

OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1

44314 RAKVERE

Tel +372 5330 2290

Registreering nr. EEP004838

Reg. nr. 11003881

www.projekteerimiskeskus.ee

Töö nr. 233/0923

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Rakvere Vallavalitsus

Asukoht: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja

Ringtee 4 (66204:002:1483)

LINNA JA RINGTEE 4 KINNISTUTE DETAILPLANEERING



Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)*

Külli Õisma

Planeerija: *(allkirjastatud digitaalselt)*

Riiu Efert, MSc

RAKVERE 2023-2024

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
2. LÄHTEOLUKORD	5
2.1 Planeeringuala üldandmed ja paiknemine.....	5
2.2 Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendus.....	5
2.3 Planeeringualal asuva ettevõtte tutvustus	5
2.4 Kehtivad detailplaneeringud	5
2.5 Kehtiv üldplaneering ja detailplaneeringu lahenduse vastavus üldplaneeringule.....	7
2.6 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+.....	7
2.7 Avaliku huvi analüüs.....	8
2.8 Katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed.....	9
2.9 Ehituslik ja looduslik situatsioon	10
2.10 Olemasolevad tehnovõrgud.....	10
2.11 Olemasolev liikluskorraldus	10
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	10
3.1 Kontaktvööndi analüüs.....	10
3.2 Kruntide moodustamine ja maakasutuse sihtotstarbed	11
3.3 Ehitusõigus. Olulisemad arhitektuurinõuded.....	11
3.4 Insolatsioon ja müra.....	12
4. TEHNOVÕRGUD	13
4.1 Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel.....	13
4.2 Sidevarustus	13
4.3 Elektrivarustus.....	14
4.4 Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	14
4.5 Sajuvee kanalisatsioon	15
4.6 Küte.....	15
4.7 Ventilatsioon	15
4.8 Gaas.....	15
5. LIIKLUSKORRALDUS	15
6. KAITSEVÖÖNDID, SERVITUUDID JA KITSENDUSED	16
7. HEAKORRASTUS, HALJASTUS JAPIRDED	17
7.1. Heakorraldus ja haljastus.....	17
7.2. Piirded	17
8. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	18
9. TULEOHUTUS	18
9.1. Normdokumendid	18
9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	19

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted	19
9.4. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele	20
9.5. Põlemiskoormus	20
9.6. Väline tulekustutusvesi	20
9.7. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele	21
10. TERVISEKAITSE	21
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED	21
12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKON-NALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE	22
13. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE	22
14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVATE SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU	23

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON

JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:7500
2. Kontaktvööndi plaan M 1:5000
3. Olemasolev olukord M 1:1000
4. Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus M 1:500

MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD

1. Rakvere Vallavalitsuse 29. november 2023 korraldus nr 2110 detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
2. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist. Linna kinnistu;
3. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist. Ringtee 4 kinnistu;
4. Väljavõte Rakvere Valla üldplaneeringust;
5. Elektrilevi OÜ 22.11.2023 tehnilised tingimused nr 462849;
6. Adven Eesti AS 04.12.2023 tehnilised tingimused;
7. Telia Eesti AS 05.12.2023 tehnilised tingimused nr 38475804;
8. Transpordiameti 20.02.2024 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/24/2480-2;

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Rakvere vallas Taaravainu külas asuva Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on maaomaniku OÜ Raviltos esindaja Urmas Valteri poolt esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ning Rakvere Vallavalitsuse 29. novembri 2023. a korraldus nr 2110 Linna ja Ringtee 4 kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) Linna kinnistu kruntimine;
- 2) kruntidele ehitusõiguse seadmine ja hoonestusalade määramine;
- 3) ehitistele ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 4) kruntidele maakasutuse sihtotstarvete määramine;
- 5) liikluskorralduse põhimõtete lahendamine (sh parkimine, juurdepääsud);
- 6) planeeringuala tehnovõrkude ja -rajatistega varustamine;
- 7) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 8) müra leevendavate meetmete kirjeldamine, servituutide määramine jm detailplaneeringu elluviimiseks vajalik.

Planeeringu koostamise peamine eesmärk on kardikeskuse, mudelautode sisehalli ja mudelautode väliraja ning selleks vajaliku taristu planeerimine Linna kinnistule. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel luuakse kaasaegse infrastruktuuriga ja hästi planeeritud maa-ala, kus saab korraldada kartide ja mudelautodega nii treeninguid kui ka võistlusi.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rakvere Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostaja on Osühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277. Osühing Projekteerimiskeskus omab käesoleva detailplaneeringu autoriõigust. Käesolev detailplaneering on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Planeeringuala üldandmed ja paiknemine

Planeeritava maa-ala pindala on ligikaudu 7,0 hektarit. Planeeritav maa-ala asub Rakvere linna piiril ning selle mõjualas. Planeeringualast kuni Rakvere linna piirini on ca 106 meetrit.

Linna kinnistu läänepoolsel osal paikneb päikesepaneelide park. Idapoolne osa kinnistust on hoonestamata, tegemist on loodusliku rohumaaga. Ringtee 4 kinnistul paiknevad Magazini kauplus ja Ramirendi esindus. Planeeringualast põhja pool asub ehituskaupade kauplus Bauhof. Planeeringualast ida pool paikneb riigimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee. Linna kinnistu idaservas paikneb põhja-lõuna suunaline kergliiklustee. Linna kinnistu lõunapoolne piir kulgeb mööda kraavi ja Tobia peakraavi telge. Planeeringualast lõuna ja lääne pool ning riigiteest ida pool asuvad maa-alad on kõrghaljastusega ja hoonestamata rohealad.

2.2 Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendus

Linna kinnistu hoonestamiseks ning planeeringualal edaspidiseks arenguvõimaluste planeerimiseks on vajalik Linna ja Ringtee 4 kinnistutele koostada ja kehtestada detailplaneering.

2.3 Planeeringualal asuva ettevõtte tutvustus

Planeeringuala omanik soovib arendada kart- ja mudelautode võistlussporti ning selleks on vajalik rajada mudelspordi keskus. Keskuse rajamisega luuakse juurde uusi töökohti ning antakse positiivne panus Rakvere valla arengusse. Tegemist on perspektiivika äriplaaniga.

2.4 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal ning selle kontaktvööndis paiknevad kehtivad detailplaneeringud:

- 1) Linna kinnistu detailplaneering. PlanID 66667; kehtestatud 30.06.2016; Rakvere Vallavalitsuse otsus nr. 2-3/165-1. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid: krundijaotus; krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine; rajatiste – päikesepargi rajamise ala määramine; juurdepääsuteede ja tehnoehitiste kavandamine; kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine; kuritegevuse riskide vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.
- 2) Taaravainu küla, Ringtee 4 kinnistu detailplaneering. PlanID 87272; kehtestatud 21.06.2021; Rakvere Vallavalitsuse otsus nr. 302. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid: hoonestusala ja ehitusõiguse määramine; tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine; servituutide ja kitsenduste määramine.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

- 3) Taaravainu küla, Ringtee 2 kinnistu detailplaneering. PlanID 79272; kehtestatud 20.03.2020; Rakvere Vallavalitsuse otsus nr. 103. Detailplaneeringu eesmärk: ehitusõiguse muutmine juurdeehituse või uue kaubandushoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.
- 4) Taaravainu küla, Rõõmu kinnistu detailplaneering. PlanID 104372; kehtestatud 23.01.2013; Rakvere Vallavalitsuse otsus nr. 2. Detailplaneeringuga jagati Rõõmu kinnistu kaheksaks pereelamu maa ja üheks tee ja tänava maa krundiks.
- 5) Rakvere linna Kriidisoo tn 5 ja Kriidisoo tn 5a kinnistute detailplaneering. PlanID 59627; kehtestatud 12.06.2017; Rakvere Vallavalitsuse otsus nr. 322. Detailplaneeringu eesmärk: olevate kinnistute liitmine, kinnistule ehitusõiguse ja hoonestusala määramine elamu rajamiseks. (DP-ga muutub osaliselt kehtetuks Juhani kinnistu DP Kriidisoo tn 5 ja 5a DP osas)
- 6) F. R. Kreutzwaldi tn 7, F. R. Kreutzwaldi tn 7a kinnistute ning neid ümbritseva maa-ala detailplaneering. PlanID 42284; kehtestatud 27.12.2012. Detailplaneeringu eesmärgid: kinnistute liitmine, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, hoone olulisemate arhitektuursete nõuete seadmine.
- 7) Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tn 5e kinnistu detailplaneering. PlanID 42312; kehtestatud 15.12.2004; Rakvere Linnavalitsuse otsus nr 42. Detailplaneeringu eesmärk: kinnistule hoonestustingimuste seadmine olemasolevale autokauplusele juurdeehituse rajamiseks.
- 8) Ringtee 3 kinnistu osaline detailplaneering. PlanID 56807; kehtestatud 06.03.2017; Rakvere Linnavalitsuse korraldus nr. 123. Detailplaneeringu eesmärk: planeeritavale alale täiendava hoonestusala määramine laohoone rajamiseks. DP-ga muutus osaliselt kehtetuks Ringtee 3 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneeringu.

Kontaktvõõndis paiknevad osaliselt kehtivad detailplaneeringud:

- 9) Ringtee 3 kinnistu ning seda ümbritseva ala detailplaneering. PlanID 41127; kehtestatud 21.03.2016; Rakvere Linnavalitsuse korraldus nr 171. Detailplaneeringuga määrati hoonestusala ning ehitusõigus laohoone ja katusealuse rajamiseks ning ärihoone laiendamiseks.
- 10) Juhani kinnistu detailplaneering. PlanID 42288; kehtestatud 14.11.2007

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Rakvere Vallavalitsuse 30.06.2016 a. otsusega nr. 2-3/165-1 kehtestatud Linna kinnistu detailplaneering ning osaliselt kehtetuks Rakvere Vallavalitsuse 21.06.2021 otsusega nr. 302 kehtestatud Taaravainu küla, Ringtee 4 kinnistu detailplaneering.

2.5 Kehtiv üldplaneering ja detailplaneeringu lahenduse vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere valla üldplaneering. Rakvere valla üldplaneering kehtestati 21. aprillil 2010.a Rakvere Vallavolikogu määrusega nr 4. Kehtivas üldplaneeringus on planeeringuala põhjapoolne maa-ala olemasolev ärimaa ja lõunapoolne ala perspektiivne ärimaa. Osaliselt on ka valget ala, mis tähendab, et planeeritavale alale ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Kuna juhtotstarbeta ala on väike ning piirneb suure pindalaga ärimaa juhtotstarbega maa-alaga, siis ei ole Rakvere Vallavalitsuse poolt välja antud detailplaneeringu algatamise korralduse kohaselt tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning **koostatav detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Rakvere valla üldplaneeringule.**

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ärimaal vastavalt Rakvere valla üldplaneeringule:

- Maa-alade juhtotstarbeks on ärimaa.
- Perspektiivsetel ärimaadel peab detailplaneeringutele eelnema ala terviklik lahendus tzoneerimisskeemi raames, kus täpsustatakse tehnovõrkude ja liiklusskeemi üldlahendus (sh kergliikluse teed ja ühistransport) ning vajalike haljasalade suurus ja asukoht.
- Parkimine lahendatakse omal krundil
- Keskkonnamõjude hindamise vajaduse otsustab vallavalitsus igal üksikjuhul eraldi.
- Olemasoleva kõrghaljastusega alal säilitada haljastus vähemalt 20% ulatuses, sellest omakorda 50% kõrghaljastus.

2.6 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+. Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse planeerimis-seaduses sätestatud eesmärgid ja ülesanded: *Lääne-Viru maakonnas, kus rahvaarv väheneb ja vanemaaliste elanike osakaal kasvab, tuleb ruumilisel planeerimisel*

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

eesmärgiks võtta suuremate linnaliste asulate keskkonna kvaliteedi parendamine ning nende olulisuse rõhutamine töökohtade ja teenuste pakkujatena⁶ (P 3).

Kuni pole kehtestatud 2017. aasta haldusreformi järgset Rakvere valla üldplaneeringut, peab detailplaneeringu koostamisel arvestama maakonnaplaneeringus välja toodud arengusuundi ja juba toimuvaid muudatusi. Üks muudatustest on Rakvere linna ümber toimuv asustuse tihendamine, mis on kiirem kui mujal Rakvere vallas. Ka tootmine kolib Rakverest välja ja koondub Rakvere lähiümbrusesse.

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt kuulub Taaravainu küla Rakvere linna lähivööndi vahevööndisse: *linna lähivööndis käsitletakse veel nn vahevööndit, kuhu kuuluvad Papiaru, Roodevälja, Aluvere, Näpi, Ussimäe, Piira, Mäetaguse, Tõrma, Taaravainu, Tobia, Kulaaru ja Tõrremäe külad ning Sõmeru ja Lepna alevikud.*

Linna lähivööndi arengu põhimõtted:

-Jalg- ja jalgrattateede arendamine linnades ja lähivööndis, mille ohutu liikluskorraldus võimaldab jalgsi ja jalgrattaga liiklejate osakaalu suurendada, ligipääsu teenustele, töökohtadele, haridusasutustele jne.

- Üldplaneeringute koostamisel tuleb linna lähivööndisse jäävatel aladel ja keskustes arvestada maakasutuse planeerimisel ohtlike ja raskeveoste liikumisega (P 3.1.4).

Linna kinnistut läbib põhja-lõuna suunas valgustatud kergliiklustee, mis on intensiivses kasutuses. Riigiteele 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee on kehtestatud liikluspiirangud ja paigaldatud liiklust reguleerivad märgid ning muud abivahendid, et kergliiklejad saaksid turvaliselt liigelda.

Ettevõtluse arengualad

Ettevõtluse arengualad kavandatakse maakonnaplaneeringu kohaselt maakondliku keskuse (linna) lähivööndisse ning tugi-toimepiirkondade keskuste ja teiste piirkondlike keskuste juurde. Kohaliku ettevõtluse arendamiseks on vajalik kohalike ressursside ja olemasolevate ettevõtlusobjektide kasutamine. Linna vahevööndis on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine. Üleriigilise planeeringu kohaselt tuleb linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid.

Koostatav planeering näeb ette seni kasutuseta seisnud maa-ala kasutusele võtmise.

2.7 Avaliku huvi analüüs

Planeerimisseadusest lähtuvalt on planeeringu ülesanne tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutamiseks ning ehitamiseks.

Rakvere linnas ja selle lähiumbruses on olemas piisavat huvilisi, kes sooviksid mudelautode ja kartidega tegeleda. Tegemist on alaga, millega tegelemiseks sõidetakse kohale ka kaugematest piirkondadest. Planeeringualal on olemas juurdepääs ning kommunikatsioonid (sh elektrivarustus). Naaberkinnistutel paiknevad põhitegevust toetavad ettevõtted (nt pesula). Seega on detailplaneeringu lahendus kooskõlas piirkonna arengusuundadega ning kehtivas maakonnaplaneeringus seatud eesmärkidega (P 3.4).

Planeeringuala korrastatakse ning varustatakse vajalike tehnovõrkudega. Maa-ala heakorrastamine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab tööstus- ja äripiirkonna väljanägemist. Tehnovõrgud ehitatakse välja kuni planeeringuala lõunapiirini, mis lihtsustab järgmiste kinnistute kasutuselevõtmist.

2.8 Katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed

Linna kinnistu (katastritunnus 66204:002:0019) pindala on 5,24 hektarit. Katastriüksuse sihtotstarve on 95% tootismaa ja 5% transpordimaa.

Ringtee 4 kinnistu (katastritunnus 66204:002:1483) pindala on 16 983 m². Katastriüksuse sihtotstarve on 100 % ärimaa.

Planeeringuala piirneb ning selle lähiumbruses asuvad järgmised kinnistud:

Maaüksuse/katastriüksuse nimi/aadress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Sooääre	66101:001:0163	100 % maatulundusmaa	6,21 ha
Ringtee 2	66204:002:0410	100 % ärimaa	19192 m ²
5 Pärnu-Sõmeru-Rakvere tee	66204:002:0414	100 % transpordimaa	1298 m ²
5 Pärnu-Sõmeru-Rakvere tee	66204:002:0219	100 % transpordimaa	917 m ²
5 Pärnu-Sõmeru-Rakvere tee	66204:002:2450	100 % transpordimaa	5,44 ha
5 Pärnu-Sõmeru-Rakvere tee	66201:001:0934	100 % transpordimaa	2358 m ²
Postijaama	66201:001:0632	100% maatulundusmaa	4,21 ha
Tammesalu	66201:001:0705	100 % ühiskondlike ehitiste maa	3,72 ha
Pajulille	66201:001:0933	100 % maatulundusmaa	4,66 ha

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

Oja	66201:001:0932	100 % maatulundusmaa	10,58 ha
-----	----------------	----------------------	----------

2.9 Ehituslik ja looduslik situatsioon

Planeeringuala on hoonestatud. Ringtee 4 kinnistul paiknevad kauplus, pesula ja tööriista rendifirma ruumid. Linna kinnistul paikneb piirdega alal päikesepaneelide park. Hoonestamata ala on haljasmaa. Kinnistu lõunapiir kulgeb mööda kraavi ja Tobia peakraavi telge. Planeeringuala idaservas kulgeb kergliiklustee.

2.10 Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringualal on olemas elektrivarustus ning vee- ja kanalsatsioonitorud. Planeeringuala läbivad gaasitrass ja sidekaablid.

2.11 Olemasolev liikluskorraldus

Detailplaneeringuga käsitletavast maa-alast ida pool paikneb riigimaantee 5 Pärnu-Sõmeru-Rakvere tee. Planeeringualast kirdes paikneb ringtee, kust pääseb Ringtee 4 kinnistule ja sealt edasi on teeservituudiga pääs Linna kinnistule. Riigimaantee ning juurdepääsuteed kinnistutele on asfaltkatendiga ning heas seisukorras. Katendi laius maanteel on keskmiselt 9,0 meetrit. Tee on kahesuunalise liiklusega. Liiklusintensiivsuse seisukohalt on tegemist suure liiklusintensiivsusega maanteega.

Maanteega parallelselt kulgev kergliiklustee on keskmiselt 3,0 meetri laiune, asfaltkattega ja valgustatud.

Ringtee 4 kinnistul tegutsevate äride juurde on välja ehitatud parkimisalad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Kontaktvööndi analüüs

Planeerija on lähtunud planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidele ja vajadustele ning kehtivast seadusandlusest. Samuti on arvesse võetud lähiümbrusesse varem rajatud ehitusmahtusid, olemasoleva hoonestuse tihedust ja paiknemist. Kontaktvööndis paiknevate kinnistute hoonestus ning mahud on näidatud detailplaneeringu joonisel Kontaktvööndi plaan.

Planeeringuala lähiümbruses on peamiselt maatulundusmaa, transpordimaa ja ärimaa kasutusotstarbega kinnistud. Põhja pool on ka elamumaa kasutusotstarbega kinnistuid. Veel ühe äri ja tootmise eesmärgil hoonestatava ala lisandumine sellesse piirkonda

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

võimaldab suurendada teenuste hulka, tööhõivet ja populariseerida piirkonda kohalike elanike ning ettevõtete külastajate hulgas.

Lähtudes asjaoludest, et planeeringualaga külgnev riigimaantee on suure liiklusintensiivsusega ning seda mööda kulgeb ka transiit ja planeeringualal on olemas tehnovõrgud, on ettevõtluse seisukohast tegemist kõrge likviidsusega asukohaga. Sellest tulenevalt on planeeringualale sobivate tegevuste valik lai.

Looduslikust aspektist on tegemist rohumaaga, kuhu ehitamine jätab looduskeskkonnale väiksema jälje, kui näiteks metsa- või põllumaale ehitamine.

3.2. Kruntide moodustamine ja maakasutuse sihtotstarbed

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada planeeringualal asuvad Linna ja Ringtee 4 kinnistuid ning määrata tekkivatele kruntidele järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

Pos 1 - pindala 49267 m², maakasutuse sihtotstarve 35% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa ja 65% puhke- ja spordirajatise maa (katastris tootmismaa ja ärimaa). Krunt moodustatakse Linna kinnistust;

Pos 2 - pindala 1373 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa-ala (katastris transpordimaa). Krundil paikneb kergliiklustee, krunt moodustatakse Linna kinnistust;

Pos 3 - pindala 1785 m², maakasutuse sihtotstarve tee ja tänava maa-ala (katastris transpordimaa). Krundile on planeeritud sõidutee ja tehnovõrgud, krunt moodustatakse Linna kinnistust;

Pos 4 - pindala 16163 m², maakasutuse sihtotstarve kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (katastris ärimaa). Krunt moodustatakse Ringtee 4 kinnistust vastavalt Ringtee 4 kinnistu detailplaneeringule;

Pos 5 - pindala 820 m², maakasutuse sihtotstarve tee ja tänava maa-ala (katastris transpordimaa). Krundil paikneb kergliiklustee, krunt moodustatakse Ringtee 4 kinnistust vastavalt Ringtee 4 kinnistu detailplaneeringule.

3.3. Ehitusõigus. Olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele planeeritakse ehitised koos nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja platsidega. Eestis on ainult paar kohta, kus harrastada mudelautosporti või korraldada võistlusi sellel spordialal. Tänapäevase arhitektuurse lahendusega hoonestus ja heakorrastatud krunt muudavad planeeringuala populaarseks sportlaste ning harrastajate hulgas.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

Hoonestusalade määramisel lähtuti sellest, et detailplaneering on territooriumi lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse alus, samuti on arvestatud krundi omaniku soove. Kruntide maakasutus, ehitusõigus, põhilised arhitektuurinõuded ja piirangud on toodud joonisel nr 4 "Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus" kujutatud tabelites.

Krundile nr 1 planeeritakse lähtudes krundi kasutusest mitu hoonestusala. Krundile võib käesoleva planeeringu lahenduse kohaselt ehitada kokku kuni kuus hoonet. Hoonete kõrgus võib olla kuni 11 meetrit ja hooned võivad olla kuni kahekorruselised. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind on 12317 m². Maksimaalne krundi täisehitus võib olla 80% (hooned 25% ja rajatised 55%). Positsioonile nr 1 võib ehitada 27097 m² rajatisi (nt teed ja platsid, tehnovõrgud).

Kruntidele nr 2 ja 3 võib ehitada ainult rajatisi. Krundil nr 2 paikneb käesoleval ajal kergliiklustee.

Kruntide nr 4 ja 5 ehitusõiguse osas jääb kehtima Ringtee 4 detailplaneering.

Ehitatavad hooned peavad sobituma keskkonda, peavad olema funktsionaalsed ja vastama seadusandluses esitatud nõuetele. Hoonete katusekalded ja -tüüp määratakse arhitektuursete projektidega, nende määramisel lähtutakse ehitiste kasutusotstarbest ja arhitektuursetest sobivusest olemasolevate hoonetega. Katusekattematerjalid ning hoonete värvilahendus määratakse samuti arhitektuursete projektidega. Hoonete fassaadid võivad olla plekist, kivist, krohvitud või ehitatud muust tuleohutusnõuetele vastavast ja piirkonda sobivast materjalist.

Kinnistu võib ümbritseda piirdega, mis võib olla kuni 2 meetrit kõrge. Soovitatav on ehitada läbipaistvad piirded (nt keevispaneelid).

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku ja teiste seadusandlike aktide alusel ja kooskõlastada Rakvere Vallavalitsusega.

Krundile uusi ehitisi projekteerides arvestada käesoleva detailplaneeringuga ning Rakvere valla üldplaneeringus seatud maakasutus- ja ehitustingimustega.

3.4. Insolatsioon ja müra

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt seadusandluses toodud nõuetele (EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“) Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et ruumides ja territooriumil tagatakse head akustilised tingimused vastavalt nende kasutusotstarbele. Müra ei tohi häirida planeeringuala läheduses elavaid inimesi.

Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestusalad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega.

4. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrgud ehitatakse välja lähtudes trassivaldajate tehnilistest tingimustest. Planeeringualal paiknevad elektri keskpinge ja madalpingekaablid, kergliiklusteed ja Ringtee 4 kinnistu valgustusposte varustavad madalpingekaablid ning lääne pool paikneb 35 kV elektri keskpingeliin. Planeeringuala läbib põhja-lõuna suunas B kategooria gaasitorustik. Ringtee 4 kinnistul paiknevad vee-, sadevee- ja kanalisatsioonitorustikud ning reovee ülepumpla. Krundile nr 1 rajatakse tiik tulekustutusvee jaoks.

Uute ja ümberehitatavate tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus“.

4.1. Üldised nõuded tehnovõrkude rajamisel

Enne ehitustööde algust märkida maha olemasolevad kaablitrassid, tähistada eeldatavad kaevetööde asukohad, paigaldada hoiatavad märgid, vajadusel korraldada ümber liiklus kaevetööde ajal. Ristumisel teiste maa-aluste tehnovõrkudega tuleb kohale kutsuda trassiomaniku esindaja. Ristumisel maa-aluste kommunikatsioonidega tuleb kindlaks määrata nende sügavus pinnases ja vastavalt lubatud kõrgusgabariidile (mitte vähem kui 25 cm) otsustada rajatavate trassidega olemasolevatest tehnovõrkudest pealt või altpoolt läbimineku kasuks. Vajadusel toetada olemasolevad kaablid ja torud kaevetööde ajaks. Olemasolevaid kaableid ja/või torusid ei tohi kaeviku tagasitäitmise ajal mehhaaniliselt muljuda või venitada. Kaevamistööde käigus selgunud maa-aluste tehnovõrkude teisiti paiknemisel teavitada sellest konkreetse trassi omanikku või selle haldajat. Kaevamistööd kommunikatsioonide kaitsevööndites teostada käsitsi.

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

4.2. Sidevarustus

Planeeringualale rajatavale hoonele saab sidevarustuse ehitada välja mobiilside baasil või Telia Eesti AS poolt 05.12.2023 a väljastatud tehniliste tingimuste nr 38475804 alusel sidekanalisatsiooni baasil algusega sidekaevust nr RK2-105. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa. Kaablite mahud määratakse projekteerimistingimustega. Sõiduteede ja parklate all kasutada 4,8 mm paksuse seinaga A-kategooria torusid. Kogu sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav. Kõik Telia Eesti AS liinirajatiste ehitamise, kaitsmise ja ümberkandmise tööd tuleb teostada tellija vahenditega

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

4.3. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas 22.11.2023. a detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 462849. Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus“ on kantud olemasolevad elektriliinid, elektrikaablid, elektriseadmed ja nende kaitsevööndid.

Krundi nr 1 elektrivarustus projekteeritakse olemasolevast alajaamast 8010: (Rakvere L), mis asub Linna ja Ringtee 4 kinnistute piiril. Kinnistu piirile paigaldatakse 0,4 kV liitumiskilp ja 0,4 kV maakaabelliin, kõik lahendused projekteeritakse ja ehitatakse välja maakaablite baasil algusega planeeritavast liitumiskilbist. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialadena. Elekrikaablite kaitsevööndisse või servituudialale ei ole lubatud planeerida teisi tehnovõrke. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Liitumis- ja jaotuskilbid peavad paiknema nii, et oleks alati tagatud Elektrilevi OÜ töötajate vaba juurdepääs kilpidele.

Krundile nr 1 paigaldatakse võimalusel välisvalgustus. Hoonete sissepääsud on soovitatav esteetilistel ja turvakaalutlustel valgustada.

Kõik uued trassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) ja võimalusel avalikus kasutuses olevale maale. Kaablitevõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks esitada kliendil liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.4. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Rakvere Vallavolikogu poolt 24.01.2024 a kinnitatud määruse nr 16 *Rakvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine aastateks 2023 – 2035* kohaselt ei asu planeeringuala reovee kogumisalas. Positsioon nr 1 vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse olemasolevate torustike baasil, mis paiknevad Ringtee 4 kinnistul. Veetorud ehitatakse planeeringualale nii, et veetarbimist saab mõõta Ringtee 4 kinnistul paikneva veemõõdusõlme baasil. Krundile nr 1 ehitatakse reovee ülepumpla.

Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$. Veetorude nõutud paigaldamissügavus on 180 cm.

Selleks, et koguda reovesi krundilt nr 1 kokku isevoolselt, planeeritakse samale krundile reovee ülepumpla. Isevolsete kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt DN160 mm.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike materjalidena kasutada plastmaterjale. Krundi nr 1 liitumispunktid ehitatakse krundile nr 4. Planeeringuala varustamiseks vee- ja kanalisatsiooniteenusega ehitab arendaja tehnovõrgud välja omal kulul.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

Detailplaneeringualale planeeritava vee- ja kanalisatsioonisüsteemi kohta koostatakse eraldi ehitusprojekt.

4.5. Sajuvee kanalisatsioon

Kruntidel nr 4 ja 5 on olemas sajuvee kanalisatsioonitrass, õlipüüdur ja puhasti, sest krundil nr 4 paikneb autopesula ning hoiustatakse tehnikat.

Kruntidel nr 1 ja nr 3 hajutatakse sajuveed pinnasesse ja/või kogutakse kokku ja juhitakse planeeringuala lõunapiiril olevasse kraavi. Sajuvee torustikule tuleb paigaldada õli- ja liivapüüdur. Immutada või eesvoolu juhtida võib ainult õli- ja liivapüüduri läbinud sademevett. Sajuveet ei tohi juhtida olmekanalisatsiooni ega naaberkinnistutele. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sajuvee torustike ehitamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt.

4.6. Küte

Soojavarustus lahendatakse lokaalsete süsteemidega võimalikult loodussõbralike ning energiasäästlike lahenduste baasil.

4.7. Ventilatsioon

Hoone(d) varustatakse vajadusel soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi(de)ga. Ventilatsioonisüsteemi ehitus, tugevus ja korrosioonikindlus peavad vastama kasutamistingimustele. Seadmed peavad olema valmistatud tehaseliselt ning olema standardkohased. Kõik ventilatsioonisüsteemid peavad olema varustatud vajalike mõõteriistadega.

4.8. Gaas

Adven Eesti AS väljastas tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks 04.12.2023. aastal. Kruntidel nr 1 ja 4 paikneb Adven Eesti Aktsiaseltsile kuuluv B-kategooria gaasitorustik. Krundi nr 1 on võimalik gaasiga varustada, sest torustikule on varem rajatud 3 haru koos liitumispunktidega. Kinnistule planeeritavate hoonete liitumiseks kasutada neid liitumispunkte. Alates liitumispunktist projekteerida gaasitorustik hoone tehno ruumini ja gaasitarvititeni.

5. LIIKLUSKORRALDUS

Koos hoonete planeerimisega planeeritakse ka rajatised (teed, platsid, kardi- ja mudelautode rajad). Transpordiamet väljastas 20.02.2024. a Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 7.2-2/24/2480-2, mis on planeeringu lahutamatu osa. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 5 Pärnu-

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

Rakvere-Sõmeru tee (edaspidi *riigitee*) km 172.57-172,87. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 4669 sõidukit.

Uusi juurdepääse riigiteelt ei planeeritud. Kruntidele 1 ja 3 tagatakse juurdepääsud põhja poolt krundilt nr 4. Krundile nr 2 tagatakse juurdepääs krundilt nr 5. Juurdepääsud kruntidele on joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus" tähistatud lillade kolmnurkadega. Lilla katkendjoonega on joonisel nr 4 tähistatud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 meetrit. Hoonestusalad on planeeritud väljapoole tee kaitsevööndit. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeritud sõiduteede laius on 6 meetrit. Krundile nr 3 rajatava sõidutee saab vajadusel pikendada Pajulille kinnistuni.

Sõiduteed ja parklad võib ehitamise etapis katta killustikkattega. Kui planeeritud ehitised on valmis, paigaldatakse asfaltbetoonkatend. Selline katend tagab ala ühtse esteetilise väljanägemise. Samuti on asfaltkatendit vajadusel kerge hooldada ning kokku koguda sajuvett.

Krundile nr 1 planeeritakse 106 parkimiskohta, nendest 38 jäävad üleni või osaliselt samale omanikule kuuluvale krundile nr 4. Krundile nr 4 seatakse krundi nr 1 kasuks vajadusel servituut parklate talumiseks. Planeeritavad parklad tuleb liiklusohutuse tagamiseks varustada liikluskorraldusvahenditega (äärekivid, joonmärgistus, liiklusmärgid). Ehitusprojektide koostamisel tuleb tagada normatiivne parkimisvajadus.

Kruntidel nr 2 ja 5 paikneb varem ehitatud valgustatud kergliiklustee.

Kohalik omavalitsus peab korraldama transpordimaa planeerimise, erakinnistutel asuvate erateede avalikuks kasutamiseks määramise ja teeregistrisse kandmise vastavalt ehitusseadustikule.

Ehitustehnikaga pole lubatud manööverdada riigitee maa-alal (teel ja muldkeha nõlval). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada planeeringuala siseselt. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskust, ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

6. KAITSEVÖÖNDID, SERVITUUDID JA KITSENDUSED

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja servituudid, mis tulenevad planeeringualal paiknevatest ning planeeritud tehnovõrkudest, riigiteest nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

tee, kraavidest, maaparandussüsteemist. Tehnovõrkude kaitsealad ja servituudialad on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus" helesinist värvi ruudustikuga.

Gaasitorustiku kaitsevööndi laius mõlemal pool gaasitorustikku on 2 meetrit. Olemasolevale gaasitorustikule ning harudele ja liitumispunktidele on seatud servituudi/isikliku kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

Krundile nr 4 seatakse teeservituut krundi nr 1, Oja ja Pajulille kinnistute kasuks.

Krundile nr 4 seatakse vajadusel servituut parklate talumiseks krundi nr 1 kasuks.

Kuigi Pajulille kinnistule on mahasõit riigimaanteelt käesolevaks ajaks välja ehitatud, tuleb 20.02.2024 Transpordiameti poolt detailplaneeringu koostamiseks välja antud seisukohtade nr 7.2-2/24/2480-2 kohaselt määrata planeeringuga servituudi vajadus juurdepääsu tagamiseks planeeringualaga piirnevatele Oja (katastritunnus 66201:001:0932) ja Pajulille (katastritunnus 66201:001:0933) kinnistutele. Transpordiamet ei põhjenda välja antud seisukohtades, miks Oja ja Pajulille kinnistud ei või kasutada olemasolevat juurdepääsu ning seatakse kitsendusi käesolevale planeeringualale.

7. HEAKORRASTUS, HALJASTUS JAPIIRDED

7.1. Heakorrasutus ja haljastus

Krundi omanik peab lähtuma oma tegevuses Rakvere valla heakorraeeskirjast ja teistest seadusandlikest aktidest ning nendest kinni pidama.

Rakvere valla üldplaneeringust tulenevalt peab tootmismaal olema haljastust 20% kinnistu pindalast. Sellest 50% peab olema kõrghaljastus.

Planeeringualale on soovitatav istutada heitlehiseid puid ja põõsaid, mis annaksid maa-alale juurde kontrasti, värvirikkust ja pakuks päikese- ja tuulevarju. Haljastuse eesmärkideks on puhkealade loomine, müra summutamine, hapniku tootmine jne. Kõrghaljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vähendada autojuhtide nähtavuspiirkonda). Haljastuse soovituslik lahendus on näidatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud".

7.2. Piirded

Krundil 1 on olemas piire ümber päikesepaneelidega ala. Uusi piirdeid rajatakse vastavalt vajadusele kas krundisisiselt või selle piirile. Piirded võib rajada kuni 2 meetri kõrgused. Soovitatav on rajada läbipaistvad piirded. Piirdeid ei tohi paigaldada tehnovõrkude rajamiseks reserveeritud maale ega nende servituudi- või kitsendusaladesse – see tagab tehnovõrkude probleemideta teenindamise. Piirete

ehitamine on seotud ehitusõigusega (vt ptk 3.2). Mõistlik on piirded lahendada koos hoonete ehitusprojektiga. Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

8. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritava maa-ala reljeef on suhteliselt tasane. Krundil nr 1 muudetakse maapinna kõrgusi sõltuvalt kardi- ja mudelautode radade jaoks planeeritavast reljeefist.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele. Looduskaitseeaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei paikne.

Planeeringualale paigaldatakse prügikonteinerid jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Detailplaneeringus näidatud prügikonteinerite asukoht on põhimõtteline ning prügikonteinerite või prügihoone paigutus uute hoonete juures lahendatakse koos arhitektuurse projekti koostamisega. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu tuleb neile rajada varjualused või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse jäätmekäitluslitsentsi omava firma poolt mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteelt. Lisaks paigaldatakse planeeringualale väiksemaid prügiurne, näiteks hoonete sissepääsude juurde.

9. TULEOHUTUS

9.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

1. "Tuleohutuse seadus"
2. Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastu võetud 30.03.2017. a;
3. EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
4. EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
5. EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
6. Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.

Address: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

7. Siseministri määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse“, vastu võetud 07.01.2013;
8. CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri;
9. EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
10. EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1;
11. EVS-EN 62305-3:2011 Piksekaitse. Osa 3;
12. Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
13. EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid“
14. Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ vastu võetud 18.02.2021. a.

9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Tootmismaa on päikesepaneelidega kaetud maa-ala, rohkem tootmisega seotud tegevust planeeringualal pole ega planeerita.

ehitiste tuleohutusklass:	TP1-TP3
ehitiste kasutusviis:	IV (spordihoone, teenindushoone)
max hoonete kõrgus:	11 m
max hoonetealune pind krunt 1	12317 m ²

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit või sektsioneeritakse. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

Planeeringualast asuvad kõik olemasolevad hooned kaugemal kui 8 meetrit. Kaugus planeeritavast hoonestusalast kuni Ringtee 4 kinnistul paikneva autopesulani on 16 meetrit.

9.4. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundile 1 planeeritud hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Krundile pääseb riigiteelt 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru läbi krundi nr 4. Päästeautode manööverdamiseks saab kasutada teid ja parkimisplatse. Planeeringualale ja sealhulgas hoonete kõikidele sissepääsudele peab olema tagatud tuletõrjetehnika ning päästevahendite juurdepääs igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Planeeritavatesse hoonetesse ehitada välja sprinklersüsteemid ja paigaldada ATS-seadmed.

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada nii, et vajadusel oleks tagatud nende kasutajate ja päästemeeskonna tuleohutus ning ohutu evakueerumine hoonetest. Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne). Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Hooned kuuluvad IV kasutusviisi alla. Tuletõkkeseptsiooni piirpindala määratakse IV kasutusviisiga hoonetel asjakohaste seaduste, määruste, standardite jne järgi. Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad võimalusel ühe tuletõkkeseptsiooni.

9.5. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsioonist.

9.6. Väline tulekustutusvesi

Hoonetesse tuleb projekteerida ja paigaldada automaatsed tulekahjusignalisatsioonid. Välikustutusvee normvooluhulk (Q_0) peab olema kahekorruselise IV kasutusviisiga hoone tuletõkkeseptsiooni (mis on kaitstud AKS-ga ja kui põlemiskoormus on alla 600 MJ/m^2), arvestuslikult 2 tundi kestva tulekahju puhul vähemalt 20 l/s ja arvestuslik veevajadus 144 m^3 . Kui hoone tuletõkkeseptsiooni pindalaga $800\text{-}1600 \text{ m}^2$ põlemiskoormus on üle 600 MJ/m^2 , on veevajadus arvestuslikult 3 tundi kestva tulekahju puhul vähemalt 25 l/s , mis teeb kokku 270 m^3 . Planeeringualale (krundi nr 1 lõunaossa) rajatakse tiik tulekustutusvee võtmiseks ja kuivhüdrant, minimaalne maht 144 m^3 . Lisaks pikendatakse olemasolevat, krundil nr 5 paiknevat, 110 mm läbimõõduga veetoru 100 meetrit lõuna poole ning paigaldatakse sellele hüdrant, seega

on vajalik tulekustutusvee hulk olemas. Rõhk veetrassis peab olema vähemalt 3,0-3,2 Bar ja veetoru läbimõõt 110 mm. Hüdrandi kaugus hoonest peab olema minimaalselt 30 meetrit. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

9.7. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Juurdepääsud kruntidele ning nendel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteedelt, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Sissesõiduvärv ja tee planeeritakse vähemalt 5,0 meetri laiused. Päästeautode manööverdamiseks saab kasutada kõvakattega alasid (raadius peab olema vähemalt 12 meetrit).

10. TERVISEKAITSE

Hooned varustada automaatse tulekahjusignalisatsiooni ja ventilatsioonisüsteemidega. Valgustus territooriumil ja hoonetes peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde. Avaliku kasutusega hoonetesse tagada sissepääs ka ratastooli kasutavatele inimestele.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt kahte tüüpi: kaubandus ja vabaajakeskused. Päikesepaneelidega kaetud ala on tööstuspiirkond. Kuritegevuse riske planeeringualal saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;
- tuleb tagada territooriumi jälgitavus.
- tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- hoida maa-alad korras (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Aadress: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE

Taaravainu külas asuvale Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut. Käesolevas peatükis käsitletakse planeeringualale planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb olemasolevate ärihoonete kõrval ning planeeritav tegevus toetab olemasolevat äritegevust hobitegevuse ja spordivõimaluste pakkumisega. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest tekib uus koht, kus ühesuguste huvidega inimestel on võimalus kohtuda. Tekivad uued töökohad ja koos töökohtadega loomisega kolib võimalusel lähiümbrusesse juurde püsielanikke.

Planeeringu elluviimisel on neutraalne mõju looduskeskkonnale, sest uued hooned ehitatakse kaasaegsetest materjalidest ja kasutades kaasaegseid tehnoloogiaid. Kardi- ja mudelautode rajad ehitatakse peamiselt looduslikest materjalidest. Planeeritav ala on rohumaa, kuhu ehitamine jätab looduskeskkonnale väiksema jälje, kui näiteks metsa- või põllumaale ehitamine.

Planeeringuala arendamisel on positiivne majanduslik mõju Rakvere vallale ja Rakvere linnale, kohalikele inimestele ja ettevõtjale. Maa-ala väljaehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda oluliselt kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele).

13. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab arendaja ja/või kinnistu omanik.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 233/0923 Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneering.
Address: Rakvere vald, Taaravainu küla, Linna (66204:002:0019) ja Ringtee 4
(66204:002:1483) kinnistud. Vastutav spetsialist: R. Efert.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVATE SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Looduskaitseadus;
7. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
8. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
9. Siseministri 30.03.2017. a välja antud määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
10. Rakvere valla üldplaneering, koostaja Hendrikson&Ko OÜ;
11. Rakvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine aastateks 2023 – 2035.

Koostas: Riiu Efert

(allkirjastatud digitaalselt)

23. aprill 2024