

**Lääne-Viru maakond
Rakvere linn**

PÄIKESE TN 11 KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr: **75-0724**

Planeeringu tellija ja
koostamise korraldaja: **Rakvere Linnavalitsus**

Planeerija: **Wesenberg OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297

Liina Talistu
Diplom nr MA 019394

Rakvere 2026

DETAILPLANEERINGU SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	5
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	5
2.3 Naaberkinnistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.1 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega	6
2.3 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs	7
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	8
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	8
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus	8
3.3 Arhitektuurinõuded	9
3.4 Piirded	10
3.5 Vastavus Rakvere linna üldplaneeringule	10
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	12
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	12
4.2 Parkimine, kõnniteed ja kattega alad.....	12
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	13
5.1 Haljastus ja heakorraldus	13
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	15
6.1 Müra ja selle leevendamine	16
6.2 Üldised keskkonnatingimused.....	17
6.3 Radooniriski vähendamise võimalused	18
6.4 Jäätmekäitus	19
7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	19
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	21
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	21
8.1.1 Korrashoid	21
8.1.2 Elavus	22
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	22
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	22
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud.....	22
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	23
10.1 Elektrivarustus.....	23
10.2 Tänavavalgustus	23
10.3 Sidevarustus.....	23
10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon	24
10.5 Sademeteveed	25
10.6 Gaasivarustus.....	26
10.7 Soojavarustus.....	27
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	27
11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.....	27
11.2 Planeeringu rakendamise tingimused.....	28

II JOONISED

Joonis 1 – Situatsiooniskeem	1:6000
Joonis 2 – Tugijoonis	1:500
Joonis 3 – Põhijoonis	1:500
Joonis 4 – Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused	1:500

III ILLUSTRATSIOON

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas asuva Päikese tn 11 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine ja ehitusõiguse määramine hoolekandeesutuse hoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad, arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse parkimine, juurdepääsuteed ja liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning seadusest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatused.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja planeeringu koostamise korraldaja on Rakvere Linnavalitsus

1.1 Lähtematerjalid

- Rakvere Linnavalitsuse 02.05.2022 korraldus nr 254 „Päikese tn 11 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 1.1-4/30);
- Lõuna põik 1 ja seda ümbritseva ala detailplaneering (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 04.04.2011 korraldusega nr 296);
- Päikese tn 11 geoalus (OÜ Gem-Geo, töö nr 13603, 22.03.2024);
- Päikese tn 11 dendroloogiline inventuur (Kobras OÜ, töö nr 2025-116, aprill 2025);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tuleohutuse seadus;
- Jäätmeseadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“;
- Sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“;
- Sotsiaalministri 01.10.2025. a määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringu ala asub Rakvere kagupoolses osas. Planeeritav ala hõlmab Päikese tn 11 kinnistut ja sellega piirnevaid tänavaalasid. Planeeringuala suurus on ca 23 300 m² (vt joonis 1- Situatsiooniskeem).

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal asuvad katastriüksused:

- **Päikese tn 11**, katastritunnus 66301:014:0033, kinnistu registriosa number 5475331, pindala 16895 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- osaliselt **Päikese tänav L1**, katastritunnus 66301:014:0021, kinnistu registriosa number 5297031, pindala 8421 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt **Päikese tänav L2**, katastritunnus 66301:014:0029, kinnistu registriosa number 5379431, pindala 3280 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt **Päikese tänav J1**, katastritunnus 66301:014:0031, kinnistu registriosa number 5443531, pindala 2434 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Kõik planeeritavad kinnistud on munitsipaalomandis.

2.3 Naaberkiinnistud ja nende sihtotstarbed

Planeeringualast kirde pool asuvad Päikese tn 3 (66301:014:0025, 65% ärimaa ja 35% tootmismaa), Päikese tn 5 (66301:014:0260, 100% tootmismaa), Päikese tn 5a (66301:014:0026, 100% tootmismaa) katastriüksused. Ida pool asuvad Päikese tn 9 (66301:014:0018, 100% tootmismaa) ja Päikese tn 7 (66301:014:0027, 70% tootmismaa ja 30% ärimaa) katastriüksused. Lõuna poole jääb Linnametsa (66301:019:0291, 100% üldkasutatav maa) katastriüksus. Lääne pool asuvad Päikese tänav J2 (66301:001:0515, 100% transpordimaa) ja Lõuna põik 1 (66301:014:0630, 100% ühiskondlike ehitiste maa) katastriüksused. Põhja pool asuvad Päikese tänav L2 (66301:014:0029, 100% transpordimaa), Piiri tn 8 // Päikese tn 8 (66301:001:0670, 100% ühiskondlike ehitiste maa), Päikese tn 6 (66301:014:0013, 100% tootmismaa) ja Päikese tn 4 (66301:014:0861, 100% tootmismaa) katastriüksused.

2.1 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2024. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (koostanud OÜ Gem-Geo, töö nr 13603, 22.03.2024) ja Maa- ja Ruumiameti geoportaalis olevatest andmetest.

Planeeringuala asub Rakvere linna kagupoolses osas, Seminari linnaosas ning jääb Päikese tänav ja Linnametsa vahelisel alal. Ala asub Rakvere haigla vahetus läheduses. Päikese tn 11 maaüksus on hoonestatud, kirdeosas asub erihooldekodu hoone (ehr kood 121374592). Hoone võeti kasutusele 2022. aastal. Hoone ehitisealune pind on 402 m², kõrgus 10,1 m ja maapealsete korruste arv 3. Hoone ees asub kasutusealune jäätmekonteineritele ja taga (Päikese tänav äärsel alal) on kasvuhoone. Maaüksuse kirdepoolne osa on piiratud aiaga.

Päikese tn 11 kesk- ja lõunapoolne osa on haljasala, kus asuvad discgolfi rajad ning katusealune. Planeeringuala piirneb ca 150 ha suuruse linnametsaga, kus asuvad populaarsed terviserajad.

Planeeringualasse on hõlmatud Päikese tn 11 maaüksusega piirnevad tänavaalad. Põhja pool asub Päikese tänav (kohalik tee nr 6630107), mis ristub ca 235 m kaugusel Rägavere teega, mis on üks linna põhitänavatest ning millel kulgeb riigitee nr 88 Rakvere-Rannapungerja tee. Päikese tänav on ca 6 m-6,5 m laiune asfaltkattega tänav. Rägavere teest kuni planeeringuala kirdenurgani on tänavast põhjapool 3 m laiune jalgtee. Juurdepääs Päikese tn 11 kinnistul asuvale olemasolevale hoonele toimub kirde pool asuva Päikese tänava (kohalik tee nr 6630267) kaudu. Tegemist on ca 6 m laiuse asfaltkattega tänavaga, mille kaudu toimuvad juurdepääsud ka Päikese tn 7, Päikese tn 5, Päikese tn 5a, Päikese tn 3 ja Päikese tn 9 kinnistutele. Päikese tänav J1 maaüksusel asub parkla Päikese tn 11 hoolekandehoone teenindamiseks.

Päikese tn 11 maaüksuse näol on tegemist mändidega kaetud ja hooldatud haljasalaga. Planeeringualal on läbiviidud dendroloogiline inventuur (Kobras OÜ, 2025).

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Madalaim koht, kus maapinna absoluutkõrgus on 79.86 m, asub Päikese tn 11 maaüksuse lõunaosas. Maapinna suuremad absoluutkõrgused asuvad planeeringuala läänepoolses osas, Päikese tänaval ning ulatuvad maksimaalselt 82,83 m-ni).

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditudlikul alal. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Planeeringuala lõunapoolne nurk jääb Lõuna põik 1 maaüksusel asuva puurkaevu PRK0010701 puurkaevu sanitaarkaitsealasse (50 meetrit).

Planeeringualal asuvatel tänavaaladel kulgevad mitmed tehnovõrgud – elektri kesk- ja madalpingekaablid, sidetrassid, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassid, sademevee torustikud, kaugküttetorustikud ning gaasitorustik. Päikese tänav J1 maaüksusel asuvas parklas on tänavavalgustus. Olemasolev erihoolekandehoonel on olemas liitumised elektrivõrguga, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, kaugküttevõrguga ning sidevõrguga. Hoone drenaaži- ja sademeveed on lahendatud immutusplokkidega, mis asuvad hoonest mõlemal pool ning parklas.

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringualal kehtib **Lõuna põik 1 ja seda ümbritseva ala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 04.04.2011 korraldusega nr 296, PLANK ID 30110940). Planeeringuala suurus oli ca 6,9 ha ja see hõlmas Lõuna põik 1 ja seda ümbritsevat ala ning Lõuna põik 1, Päikese tänava, Rägavere tee 44 ja Linnametsa kinnistu vahelist ala ning Piiri tn 8b katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärk oli lahendada eelkõige Rakvere Haigla juurdeehitustega seotud küsimused, Päikese tänava läbimurre Lõuna põik tänavale ning Piiri tn 8b kinnistuga seotud ehitusalased ning liikluskorralduslikud küsimused.

Päikese tn 11 maaüksus (krunt nr 2) oli planeeringu koostamise hetkel jätkuvalt riigi omandis olev maa-ala, mis reserveeriti perspektiivis haigla laiendamiseks. Planeeringu alusel moodustati krunt pindalaga 18757 m² ja sihtotstarbega 100% tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa. Krundile määrati ehitusõigus haigla tegevuseks vajalikele hoonetele, sest asukoht parkmetsa ja olemasoleva haiglakompleksi kõrval oli soodne tervishoiuteenuste osutamiseks. Kehtiva planeeringu kohaselt on Päikese tn 11 krundi maksimaalne täisehitus

20%. Krundile on lubatud ehitada kuni kolm hoonet, maksimaalse kõrgusega 12 m ja korruselisusega 4.

Käesolevasse planeeringualasse jäävad osaliselt transpordimaa sihtotstarbega Päikese tänav J1 (kehtivas planeeringus krunt nr 15), Päikese tänav L1 (krunt nr 4) ja Päikese tänav L2 (krunt nr 5). Kehtiva detailplaneeringu üks eesmärke on ühendada Lõuna põik tänav Päikese tänavaga, kuid selles osas ei ole planeeringut elluviidud.

PlanS § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

- **Rägavere tee 44 kinnistu detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 23.04.2012 korraldusega 297, PLANK ID 30111003, osaliselt kehtiv), mille eesmärk on kinnistu jagamine ning tootmis- ja ärihoonetele ehitusõiguse määramine.
- **Päikese tn 4 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 16.05.2002 määrusega nr 16, PLANK ID 30110991, osaliselt kehtiv), mille eesmärk on maa-ala kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine.
- **Piiri tn 8d ja Piiri tn 8e kinnistute ning Piiri tn 8 // Päikese tn 8 kinnistu osaline detailplaneering** (kehtestatud Rakvere Linnavalitsuse 07.02.2022 korraldusega nr 74, PLANK ID 30110973), mille eesmärk on rajada planeeritavale alale jalgpallihall koos sinna juurde kuuluva harjutusstaadioni ja parkimisalaga.

2.3 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs

Rakvere linn on Lääne-Viru maakonna keskus. Seisuga 01.10.2025 elab Rakvere linnas 14810 elanikku. Rakvere linn maakonna keskusena on Eesti üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ kirjeldatud toimepiirkondadest ühe keskusena.

Planeeringuala asub Rakvere Haigla (Lõuna põik 1) vahetus läheduses ning jääb Päikese tänava ja Linnametsa kinnistu vahelisele alale. Vabaduse tn 59 maaüksusel asub Rakvere linnale kuuluv sotsiaalmaja.

Päikese tn 11 maaüksus jääb 2011. aastal kehtestatud Lõuna põik 1 ja seda ümbritseva ala detailplaneeringu alale, mis käsitles piirkonda laiemalt ja mille peamine eesmärk oli lahendada Rakvere Haigla juurdeehitusega seotud küsimused. Päikese tn 11 maa-alale määrati ehitusõigus haigla tegevuseks vajalikele hoonetele, sest asukohta parkmetsa ja olemasoleva haiglakompleksi kõrval peeti soodsaks tervishoiuteenuste osutamiseks. Planeeringu koostamisel toodi välja, et Rakvere linna piires puuduvad selle teenuse osutamise jaoks enam sobivamad alternatiivsed asukohad.

Planeeringualast põhja pool asuvad Rakvere Ametikooli hooned ((Piiri tn 8 // Päikese tn 8) ning kirde pool erinevad autoteeninduse hooned (Scania Eesti AS, A-Ülevaatus Rakvere tehnölevaatus). Planeeringualast lõuna poole jääb linnale kuuluv Linnametsa kinnistu, mis on suurim metsaga kaetud ala Rakvere linnas. Linnametsa kinnistul asuvad terviserajad, discgolfipark ja koerte mänguväljak.

Planeeringualast ca 300 m edela pool kulgeb Vabaduse tänav ja ca 230 m kirde pool Rägavere tee. Mõlemad on Rakvere linna peatänavad. Lääne pool, Vabaduse ja Lõuna tänavate ääres, asuvad valdavalt pereelamud ning mõned korterelamud. Ida ja kirde suunas asuvad tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega alad, kus tegutsevad veoautode ettevõtted ja autoremonditöökojad.

Kehtiva Lõuna põik 1 ja seda ümbritseva ala detailplaneeringu üheks eesmärgiks oli Päikese tänava ja Lõuna põik tänava ühendamine ja selle kaudu ühenduse loomine Vabaduse tänava ja Rägavere tee vahel, kuid seda ei ole praeguseks väljaehitatud.

Kesklinn asub planeeringualast linnulennul ca 1500 m kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringualast ca 300 m kaugusel, Rägavere tee ääres.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine ja ehitusõiguse määramine hoolekandetasutuse hoone ehitamiseks, määratakse detailplaneeringuga hoonestusala, arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse parkimine, juurdepääsuteed ja liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning seadusest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatused.

PlanS § 125 lg 1 p 1 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Päikese tn 11 katastriüksus kaheks sotsiaalhoolekandetasutuse maa krundiks. Kruntide hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel (joonis 3)* ning seletuskirja *Tabelis 1*. Projekteerimise käigus tuleb määrata hoonete täpne asukoht krundil hoonestusala sees. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusala väljapoole võib rajada puhke- ja spordirajatisi, haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke.

Tabel 1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	<p>Krundi pindala 12442 m², planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve 100% sotsiaalhoolekandetasutuse maa (ÜP), katastri sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa (Üh).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile määratakse ehitusõigus hoolekandetasutuse hoonete ehitamiseks. Suurim lubatud hoonete arv 4, hoonete suurim lubatud ehitisealune kogupind on 2500 m² ja maksimaalne täisehitus on 20%. Rõdude, kaetud terrasside rajamine on soovitud ning need ei pea jääma lubatud suurima ehitisealuse pinna sisse. Kogu krundi täisehitus koos nende elementidega kuni 30%. Täiendavalt lubatud rõdude ja kaetud terrasside rajamine. Hoonete lubatud kõrgus maapinnast on kuni 18 meetrit. Hoonete suurim korruste arv on 4, lubatud on 1 maa-alune korrus. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p>
POS 2	<p>Krundi pindala 4453 m², planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve 100% sotsiaalhoolekandetasutuse maa (ÜP), katastri sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa (Üh).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile määratakse ehitusõigus hoolekandetasutuse hoonete ehitamiseks. Suurim lubatud hoonete arv 3, hoonete suurim lubatud ehitisealune</p>

	kogupind on 1000 m ² ja maksimaalne täisehitus on 22%. Hoonete lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim korruste arv on 3, lubatud on 1 maa-alune korrus. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.
--	---

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist hoolekandeadususe hoonete ja nende kasutamiseks vajalike abihoonetega (nt jäätmehoone). Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Ehitised peavad olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale.

Hoonestusalad on näidatud ulatuslikumalt, kui määratud ehitusõigus, et uute hoonete projekteerimisel oleks võimalik hoonete asukohad paindlikult määrata.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega. Hooned tuleb lahendada ühtses arhitektuursetes võtmes. Hooned rajada võimalusel liigendatud pindadega nii fassaadide kui ka katuste osas, et vähendada hoonete visuaalset mahtu.

Põhilised välisviimistlusmaterjalid: Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse projekti koostamise käigus. Lubatud on puit, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms), betoon, kivi. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale (puitlaudist jälgendavad plastvoodrid, puitakna välimusega plastaknad jms).

Välisviimistluse värvitoonid: Värvilahenduses eelistada sooje, pastelseid ja looduslikke värvitoone.

Lubatud nii lame- kui ka viilkatus. Päikesepaneelid paigaldada katusele/fassaadile arvestades hoone arhitektuuri ning sobitades selle stiiliga maitsekalt.

Projekteerimisel tuleb tagada hoonete tänapäevase arhitektuursete lahenduse ja ilme kasutamine, esteetiline sobivus ning hoonete paigutamisel maastikku tuleb arvestada olemasoleva väärtusliku haljastusega.

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt õigusaktides, projekteerimisnormides 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 (*hetkel kehtiv standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"*).

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuete ja asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne

arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.4 Piirded

Planeeritavate hoonete puhul on tegemist hoolekande teenust pakkuvate hoonetega ja territooriumi piiramine on vajalik. Krundil POS 2 on olemasolev piire. Krundile POS 1 on piirde rajamine lubatud.

Piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piire peab olema läbipaistev või poolläbipaistev.

Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamisel peab see kokku sobima krundi POS 1 olemasoleva piirdega, hoonete arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

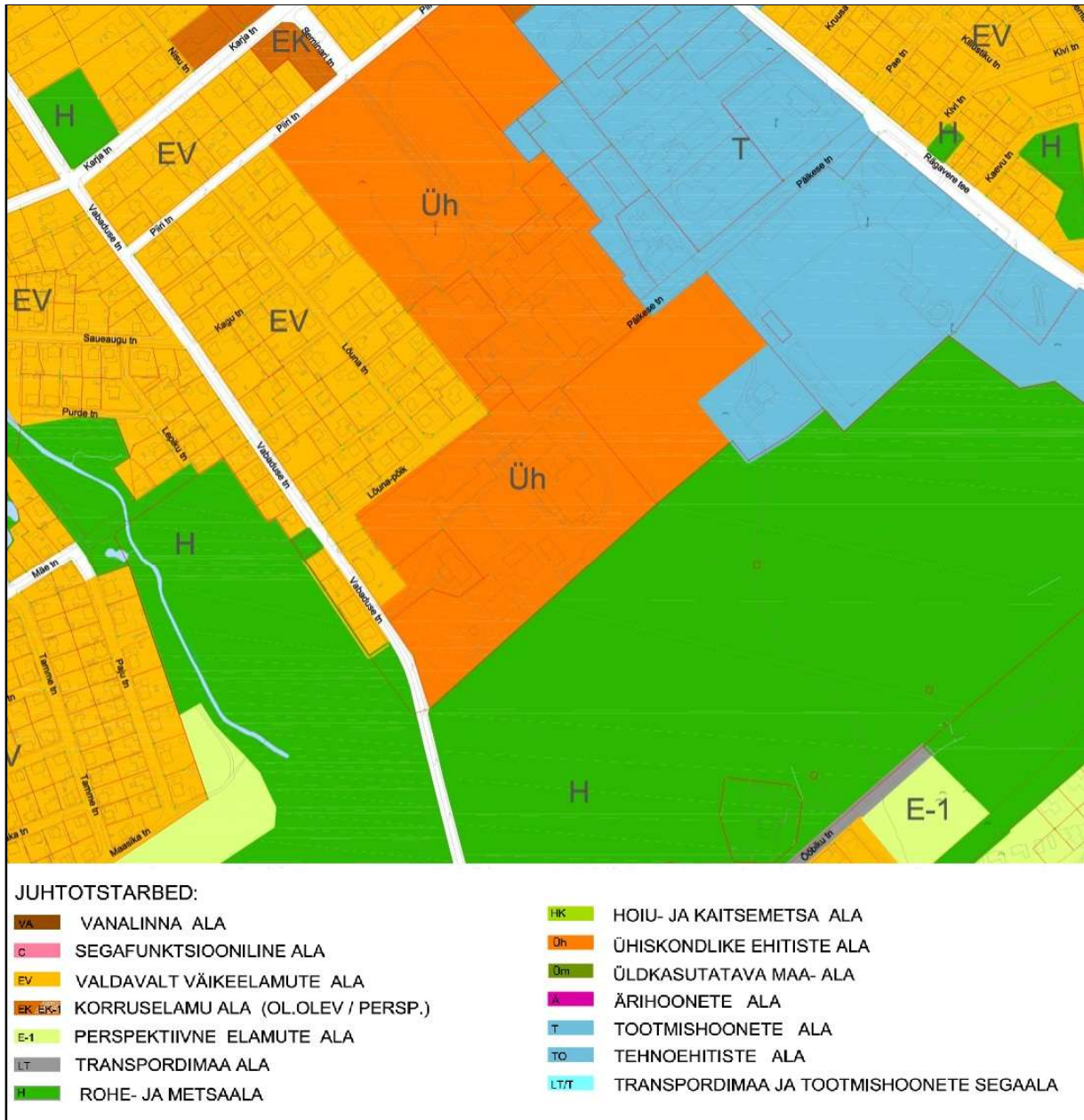
Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust. Täpne piirde asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

3.5 Vastavus Rakvere linna üldplaneeringule

Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga. Rakvere linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (Üh) ja kõrgusliku tsoneerimise kaardi järgi jääb planeeringuala planeeritavale 1-4 korruselisele hoonestusalale.

Ühiskondlike hoonete maa on:

- tervishoiu- ja hoolekandeasutuse maa;
- teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa;
- spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maa;
- usu- ja tavandiasutuste maa.



Joonis 1 Väljavõte Rakvere linna üldplaneeringu maakasutusplaanist

Üldplaneeringust tulevad tingimused, millega tuleb detailplaneeringute koostamisel arvestada:

- Ala juhtfunktsiooniks on ühiskondlike hoonete maa, detailplaneeringuga antakse maa-ala täpsem kasutusviis.
- Detailplaneeringuga tuleb muuhulgas määratleda parkimisvajadus vastavalt kehtivatele normidele ning vajadusel kuliss- ja puhverhaljastuse tsoonid.
- Nõuetekohane parkimine lahendada oma krundil.
- Avaliku funktsiooniga hoonete ehitusprojekti juurde tuleb koostada haljastusprojekt, kus on täpselt määratud katendite tüübid ja haljastuse liigilisus.
- Uute avaliku funktsiooniga hoonete ja korterelamute ehitusprojekt peab sisaldama õuealade valgustuslahendust.

- Kõigi avalike hoonete kavandamisel tuleb arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt kolme erineva osavõtjaga avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus, et tagada kõrge avaliku ruumi arhitektuurne kvaliteet.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringuala liikluse korraldamise eesmärk on tagada, et liiklus oleks häireteta, sujuv, võimalikult kiire ja ohutu

Planeeringualasse on hõlmatud Päikese tn 11 maaüksusega piirnevad tänavaalad. Päikese tänav (kohalik tee nr 6630107) on ca 6 m-6,5 m laiune asfaltkattega tänav, mis ristub ca 235 m kaugusel Rägavere teega.

Juurdepääs Päikese tn 11 kinnistul asuvale olemasolevale hoonele toimub kirde pool asuva Päikese tänava (kohalik tee nr 6630267) kaudu. Tegemist on ca 6 m laiuse asfaltkattega tänavaga, mille kaudu toimuvad juurdepääsud ka teistele naaberkinnistutele.

Detailplaneeringuga on kavandatud krundile POS 1 kaks juurdepääsu. Selliselt on võimalik tagada samaaegselt sujuv liiklus parkla kasutajatele kui ka kavandatavaid hooneid teenindavale transpordile. Hoonestusalasisene liikluslahendus antakse projekteerimisel, kui on teada täpsed hoonete asukohad. Projekteerimise käigus on lubatud planeeritavate tänavate ja juurdepääsuteede asukohti, lauseid ning katendeid täpsustada.

4.2 Parkimine, kõnniteed ja kattega alad

Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, ehitise asukoht - Linnakeskuse ja keskuse klass II-IV parkimisnormatiivi.

Päikese tänav J1 maaüksusel asub parkla olemasoleva Päikese tn 11 hoolekandehoone teenindamiseks (krundil POS 2).

Hoonete parkimiskohtade arvutamiseks on kasutatud normatiivi:

Ehitise liik – hooldusasutus, vanadekodu

Parkimisnormatiiv 1/320

POS 1: brutopind 12500 m² $10000/320=31$ parkimiskohta

POS 2: brutopind 3000 m² $3000/320=9$ parkimiskohta

Projekteerimise staadiumis tuleb määrata elektriauto laadimispunkti asukoht ning tagada selle varustamine elektrienergiaga (lähtudes EhS § 65¹). Hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta, tuleb paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriautode laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.

Projekteerimise käigus tuleb lahendada normatiivne jalgrataste parkimine.

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Liikumispuudega inimeste autodele tuleb reserveerida parkimiskohad võimalikult liikumise sihtpunkti ja ukse lähedale.

Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv. Projekteerimise käigus tuleb tagada hoonete teenindamiseks normatiivne parkimiskohtade arv.

Päikese tänav Rägavere teest kuni planeeringuala kirdenurgani on tänavast põhjapool 3 m laiune jalgteed. Jalgteede kavandamisel on arvestatud kehtiva detailplaneeringu lahendusest, mille kohaselt on jalgteed kavandatud Päikese tänavast lõuna poole. Jalgteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.

Planeeritud juurdepääsuteed ja jalgteed on ettenähtud asfaltkattega. Parkimiskohtade katendiks tuleb valida sademevett läbilaskev katend (nt murukivi jne). Sademevee torustikud lahendatakse vajadusel parkla ja juurdepääsude projekteerimise käigus.

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

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Detailplaneeringu koostamiseks on planeeringualal läbiviidud dendroloogiline inventuur (Kobras OÜ, 2025). Töö käigus inventeeriti territooriumil kasvavaid üksikpuid ja -põõsaid ning nende gruppe, mõõdeti puittaimede rinnas- ja võra läbimõõtu, kõrgust ning hinnati haljastuslikku väärtust. Lisaks on antud üldised ettepanekud ala hooldamiseks.

Päikese tn 11 maaüksuse näol on tegemist mändidega kaetud ja hooldatud haljasalaga. Alal tulevad esile nii vanad kõrged mändid kui ka noorte mändide järelkasv. Inventuuri käigus selgus, et haljastuslikult väga väärtuslikud (I väärtusklassiga) puittaimed puuduvad. Planeeringualal on läbiviidud mille tulemusel on 10% haljastusest hinnatud haljastuslikult väärtuslikuks (II väärtusklass) ning 62% haljastuslikult olulisteks (III väärtusklass). Kolmandik alal kasvavatest puittaimedest on haljastuslikult väheväärtuslikud (IV väärtusklass). Üks harilik tamm määrati mehaaniliste vigastuste tõttu likvideeritavaks (V väärtusklass).

Inventuuri käigus jõuti järeldustele, et puistu üldine tervislik seisund on hea, peale väheste mehaaniliste vigastuste ja paari vaigujooksu muid haigustekitajaid visuaalselt ei tuvastatud.

Alal kasvab puistu, milles on 11 II väärtusklassi suurt ja võimast mändi - nende läheduses ei tohi kasvutingimusi muuta. Ala on kasutusel discgolfi rajana ning puude külge on kruvide ja lintidega kinnitatud erinevaid raja elemente.

Üldplaneeringust lähtuvalt on kõigil elamise funktsiooniga aladel kohustus säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Sellest tulenevalt on keelatud maapinda tõsta ja langetada puude võrade piirkonnas.

Inventuuri tulemusel tehtud ettepanekud:

- Tulenevalt puude suhteliselt loomulikust kasvukeskkonnast on puistu üldine seisund hea ning suurt majandamist ei vaja. Puud on puistule iseloomulikult laasunud või laasumas ning kõrge võraga. Vanemate puude puhul on soovituslik igasugust lõikust vältida, kuid jälgida tuleb okste harunemiskohti ja kuivanud oksa ning vajadusel teha hoolduslõikus.
- Sagedasemat järelevalvet vajavad istutatud puud, mille puhul on kasvuvigade teke tõenäolisem. Vajadusel tuleb läbi viia hoolduslõikus, püüdes matkida puu looduslikku kasvuviisi.
- Kõrval kasvavatele puudele paremate kasvutingimuste tagamiseks tuleb V klassi puu likvideerida.
- Kuna tegu on linna haljasalaga, tuleb kaaluda noorte mändide gruppide harvendamist, et parandada nende kasvutingimusi ja soodustada jämedus- mitte kõrguskasvu. Noorte mändide kõrguskasvu pidurdamine loob paremad kasvutingimused ka II väärtusklassi mändidele.
- Männipuistu kasvu parendamiseks on soovituslik ala keskosast likvideerida noor tärkav võsa ning jätkata ka ülejäänud ala regulaarset hooldamist.
- Lisaks erinevatele putukkahjuritele, seenhaigustele, närilistele ja lindudele võib harilikku mändi kahjustada ka lumi, kus märjalt sadanud ja seejärel külmunud lume raskuse all võivad võra alumised oksad murduma hakata.. Selle vastu aitab võimalusel lume ennetav eemaldamine.
- Arvestades jalakasurma levikut Eestis, tuleb väärtustada inventuurialal kasvavaid hariliku jalaka isendeid ning võimalusel püüda neid säilitada. Puid tuleb jälgida ning haigustunnuste ilmnemisel teha vastavad hooldustööd või halvemal juhul puud likvideerida.
- Alal on kaks kuklasepesa, millega tuleb kinnistu arendamisel arvestama. Kuklased on kaitsealused liigid ning kinnistu arendamisel tuleb alal leiduvate kuklasepesade osas küsida nõu Keskkonnaametist. Kuklasepesi on võimalik teiselaldada. Parim aeg selleks on märtsis ja aprillis, kui sipelgad kogunevad pesa peale end soojendamal.
- Arendustegevuse puhul tuleb arvestada, et ala on suures ulatuses kaetud puistuga. Kaevetöödel säilitatavate puude juurte piirkonnas tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused. Arvestada tuleb, et juurestiku tegelik levik võib erineda võra projektsioonist maapinnal ja arvutuslikust juurekaitse alast, nt takistab juurte levikut füüsiline objekt, nagu hoone, teekatend, kraav jms. Okaspuud on istutussügavuse suhtes väga tundlikud, sh mulla- ja kaevetöödele.
- Olemasolevat puistut tuleb ehituse ajal kaitsta vastavalt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ nõuetest.

Planeeritav ala peavad olema heakorrastatud ja väärtuslikku haljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Haljastuse kavandamisel vältida tihedalt niidetavaid muruplatse. Projekteerimisel eelistada vajadusel mitmerindelise haljastusega istutusalasid ja kinnistul sobivates kohtades säilitada olemasolev rohttaimestik ning hooldada seda korra või kaks aastas niitmisega.

Kõrghaljastus parandab linnalise asula mikrokliimat. Puud pakuvad suvel varju aidates leevendada tehiskattega aladel soojusaarte teket, mis on oluline arvestades kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu. Tulvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade vähendajana. Lisaks kaitseb hästi kõrghaljastus tuule eest ja vähendab hooneteni jõudvat õhusaastet (nt tolmu ja sõidukite heitgaasid).

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Ehituse ajal ei tohi pöörata kogu planeeringuala maapinda pahupidi, ei tohi ladustada väljakaevaid ja materjale valimatult igal pool ning olemasolevat kamardunud rohttaimestikuga kaetud maapinda tuleb hoida maksimaalselt puutumatuna.

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. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite ulatusega. Haljastuse rajamisel eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Üldplaneeringust tulenevalt tuleb kõigi avalike hoonete ehitusprojektide koosseisus tuleb anda täpne haljastuslahendus, kus on määratud kujunduse põhimõtted, katendite materjal, haljastuse liigilisus ja kvaliteedinõuded. **Haljastuse projekteerimisel hoida võimalikult looduslähedast joont.**

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS)* 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“.

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 21.01.2003 määrus nr 17, § 6) tulenevaid tegevuspiiranguid.

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

Teadaolevalt võib maa-alal esineda masuudireostust. Masuudireostuse esinemisel on kohustuslik käidelda kaevist ohtliku jäätmena.

6.1 Müra ja selle leevendamine

Keskkonnamüra normatiivsed väärtused on kehtestatud *keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“*. Määruse nõudeid tuleb täita asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töokeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt on välisõhus leviva müra normtasemed:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Keskkonnaministri *16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“* lisas I on toodud nõuded päevasele ja öisele ajavahemikule. Soovituste andmisel on lähtutud II kategooria ala liikluse müra piirväärtustest, mis on päeval ajal 60 dB (müratundliku hoone teepoolisel küljel 65 dB) ja öisel ajal 55 dB (müratundliku hoone teepoolisel küljel 60 dB; alus: *keskkonnaministri määrus nr 71*).

Enne hoonete täpse asukoha määramist ja arhitektuurse lahenduse kavandamist on oluline arvesse võtta asjaolu, et planeeringualast põhja poole jäävad olulised müraallikad, sh Piiri tn 8/1 asuva Rakvere Ametikooli tehnoeadmed. Projekteerimise etapis tuleb hinnata müraolukorda hoonestusalal ja leida võimalikult parim asukoht krundil hoolekandeesutuse hoonele.

Terviseamet on planeeringu kooskõlastamisel soovitanud projekteerimisel kaaluda võimalusi hoolekandeesutuse õue puhkealal klientide heaolu tagamiseks rangemate müranormide saavutamist (II kategooria müranormid), sest ülemäärane müra võib olla häirituse ja stressi põhjustaja. Projekteerimisel soovitab amet kaaluda müraallika poole jäävale hoone küljele rangemate heliisolatsiooninõuete rakendamist.

Planeeringu elluviimisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkeid ehitustööd teostada päeval ajal ning tööpäevadel.

Soovitatav on kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00-21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada *määruses nr 71* erineva juhtotstarbega alade jaoks kehtivaid normväärtusi. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päeval ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.

Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda naabruses asuva haigla

lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).

Tehnoseadmetest (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jne) tuleneva müra tasemed ei tohi ületada *keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“* lisas I kehtestatud normtasemeid. Sellest tulenevalt on eelkõige oluline müraallikate (mürarikkad seadmed, mürarikkad tegevused jm) paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

Hoolekandeaasutuse projekteerimisel tuleb arvestada muuhulgas:

- *sotsiaalministri 12.11.2025 määrusest nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“* tulenevate nõuetega - määrusega kehtestatakse müra normtasemed ning ultra- ja infraheli piirtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, samuti neis helirõhu ning ultra- ja infrahelitasemete mõõtmise meetodid.
- *sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“* tulenevate nõuetega - määrusega kehtestatakse inimeste tervisekahjustuste ja häiringute vältimiseks üldvibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord.

6.2 Üldised keskkonnatingimused

- Mulla, kui loodusressursi edasiseks kasutamiseks on soovitatav ette näha selle eraldi ladustamine ja ehitusjärgne kasutamine haljastuses.
- Nii ehitamise ajal kui ka kasutamisperioodil tuleb vältida mõju pinnasele ja veekeskkonnale järgides tavapäraseid töö- ja keskkonnaohutusnõudeid, pidades kinni kemikaalide ja ehitusjätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks. Ehitustegevuse aegsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutada heas seisukorras masinaid ja seadmeid.
- Tolmurohkete tööde tegemiseks tuleb valida sobivate ilmastikuoludega aeg ning vajadusel pinnast ja teid niisutada.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida, et ehituskomponentide materjalid ja tehniline lahendus lubaks neid hiljem lihtsalt lahti monteerida nii, et hoone rekonstrueerimisel, teisaldamisel või likvideerimisel oleks võimalik taaskasutada lisaks materjalidele terveid komponente.
- Õhutemperatuuri tõusust tulenevate probleemide minimiseerimiseks on vajalik, et projekteeritavates hoonetes oleksid efektiivsed ventilatsioonisüsteemid ning võimalus akende avamisega ruume paremini õhutada (ruumide aknad eri külgedel). Säilitatav kõrghaljastus aitab kõrge temperatuuri mõjusid leevendada.
- Oluline on tähelepanu pöörata ehitusmaterjalide tootmise süsiniku jälje vähendamisele, kasutama väiksema süsinikujäljega materjale ning arendama enam ringkasutust.

- Joogi- ja olmevee kvaliteet peab vastama *sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollnõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijate teabe esitamise nõuded*“ nõuetele.
- Veeseaduse (VeeS) § 151 lg 2 kohaselt on **puurkaevu sanitaarkaitsealas** majandustegevus keelatud sh ehitustegevus. Sanitaarkaitsealal ei ole lubatud teostada masinate hooldustöid ja tankimist. Masinad peavad olema töökorras ning vältida tuleb õli ja kütuse sattumist pinnasesse, sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud. Ohtliku olukorra tekkimisel sanitaarkaitsealal või selle läheduses, teavitada kohe riigiinfo telefonil 1247.
- Sademetevee juhtimine olmekanalisisatsiooni ei ole lubatud. Sademed tuleb haljasaladel immutada pinnasesse. Katendiga aladel peab sademetevee äravoolu tagama katenditele projekteeritav kalle.
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevusel ei ole väga ulatuslikku 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 keskkonnatingimuste osas.

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. Rn-sisaldus pinnaseõhus saavutab stabiilsuse ligi 2 m sügavusel maapinnast ja sügavamal. Mida lähemale maapinnale, seda intensiivsemalt toimub pinnaseõhu aereerumine ja Rn migreerumine õhku. Siseruumide õhu koostises kontsentreerub Rn keldrites ja majade esimestel korrustel, eriti ventilatsiooniga kaasnevate vaakumiilmingute tingimustes.

Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, põhjaveest 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, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Projekteerimise käigus tuleb läbi viia radoonitaseme mõõtmised või ehitada radoonikindlad hooned, et tagada ohutu radoonitase hoonetes.

Projekteerimisel tuleb arvestada järgnevate radooni sisaldust siseruumides käsitlevate õigusaktidega:

- *ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast*

gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“, millega on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase. Määrusega on kehtestatud mistahes hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 bekerelli kuupmeetris, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti.

- *standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“. Standardis esitatakse juhised ja parim praktika radoonikaitse meetmete kasutuselevõtuks eesmärgiga saavutada optimaalsete kuludega võimalikult madal, kuid eeldatavalt 200 Bq/m³ mitte ületav tase.
- *keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel*“, millega on sätestatud tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase (300 Bq/m³) ja õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ning tööandja kohustused vähendada töötaja terviseriski, mis on tingitud tööruumide õhus sisalduvast radoonist.

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 pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. 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.

Enne ehitustöödega alustamist tuleb selgitada välja, kas maa-alal võib olla tegemist masuudireostusega. Vajadusel tuleb võtta kasutusele meetmed masuudireostuse likvideerimiseks ja käidelda kaevist kui ohtlikku jäädet.

7. TULEOHUTUSNÕUDED

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud juurdepääsuteede ja planeeringuala siseste teede kaudu. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab

vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse 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.

Kavandatavad hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt III kasutusviisiga hooneteks (hoolekandeaasutused). Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projekteerimisel. Hoonete tulepüsivusklass maksimaalse lubatud ehitusõiguse puhul on TP1. Kui ehitusõigus realiseeritakse väiksemas mahus, on tulepüsivusklass minimaalselt TP3 (korruste arv 1, kõrgus kuni 9 m, hoone suletud netopind kuni 1200 m²). Täpne tulepüsivusplass tuleb määrata projekteerimisel.

Kustutusvee normvooluhulk III kasutusviisiga ehitiste puhul tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral on 10 l/s, eripõlemiskoormuse 601–1200 MJ/m² korral on 20 l/s ja eripõlemiskoormuse üle 1201 MJ/m² korral on 30 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Kui ehitise on kaitstud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini.

Planeeritud hoonete väline kustutusvee vajadus on tagatud lähimate tuletõrjehüdrantide baasil, mis asuvad planeeringuala vahetus läheduses - Piiri tn 8 // Päikese tn 8 maaüksusel ja Lõuna põik 1 maaüksusel.

Juurdepääs kavandatavatele hoonetele on planeeritud juurdepääsutee kaudu. Detailplaneeringuga ei määrata hoonete täpset asukoht. Projekteerimisel tuleb määrata hoonete asukohad hoonestusala sees ning lahendada nendele nõuetekohane juurdepääs planeeringuala sees. Hoonetele peab olema tagatud ligipääs päästesõidukitega.



Joonis 2 Väljavõte Maa- ja Ruumiameeti Geoportaali kaardirakendustest Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel tuleb lähtuda *standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"*, 29.11.2002.a. Planeeringus on toodud võimalikud probleemid ning antud soovitusid projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb ehitustööde järgselt heakorrastada ja lõplikult viimistleda. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja

hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on väiksem.

Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Piirkonna väärtust tõstavad atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed. Ehitamisel tuleb kasutada atraktiivseid, vastupidavaid ja kvaliteetseid värve ja materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Kuritegevuse riski vähendavad konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed. Kergliiklusteed tuleb eristada sõidukite liikumisest.

Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Tegemist on hoolekandetasutusega ning oluline on piirete rajamine, et takistada juhuslike inimeste liikumist territooriumil. Kuriteohirmu saab vähendada ka vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada tänavate, teede, rekreatsiooniala (puhke-, virgestus- ja spordiväljakute) aja hoonetevaheline hea nähtavus ning valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle.

Hoonete ümbrus peab olema pimedal ajal piisavalt valgustatud ning lisaks paigaldada hoonete ja parkla valveks turvakaamerad, tagamaks hoonet kasutavate isikute ohutuse.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad 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 (tänavaa 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

Planeeringualal asuvatel tänava-aladel kulgevad mitmed tehnovõrgud – elektri kesk- ja madalpingekaablid, sidetrassid, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassid, sademetevee torustikud, kaugküttetorustikud ning gaasitorustik. Olemasolev erihoolekandehoonel on olemas liitumised elektrivõrguga, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, kaugküttevõrguga ning sidevõrguga.

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

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 28.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 505419.

Krundil POS 2 on liitumiskilp olemas. Vastavalt tehnilistele tingimustele on krundi POS 1 elektrivarustus kavandatud olemasolevatest Nr13 Haigla:(Rakvere L) ja Nr102 Kutsekool:(Rakvere L) alajaamadest 0,4 kV maakaabelliinid ringtoiteliinidena. Ühendus olemasolevatest alajaamadest kuni elektrikilbini on lahendatud 0,4 kV maakaablitega.

Elektrivarustuseks on kavandatud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist kavandatava hooneni on ettenähtud maakaabliga, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudialana (kaitsevööndi ulatuses).

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb peale kruntide moodustamist esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumislepung ja tasuda liitumistasu. Lepungu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Elektrilahendust on lubatud, kooskõlastatult Elektrilevi OÜ-ga, projekteerimise staadiumis täpsustada ja muuta.

Planeeringuga on kavandatud servituudi/sundvalduse seadmine elektripaigaldiste kaitsevööndi (maakaablil 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole) ulatuses.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele ja fassaadile.

10.2 Tänavavalgustus

Päikese tänav J1 maaüksusel, olemasoleva krundi POS 1 hoonet teenindavas parklas on tänavavalgustus.

Detailplaneeringuga on kavandatud tänavavalgustuse rajamine Päikese tänava äärde ning kavandatavasse parklasse. Rakvere linna üldplaneeringu kohaselt peab uute avaliku funktsiooniga hoonete ehitusprojekt sisaldama õuealade valgustuslahendust. Tänav- ja muus välivalgustuses kasutada energiasäästlikke lahendusi.

Tänavavalgustuse lahendust on lubatud projekteerimise staadiumis täpsustada ja muuta.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 27.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39953485.

Lähimad sidekanali torud asuvad Päikese tänaval (Päikese tänav L2 maaüksusel). Tehniliste tingimuste kohaselt on Telia sidevõrgu lõpp-punktiks RK5-49. Sideteenuste tarbimiseks tuleb rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist krundi POS 1 hoone sisevõrgu ühenduskohani, sealhulgas. Ühenduse rajamiseks tuleb ehitada sidekanalisatsiooni (100mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) põhitrass alates sidekaevust RK5-60. Igale krundile tuleb näha ette individuaalne sidekanalisatsiooni sisend (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve.

Sidekaevust RK5-49 tuleb olemasoleva ja paigaldatava sidetoru kaudu rajada optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24 kiuline). Kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Rajatavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Hoone sisevõrk lahendatakse projekteerimise käigus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (info järelevalve kohta telefoninumbri 510 7291). Telia Eesti AS ei võta sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliaga kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Planeeringuga on kavandatud servituudi/sundvalduse seadmine sidetrassi kaitsevööndi (1 m sidetrassi telgjoonest mõlemale poole) ulatuses.

10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel on arvestatud AS Rakvere Vesi poolt 06.01.2026 väljastatud tehnilistest nõuetest.

Krundil POS 2 on vee- ja kanalisatsioonivarustus olemas ja seda ei muudeta.

Planeeritud kruntide veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Olemasolev ühisveevärgi torustik asub Päikese tänav L1 katastriüksusel. Võimalik ühenduskoht on märgitud tehnoorkude joonisel tähisega VLP. Krundi POS 1 liitumispunktiks ühisveevärgiga tuleb krundi piirile (kuni 1 m kauguse krundi piirist) peakraan (sulgarmatuur). Veetorustiku ühendustorustikud ja sisendustorustikud projekteerida PE100 torudest surveklassiga PN $\geq 16/SDR11$.

Planeeringualal formeeruvad reoveed on planeeritud juhtida ühiskanalisatsiooni. Võimalikuks liitumispunktiks on Päikese tänav L1 maaüksusel asuv kontrollkaev (KLP). Reovee ärajuhtimiseks on kavandatud kanalisatsioonipumpla. Planeeringuala sisesed reoveed juhitakse isevoolselt pumplasse ning pumplast survekanalisatsiooniga ühenduskohta KLP. Tulenevalt hoonete asukohtadest võib projekteerimise käigus pumpla asukohta planeeringuala sees muuta.

Pumpla täpne kuja tuleb määrata projekteerimisel, lähtudes *keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanalisationiehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisationiehitise kuja täpsustatud ulatus¹“*.

Reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast järgmiselt:

- 1) kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit;
- 2) kui vooluhulk on üle 10 m³/d, peab kuja olema 20 meetrit.

Kanaliseerimistorustike kvaliteedistandard on EN 1401-1 (Compact SN8). 2.Kanaliseerimise iseveolsetele torustikele projekteerida kontrollkaevud vastavalt standardile EN 13598-2:2009. Kaevud varustada nn “ujuvat” tüüpi malmluukidega kandejõuga 40 tonni liiklusalal ja 25 tonni haljasalal. Kanaliseerimise luugid varustada nn kolksumisvastaste fiksaatoritega (kolksuva heli tekkimine ei ole lubatud). Kontrollkaevude minimaalsed mõõdud on 560/500 mm. Kanaliseerimistorustiku kontrollkaevud planeerida eranditult valupõhjaga (rennpõhi).

Projekteeritavate torustike läbimõõdud ja kõrgusmärgid täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeritava krundi liitumispunkti asukoht tuleb projekteerimise käigus vee-ettevõtjaga kokkuleppida.

Veetorustik ühenduskohast kuni peakraanini jääb ühisveevärgi osaks ja antakse üle veeettevõtjale. Veetorustik peakraanist kuni hooneni jääb krundi POS 1 omaniku omandisse. Kanaliseerimistorustikud ja reoveepumpla, alates Päikese tänav L1 maaüksusel asuvast kontrollkaevust (KLP), jäävad krundi POS 1 omaniku omandisse.

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

Planeeringuga on kavandatud servituudi/sundvalduse seadmine ühisveevärgi ja -kanaliseerimise torustike kaitsevööndi (2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole) ulatuses.

10.5 Sademeteveed

Olemasoleva hoone (POS 2) drenaaži ja sademeteveed on lahendatud immutusplakkidega, mis asuvad hoonest mõlemal pool ning parklas.

Krundil POS 1 tekkiv sademevesi tuleb immutada pinnasesse. Sademevesi tuleb lahendada eelistades säästlikke lahendusi (nt immutusplakkidega, imbkaevudega, taimkatteribadega, viibetiikidega, vihmaaedadega, haljaskatustega, haljasseintega, immutuslaladega, puhverribadega sõidutee ja jalgte vahel, viibekraavidena, taimestatud viibealadega, vettlabilaskvate katetega, kivisillutistega jmt). Täpne looduslähedane sademeveelahendus (nõvad ja vihmapeenrad) kavandada projekteerimise staadiumis.

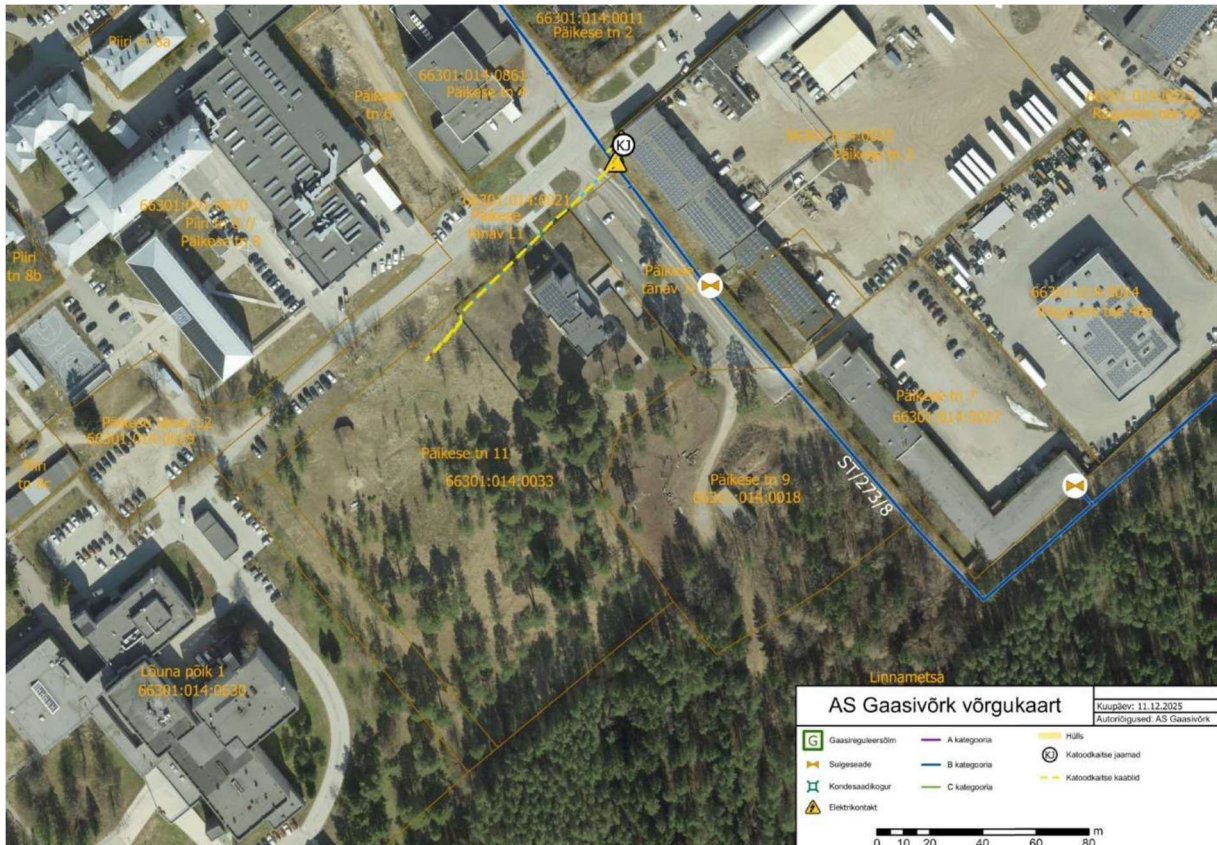
Parkimiskohtade katendiks tuleb valida sademevett läbilaskev katend (nt murukivi jne). Sademevee torustikud lahendatakse vajadusel parkla ja juurdepääsude projekteerimise käigus. Valingvihmade hajutamise eesmärgil on võimalik kruntidel formeeruvad sadeveed (puhtad katuseveed ja liiva/õlipüüdu läbinud sadeveed) läbi kruntidele planeeritavate immutusväljakute.

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

10.6 Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus lahendatakse vastavalt AS Gaasivõrk poolt 12.15.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/294-25.

Päikese tänav J1 katastriüksusel asub olemasolev terasest B-kategooria gaasitorustik (D273x8, MOP 3,0 bar). Planeeringualal asub AS Gaasivõrk anoodkaabel ja anoodmaandus.



Joonis 3 AS Gaasivõrk tehniliste tingimuste lisa

Krundi POS 1 maaüksuse planeeritav ühenduskoht olemasoleva B-kategooria gaasivõrguga asub Päikese tänav J1 maaüksusel. Krundi POS 1 liitumiseks tuleb rajada B-kategooria gaasitorustik alates ühenduskohast kuni hooneni. Uuele krundile tuleb krundi piirile projekteerida võimalikult lähedale nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan (tehnovõrkude joonisel tähisega GLP), kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla.

Olemasolev gaasitorustik on täpsusklassiga kuni 10m. Ehitusprojekti koostamisel vajalik gaasitorustiku asukoha täpsustamine. Ehitusprojekti koostamisel vajalik tagada nõutud vahekaugused vastavalt EVS 843 nõuetele.

AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-il Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti

staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.

Kui krundi POS 1 parkla rajatakse olemasoleva anoodpõllu alale, tuleb anoodkaabel ja anoodpõld on vaja planeerida uude asukohta. Anoodkaabel NYY 5x6 katoodkaitse jaamast ühenduspunktini peab olema terve ja ilma muhvita. Anoodkaabel projekteerida kaitsetorus vastava tugevusklassiga. Anoodmaanduse peal ei ole lubatud puude ja põõsaste istutamine. Anoodmaanduse ühenduspunkt peab olema ligipääsetav hooldustöödeks. Anoodmaanduse ala peab olema liigipääsetav veoautole hooldustöödeks ja anoodmaanduse vahetamiseks. Peale uue anoodmaanduse ehitust materjalide ladustamine ja rasketehnika sõit anoodmaanduse peal keelatud. Katoodkaitse rajatise ehitusprojektiprojekti koostaja peab omama vähemalt ühte B pädevustunnistusega või diplomeeritud elektriinseneri, kutsetasemega 7 ja kellel on vähemalt kahe aastane kogemus katoodkaitse rajatise projekteerimisel.

10.7 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud vastavalt AS Rakvere Soojus AS poolt 31.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-16/17.

Planeeritavate hoonete soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Hoonete soojusvajadus selgitada projekteerimise käigus. Lähim ühenduskoht olemasoleva eelisoleeritud II isolatsiooniklassiga signaaltraatidega kaugkütte terastorustikuga (DN200/355 + DN200/355) asub Päikese tänav L1 kinnistul. Harutorustiku täpne asukoht, läbimõõt ja sisendid hoonetesse määratakse kindlaks soojustorustiku ja hoonete projektides. Lahendused tuleb projekteerida optimaalselt ja kooskõlastada AS-ga Rakvere Soojus.

Rajatavale kaugküttetorustikule tuleb seada servituut/sundvaldus kaitsevööndi (2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole) ulatuses. Kaugküttetorustiku kaitsevöönd tuleb säilitada ja tagada torustikule ligipääs hooldus- ja remonditöödeks. Hoonetuse, teede, rajatiste, haljastuse ja muude tehnovõrkude kavandamisel tuleb arvestada torustiku asukoha ja kaitsevööndiga, et tagada torustiku ohutu kasutus.

Kaugküttetorustiku ja hoone soojussõlme projektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab AS Rakvere Soojus tellija või arendaja avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel.

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

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ega lähiümbruses. Planeeritud tegevus ei avalda märkimisväärset mõju olemasolevale keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid negatiivseid muudatusi.

Planeeringuala näol on tegemist hooldatud haljasalaga ja kavandatav maastikumuutus on märgatav, kuid maa-alal on kehtiv detailplaneering, millega on antud alale ehitusõigus.

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevust, millega kaasnevad pinnasetööd, hoonete ehitamine, parkla ja juurdepääsuteede rajamine Hoonestamata metsaalale kavandatud hoolekandeteenust pakkuvate hoonete kompleks. Olulist rolli mängib hoonete arhitektuurne lahendus. Hoonestusala on kavandatud ulatuslikult, kuid planeeringualal on läbiviidud dendroloogiline inventuur ja planeeringuga on seatud tingimused väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks. Seega ei ole kavandatava ehitusõiguse määramisel ja ala väljaarendamisel piirkonna maastikule ega maakasutusele ette näha olulist ebasoodsat mõju.

Planeeritavate tegevuste keskkonnamõju jaguneb kaheks – ehitusaegne ja kasutusaegne mõju. Ehitustegevusega kaasnevad peamiselt ehitamise perioodil lühiajalised (ajutise iseloomuga) ja pärast tööde lõpetamist lakkavad mõjud, nagu ehitustöödega ja ehitus- ja veomasinate kasutamise seotud õhusaaste ja müra ning pinnase, pinna- ja põhjavee reostuse oht võimalike avariide tagajärjel. Ehitustööde mõju on pigem lokaalne, mõjuala piirdub ehitusplatsi ja selle vahetu ümbrusega. Ehitusetapis esineb tavapärase täitepinnase kulu ning ehitusmasinate ja transpordivahendite energiakasutus. Ehitamise käigus tuleb masinaid tankida vaid kõvakattega pinnasel ning projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides. Tegevusega kaasneb ehitustegevusele iseloomulik mürateke ja mõningane saasteainete väljutamine välisõhku. Kaasnev ehitusjäätmete teke on üldiselt iseloomulik tavapärasele ehitustegevusele. Seoses uute kaasaegsete ja kõigi eelduste kohaselt energiasäästlike hoonete ehitamisega avaldub kaudselt kasutusaegne mõju energia (elekter, soojus) kokkuhoiu kaudu. Liikluse mõju võib piirkonnas ala suurema kasutusintensiivsuse tõttu veidi suureneda.

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJSe kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Rakvere linnas osutab sotsiaalteenuseid Rakvere Sotsiaalkeskus. Uute hoolekandemajade loomine tõstab teenuste ligipääsu eakatele ja/või puudega inimestele Rakvere linnas ja selle lähiümbruses. Teenuste laiendamine toob eeldatavalt kaasa uute töökohtade loomist hoolekande personalile ja kaudseid töökohti ehitusperioodi ajal. Uute erihoolekandeteenust pakkuvate hoonete rajamine loob head eeldused Rakvere linna hoolekandeteenuste pakkumise arenguks.

Tegevus ei too kaasa olulist mürataseme või õhukvaliteedi muutust piirkonnas, mistõttu ei eeldata olulist mõju inimese tervisele. Hetkel teadaoleva info põhjal ei ole alust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks oluline ebasoodne sotsiaalmajanduslik mõju KeHJS mõistes. Tegevusega parendatakse piirkonna hoolekandeteenuse kättesaadavust, mis on positiivse mõjuga.

11.2 Planeeringu rakendamise tingimused

Planeeringu elluviimine koosneb etappidest

1. Maakorraldustoimingud (katastriüksuste moodustamine);
2. Hoolekandehoonete arhitektuurse lahenduse projekteerimine ja taristu projekteerimine;
3. Uute hoonete ehitus;
4. Heakorrastustööd – parkla, planeeringuala siseste teede ja puhke-spordialade ehitus;

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. Veetorustik peakraanist kuni hooneni jääb krundi POS 1 omaniku Päikese tn 11 kinnistu detailplaneering omandisse. Kanalisatsioonitorustikud ja reoveepumpla, alates Päikese tänav L1 maaüksusel asuvast kontrollkaevust (KLP), jäävad krundi POS 1 omaniku omandisse.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, esitada moodustatud kruntide aadressid, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu

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 realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist. Servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse on arendaja kohustus.

Planeeringuga kavandatud juurdepääsud, parkla, tehnovõrgud ja haljastuse rajab arendaja. Juurdepääsutee, parkla ja planeeritava hoone jaoks vajalike tehnovõrkude väljaehitamine on detailplaneeringuga kavandatud hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.