

**Lääne-Viru maakond
Rakvere linn**

**TIIGI TN 3 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

**Rakvere vanalinna muinsuskaitseala
reg-nr 27012.**

Töö nr:	67-1222
Planeeringu koostamise korraldaja:	Rakvere Linnavalitsus Tel: +372 322 5870 e-post: linnavalitsus@rakvere.ee
Huvitatud isik:	Nordic Milk OÜ e-post: nordicmilk@nordicmilk.euc
Planeerija:	Wesenberg OÜ Kristi Jõemets Kutsetunnistus nr 176297 Tel: +372 521 1425 e-post: kristi@wesenberg.ee

Rakvere 2023

DETAILPLANEERINGU SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostumus	4
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	4
2.3 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega	5
2.4 Naaberkiinnistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.5 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon	6
2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs.....	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	7
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	7
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus	7
3.3 Arhitektuurinõuded	9
3.4 Seos planeeringualal kehtiva Tiigi tn 3 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneeringuga	10
3.5 Vastavus Rakvere linna üldplaneeringule	10
3.5. Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+	12
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	13
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	13
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	13
4.3 Kattega alad.....	14
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	14
5.1 Haljastus ja heakorrasutus	14
5.2 Piirded	15
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	15
6.1 Keskkonnakaitselised piirangud.....	15
6.2 Keskkonnatingimused	16
6.3 Radooniriski vähendamise võimalused	16
6.4 Jäätmekäitlus	17
7. TULEOHUTUS.....	17
7.1 Tuleohutusnõuded	17
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	19
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	19
8.1.1 Korrashoid.....	19
8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused.....	19
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	20
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud.....	20
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	20
10.1 Elektrivarustus.....	20
10.2 Välisvalgustus	21
10.3 Sidevarustus.....	21
10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon	23
10.5 Sademeteveed.....	23
10.6 Soojavarustus.....	23
11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA JA RAKENDAMISE VÕIMALUSED	23

II JOONISED

Joonis 1 – Situatsiooniskeem	1:4000
Joonis 2 – Olemasolev olukord	1:500
Joonis 3 – Põhijoonis	1:500
Joonis 4 – Tehnovõrgud	1:500
Joonis 5 – Kontaktvõõndi maakasutuse ja kõrguste analüüs	1:4000

III LISAD JA MENETLUSDOKUMENDID

Illustratsioon

Tehnilised tingimused

Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas asuva Tiigi tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tiigi tn 3 kinnistu jagamine ja moodustuvatele kinnistutele ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse juurdepääsuteed, lahendatakse liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnanakitselised põhimõtted. Planeeritava ala suurus on ca 23 000 m². Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Nordic Milk OÜ.

1.1 Lähtematerjalid

- Rakvere Linnavalitsuse 19.06.2023 korraldus nr 406 „Tiigi tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Rakvere linna üldplaneering (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 17. veebruari 2010 määrusega nr 6);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 21.02.2019 käskkirjaga nr I.1-4/30);
- Tiigi tn 3 geodeetiline mõõdistus 1:500 (Gem-Geo OÜ, töö nr 13377, 02.03.2023);
- Kontaktvõõndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud ning projektid;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tuleohutuse seadus;
- Jäätmeseadus;
- Muinsuskaitse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Projekterimismid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Rakvere põhjapoolses osas. Planeeritav ala hõlmab Tiigi tn 3 kinnistut ja sellega piirnevaid tänavaalaseid. Planeeritav Tiigi tn 3 kinnistu on eraomandis olev maa. Planeeringuala suurus on ca 23 000 m² (vt joonis 1- Situatsiooniskeem).

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb tervikuna üks katastriüksus:

- **Tiigi tn 3**, katastritunnus 66301:011:0110, kinnistu registriosa 537731, pindala 11582 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Detailplaneeringualal paikneb osaliselt kolm munitsipaalomandis olevat katastriüksust:

- **Carl Robert Jakobsoni tänav T2**, katastritunnus 66301:001:0312, kinnistu registriosa 4667131, pindala 8277 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- **Tiigi tänav L1**, katastritunnus 66301:009:0017, kinnistu registriosa 5473731, pindala 5918 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;

- **Kalda tänav L1**, katastritunnus 66301:009:0015, kinnistu registriosa 5419731, pindala 5555 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

2.3 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringualal kehtib **Tiigi tn 3 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere linnavalikogu 24.08.2005 määrusega nr 31), mille eesmärk oli tootmishoonetele juurdeehituse rajamine. Täna on kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud tegevus suuremas osas realiseeritud.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

- **Tallinna, Vabriku ja Tiigi tänavatega ning perspektiivse Kalda tn pikendusega piirneva maaala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalikogu 15.06.2004 määrusega nr 22), mille eesmärk on krundipiiride korrigeerimine, pargiala määramine ja liikluskorralduse täpsustamine.
- **Tallinna tn 5 //5a kinnistu ning sellega piirneva tänavaala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalikogu 28.09.2016 otsusega nr 68), mille eesmärk on kinnistu jagamine ja ehitusõiguse määramine.
- **Tallinna tn 7 kinnistu ning seda ümbritseva maaala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 23.11.2020 korraldusega nr 787), mille eesmärk on püstitada krundile äriruumidega korterelamu.
- **Tallinna tn 9/9a ja Tallinna tn 11 kinnistute ning neid ümbritseva maa-ala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalikogu 15.04.2009 määrusega nr 11), mille eesmärk on ehitusõiguse täpsustamine kaubandushoone ehitamiseks.
- **Tööstuse tn 5 kinnistu detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalikogu 26.03.2008 määrusega nr 10), mille eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.
- **Tööstuse tn 19 kinnistu detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 07.06.2010 korraldusega 514), mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamule.
- **Kalda tn 3 ja Kalda tn 3a kinnistute detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalikogu 18.10.2023 otsusega nr 80), mille eesmärk on kruntide moodustamine ning tootmismaa sihtotstarbe muutmine elamu- ja ärimaaks.
- **Vabriku tn 4 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalikogu 24.04.2013 otsusega nr 58), mille eesmärk on Vabriku tn 4 kinnistu jagamine kaheks (pargi krunt ja ühepereelamu krunt) ning ehitusõiguse määramine.
- **Õllepruuli tn 6 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 01.09.2014 korraldusega nr 670), mille eesmärk on kinnistu jagamine ja ehitusõiguse määramine.

2.4 Naaberkinnistud ja nende sihtotstarbed

Planeeringualast põhja pool asuvad Tiigi tn 8 (66301:001:0036, 100% elamumaa), Tiigi tn 6 (66301:009:0001, 100% elamumaa), Tiigi tn 4 // 4a (66301:009:0550, 100% elamumaa) ja Tiigi tn 2 (66301:009:0440, 100% elamumaa) katastriüksused. Ida poole jäävad Tiigi tn 1 (66301:011:0120, 100% elamumaa), Tööstuse tn 11 (66301:011:0100, 100% elamumaa), Tööstuse tn 9 (66301:011:0090, 100% elamumaa) ja Tööstuse tn 7a (66301:011:0220, 100% elamumaa) katastriüksused. Lõuna poole jäävad Tööstuse tn 5a (66301:011:0180, 100% elamumaa), C. R. Jakobsoni tn 24 (66301:011:0001, 100% elamumaa), Carl Robert Jakobsoni

tänav L4 (66301:001:0395, 100% transpordimaa) ja C. R. Jakobsoni tn 22 (66301:011:0170, 100% elamumaa) katastriüksused. Lääne poolt piirneb planeeritav ala Tiigi tänav 5 juurdelõige (66301:001:0157, 100% elamumaa), Tiigi tn 5 (66301:011:0330, 70% elamumaa ja 30% ärimaa), Tiigi tn 10 (66301:009:0600, 100% tootmismaa) ja Kalda tn 1 // Vabriku tn 12 (66301:009:0340, 100% ärimaa) katastriüksustega.

2.5 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2023. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (Gem-Geo OÜ, töö nr 13377, 02.03.2023) ja Maa-ameti geoportaalis olevatest andmetest.

Detailplaneeringu ala asub Rakvere põhjapoolses osas, kesklinna vahetus naabruses. Tiigi tn 3 kinnistu jääb Lilleküla linnaosasse, Vanalinna linnaosa piiri äärde.

Tegemist on hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega, mille asuvad kahe- ja kolmekorruselised endise Rakvere piimatööstuse tootmishooned. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul pumbamaja (ehr kood 108009518), alajaam (ehr kood 108009522), viilhall-ladu (ehr kood 108009523), viilhall-ladu (ehr kood 108009524), garaaž (ehr kood 108009519), tootmishoone-büroohoone (ehr kood 108009520), tetrahoone-valmistoodangu laod (ehr kood 108009525) ja ladu-kuur (ehr kood 108009521). Rakvere Linnavalitsuse 23.10.2023 korraldusega nr 769 on antud ehitusluba Tiigi tn 3 kinnistul asuvate hoonete (viilhall-ladu, tetrahoone-valmistoodangu laod, tootmishoone-büroohoone, ladu-kuur, garaaž ja viilhall-ladu) lammutamiseks. Tiigi tn 3 kinnistule jäävad alles alajaam ja pumbamaja.

Tiigi tn 3 kinnistu piirneb põhja poolt Tiigi tänavaga (kohalik tee nr 6630139). Tegemist on ligikaudu 7,5 m laiuse asfaltkattega tänavaga, millest mõlemal pool on puuderida. Tänavast lõunapool on sõiduteest haljasribaga eraldatud jalgrate. Planeeringuala loodenurgas ristub Tiigi tänavaga Kalda tänav (kohalik tee nr 6630018). Tiigi tn 3 katastriüksus piirneb lääne poolt Carl Robert Jakobsoni tänav T2 transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega, millele on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud Kalda tänava pikenduse rajamine. Perspektiivne Kalda tänava pikendus pidi ühendama Tiigi tänavaga ristuva Kalda tänava planeeringualast lõuna pool Tallinna tänavaga ristuva Carl Robert Jakobsoni tänavaga (kohalik tee nr 6630005). Hetkel on tegemist haljasalaga, mida läbivad jalgrajad ja lõunaosas asub väike tiik.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 72,63 m planeeringuala põhjaosas ja 71,38 m lõunaosas.

Kõrghaljastus asub Tiigi tänava ääres ja planeeringu lääneosas Tiigi tn 3 ja Tiigi tn 5 katastriüksuste vahelisel alal.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik alal. Planeeringualal puuduvad loodusvarad. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Planeeringuala lääneosa (Carl Robert Jakobsoni tänav T2 katastriüksus) jääb Rakvere vanalinna muinsuskaitsealale (KMR reg nr 27012) ja Tiigi tn 3 katastriüksus osaliselt selle kaitsevööndisse (50 meetrit muinsuskaitseala piirist).

Tiigi tn 3 kinnistu lõunaosas asub 1964. aastal rajatud 270 meetri sügavune puurkaev (PRK0002689), mille hooldus ala on 10 meetrit.

2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs

Planeeringuala asub Rakvere linna põhjaosas. Rakvere linn on Lääne-Viru maakonna keskus. Seisuga 01.01.2024 elab Rakvere linnas 15 089 elanikku. Rakvere linn maakonna keskusena on Eesti üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ kirjeldatud toimepiirkondadest ühe keskusena. Kavandatava tegevuse vajadus tuleneb Rakvere linna arengusuundadest.

Rakvere linnas on hoonetüüpina valdavateks piirkonniti korterelamud ja ühepereelamud. Linna asustuse struktuuri iseloomustab tiheasustus kesklinna piirkonnas, kus elab ligi pool linna rahvastikust ning kuhu on koondunud ka enamuse teenindusasutustest. Kortereelamuid paikneb enim just kesklinnas ning osaliselt ka kagu- ja põhjaosas.

Planeeringuala näol on tegemist tootmisterritooriumiga, mis on ümbritsetud elamupiirkonnaga, kus korterelamud ja üksikelamud asuvad vaheldumisi. Planeeringuala piirneb põhja poolt Tiigi tänava pereelamu ja kahekorruseliste korterelamutega. Ida poole jäävad Tööstuse tänava pereelamud ja korterelamud ning lõuna poole Kibuvitsa tänava kahekorruselised korterelamud. Planeeringualast kirdesse jäävad äri- ja tootmise sihtotstarbega hooned, endise Rakvere piiritusetehase hooned.

Linna keskväljak ehk turu plats jääb planeeringualast linnulennult ca 600 m kaugusel kagu pool. Planeeringualast ida poole jääb Rakvere mõisa park, mis on tuntud ka kui rahvaaed või , teatripark. Rakvere Teater asub ca 400 m kaugusel ja linnus ca 550 m kaugusel edelas. Tallinn-Narva raudtee jääb planeeringualast ca 350 m kaugusele põhjapoolse, raudteejaam asub ca 760 m kaugusel ja bussijaam ca 850 m kaugusel.

Kuigi prognooside järgi väheneb elanikkonna arv Rakveres aastaks 2030 elanike arv ca 15%, on ettevõtluse ja elukeskkonna tasakaalustatud arengu tagamiseks vajalik kvaliteetse elukeskkonna ja elamupiirkondade pakkumine elanikele. Rakvere linna üldplaneeringuks on üheks lähtesuunaks muuhulgas uute korterelamute ehitamise võimaluse loomine kesklinna vahetusse lähedusse.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tiigi tn 3 kinnistu jagamine ja moodustuvatele kinnistutele ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse juurdepääsuteed, lahendatakse liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonkakaitsele pühendatud pindalad.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada Tiigi tn 3 katastriüksusest neli korterelamumaa krundi (suuruses 2281 m² -2880 m²), üks tee ja tänava maa krunt ja üks puhke- ja spordirajatise maa krunt mänguväljakule.

Kruntide hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel (joonis 3)* ning seletuskirja *Tabelis 1*. Kavandatava hoonestuse tingimuste määramisel on lähtutud kõrguste analüüsist (*joonis 5 – Kontaktvööndi maakasutuse ja kõrguste analüüs*) ja lähipiirkonnas detailplaneeringutega määratud ehitusõigusest. Uus kavandatav hoonestus asub olemasoleva hoonestuse vahel. Üldplaneeringu kohaselt tuleb vanalinna läheduses ja vanalinna suunduvatel tänavatel hoida pigem madalat 3 – 4 korrust hoonestuskõrgust.

Hoonestusalad on piiritletud lähtuvalt kruntide kasutamise maksimaalsest võimalusest ning naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest. Põhijoonisel on näidatud illustratiivsena hoone võimalik asukoht. Projekteerimise käigus tuleb määrata hoonete täpne asukoht krundil hoonestusala sees. Hooned võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnoõrke.

Tabel 1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	<p>Krundi pindala 2651 m², maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% korterelamu maa (EK) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind kokku on kuni 700 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 15 meetrit ning korruselisus kuni 4 (avatud parkla korrus + 3 korrust korteritele), täisehitusprotsent 26%.</p> <p>Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatisi võib ehitada krundile väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.</p> <p>Tulepüsisusklass: TP2.</p>
POS 2	<p>Krundi pindala 2281 m², maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% korterelamu maa (EK) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind kokku on kuni 700 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 15 meetrit ning korruselisus kuni 4 (avatud parkla korrus + 3 korrust korteritele), täisehitusprotsent 30%.</p> <p>Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatisi võib ehitada krundile väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.</p> <p>Tulepüsisusklass: TP2.</p>
POS 3	<p>Krundi pindala 2880 m², maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% korterelamu maa (EK) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus: Lisaks olemasolevale alajaamale on lubatud ehitada kaks hoonet (kokku kolm hoonet). Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind kokku on kuni 700 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 15 meetrit ning korruselisus kuni 4 (avatud parkla korrus + 3 korrust korteritele), täisehitusprotsent 24%.</p> <p>Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatisi võib ehitada krundile väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.</p> <p>Tulepüsisusklass: TP2.</p>
POS 4	<p>Krundi pindala 2561 m², maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% korterelamu maa (EK) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind kokku on kuni 700 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 15 meetrit ning korruselisus kuni 4 (avatud parkla korrus + 3 korrust korteritele), täisehitusprotsent 27%.</p> <p>Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatisi võib ehitada krundile väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.</p> <p>Tulepüsisusklass: TP2.</p>

POS 5	Krundi pindala 579 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Kuna tegemist on tänavamaa krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi..
POS 6	Krundi pindala 631 m², maakasutuse sihtotstarve 100% puhke- ja spordirajatise maa (PS), katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (Üm). Kuna tegemist on üldkasutatava maa krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Krunt on mõeldud korterelamute juurde ühiseks kasutamiseks ning sinna on kavandatud rajada laste- ja noorte mängu- ja spordiväljak. Lubatud on ehitada kasutusotstarvet toetavaid rajatisi. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoone puhul on tegemist korterelamuga. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, krohv, klaas, vähesel määral metall jms. Imiteerivate materjalide (sh profileeritud pleki ja plastikvoodri) kasutamine korterelamute seinte välisviimistluses on keelatud. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud.

Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega. Lubatud nii lamekatus kui ka viilkatus (kuni 45°). Katusekattena on lubatud plekk, katusekivi, rullmaterjalid jm kaasaegsed materjalid.

Projekteerimisel lähtuda keskkonnateadliku ja energiasäästu põhimõtetest, energiasäästliku hoone kontseptsioonist ja ettevõtlu- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Lisaks hoone soojapidavusele ja tehnosüsteemide heale kasutegurile tuleb hoone projekteerimisel tähelepanu pöörata ka hoone jääsoojuse kasutamisele (ventilatsiooni soojustagastusele ja valgustite vabasoojus), taastuvenergia ja looduslike ressursside kasutamisele (päikeseenergia ja sadevete kasutamine) ning automaatika ja mugavusseadmete kasutamisele (tark hoone, valguse, valgusavade ja peegeldavate pindade sihiteadlik planeerimine).

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt õigusaktides, projekteerimismõnides ja standardites toodud nõuetele. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et oleks tagatud päevavalgus hoonetes (hetkel kehtiv standard EVS-NE 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes") ja tagatud müra normtasemed elu- puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes (standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“).

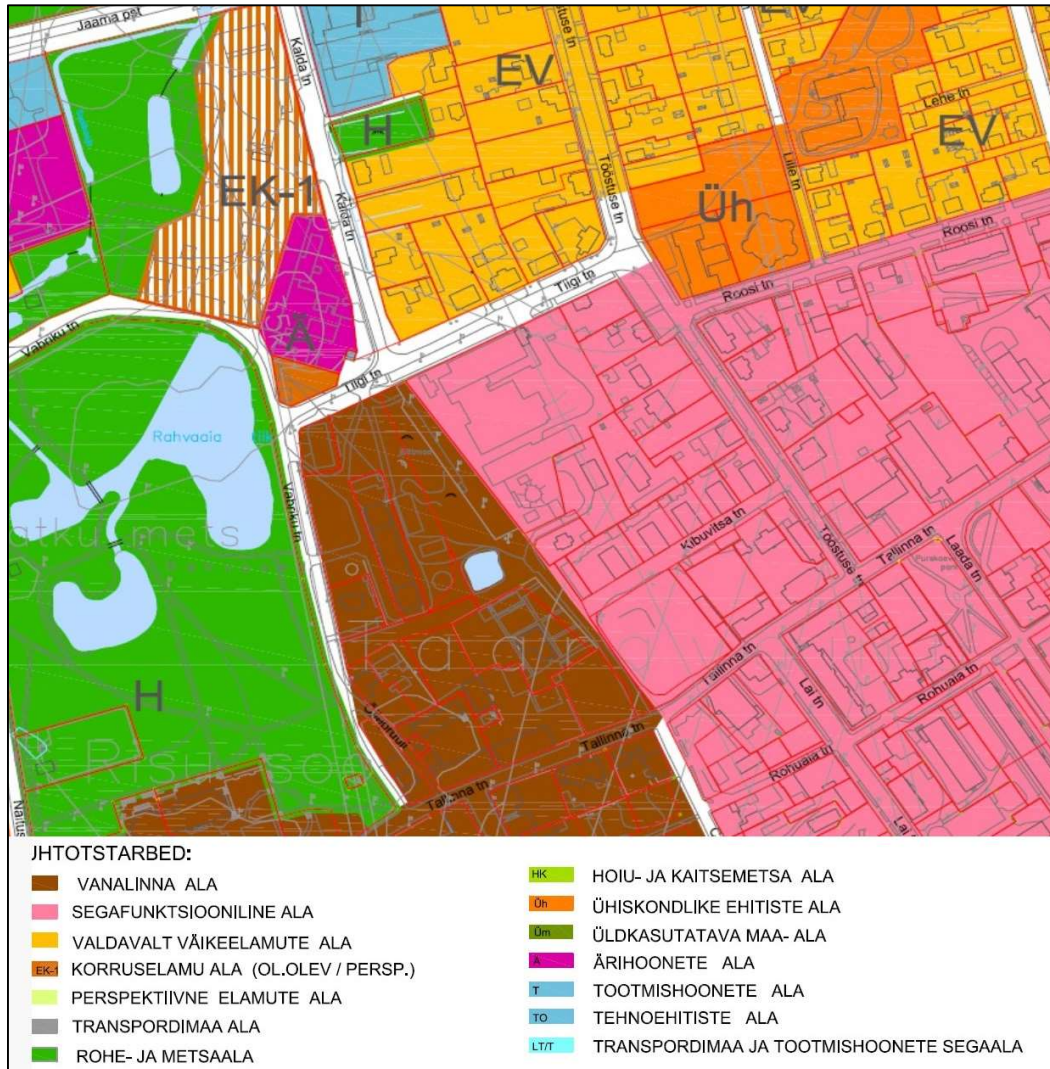
Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitistele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.4 Seos planeeringualal kehtiva Tiigi tn 3 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneeringuga

Planeeringualal kehtib Tiigi tn 3 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Rakvere linnavolikogu 24.08.2005 määrusega nr 31), mille eesmärk oli tootmishoonetele juurdeehituse rajamine. Tänapäevaks on kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud tegevus suuremas osas realiseeritud. Tootmishoonete kasutamine ei ole kinnistu omaniku jaoks enam aktuaalne ja koostatakse uus detailplaneering, mis muudab hetkel kehtiva Tiigi tn 3 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneeringu Tiigi tn 3 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneering jääb kehtima Tiigi tn 1 katastriüksuse osas, kuhu on kavandatud parkla rajamine.

3.5 Vastavus Rakvere linna üldplaneeringule

Rakvere linna üldplaneeringu (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 17.02.2010 määrusega nr 6) kohaselt asub planeeringuala **segafunktsioonilisel alal**, mille eesmärk on aidata kaasa kompaktse linnasüdame tekkimisele ning on vajalik kesklinna piirkonna arendamiseks hästi funktsioneerivaks keskuseks. Ala arendamise eesmärgiks on tihendada keskust olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamise ja tühjade või puudulikult välja ehitatud alade kasutusse võtmisega. Eesmärk on keskuse väärtuslike külgede ära kasutamine ja arendamine sotsiaalse mitmekesisuse ja tasakaalu saavutamiseks, segades omavahel erinevaid funktsioone ning tihendades keskusruumi kompaktsemaks. Segafunktsiooniline ala on linnakeskuse ala, kus põimuvad tihedalt kaubandus-teeninduse, elamise, kultuuri- ja puhkefunktsioonid. Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, tehnoloogilisi, parklaid, parke, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms.



Joonis 1 Väljavõte Rakvere linna üldplaneeringu maakasutusplaanist

Üldplaneeringuga on seatud täpsustavad nõuded segafunktsioonilistel aladel detailplaneeringutele:

- Korruselisuse määramiseks uute hoonete puhul, mis kavandatakse olemasoleva hoonestuse vahele koostada analüüs. Lähtuda tuleb kõrval ja vastas asuvatest hoonetest ning valdavast hoonestuskõrgusest kvartalis. Vanalinna läheduses ja vanalinna suunduvatel tänavatel hoida pigem madalat 3 – 4 korrust hoonestuskõrgust.
- Krundi heakorrastatud haljastamine näha ette vähemalt 15% ulatuses krundi pindalast;
- Nõuetekohane parkimine lahendada reeglina omal krundil;
- Detailplaneeringus näha ette linnaruumi analüüsimine detailsusega, mis võimaldab luua piirkonda sobivat linnalikku miljööd.

Üldplaneeringu üheks eesmärgiks on luua linnas, teatavas mahus, uued kvaliteetsed elamualad, mille järele on suurim vajadus. Elanikkonda puudutavateks eesmärkideks on olemasolevate

elupiirkondade elukvaliteedi säilitamine ja parandamine, uute elupiirkondade väljaarendamine ja sobitamine linnaosa väljakujunenud miljöösse ning eluks vajaliku sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri tagamine. Detailplaneeringu elluviimine võimaldab endisele tootmisalale uue kasutusotstarbe andmist. Vanad tootmishooned lammutatakse. Tegevus annab võimaluse ka korrastada piirkonna teedevõrku ning parandada piirkonna välisilmet ja juurdepääsetavust, samuti elanike liikumisvõimalusi linna rohealadele ja teistesse piirkondadesse. Kavandatu elluviimisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

Detailplaneeringu elluviimine ja elamufunktsiooniga ala kavandamine on kooskõlas Rakvere linna üldplaneeringuga.

3.5.Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ kehtestati riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30. Lääne-Viru maakonna ruumilise arengu visioon toetub üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ visioonile ja maakonna arengustrateegias sätestatud olulistele eesmärkidele.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on tasakaalustada keskkonna kasutusviise, kavandada kestlikku arengut ning parandada inimeste elamistingimusi. Selleks on määratud maakonna ruumilise arengu eesmärgid ning seatud teemade põhiselt üldised kasutustingimused. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.

Maakonna tähtsaim keskus ehk maakondlik toimepiirkond on Rakvere, mis seob endaga töörande kaudu suurema osa maakonna kantidest. Planeeringulaheduse kohaselt jääb Rakvere linna ka edaspidi maakonnatasandi toimepiirkonnaks. Maakondlikku keskusesse on koondunud suurem hulk maakonna töökohti ja haridusasutusi, regionaalseid avaliku sektori ja mitmekülgeid erasektori pakutavaid teenuseid.

Olulisemateks trendideks, millega maakonnaplaneeringute koostamisel on arvestatud ning mis mõjutab maakonna arengut on: IT arenduste levik ja kasvav mobiilsus, rahvastiku vähenemine ja vananemine, üldine linnastumine, ökoloogilise mõtteviisi väärtustamine ja taastuvenergeetika laiem levik, kliimamuutused.

Lääne-Viru maakonna ruumilise arengu eesmärgid on:

- maakasutuse tasakaalustatus ja loodusressursside kestlik kasutamine;
- parem integreeritus Harju-Viru (Põhja-Eesti) regionaalsesse toimepiirkonda;
- parem ruumiline integreeritus Soome lahe piirkonnaga;
- toimiv maakondlik teenuskeskuste võrgustik.

Teemad, mida maakonnaplaneering käsitleb on: asustus ja asustussüsteemi seosed, väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik, ettevõtlus ja tootmine, logistika ja sadamad, tehniline taristu.

Maakonnaplaneeringus on toodud välja, et linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele juba varasemalt inimese poolt mõjutatud maid. Vähemalt linnakeskustes tuleks keskenduda kvaliteetse, esteetiliselt ja arhitektuurselt nauditava ning tiheda teeninduskohtade võrgustikuga avaliku linnaruumi väljakujundamisele. Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.

Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud asustuse suunamise põhimõtetega ning vastab väljatoodud arengusuundmustega, mille kohaselt on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine ning planeeringu elluviimisel võtta endised tootmisalad, mis on kasutusest väljas, taaskasutusele elamumaadena.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Tiigi tn 3 kinnistu piirneb põhja poolt Tiigi tänavaga (kohalik tee nr 6630139). Tegemist on ligikaudu 7,5 m laiuse asfaltkattega tänavaga. Planeeringuala loodenurgas ristub Tiigi tänavaga Kalda tänav (kohalik tee nr 6630018). Olemasolev juurdepääs Tiigi tn 3 katastriüksusele toimub Tiigi tänavalt. Planeeringuala piirneb lõuna poolt Carl Robert Jakobsoni (kohalik tee nr 6630005) tänava pikendusega.

Tiigi tn 3 katastriüksus piirneb lääne poolt Carl Robert Jakobsoni tänav T2 transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega, millele on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud Kalda tänava pikenduse rajamine. Perspektiivne Kalda tänava pikendus pidi ühendama Tiigi tänavaga ristuva Kalda tänava planeeringualast lõuna pool Tallinna tänavaga ristuva Carl Robert Jakobsoni tänavaga. Kalda tänava pikenduse rajamine ei ole praegusel hetkel enam perspektiivne ning käesoleva detailplaneeringuga ei ole seda kavandatud.

Planeeringuala liikluse korraldamise eesmärk on tagada, et liiklus oleks häireteta, sujuv, võimalikult kiire ja ohutu. Detailplaneeringuga on kavandatud uue 4,5 m laiuse asfaltkattega tänava rajamine algusega Tiigit tänavalt (krundile POS 5), et tagada juurdepääsud moodustavatele korterelamute kruntidele. Kavandatav tänav on ühendatud krundi POS 3 kaudu Carl Robert Jakobsoni tänava pikendusega. Juurdepääsud korterelamute kruntidele on näidatud *põhijoonisel* orienteeruva täpsusega. Projekteerimise käigus on lubatud planeeritava tänava ja juurdepääsuteede asukohti, laiuseid ning katendeid täpsustada.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisisesele. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016.

Planeeritavate korterelamude parkimine on lahendatud krundisisesele. Eesti Vabariigi Standardist 843:2016 tuleneva elamute parkimisnormatiivi kohaselt tuleb korterelamute piirkonnas uue korterelamu puhul 1-2 toalise korteri jaoks tagada 1,3 kohta ja kolme või enama toaga korteri jaoks tagada 1,5 parkimiskohta korteri kohta. Hoone suletud brutopinna järgi on parkimisnormatiiv 1/50. Vähemalt üks parkimiskoht peab olema projekteeritud liikumispuudega inimese sõidukile.

Korterelamu parkimiskohtade kontrollarvutus (korruselamute alal)

Korterite arvu järgi:

Korterite arv: 24

Parkimisnormatiiv: 1,5 kohta

$24 * 1,5 = 36$ parkimiskohta

Kontrollarvutuse puhul lähtutud kolme ja enama toalise korteri normatiivist.

Brutopinna järgi:

Brutopind: 2100 m²

Parkimisnormatiiv 1/50

$2100 \text{ m}^2 * 1/50 = 42$ parkimiskohta

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Parkimine on kavandatud osaliselt hoonesisesele ja esimene korrus on planeeritud

avatud parkimise jaoks. Hoone sisse/väljasõit ja sisene liikluskorraldus peab olema sõidukitele ja jalakäijatele ohutu.

Vastavalt ehitusseadustikule (§ 65¹) tuleb elamute puhul kõik parkimiskohad varustada juhtmetaristuga, et tagada parkimiskohtade omanikele võimalus paigaldada vajadusel elektriauto laadimispunkt. Projekteerimise staadiumis tuleb määrata elektriauto laadimispunktide asukohad ning tagada nende varustamine elektrienergiaga.

Korterelamute mahus tuleb lahendada jalgrataste parkimine ja lapsevankrite jms hoiustamise ruum, mis peab olema ligipääsetav ilma treppideta. Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult. Jalgrattaparklate ja/või hoiuruumide kavandamisel tuleks arvestada vajadusega tagada vähemalt üks ratta koht korteri kohta.

Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv. Kui projekteerime etapis nähakse ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hooneid, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist jääb planeeringualast põhja pool asuval Tiigi tn 1 katastriüksusel kehtima kehtima 2005. aastal kehtestatud Tiigi tn 3 detailplaneering (koostanud Arhitektuuribüroo Akos OÜ, töö nr 04-326, mai 2004), mille kohaselt on kavandatud Tiigi tn 1 kinnistule parkla.

Tiigi tänavast lõunapool on jalgteed, mis on eraldatud sõiduteest haljasribaga. Varasemalt kavandatud Kalda tänava pikenduse asemel on kavandatud kergliiklustee rajamine Tiigi tn 3 kinnistust lääne poole. Kavandatav kergliiklustee ühendab Tiigi tänava jalgteed Carl Robert Jakobsoni tänava ja Tallinna tänava äärsete jalgteedega. Detailplaneeringuga on kavandatud jalgteed rajamine planeeritud tänava äärde (POS 5), mis on perspektiivselt võimalik ühendada planeeringualast lääne poole projekteeritud kergliiklusteedega.

Kavandatavate jalgteede täpne lahendus (sh korterelamu kruntide sisesed jalgteed) antakse projekteerimise staadiumis.

4.3 Kattega alad

Planeeritud sõidu- ja jalgteed on ettenähtud asfaltkattega. Parkimiskohtade katendina kasutada muru- või killustikukärge (või analoogset lahendust), et suurendada sademetevee loomulikku pinnasesse immutamist.

Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevee juhtimise planeeritud sademeveekanaliseerimise peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Ehitise omanik on kohustatud tagama

temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal ning ehitise kasutamisel vastavalt *Rakvere linna heakorra eeskirjale*.

Peale ehitustegevust tuleb heakorrastada õuealad ning rajada täiendav haljastus. Korterelamu kruntide heakorrastatud haljastamine tuleb projekteerida vähemalt 15% ulatuses krundi pindalast. Uushaljastuse rajamisel eelistada kitsama võraga lehtpuid (max võra laius 3,5m – 4m). Soovitavalt rajada mitmerindeline istutus (puude all põõsad, mitte muru). Vältida kitsaste mururibade tekitamist maja ja kõnnitee vahele. Haljastuslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljatus tuleb rajada koos hoonete ehitamisega. Haljasalad peavad olema regulaarselt hooldatud ja heakorrastatud.

Maapinna tõstmise vajadus ja täpsem lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Vastavalt üldplaneeringule **peab korterelamute ehitusprojekt sisaldama õuealade valgustuslahendust.**

Carl Robert Jakobsoni tänav T2 katastriüksus säilib valdavalt haljasalana, et oleks tulevikus võimalus Soolikaoja avamiseks.

5.2 Piirded

Korterelamute vahelistele krundipiiridele ei ole piirdeaedade rajamine lubatud. Madala (kuni 1 m kõrguse) piirde rajamine on lubatud kirde ja kagu poolsete krundipiiride äärde, korterelamute ja naaberkinnistutel asuvate eramajade vahele ning mänguväljaku krundile. Tiigi tänava poolse piiri äärde ja jäätmete moloksüsteemide piiramiseks on lubatud rajada hekk.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“*.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ega põhjusta pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava tegevuse realiseerumisel toimub olemasolevasse keskkonda väärtuste lisamine.

6.1 Keskkonnakaitsepiirangud

Kavandatava tegevuse lähialal ei asu ühtegi looduskaitseala, looduskaitsealist üksikobjekti ega kaitsealuseid liike. Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal ning Natura kaitsealad ei jää kinnistu mõjupiirkonda. Kinnistu ümbruses ei paikne teadaolevalt poollooduslikke niidualasid, ega kaitse- ja hoiualasid. Kavandatava tegevuse ala ei jää kaitsealuste liikide püsielupaikade rajatud või rajatavate sihtkaitse- ja piiranguvööndite ulatusse ega nende lähipiirkonda.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik alal, kus tuleb arvestada Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskirjast (Vabariigi Valitsuse 21.jaanuari 2003.a määrus nr 17, § 6) tulenevaid tegevuspiiranguid.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

6.2 Keskkonningimused

- Tekkivad ehitusjäätmeladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänav- ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.
- Sademetevee juhtimine olmekanaliseerimiseks ei ole lubatud. Sademed tuleb haljasaladel immutada pinnasesse ning katendiga aladel juhtida sademetevee kanalisatsiooni. Katendiga aladel peab sademetevee äravoolu tagama katendite projekteritav kalle.
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonningimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uue hoonestuse rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonningimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

6.3 Radooniriski vähendamise võimalused

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetele tuginedes jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega pinnase alal (50-250 kBq/ m³).

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Hoone projekterimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekterimine” ja EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutest ja

olemasolevates hoonetes “ Projekteerimisel tuleb tagada, et radooni sisaldus hoonete sees ei ületaks kehtivaid piirmäärasid. Vajadusel viia projekteerimise käigus läbi lisauuringud ning määrata radooniohu vähendamise meetmed.

6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *jäätmeseadusele ja Rakvere linna jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Rakvere Linnavolikogu 26.06.2013 määrusega nr 15)*, mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Rakvere linna haldusterritooriumil. Rakvere linna territooriumil kehtib ka *Rakvere linna heakorraeeskiri ja koormise kehtestamine heakorraeeskirja täitmiseks (vastu võetud Rakvere Linnavolikogu 27.03.2016 määrusega nr 5)*.

Jäätmed tuleb koguda liigiti kogumine (vähemalt segaolme, biojäätmed, paber-kartong, pakend, võimalusel klaas) pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Vältida prügimaju, kasutada moloksüsteeme (lubatud piirata hekiga).

Jäätmevaldaja on kohustatud jälgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi omaniku/valdaja ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *jäätmeseadusest*.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda. Prügikonteinerite asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;

6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

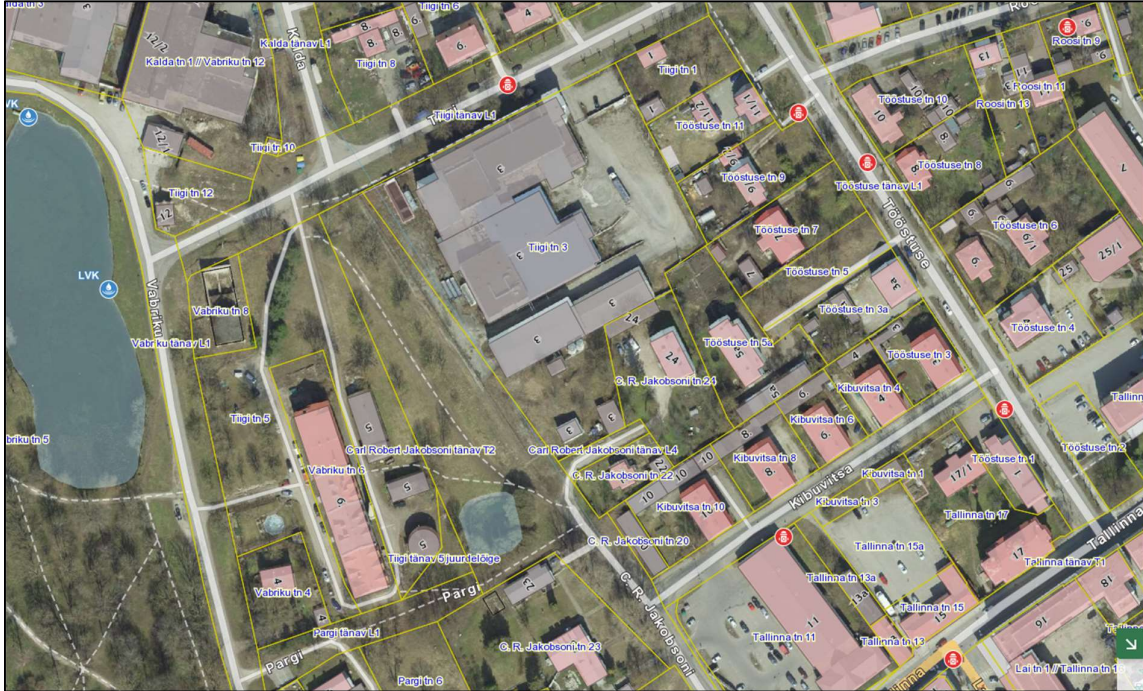
Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud juurdepääsutee kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Korterelamute tulepüsivusklassiks on TP2. Madalama tulepüsivusklassi (TP3) rakendamine on võimalik juhul, kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.

Korterelamud liigituvad tuleohituse järgi I kasutusviisiga hooneteks (eluhooned). Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele on 10l/s kolme tunni jooksul. Kustutusvee vajalik veevooluhulk ehitise puhul, mille eripõlemiskoormus on kuni 600 MJ/m², on 10 l/s ja ehitise puhul mille eripõlemiskoormus on 601 MJ/m² kuni 1200 MJ/m², on 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestus 3 h. Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Ehitiste väline tuletõrjevee varustus tagatakse Tiigi tänaval asuvas tuletõrjevee hüdrandist. Kõik planeeritud hooned jäävad olemasoleva hüdrandist 200 m kaugusele..



Väljavõte Maa-ameti Geoportali kaardirakendustest Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Planeeringu elluviimisel luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid. Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on väiksem. Ehitamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid jms).

8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse ja videovalve olemasoluga. Planeeringu

elluviimisel tuleb tagada hoonete ja siseõue hea nähtavus ja valgustus. Oluline on valgustada hoonete ümbrus (sissepääsud ja õueala), parkimisalad, avalikud alad ja juurdepääsuteed. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt alarmid (signalisatsioon), videojälgimissüsteem, naabrivalve) ja territooriumi ööseks sulgemine vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal (tänavas maa-aladel) paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal olevad kaitsevööndid on kajastatud *joonistel*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi või sundvalduse seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Tiigi tänaval asuvad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, kaugkütte torustikud, elektri kõrge- ja madalpingekaablid, sidetrassid ja maagaasi jaotustorustik. Tänavas ääres on tänavavalgustus. Tiigi tn 2 katastriüksusest lääne pool kavandataval transpordimaal on vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri kõrgepingekaablid ja sidekaabel. Tiigi tn 3 katastriüksuse lõunaosas asub alajaam ja kinnistul on olemas elektri-, gaasi-, kanalisatsiooni-, vee- ja sidevarustus.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

10.1 Elektrivarustus

Tiigi tn 3 kinnistul on olemasolev elektriliitumine kinnistu lõunaosas asuvast alajaamast. Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud olemasoleva alajaama baasil. Kavandatavate korterelamute elektrivarustuse tagamiseks planeeritud 0,4 kV maakaabelliini rajamine olemasolevast alajaamast kuni krundi piiridele paigaldatavate liitumiskilpideni. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest hoonestusaladeni on kavandatud maakaabliga, mille täpne asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis. Projekteerimise staadiumis tuleb määrata elektrilaadimispunktide asukohad (hoonesiseselt ja –väliselt) ning tagada nende varustamine elektrienergiaga. EhS § 65¹ tuleb juhtmetaristu paigaldada igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga.

10.2 Välisvalgustus

Tiigi tänava ääres on olemasolev välisvalgustus. Uue tänava ehitamisel (POS 5) tuleb üks valgustuspost ümber paigutada. Planeeritud tänava äärde (POS 5) on kavandatud tänavavalgustuse rajamine. Korterelamute, õuealade, juurdepääsuteede, parkimisalade ning mänguväljaku valgustamine lahendatakse projekteerimise staadiumis.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 27.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38111090.

Lägim sidekanali torustik asub Tiigi tänaval ja Kibuvitsa ja Carl Robert Jakobsoni tänavate ristmikul. Tehniliste tingimuste kohasel sobivad Telia võrguga liitumiseks sidekaevud sidekaevudtähisteg RKV-267, RKV-277, RKV-276 või RKV-275.

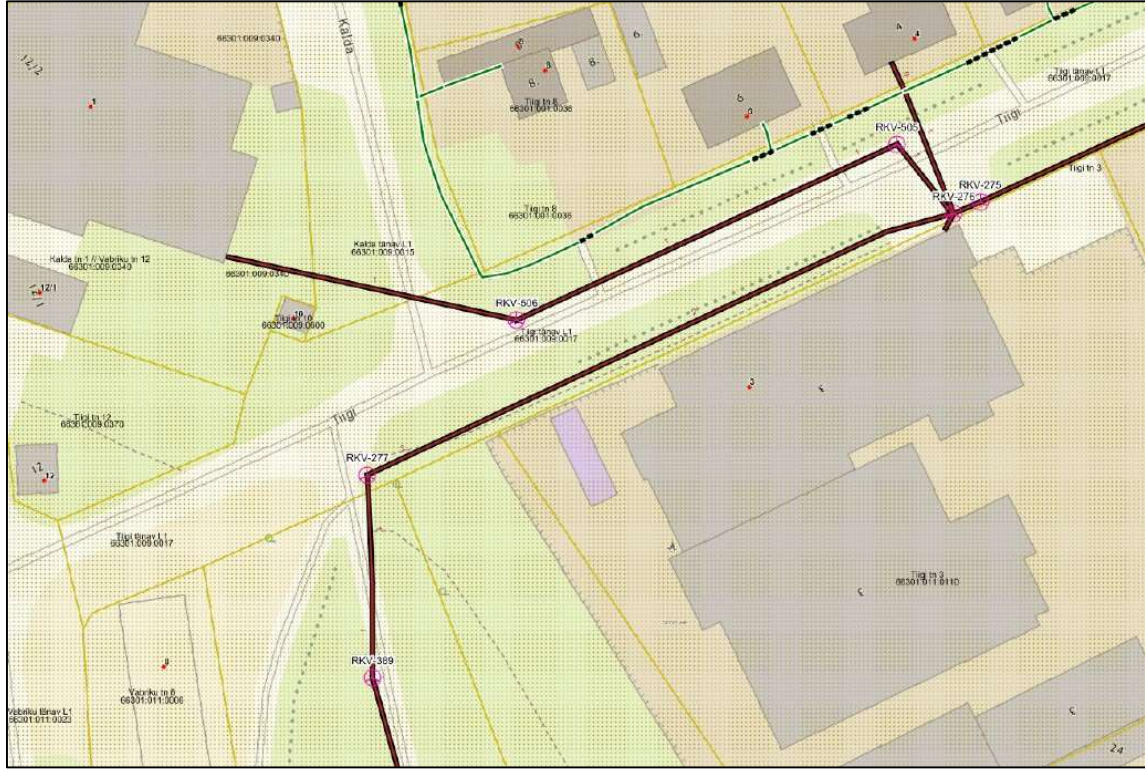
Kavandatavate kortermajade liitumiseks Telia sidetrassiga on detailplaneeringuga kavandatud kaks alternatiivi. Variant 1 kohaselt tuleb rajada tänava alasse (POS 5) sidekanali trass kaevust RKV-276. Variant 2 kohaselt on ettenähtud Carl Robert Jakobsoni tänava alasse sidekanali trass kaevust RKV-277. Sidekanali pöörangutel kasutada KKS tüüpi sidekaevusid, mis ei tohi jääda liikluseks avatud alale.

Fiiberoptilise kaabli ehituseks hoonetesse taotleda täiendavad tehnilised tingimused projekteerimise faasis. Hoone sisevõrk lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele (sh Telia dokumendile „Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“). Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda Telia dokumentidest „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4“ ja „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Vastavalt tehnilistele tingimustele ei võta Telia Eesti AS sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Sidelahendust on lubatud, kooskõlastatult Telia Eesti AS-ga, projekteerimise staadiumis täpsustada ja muuta.

Skeemid tehnilisest tingimustest olemasoleva Telia sidevõrgu kohta



10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud kortermajade veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Võimalikeks liitumiskohtadeks on Tiigi tänaval asuv ühisveevärgi torustik. Planeeringulahenduses on näidatud kaks võimalikku veevarustuse lahendamise varianti, mis on märgitud tehnovõrkuse joonisel tähisega VLP Veetorustik tuleb rajada teemaale ning korterelamute kruntide liitumispunktideks on tuleb paigaldada veesiibrid kuni 1 m kauguse elamumaa krundi piirist.

Korterelamute kruntidel formeeruvad reoveed on planeeritud juhtida Tiigi tänaval ja/või Carl Robert Jakobsoni tänava pikenduse jaoks kavandataval tänavamaal asuvasse kanalisatsioonikaevudesse. Võimalikud ühiskanalisatsiooni ühenduskohad on tehnovõrkude joonisel tähisega KLP.

Kanalisatsioonitorustike kvaliteedistandard on EN 1401-1 (Compact SN8). Projekteeritavate torustike läbimõõdud ja kõrgusmärgid täpsustatakse projekteerimise käigus. Ehitusprojektiga tuleb täpsustada hoone sisendite ja väljundite asukohad.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada ja muuta, kooskõlastatult vee-ettevõtja Rakvere Vesi AS-ga.

10.5 Sademeteveed

Planeeritavate korterelamute parklatest ja hoonete katustelt kogutud sademevesi tuleb lahendada eelistades säästlikke lahendusi (nt immutusplokkidega, imbkaevudega, taimkatteribadega, viibetiikidega, vihmaaedadega, haljaskatustega, haljasseintega, immutusaladega, puhverribadega sõidutee ja jalgte vahel, viibekraavidega, taimestatud viibealadega, vettlabilaskvate katetega, kivisillutistega jmt). Parkimiskohtade katendiks tuleb valida sademevett läbilaskev katend (nt murukivi jne). Täpne looduslähedane sademeveelahendus (nõvad ja vihmapeenrad) kavandada projekteerimise staadiumis.

Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademetevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

10.6 Soojavarustus

Planeeringualale kavandatavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega (elektri-, maakütte-, päikese-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid). Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on lubatud täpsustada projekteerimise staadiumis, kui on teada täpsed hoone sisendite asukohad.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA JA RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Tiigi tn 3 kinnistul asuvate tootmishoonete lammutamiseks on ehitusload väljastatud. Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorraldus toimingute läbiviimiseks (kruntide moodustamiseks) ja ehitusprojektide koostamiseks. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused:

- Maakorraldustoimingud - kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tänav ja tehnovarustus kuni liitumispunktini (sh tehnovõrkude servituutide seadmine);
- hoone(te) ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine ja kasutuslubade taotlemine.

Planeeritava maa-ala juurdepääsutee ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Kavandatav üldkasutatava maa sihtotstarbega mänguväljaku krunt (POS 6) jääb korterelamute ühiskasutusse. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Kavandatav tänav (POS 5) jääb avalikku kasutusse ja antakse üle linnale.

Ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonirajatiste väljaehitamine toimub arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkulepete alusel. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse tasuta peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel reaalservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist. Servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse on arendaja kohustus.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja neid teenindavad rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.