.2024

4) põhilahenduse valmimine- 10.2024

5) põhilahenduse kooskõlastamine- 11-12.2024

6) põhilahenduse vastuvõtmine ja avalik väljapanek- 01.-02.2025

7) avaliku arutelu korraldamine 03.2025

8) esitamine heakskiitmiseks- 04.2025

9) planeeringu kehtestamine- 05.-06.2025

Lähteseisukohad koostas:

Erkki Leek

Planeerimisspetsialist

Rakvere Linnavalitsus

Lai tn 20, 44308 Rakvere

Tel +372 322 5828

Mob +372 5661 0001

e-post erkki.leek@rakvere.ee

[www.rakvere.ee](http://www.rakvere.ee)