



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-300
Aprill 2025

Huvitatud isik: Hansa Maakler OÜ

RAKVERE VALLAS ASUVA LEHTRI KINNISTU DETAILPLANEERING ESKIIS

Juhataja:

Erki Kõnd

Vastutav spetsialist:

Priit Paalo, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Maastikuarhitekt-planeerija:

Triinu Sinimets

Kontrollija:

Kadri Kattai, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Objekti asukoht: Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Lehtri
X= 6581650, Y= 635444

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Rakvere vallas asuva Lehtri kinnistu detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Lehtri kinnistu (kü 66301:013:0180)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärk on määrata Lehtri kinnistule ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, teealad, parkimine, hoonete tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse ja heakorra põhimõttelised lahendused. Planeeringuala suurus on <i>ca</i> 3,25 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Decora AS Registrikood 10150195 Riia tn 193, 50411 Tartu linn, Tartu maakond
Kontaktisik:	Andrus Allik andrus@decora.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Rakvere Vallavalitsus Registrikood 77000329 Kooli 2, 44305 Sõmeru alevik
Kontaktisik:	Madis Akel – planeerimise ja ehitusnõunik Tel 529 6193 madis.akil@rakverevald.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 566 200 79 priit@kobras.ee Triinu Sinimets – maastikuarhitekt-planeerija triinu@kobras.ee
Konsultant:	Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Kadri Kattai – volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1. ÜLDINE INFO	7
2.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	9
2.3. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	9
3. PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	11
3.1.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	11
3.1.2. VASTAVUS LÄÄNE-VIRU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+	11
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	12
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	13
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	14
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	14
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	14
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	15
3.13. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE	15
3.13.1. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD	15
3.13.2. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	15
3.13.3. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD	15
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	16

5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA.....	17
5.1. ASENDIPLAAN	17
5.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	18
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	19
5.4. PÕHIJOONIS	20

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere vallavalitsuse 29.01.2025 korraldus nr 162 „Lehtri kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatama jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Lehtri kinnistule ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, teealad, parkimine, hoonete tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse ja heakorra põhimõttelised lahendused.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Rakvere vallavalitsuse 29.01.2025 korraldus nr 162 „Lehtri kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatama jätmine“;
- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud „Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+“.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt detsembris 2023 - jaanuaris 2024 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 2023-335). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

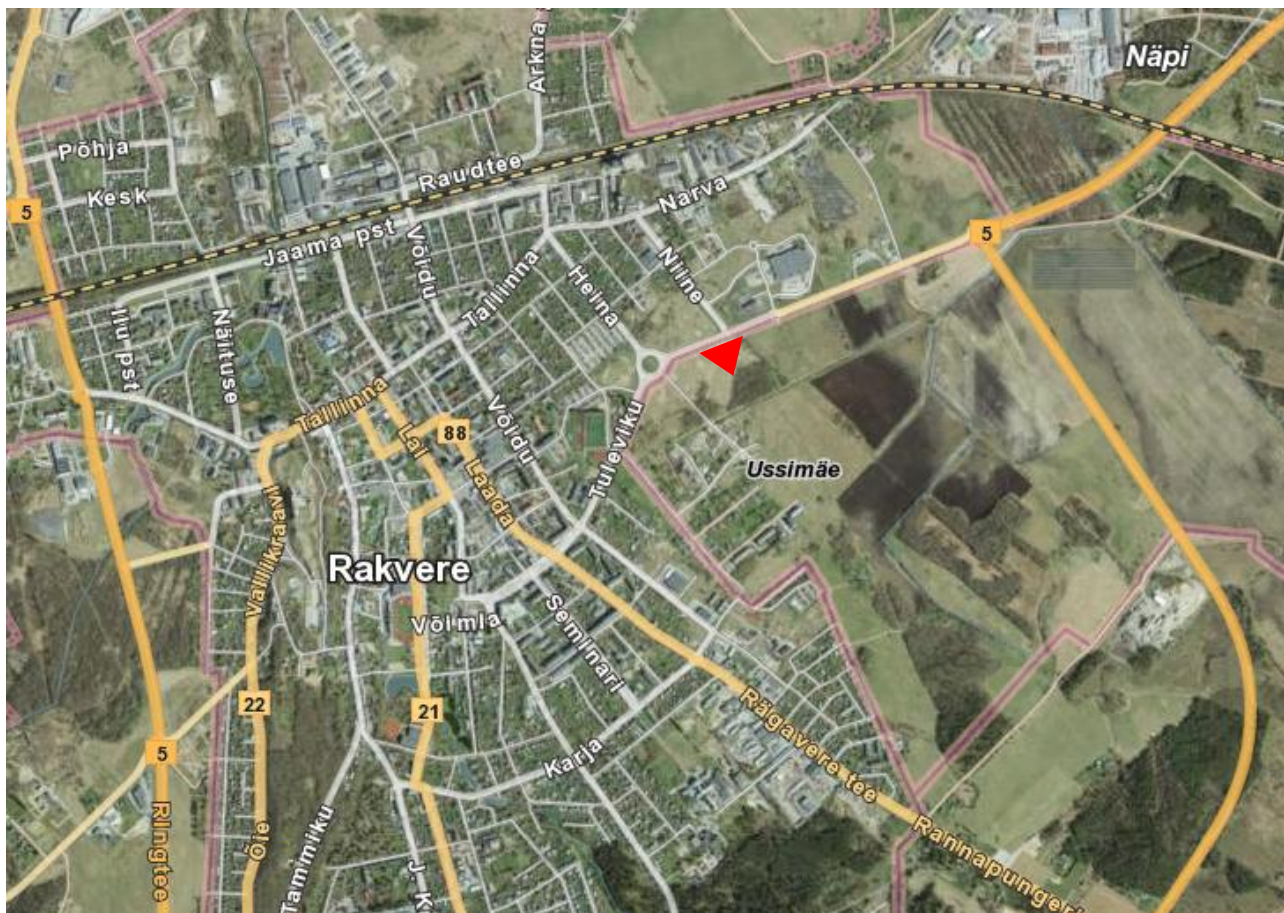
Täiendav info pärineb Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringu ala asub Lääne-Viru maakonnas, Rakvere vallas, Rakvere linna piiril. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala moodustab ca 3,25 ha suurune Lehtri katastriüksus (tunnus 24901:007:0025), mille maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala on 2025. aasta märtsi seisuga hoonestamata ning on läänest ja idast ümbritsetud hoonestamata ärimaadega. Põhjast on planeeringuala piiritletud transpordimaaga (tee nr 17189 Rakvere sissesõidutee) ning teisele poole teed jäävad samuti ärimaad. Alast kagu suunda jäävad maatulundusmaad ning edela ja lõuna suunas paiknevad osaliselt hoonestatud, kuid ka hetkel veel hoonestamata elamumaad.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht (tähistatud punase märgiga, aluskaart: Maa- ja Ruumiamet).

Planeeringualasse jäävad täielikult järgmised maaüksused:

- Lehtri (katastriüksuse tunnus 66301:013:0180, maatulundusmaa 100%, 32 518m²);

Planeeritava maaüksuse piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjas:

- 17189 Rakvere sissesõit T1 (katastriüksuse tunnus 66301:032:0006, transpordimaa 100%, 4 599 m²).
- Tuleviku tänav L3 (katastriüksuse tunnus 66301:013:0042, transpordimaa 100%, 29 155 m²).

Idas:

- Kraavi (katastriüksuse tunnus 77004:001:0473, ärimaa 100%, 37 533 m²).

Kagus:

- Janno (katastriüksuse tunnus 77004:001:0990, maatulundusmaa 100%, 97 993 m²).

Lõunas:

- Jaaniussi tn 4 (katastriüksuse tunnus 77004:001:0183, elamumaa 100%, 2 304 m²).

Läänes:

- Ellerheina (katastriüksuse tunnus 77004:001:0113, ärimaa 100%, 79 517 m²).

Planeeringuala lähiumbruskonna olemasolev olukord on kajastatud skeemil 2 ja joonisel 3.



Skeem 2. Planeeringuala olemasolev olukord, vaade linnulennult idast (planeeringuala tähistatud punase joonega, allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu, pildistuse aeg 17.04.2023).

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Planeeringualal on kõrgusvahemiku kõikumine minimaalne ning seotud pigem mikroreljeefi ebataasasustega. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on ligikaudu 73-75 m.

Ala on edelast ja lõunanurgast piiritletud kraaviga. Alal paiknevad mõned üksikud puud, peamiselt kraavi servas.

2.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala asub Rakvere linna ääres ning on põhjast piiritletud Rakvere sissesõiduteega (tee nr 17189), mille ääres kulgeb piirkonda Rakvere linnaga ühendav kergliiklustee. Ala on logistiliselt hästi ühendatud nii Rakvere linnaga kui ka Pärnu-Rakvere-Sõmeru teega (põhimaantee nr 5) ja Tallinn-Narva teega (põhimaantee nr 1).

Planeeringuala lähiümbruses asub mitmeid tööstus- ja kaubandusettevõtteid. Alast põhja poole, teisele poole Rakvere sissesõiduteed jäävad Vaala Keskus (Lõõtspilli tn 2) ja Stokker Tööriistakeskus (Lõõtspilli tn 1), mis asuvad planeeringualast ca 50-100 m kaugusel. Piirkonnas paiknevad lisaks veel Würth ehituspood (Niine tn 4a) ja Hydros cand AS Rakvere (Muru tn 2), mis jäävad alast ca 400 m kaugusele põhja poole. Kirde suunas, ca 300 m kaugusel paiknevad Circle K (Kütuse tn 18a) ja Alexela (Kütuse tn 18) tanklad. Alast edela suunas, ca 600 m kaugusel paikneb 2023. aastal avatud Rakvere Lidl (Ussimäe tn 1).

Täiendava ärihoone ehitamine piirkonda toetab sarnaste tegevuste koondumist.

Lähimad bussipeatused (Vaala) asuvad planeeringualast kirdes Rakvere sissesõidutee ääres.

Lähimad hüdrandid paiknevad alast põhja pool ca 200 m kaugusel Parmupilli ja Vilepilli tänavate ääres.

Planeeringuala ning lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

Lähipiirkonna hoonestuse analüüs on koostatud vastavalt Ehitisregistri andmetele. Tabelis 1 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate ärihoonetega kruntide suurust, krundil paiknevate hoonete kõrgusi ning täisehituse protsenti. Tabeli viimasel real on käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, et analüüsida detailplaneeringu lahenduse sobivust piirkonda.

Tabel 1. Lähipiirkonnas asuvate olemasolevate ja planeeritud ärimaa sihtotstarbega kruntide suurus, hoonete ehitisealune pind ning täisehituse protsent.

Krundi nimi	Krundi suurus (m ²)	Hoonete ehitisealune pind või hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	Täisehituse protsent	Korruste arv / kõrgus
Lõõtspilli tn 1	14 910	991	7%	2 / 8,9 m
Lõõtspilli tn 2	59 313	11 834	20%	2 / 7,6 m
Vaskussi tn 31*	5 881	2 200	37%	3 / 13 m
Ussimäe tn 1*	41 522	16 200	39%	3 / 13 m / 10 m
Positsioon 1	32 518	10 000	30%	2 / 12 m

*Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, täisehituse protsent, korruste arv ning kõrgus on tabelisse märgitud OÜ Wesenberg töös nr 38-0219 „Rakvere vallas, Ussimäe külas, Pääsusilma kinnistu (77004:001:0112) detailplaneering“ esitatud andmete põhjal.

2.3. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala läbib põhja-lõuna suunaliselt elektriõhuliin 35-110 kV (kõrgepingeliin), mille kaitsevööndi ulatus on 25 meetrit mõlemale poole liini projektsioonist maapinnal.

Ala põhjaosale ulatub avalikult kasutatava tee (Rakvere sissesõidu) kaitsevöönd (vid: 17189tn).

Planeeringuala asub maaparandussüsteemi Ussimäe 2 maa-alal (maaparandushoiu-ala, ID: 1107550040020001). Ala lõunaosale ulatub ka maaparandussüsteemi Ussimäe 2 eesvoolu kaitsevöönd (ID: 1107550040020001).

Planeeringuala asub geoloogilise uuringu alal (Lääne- ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade üldgeoloogiline uuring).

Kogu planeeringuala ulatuses on tegemist Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku alaga.

Planeeringualale jääb geodeetiline märk (ID: 6215944) koos kaitsevööndi ulatusega kolm meetrit märgi keskmest.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on graafiliselt esitatud joonisel 3.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

3.1.1. Vastavus üldplaneeringule

Maa-alal ei ole kehtivat üldplaneeringut.¹

Rakvere Vallavolikogu algatas 17.10.2018 otsusega nr 59 Rakvere valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise. Uue koostatava Rakvere valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringuala maakasutuseks määratud äri maa-ala.

3.1.2. Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 ning sellega on sätestatud Lääne-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Maakonnaplaneeringuga on määratletud keskuste võrgustik, mille kohaselt on Rakvere linna puhul tegemist maakondliku keskusega. Toimepiirkonna tsoneeringu järgi jääb planeeringuala Rakvere linna lähivööndis asuvasse vahevööndisse. Sellele vööndile on iseloomulik lähiminevikus toimunud valglinnastumine.

Linna lähivööndis seovad elanikkond ja tegutsevad ettevõtjad nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt end keskuseks oleva linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks. Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga on võetud eesmärgiks eelkõige vahevööndi tihendamine, mistõttu on aastaks 2030+ Rakvere linna vahevöönd kompaktsem ja tihedam kui seda on tänase käsitlemise järgi linna lähivöönd.

Lehtri kinnistu detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud arengusuundumustega ning vastab linna lähivööndi ja selle vahevööndi arengu põhimõtetele, mille kohaselt on linna vahevööndis oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine.

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta. Lehtri kinnistule on lubatud ehitada kuni kolm hoonet.

Planeeritud hoonete lubatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri määruse nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" lisale 1 on kaubandus- ja teenindushooned (12300), toitlustushooned (12130), büroohooned (12200) ning hoidlad ja laohooned (12520).

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva elektriõhuliini kaitsevööndi ning maantee kaitsevööndi ulatusega. Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. Planeeritud hoonestusala on määratud vähemalt 4 m kaugusele krundi piirist, mis tagab vastavalt majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad

¹ Hetkel kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringu alast jääb Lehtri kinnistu välja, kuna üldplaneering koostati aastal 2006, mil kinnistu jäi Rakvere linna piiridesse. Hetkel kehtiva Rakvere linna üldplaneeringu (kehtestatud 2010. aastal) alast jääb Lehtri kinnistu samuti välja, kuna alates 2008. aastast kuulus kinnistu Sõmeru valla alla (haldusreformijärgselt Rakvere vald).

tuleohutusnõuded" naabermaaüksuste hoonetega minimaalse ehitistevahelise kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealne pind, et võimalda paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta projekteerimisel.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 3).

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringuala hoonestus tuleb projekteerida esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Tuleviku tänava / Rakvere sissesõidutee poolne fassaad peab olema kujundatud erinevate viimistluskatete ja värvide kombinatsioonina. Küllastajate sissepääsu kohal on nõutav varikatus või fassaadist taanduv sissepääs. Lubatud on betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoonete katusekalle	Hoonel on lubatud sisemise äravooluga lamekatus 0-5°.
Piirded	Lubatud on kuni 3 m kõrgune osaliselt läbipaistev piire (võrkpiire, keevispaneelid, laudspiire) või hekk.

Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud juurdepääsud on esitatud põhijoonisel. Mootorsõidukite (sh kaubaveokite) juurdepääsud on kavandatud Tuleviku tänavalt olemasoleva ringtee mahasõidu kaudu. Jalakäijate juurdepääs alale on planeeritud Tuleviku tänava poolsest küljest, kus kergliiklustee ühendatakse olemasoleva kergliiklusteega riigiteele kavandatava teeületuskohaga.

Planeeringuga on tagatud juurdepääs naabermaaüksusele Kraavi 77004:001:0473. Juurdepääsu põhimõtteline lahendus on esitatud põhijoonisel.

Täpne liikluslahendus antakse edasisel projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega linnakeskuse (keskuse klass II kuni IV) piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 3. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

Tabel 3. Parkimisarvutus

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind * normatiiv	Normatiivikohane parkimiskohtade arv
Positsioon 1	Linnakeskus, keskuse klass II kuni IV (kauplus) 1/100	$16000 * 1/100 = 160$	176
	Linnakeskus, keskuse klass II kuni IV (ladu) 1/250	$4000 * 1/250 = 16$	

Krundile positsioon 1 maksimaalse hoonete ehitisealuse pinna kasutamisel tuleb kavandada vähemalt 176 parkimiskohta. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb arvestada ka järelhaagisega autode parkimiskohtadega. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema vähemalt 1 parkimiskoht liikumispuudega inimestele.

Detailplaneeringuga on alale kavandatud kokku 176 parkimiskohta (sh inva parkimiskohad ja järelhaagistega autode parkimiskohad).

Ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 alusel tuleb parklasse paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

Jalgrattaparkla täpne asukoht tuleb määrata edasisel projekteerimisel. Lubatud on jalgrattaparkla lahendamine hoone mahus sissepääsu lähedal.

Krundi ehitusõigus tuleb realiseerida sellises mahus, mis tagab normatiivikohase parkimislahenduse.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Vastavalt Rakvere vallavalitsuse 29.01.2025 korralduse nr 162 lisale 1 tuleb hoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks ja vähemalt 5% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud. Detailplaneeringu lahendusega on kõrghaljastatav ala planeeritud krundi lõunanurka, mis tekitab alast lõuna suunda jäävate elamukruntide ja planeeringualale kavandatavate hoonete vahele haljaspuhvri, eraldades elamud kavandatavast äripiirkonnast ka visuaalselt.

Planeeritaval alal on lubatud likvideerida otseselt ehitustegevusele ette jäävad puud ja põõsad, samuti väheväärtuslik haljastus.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" tuleb parkla haljastusega liigendada kuni 20 autokohaga osadeks.

3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021. a määrusele nr 10 ja EVS 812-6:2012+A1+A2. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutusküja 8 m või kompenseerida tuleohutusküja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimisel.

Tagatud peab olema arvutuslik minimaalne tuletõrjervee vooluhulk 20 l/s vähemalt 3 h jooksul.

Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad Maa- ja Ruumiameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt planeeritud hoonestusalast ligikaudu 200-300 m kaugusele. Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendused antakse planeeringu edasisel koostamisel.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Ala väljaehitamine peab toimuma Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitustöödel tuleb pidada kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks.

Ehituse aegse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi. Ehitamisel õhukvaliteedile avalduva negatiivse mõju minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras ehitustehnikat, vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal ja vajadusel tuleb rakendada meetmeid tolmu leviku vähendamiseks (nt niisutamine).

Pärast ehitustööde lõpetamist tuleb ümbrus heakorrastada.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele, sh tuleb arvestada kohaliku omavalitsuse jäätmekava ja jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõudeid ja tingimusi. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, ning jääb Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale, kus maa kasutusel tuleb arvestada põhjavee kõrge reostustundlikkusega. Parkla projekteerimisel ja rajamisel tuleb kavandada meetmed, mis välistavad võimaliku reostuse sattumise põhjavette.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida drenaaž-, pinna- ja sajuvete äravoolu- ja kuivenduskraavidesse ja/või immutada haljasaladel, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Eesti Geoloogiateenistuse geoportaalil kättesaadava Eesti pinnase radooniriski kaardi 2020. aasta andmetel jääb detailplaneeringuala kõrge või väga kõrge radooniohutasega interpoleeritud alale. Ehitustegevuse kavandamisel on soovitatav rakendada ehituslikke meetmeid juhindudes vajadusel EVS 840:2023 standardis „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõuetest.

3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002.

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videoalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.13. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

3.13.1. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Planeeringuala ümbritsev piirkond on juba praegu Rakvere linna ja lähiümbruse suhtes oluline kaubanduslik sõlmpunkt ja asub olemasolevat olukorda arvesse võttes sobivas asukohas kaubandus- ja teenindusfunktsiooni laiendamiseks. Lehtri kinnistule kaubandus- ja teenindushoonete rajamine toob kaasa mitmeid sotsiaal-kultuurilisi mõjusid, mis mõjutavad nii kohalike elanike elukvaliteeti kui ka piirkonna identiteeti. Kaubandus- ja teenindushoonete rajamine parandab kohalike elanike ligipääsu igapäevastele kaupadele ja teenustele.

Planeeringualale ei jää Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi muinsuskaitsealust mälestist ega muinsuskaitseala. Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Samuti puudub eeldatavasti oluline negatiivne mõju elanikkonnale üldiselt. Kavandatav maakasutus on piirkonda hästi sobituv ja toetab kvaliteetse elukeskkonna arengut. Planeeringuga kavandatu realiseerimine lisab piirkonda lisaväärtust kaasaegsete ja piirkonda sobilike kaubandus- ja teenindushoonete näol.

3.13.2. Asjakohased looduskeskonnale avalduvad mõjud

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel ei asu planeeringualal ega lähiümbruses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid, millele võiks avalduda kaubandus- ja teenindushoonete rajamisega seotud mõju.

Rakvere vald kuulub kõrge radooniriskiga maa-alade loetellu. Radooniga seotud võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb järgida planeeringu keskkonnatingimuste peatükis toodud tingimusi.

Detailplaneeringuala paikneb nitraaditundlikul alal ning nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eeldatavalt ei teki ehitiste rajamisel ja nende kasutamisel mõju põhjavee kvaliteedile. Detailplaneeringuga ei kavandata selliseid objekte ega tegevusi, mis võiksid põhjustada täiendavat reostust või mille kasutus võiks mõjutada põhjavee kvaliteeti ja kogust. Põhjaveega seotud võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb järgida planeeringu keskkonnatingimuste peatükis toodud tingimusi.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivse kõrvalmaantee ääres, kus esineb liiklusest tingitud müra.

Planeeringualal kasvavad üksikud puud, mida võib vajadusel säilitada. Puude ja põõsaste asendamine uue kujunduslikult ning funktsionaalselt läbimõeldud kvaliteetse haljastusega on soovituslik.

3.13.3. Asjakohased majanduslikud mõjud

Äripindade rajamine loob soodsamad võimalused piirkonna majandustegevuse elavdamiseks ning tänu sellele rikastub piirkonnas arenev kaubandusvõrk veelgi, mis aitab kaasa konkurentsi tihendamisele Rakveres. Kuna planeeringuala läheduses on olemas hea teedevõrgustik, ei nõua taristu rajamine ülemääraseid kulutusi ning

võib eeldada, et planeering on majanduslikus mõistes jätkusuutlik. Lisaks tagab Rakvere sissesõidutee äärne asukoht väga hea ligipääsetavuse ka linna läbivale liiklusele, seega jõuab eelduslikult piirkonda ka kliente kaugemalt. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisel juurde teenindusega seotud töökohti Rakvere ja lähipiirkonna elanikele. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub ning mõju on pigem positiivne.

3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu elluviimisega ei kaasne vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanaliseerimise väljaehitamist ja vastavate kulude kandmist. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ning sellega seotud kulude kandmise tagab krundi igakordne omanik. Pärast tehnorajatiste rajamist tuleb taastada töödele eelnev olukord tänava maal.

Ehitustööde käigus tuleb kasutada materjalide veoks, ladustamiseks ning ehituse teenindamiseks ainult planeeringuala. Ehitust teenindavad sõidukid ei tohi kasutada parkimiseks ja sissesõiduks naaberkinnistuid ilma eelneva omanike vahelise kokkuleppeta.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega leevendusmeetmete rakendamiseks.

5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA

5.1. ASENDIPLAAN

5.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

5.3. OLEMASOLEV OLUKORD

5.4. PÕHIJONIS