

**Lääne-Viru maakond  
Rakvere linn**

# **TIIGI TN 3 KINNISTU DETAILPLANEERING**

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

Töö nr:	<b>67-1222</b>
Planeeringu koostamise korraldaja:	<b>Rakvere Linnavalitsus</b>
Huvitatud isik:	<b>Maag Food OÜ</b>
Planeerija:	<b>Wesenberg OÜ</b> <b>Kristi Jõemets</b> Kutsetunnistus nr 176297 Tel: +372 521 1425 e-post: <a href="mailto:kristi@wesenberg.ee">kristi@wesenberg.ee</a>

**Rakvere 2025**

## DETAILPLANEERINGU SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus .....	4
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed .....	4
2.3 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega .....	5
2.4 Naaberkinnistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.5 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon .....	6
2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs.....	7
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS .....	8
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid .....	8
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus .....	8
3.3 Arhitektuuri ja muinsuskaitse nõuded .....	10
3.4 Seos planeeringualal kehtiva Tiigi tn 3 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneeringuga .....	12
3.5 Vastavus Rakvere linna üldplaneeringule .....	12
3.5. Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+ .....	14
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	15
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud .....	15
4.2 Parkimine ja kõnniteed .....	15
4.3 Kattega alad .....	17
4.4 Ligipääsetavuse nõuded .....	<b>Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.</b>
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	17
5.1 Haljastus ja heakorrasutus .....	17
5.2 Piirded .....	18
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	18
6.1 Keskkonnakaitselised piirangud.....	18
6.2 Keskkonnatingimused .....	18
6.3 Radooniriski vähendamise võimalused .....	19
6.4 Jäätmekäitlus .....	20
7. TULEOHUTUS.....	20
7.1 Tuleohutusnõuded .....	20
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	22
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	22
8.1.1 Korrashoid .....	22
8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused.....	22
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	23
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud.....	23
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	23
10.1 Elektrivarustus.....	23
10.2 Välisvalgustus .....	24
10.3 Sidevarustus.....	24
10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	26
10.5 Sademeteveed .....	26
10.6 Soojavaarustus.....	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	1:4000
Joonis 2 – Olemasolev olukord	1:500
Joonis 3 – Põhijoonis	1:500
Joonis 4 – Tehnovõrgud	1:500
Joonis 5 – Kontaktvööndi maakasutuse ja kõrguste analüüs	1:4000

## **III LISAD JA MENETLUSDOKUMENDID**

Illustratsioon  
Tehnilised tingimused  
Kooskõlastused

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas asuva Tiigi tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine ja moodustuvatele kinnistutele ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse juurdepääsuteed, lahendatakse liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Maag Food OÜ.

#### 1.1 Lähtematerjalid

- Rakvere Linnavalitsuse 19.06.2023 korraldus nr 406 „Tiigi tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Rakvere linna üldplaneering (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 17. veebruari 2010 määrusega nr 6);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 21.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Rakvere muinsuskaitseala (reg-nr 2012) muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks (Tiigi tn 3 kinnistu DP) (Ajaränduri OÜ, töö nr T-057/24, 25.11.2024);
- Tiigi tn 3 geodeetiline mõõdistus 1:500 (Gem-Geo OÜ, töö nr 13377, 02.03.2023);
- Kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud ning projektid;
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Tuleohutuse seadus (TuOS);
- Jäätmeseadus (JäätS);
- Muinsuskaitse seadus (MuKS);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Projekteerimismid.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Rakvere põhjapoolses osas. Planeeritav ala hõlmab Tiigi tn 3 kinnistut ja sellega piirnevaid tänavaalasid. Planeeritav Tiigi tn 3 kinnistu on eraomandis olev maa. Planeeringuala suurus on ca 23 000 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb tervikuna üks katastriüksus:

- **Tiigi tn 3**, katastritunnus 66301:011:0110, kinnistu registriosa 537731, pindala 11582 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Detailplaneeringualal paikneb osaliselt kolm munitsipaalomandis olevat katastriüksust:

- **Carl Robert Jakobsoni tänav T2**, katastritunnus 66301:001:0312, kinnistu registriosa 4667131, pindala 8277 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;

- **Tiigi tänav L1**, katastritunnus 66301:009:0017, kinnistu registriosa 5473731, pindala 5918 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- **Kalda tänav L1**, katastritunnus 66301:009:0015, kinnistu registriosa 5419731, pindala 5555 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

### 2.3 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

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

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

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

### 2.4 Naaberkinnistud ja nende sihtotstarbed

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

elamumaa) katastriüksused. Lõuna poole jäävad Tööstuse tn 5a (66301:011:0180, 100% elamumaa), C. R. Jakobsoni tn 24 (66301:011:0001, 100% elamumaa), Carl Robert Jakobsoni tänav L4 (66301:001:0395, 100% transpordimaa) ja C. R. Jakobsoni tn 22 (66301:011:0170, 100% elamumaa) katastriüksused. Lääne poolt piirneb planeeritav ala Tiigi tänav 5 juurdelõige (66301:001:0157, 100% elamumaa), Tiigi tn 5 (66301:011:0330, 70% elamumaa ja 30% ärimaa), Tiigi tn 10 (66301:009:0600, 100% tootmismaa) ja Kalda tn 1 // Vabriku tn 12 (66301:009:0340, 100% ärimaa) katastriüksustega.

## 2.5 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon

Linnalise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2023. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (Gem-Geo OÜ, töö nr 13377, 02.03.2023), Maa- ja Ruumiameti geoportaalis olevatest andmetest ning muinsuskaitse eritingimustest (Ajaränduri OÜ, töö nr T-057/24, 25.11.2024).

Detailplaneeringu ala asub Rakvere põhjapoolses osas, kesklinna vahetus naabruses. Tiigi tn 3 kinnistu jääb Lilleküla linnaosasse, Vanalinna linnaosa piiri äärde. Planeeritav ala piirneb lääneküljel Rakvere muinsuskaitsealaga (KMR reg nr 27012) ning osa planeeringualast asub muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Tiigi tn 3 kinnistu eraldati Rakvere Ühispiimatalitusele 1926. aastal ja esimesed hooned rajati 1927. aastal. Põhjalikum hoonete rekonstrueerimine toimus 1970.-1980. aastatel ning varasem Piimaühingu aegne hoonestus lammutati järk-järgult tootmiskompleksi laiendamise ja hilisemate ümberehituste käigus. Planeeringu algatamise hetkel oli tegemist hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega, mille asusid kahe- ja kolmekorruselised endise Rakvere piimatööstuse tootmishooned - pumbamaja (ehr kood 108009518), alajaam (ehr kood 108009522), viilhall-ladu (ehr kood 108009523), viilhall-ladu (ehr kood 108009524), garaaž (ehr kood 108009519), tootmishoone-büroohoone (ehr kood 108009520), tetrahoone-valmistoodangu laod (ehr kood 108009525) ja ladu-kuur (ehr kood 108009521).

Hooned olid kasutusel ja tootmine toimus kuni 2012. aastani. Rakvere Linnavalitsuse 23.10.2023 korraldusega nr 769 anti ehitusluba viilhall-lao, tetrahoone-valmistoodangu ladude, tootmishoone-büroohoone, ladu-kuuri, garaaži ja viilhall-lao lammutamiseks. Hooned lammutati 2024.a. suvel ning hetkel on kinnistu valdavalt hoonestamata. Säilitatud on alajaam. Kuni 2024. aasta kevadeni eksisteerinud hoonestus koosnes valdavalt 1980. aastate rajatistest ning uue vabariigi aegsetest utilitaarsetest juurdeehitustest.

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

Tiigi tn 3 kinnistu lõunaosas asus 1964. aastal rajatud 270 meetri sügavune puurkaev (PRK0002689), mis on praeguseks hetkeks likvideeritud.

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

Planeeringualal väärtuslikku haljastust ei leidu, krundi servades leidub kohati isetekkelist võsa. Tiigi tänava ja Tööstuse tänava ääres asuvad alleed, mis muinsuskaitse eritingimustes toodud hinnangul vastavad 1930ndate planeerimiskavale ja vähemalt osaliselt võib olla tegemist ka tolleaegse istutusega.

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

## **2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs**

Planeeringuala asub Rakvere linna põhjaosas. Rakvere linn on Lääne-Viru maakonna keskus. Seisuga 01.01.2025 elab Rakvere linnas 14 938 elanikku. Rakvere linn maakonna keskusena on Eesti üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ kirjeldatud toimepiirkondadest ühe keskusena. Kavandatava tegevuse vajadus tuleneb Rakvere linna arengusuundadest.

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

Planeeringuala näol on tegemist tootmisterritooriumiga, mis on ümbritsetud elamupiirkonnaga, kus korterelamud ja üksikelamud asuvad vaheldumisi. Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel on tehtud põhjalik ülevaade piirkonna ajaloolisest kujunemisest. Ümbritseva hoonestuse näol on valdavalt tegemist 20. sajandi esimesel poolel rajatud miljööväärtusliku hoonestusega, mida iseloomustavad ajastutruu eksterjööriga 1-2 korruselised puitelamud, nende juurde kuuluvad abihooned ja hoovirajatised. Planeeringualast lääne pool paikneb hajusa hoonestusega Rakvere Linavabriku kompleks ja seda ümbritsev pargiala, mis kuuluvad Rakvere muinsuskaitseala koosseisu.

Kruntide hoonestamine algas 1920. aastate lõpul. Tööstuse tänava äärde ehitati ehitati 1928-1930.a linna algkoolihoone (praegune Rakvere Eragümnaasium). Lilleküla kujunes 1920-30ndatel esinduslikumaks linnaosaks, Tööstuse tänava äärde rajatud kortermajadesse kolisid elama haritlased ja linnaametnikud. Sõjajärgsest hoonestusest jääb planeeringuala lähinaabrusse sõjajärgse tüüpprojekti järgi 1960ndatel ehitatud kahekorruselistest elamutest koosnev Kibuvitsa tänava hoonestus ning Carl Robert Jakobsoni tn 24 aadressile 1961. a. ehitatud kuue korteriga elamu.

Planeeringualaga ida- põhja, kagu- ja edelaküljel piirnev hoonestus on miljööväärtuslik, säilinud on nii traditsiooniline hoovistus, haljastus kui ka krundipiirded. Muinsuskaitse eritingimustes on toodud esile Tiigi ja Tööstuse tänava ääres paiknevaid kinnistuid: Tiigi tn 1, Tiigi tn 4, Tiigi tn 6 ning Tööstuse tn 7, 9 ja 11 kus on säilinud piirkonnale iseloomulikud eesaiad ning leidub veel autentseid ajastuhõnguliste detailidega 1920. ja 1930ndate elamuid ja abihooneid. Miljööväärtuse seisukohalt oluliseks tuleks hinnata ka Carl Robert Jakobsoni tänava nurgakrundil paikneva elamu Carl Robert Jakobsoni tn 22 ja vahetult planeeringualaga piirnev Carl Robert Jakobsoni tn 24 kinnistul paiknev abihoone (EHR koodiga 108042273).

Planeeringualast läänepool, muinsuskaitseala piiril, paikneb hajusa hoonestusega ala, mis koosneb väikest tiiki ümbritsevast pargialast ja selle põhja- ja edelaküljel paiknevatest endise Rakvere piiritusevabriku hoonetest.

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

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

### 3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

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

#### 3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada Tiigi tn 3 katastriüksusest kolm korterelamumaa krunti (suuruses 2644 m<sup>2</sup> - 3717 m<sup>2</sup>), üks tee ja tänava maa krunt ja üks valdavalt puhke- ja spordirajatise maa krunt mänguväljakule.

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

Põhijoonisel on näidatud illustratiivsena hoone võimalik asukoht. Projekteerimise käigus tuleb määrata hoonete täpne asukoht krundil hoonestusala sees. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalaselle ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusala väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnoörke.

Planeeringuga on lubatud ühise maa-aluse parkimiskorruse rajamine. Maa-alune hoonestusala on tähistatud eraldi leppemärgiga.

**Tabel 1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus**

<b>POS 1</b>	<b>Krundi pindala 2644 m<sup>2</sup>, maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% korterelamu maa (EK) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E).</b>
--------------	--



	<p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 850 m<sup>2</sup>. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 15 meetrit ning muinsuskaitseala kaitsevööndis 12 m. Maksimaalne korruselisus 4, millele lisaks on lubatud maa-aluse korruse rajamine parkla jaoks. Suurim lubatud täisehitusprotsent 32%.</p> <p>Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatisi võib ehitada krundile väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2.</p>
POS 2	<p><b>Krundi pindala 3172 m<sup>2</sup>, maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% korterelamu maa (EK) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E).</b></p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 850 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 meetrit. Maksimaalne korruselisus 4, millele lisaks on lubatud maa-aluse korruse rajamine parkla jaoks. Suurim lubatud täisehitusprotsent 37%.</p> <p>Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatisi võib ehitada krundile väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2.</p>
POS 3	<p><b>Krundi pindala 3717 m<sup>2</sup>, maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 100% korterelamu maa (EK) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E).</b></p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 1000 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 15 meetrit. Maksimaalne korruselisus 4, millele lisaks on lubatud maa-aluse korruse rajamine parkla jaoks. Suurim lubatud täisehitusprotsent 39%.</p> <p>Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatisi võib ehitada krundile väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2.</p>
POS 4	<p><b>Krundi pindala 965 m<sup>2</sup>, maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve 70% puhke- ja spordirajatise maa (PS) ja 30% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE). Katastri sihtotstarve on 70% üldkasutatav maa (Üm) ja 30% tootmismaa (T).</b></p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Ehitusõigus on määratud olemasoleva alajaama osas. Lubatud hoonete arv on 1 ja suurim lubatud ehitisealune pind 55 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5 meetrit ja korruselisus 1. Suurim lubatud täisehitusprotsent 6%.</p> <p>Valdavalt on tegemist üldkasutatava maa krundiga, mis on mõeldud korterelamute juurde ühiseks kasutamiseks ning sinna on kavandatud rajada laste- ja noorte mängu- ja spordiväljak. Lubatud on ehitada kasutusotstarvet toetavaid rajatisi. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p>
POS 5	<p><b>Krundi pindala 1085 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava (LT),</b></p>

	<b>katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L).</b> Kuna tegemist on tänavamaa krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Lubatud on maa-alune parkimiskorrus. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi..
--	--

### 3.3 Arhitektuuri ja muinsuskaitse nõuded

Detailplaneeringu koostamiseks on Ajarändur OÜ poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused (töö nr T-21/2022), mille eesmärk oli tagada muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi kehtestamisel seatud eesmärkide saavutamine – eelkõige muinsuskaitseala ja sellega sobiva ning seda toetava keskkonna ning muinsuskaitseala vaadeldavuse ja mälestistele avanevate vaadete säilimise, järskude kontrastide vältimise muinsuskaitseala ümbritseva hoonestuse tiheduses ja mastaapsuses ning muinsuskaitsealaga sobiva lahenduse saavutamise.

*Muinsuskaitseaduse § 58* tulenevalt tuleb muinsuskaitsealal kavandatavad tegevused (sh ehitiste lammutamine, ehitamine ja muinsuskaitseala ilme muutmine) kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Planeeringuala paikneb 20. sajandi esimesel poolel – 1920.-1930. aastail ning osalt ka 1960ndatel hoonestatud miljööväärtuslike asumite vahetus naabruses, kus on säilinud 1920. aastail rajatud traditsiooniline krundistruktuur ja tänavahaljastus.

Muinsuskaitse eritingimuste alusel, on ordulinnuse ja muinsuskaitseala vaadeldavuse tagamiseks Tiigi tänavalt ordulinnuse suunas määratud **vaatekoridor** (märgitud põhijoonisele). Hoonete projekteerimisel ja rajamisel arvestada muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete säilimisega. Vaatekoridori alale ei ole lubatud rajada muinsuskaitseala vaadeldavust takistavaid ehitisi ning see peab jääma hoonestusest ning kõrghaljastusest vabaks. Vaatekoridori alale kavandatud linnaruumi elemendid ei tohi häirida vanalinna silueti ja dominantehitiste vaadeldavust. Rajatiste arhitektuurne kujundus peab olema diskreetne ja sobima ümbritsevasse linnaruumi.

Tagada tuleb ka Tiigi tänavalt ja Tiigi ning Jakobsoni tänavate vaheliselt kergliiklusteelt muinsuskaitsealale avanevate vaadete säilimine.

Planeeringuga kavandatavate hoone puhul on tegemist korterelamuga. Uusehitised peavad võimalikult orgaaniliselt sulanduma olemasolevasse maastikku ja linnaruumi. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale.

Muinsuskaitse eritingimusteest tulenevad nõuded:

- Muinsuskaitseala kaitsevööndisse kavandatavate hoonete suurimaks lubatud kõrguseks 12 m (maapinnast kuni katuse harjajooneni). Tiigi tänava ja Tööstuse tänava poolisel hoone küljel on soovitatav vormistada hoone ülemine korrus tagasiastega madalama hoonestuse suunas. Tagasiaste ulatus vähemalt 2 m hoonestusala piirist. Viimase korruse tagasiaste peab olema olemas hoolimata hoone asukohast krundil. Kaitsevööndist väljapool asuvatel hoonestusala osadel on hoonete suurimaks lubatud

kõrguseks 15 m. Kõrguse tingimus hoonestusala sees on kajastatud *põhijoonisel*. Täpne arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimisel. Korruste arvu ei ole lubatud muuta, kuid 15 m kõrgusega alal on võimalik rajada katuseterrasse, kõrgemaid korruste vahesid jne.

- Kruntide suurima ehitisealuse pinna määramisel on lähtutud muinsuskaitse eritingimustes antud soovitusel määrata Tiigi tn 3 maksimaalseks täisehitusprotsendiks 33% ehk hoonete ehitisealuseks kogupinnaks 2800 m<sup>2</sup>.
- Lubatud on lamekatus või kaldkatus (kalde- ja /või tagasiastega kinnistu põhja ja idaküljel asuva madalama hoonestuse suunas). Alternatiivsed lahendused on lubatud, kui need täidavad paremini kaitsevööndi eesmärgi. Vältida tuleb ajaloolisi ehitusmahte, ajaloolistele hoonetele sarnase kaldega viilkatuseid vm imiteerivaid lahendusi.
- Lubatud on kasutada looduskeskonda ja miljööväärtuslike hoonete naabrusse sobivaid materjale. Kasutada lahendusi, mis tagavad hoonete sobitumise ja sulandumise ümbritsevasse miljöösse.
- Fassaadiviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada sellises toonis ja faktuuriga, et rajatavad hoonemahud ei tõuseks ümbritseva hoonestuse kontekstis esile ega pääseks domineerima.
- Keelatud on miljööväärtuslikku keskkonda sobimatute eredavärviliste või tehnilistlike kui ka imiteerivate fassaadi- ja katusematerjalide (nt profiilplekk ja kiviimitatsiooniga profiilplekk) kasutamine.
- Lubatud on puidu, looduskivi, fassaaditellise vm ehedate materjalide kasutamine kaasaegses võtmes.
- Projekteerimisel tagada arhitektuurselt kvaliteetne ja ümbritsevat keskkonda rikastav lahendus.
- Vältida järskude kontrastide tekkimist Tööstuse, Tiigi ja Kalda tänavate traditsioonilise linnaruumi ja elamukeskkonnaga.

Rakvere linna üldplaneeringus seatud täpsustavatest nõuetest tuleb uushoonestuse rajamisel lähtuda iga üksiku kvartali (ala) ajalooliselt kujunenud eripärast nii kinnistute hoonestustavade, hoonete mastaabi kui ka miljöösse. Keelatud on püstitada ehitisi, mis välismõõtmete tõttu häirivad vanalinna ala siluetti või varjavad vaateid tänavatelt.

Muinsuskaitse eritingimustega ei ole määratud täiendavat arheoloogiliste uuringute vajadust. Ehituskonstruksioonide (nt varasemate hoonete müürid vm. rajatised) ilmnemisel tuleb need säilitada *in situ* ja leida koos Muinsuskaitseametiga võimalus nende säilimiseks või dokumenteerimiseks.

Muinsuskaitse eritingimustes on hinnatud kavandatud hoonestuse mahtu ning toodud välja, et kui senine Piimakombinaadi tööstuskompleks ületas märkimisväärselt ümbritseva hoonestuse maastaape ja kõrgusi ega sobitunud ümbritseva linnaruumiga, siis 20. sajandi teise poole tööstushoonete lammutamine ja asendamine uue elamukvartaliga loob võimaluse uue kvaliteetsema ja tasakaalustatud linnaruumi arendamiseks. Planeeringu koostamisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustes toodud nõuetega. Eritingimuste hinnangul ei teki planeeringu elluviimisel muinsuskaitseala hoonestusega järsked kontraste. Uued hooned muutuvad piirkonna visuaalseks dominandiks, mis hea ja atraktiivse arhitektuurse lahenduse korral ei pruugi olla ebasoovitava mõjuga.

Muinsuskaitsealal asuv Vabriku tn 6 hoone kavandatud hoonetega enam-vähem sama mastaapne ning vanalinna hooneid lahutab planeeringuga kavandatud uusehitistest sobiva puhvertsoonina haljasala ning visuaalne distants hoonete vahel on piisavalt suur. Tiigi ja Jakobsoni tänavat ühendava perspektiivse kergliiklustee äärde moodustuv uus hoonefront oleks vanalinna vaadeldavuse seisukohast pigem positiivse mõjuga, aktsenteerides Tiigi tänavalt ja Kalda tänavat teljelt muinsuskaitsealale avanevaid vaatesuundi ning ühtlustades hoonestusala varasemat juhuslikult kujunenud ja ebaühtlast ilmet. Samuti on planeeringu koostamisel arvestatud vanalinnale avanevate vaadete säilimisega.

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

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

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

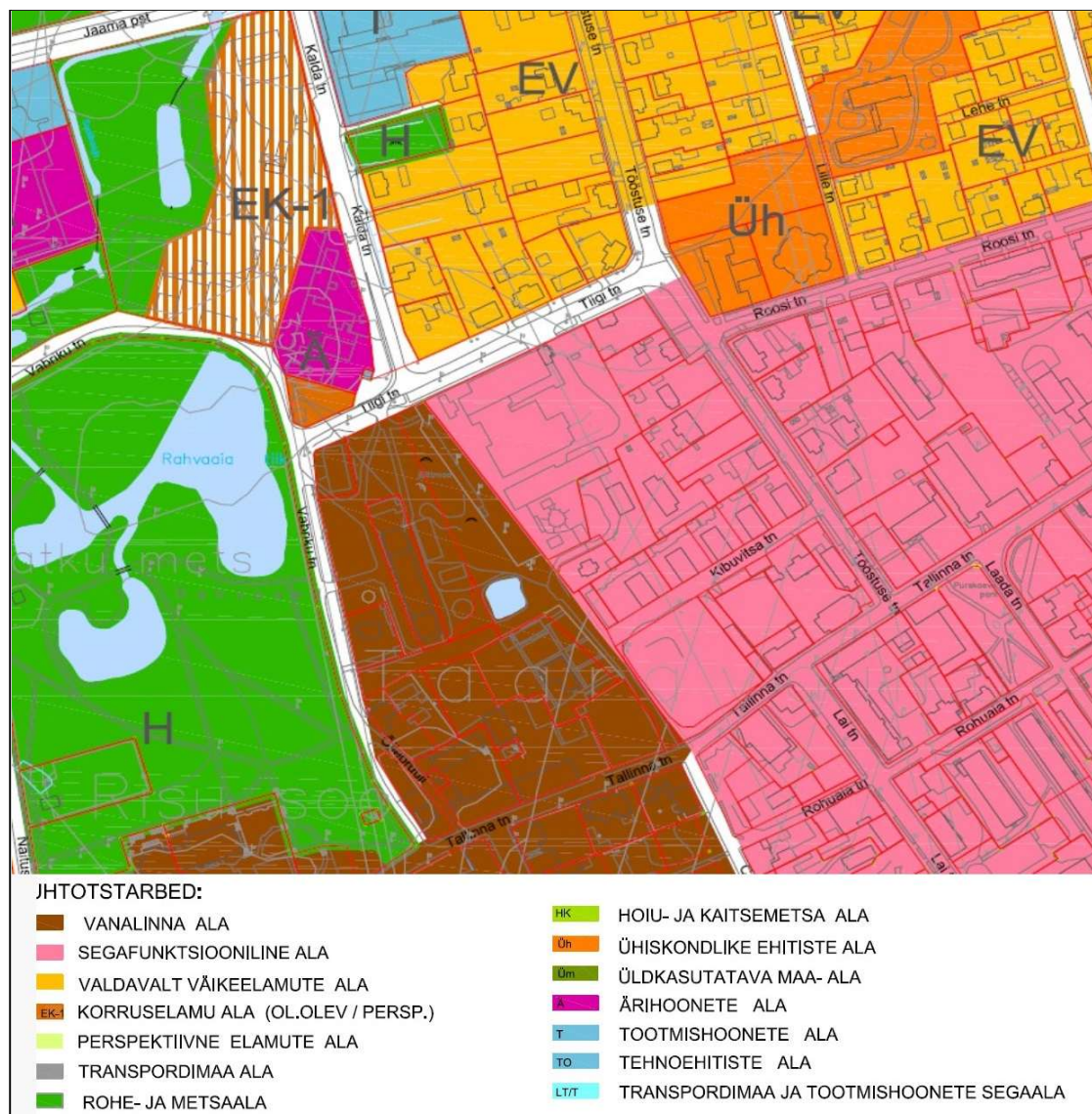
### 3.4 Seos planeeringualal kehtiva Tiigi tn 3 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneeringuga

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

### 3.5 Vastavus Rakvere linna üldplaneeringule

Rakvere linna üldplaneeringu (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 17.02.2010 määrusega nr 6) kohaselt asub planeeringuala **segafunktsioonilisel alal**, mille eesmärk on aidata kaasa kompaktse linnasüdame tekkimisele ning on vajalik kesklinna piirkonna arendamiseks hästi funktsioneerivaks keskuseks. Ala arendamise eesmärgiks on tihendada keskust olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamise ja tühjade või puudulikult välja ehitatud alade kasutusse võtmisega. Eesmärk on keskuse väärtuslike külgede ärakasutamine ja arendamine sotsiaalse mitmekesisuse ja tasakaalu saavutamiseks, segades omavahel erinevaid funktsioone ning tihendades keskusruumi kompaktsemaks. Segafunktsiooniline ala on

linnakeskuse ala, kus põimuvad tihedalt kaubandus-teeninduse, elamise, kultuuri- ja puhkefunktsioonid. Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms.



Joonis 1 Väljavõte Rakvere linna üldplaneeringu maakasutusplaanist

Üldplaneeringuga on seatud täpsustavad nõuded segafunktsioonilistel aladel detailplaneeringutele:

- Korruselisuse määramiseks uute hoonete puhul, mis kavandatakse olemasoleva hoonestuse vahele koostada analüüs. Lähtuda tuleb kõrval ja vastas asuvatest hoonetest ning valdavast hoonestuskõrgusest kvartalis. Vanalinna läheduses ja vanalinna suunduvatel tänavatel hoida pigem madalat 3 – 4 korrust hoonestuskõrgust.
- Krundi heakorrastatud haljastamine näha ette vähemalt 15% ulatuses krundi pindalast;

- Nõuetekohane parkimine lahendada reeglina omal krundil;
- Detailplaneeringus näha ette linnaruumi analüüsimine detailsusega, mis võimaldab luua piirkonda sobivat linnalikku miljööd.

Üldplaneeringu üheks eesmärgiks on luua linnas, teatavas mahus, uued kvaliteetsed elamualad, mille järele on suurim vajadus. Elanikkonda puudutavateks eesmärkideks on olemasolevate elupiirkondade elukvaliteedi säilitamine ja parandamine, uute elupiirkondade väljaarendamine ja sobitamine linnaosa väljakujunenud miljöösse ning eluks vajaliku sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri tagamine. Detailplaneeringu elluviimine võimaldab endisele tootmisalale uue kasutusotstarbe andmist. Vanad tootmishooned lammutatakse. Tegevus annab võimaluse ka korrastada piirkonna teedevõrku ning parandada piirkonna välisilmet ja juurdepääsetavust, samuti elanike liikumisvõimalusi linna rohealadele ja teistesse piirkondadesse. Kavandatu elluviimisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

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

### **3.5.Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+**

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

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

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

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

Lääne-Viru maakonna ruumilise arengu eesmärgid on:

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

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

Maakonnaplaneeringus on toodud välja, et linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele juba varasemalt inimese poolt mõjutatud maid. Vähemalt linnakeskustes tuleks keskenduda



kvaliteetse, esteetiliselt ja arhitektuuriselt nauditava ning tiheda teeninduskohtade võrgustikuga avaliku linnaruumi väljakujundamisele. Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.

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

## 4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

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

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

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

### 4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016. Elamute parkimisnormatiivi kohaselt tuleb korterelamute piirkonnas uue korterelamu puhul 1-2 toalise korteri jaoks tagada 1,3 kohta ja kolme või enama toaga korteri jaoks tagada 1,5 parkimiskohta korteri kohta. Hoone suletud brutopinna järgi on parkimisnormatiiv 1/50. Vähemalt üks parkimiskoht peab olema projekteeritud liikumispuudega inimese sõidukile.

Planeeritavad korterelamud peavad olema ligipääsetavad kõikidele inimestele kogu elukaare jooksul. Arvestada tuleb püsivaid ja ajutisi erivajadusi (liikumine, kuulmine, nägemine, vaimsed võimed) ning laste, lastega perede, eakate ja teiste kasutajate vajadusi.

Korterelamu parkimiskohtade kontrollarvutus (korruselamute alal)

Korterite arvu järgi:

Korterite arv: 24

Parkimismormatiiv: 1,5 kohta

$24 \cdot 1,5 = 36$  parkimiskohta

*Kontrollarvutuse puhul lähtutud kolme ja enama toalise korteri normatiivist.*

Brutopinna järgi:

Brutopind: 2100 m<sup>2</sup>

Parkimismormatiiv 1/50

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

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne maapealne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Parkimine tuleb vähemalt osaliselt lahendada hoonesisest ja/või ühise parklana maa-aluselt. Sisepääs maa-alusesse parklasse on kavandatud krundi POS 3 kaudu (projekteerimisel on lubatud muuta ja täpsustada). Hoone sisse/väljasõit ja sisene liikluskorraldus peab olema sõidukitele ja jalakäijatele ohutu.

Kui maa-alust parkimiskorrust ei rajata, tuleb hoone mahtude projekteerimisel arvestada, et normatiivne parkimine tuleb lahendada maapealsete parklatena, mis tuleb liigendada kõrghaljastusega.

Vastavalt ehitusseadustikule (§ 65<sup>1</sup>) tuleb elamute puhul kõik parkimiskohad varustada juhtmetaristuga, et tagada parkimiskohtade omanikele võimalus paigaldada vajadusel elektriauto laadimispunkt. Projekteerimise staadiumis tuleb määrata elektriauto laadimispunktide asukohad ning tagada nende varustamine elektrienergiaga.

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

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

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

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



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

### 4.3 Kattega alad

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

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

## 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 5.1 Haljastus ja heakorrastus

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal ning ehitise kasutamisel vastavalt *Rakvere linna heakorra eeskirjale*.

Peale ehitustegevust tuleb heakorrastada õuealad ning rajada täiendav haljastus. Korterelamu kruntide heakorrastatud haljastamine tuleb projekteerida vähemalt 15%-30% ulatuses krundi pindalast. Vähemalt 15% krundi pindalast peab olema kõrghaljastus. Uushaljastuse rajamisel eelistada kitsama võraga lehtpuid (max võra laius 3,5m – 4m). Soovitatavalt rajada mitmerindeline istutus (puude all põõsad, mitte muru). Vältida kitsaste mururibade tekitamist maja ja kõnnitee vahele. Maapealsete parklate rajamisel tuleb need liigendada haljastusega, et tagada nende sobitumine piirkonnale iseloomulike ümbritsevate rohealadega. Haljastuslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus.

Krundile POS 5 (C. R. Jakobsoni tn 24 kinnistuga piirnevas osas) rajada puuderida koos põõsastega (vabakujuline istutus). Krundile POS 4 planeeritava mänguväljaku ümbrusesse tuleb istutada madalakasvulised puud varju pakkumiseks.

Tiigi tänava ja krundile POS 5 rajatava juurdepääsutee ristumiskoha rajamiseks likvideeritav puu tuleb asendada alleepuudega samale joonele nt krundi POS 3 juures.

Haljastus tuleb rajada koos hoonete ehitamisega. Haljasalad peavad olema regulaarselt hooldatud ja heakorrastatud.

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

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

## 5.2 Piirded

Korterelamute vahelistele krundipiiridele ei ole piirdeaedade rajamine lubatud. Madala (kuni 1 m kõrguse) piirde rajamine on lubatud mänguväljaku krundile.

Alajaam peab olema ohutuse tagamiseks piiratud aiaga.

## 6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

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

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

### 6.1 Keskkonnakaitselised piirangud

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

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

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

### 6.2 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmelad tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänav- ja muus välivalgustuses kasutada säästvaid lahendusi - LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Olemasoleva alajaama tööst põhjustatud müratase ei tohi ületada planeeringualal *keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja*

*mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid;*

- Hoonetele tehnoseadmete (näiteks soojuspumbad, ventilatsiooniseadmed jne) valikul tuleb arvestada, et planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei ületaks müratundlikel aladel *määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid*. Tehnoseadmed valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel *määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria normväärtustele*. Tehnoseadmete poolt tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada *määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid*. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00;
- Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama *sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele;*
- Planeeringuala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada *määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria liikluse müra normtasemeid;*
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada *sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid*. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas *EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;*
- Kavandatavad hooned ei tohi halvendada läheduses paiknevate eluhoonete insolatsioon. Hoonete planeerimisel on soovitatav arvestada *EVS 17037:2019+A1:2021 „Päeva valgus hoonetes“* nõuetega;
- Sademetevee juhtimine olmekanaliseerimiseks ei ole lubatud. Sademed tuleb haljasaladel immutada pinnasesse ning katendiga aladel juhtima sademetevee kanalisatsiooni. 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 tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uue hoonestuse rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

### 6.3 Radooniriski vähendamise võimalused

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

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

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

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine” ja EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”. Projekteerimisel tuleb tagada, et radooni sisaldus hoonetes ei ületaks kehtivaid piirmäärasid. Vajadusel viia projekteerimise käigus läbi lisauuringud ning määrata radooniohu vähendamise meetmed.

#### 6.4 Jäätmekäitlus

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

Jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele jäätmete liigiti kogumise nõuetele (vähemalt segaolme, biojäätmed, paber-kartongjäätmed, pakendijäätmed, vajadusel ka kasutuskõlbmatu tekstiil ja klaas) pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Vältida prügimaju, kasutada kortermajadele ühiseid moloksüsteeme. Ühiste moloksüsteemide paigaldamine on lubatud krundile POS 4, alajaama ja planeeritava tänava vahelisele alale ning prügiauto juurdepääs on tagatud C. R. Jakobsoni tänava kaudu.

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

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

## 7. TULEOHUTUS

### 7.1 Tuleohutusnõuded

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

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete

vaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

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

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

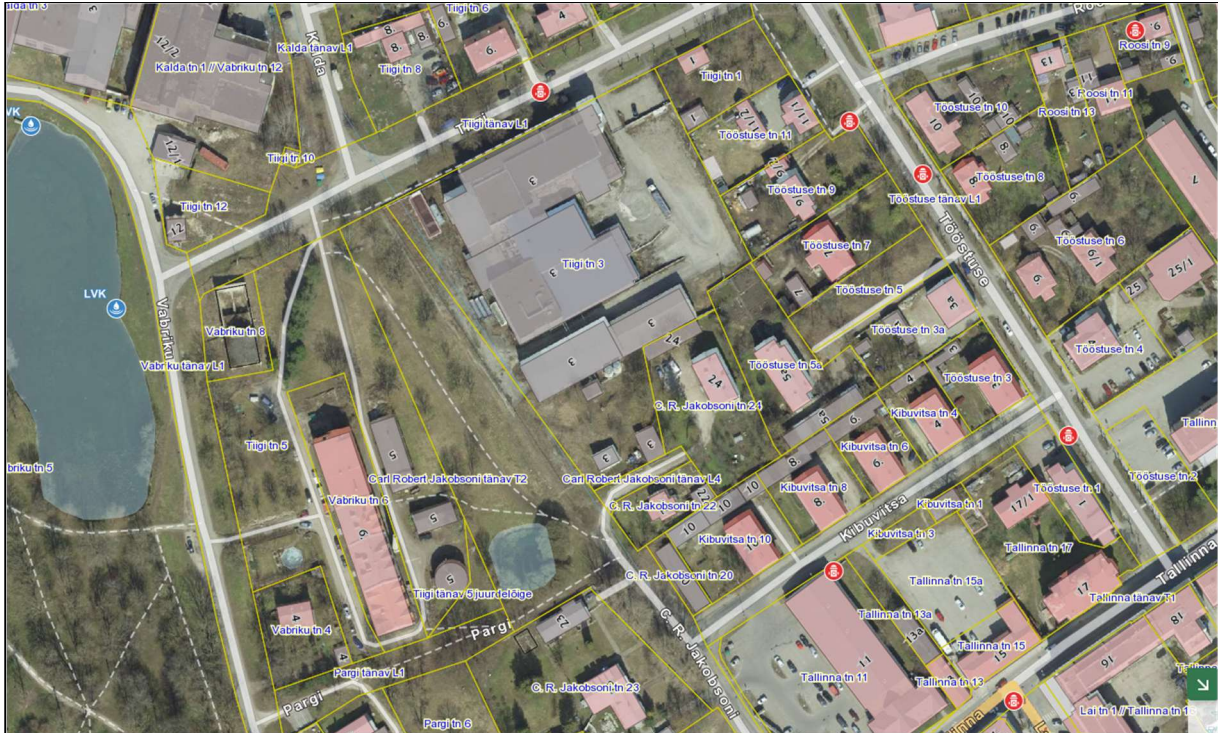
Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud juurdepääsutee kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada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

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

Korterelamud liigituvad tuleohutuse järgi I kasutusviisiga hooneteks (eluhooned). Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele on 10 l/s kolme tunni jooksul. Kustutusvee vajalik veevooluhulk ehitise puhul, mille eripõlemiskoormus on kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>, on 10 l/s ja ehitise puhul mille eripõlemiskoormus on 601 MJ/m<sup>2</sup> kuni 1200 MJ/m<sup>2</sup>, on 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestus 3 h. Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt *Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“*. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaiigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

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

**Ehitiste väline tuletõrjevee varustus tagatakse Tiigi tänaval asuvast tuletõrjevee hüdrantist. Kõik planeeritud hooned jäävad olemasoleva hüdrantist 200 m kaugusele.**



*Väljavõte Maa-ameti Geoportaali kaardirakendustest Ohtlikud kättised, veevarustus, veeohutus.*

## 8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

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

### 8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

#### 8.1.1 Korrashoid

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

#### 8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse ja videovalve olemasoluga. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada hoonete ja siseõue hea nähtavus ja valgustatus. Oluline on valgustada hoonete ümbrus (sissepääsud ja õueala), parkimisalad, avalikud alad ja juurdepääsuteed. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt alarimid (signalisatsioon), videojälgimissüsteem, naabrivalve) ja territooriumi ööseks sulgemine vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

## 9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad 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 (tänaval 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 kasutusõiguse seadmiseks:

- krunte läbivatele tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses;
- Maa-aluse parkla ühiseks kasutamiseks.

## 10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

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

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

### 10.1 Elektrivarustus

Tiigi tn 3 kinnistul on olemasolev elektriliitumine kinnistu lõunaosas asuvast alajaamast. Kõrgepingel on olemas kaks 0,4 kV trafot ja madalpingel on liitumine mõlemal kaitsmel 630 A.

Kavandatavate korterelamute elektrivarustuse tagamiseks planeeritud 0,4 kV maakaabelliini rajamine olemasolevast alajaamast kuni krundi piiridele paigaldatavate liitumiskilpideni. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest hoonestusaladeni on kavandatud maakaabliga, mille täpne asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Projekteerimise staadiumis tuleb määrata elektrilaadimispunktide asukohad (hoonesiseselt ja – väliselt) ning tagada nende varustamine elektrienergiaga. EhS § 65<sup>1</sup> tuleb juhtmetaristu paigaldada igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga.

## **10.2 Välisvalgustus**

Tiigi tänava ääres on olemasolev välisvalgustus. Uue tänava ehitamisel (POS 5) tuleb üks valgustuspost likvideerida. Planeeritud tänava äärde (POS 5) on kavandatud tänavavalgustuse rajamine. Korterelamute, õuealade, juurdepääsuteede, parkimisalade ning mänguväljaku valgustamine lahendatakse projekteerimise staadiumis. Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäära valgustamist.

## **10.3 Sidevarustus**

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

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

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

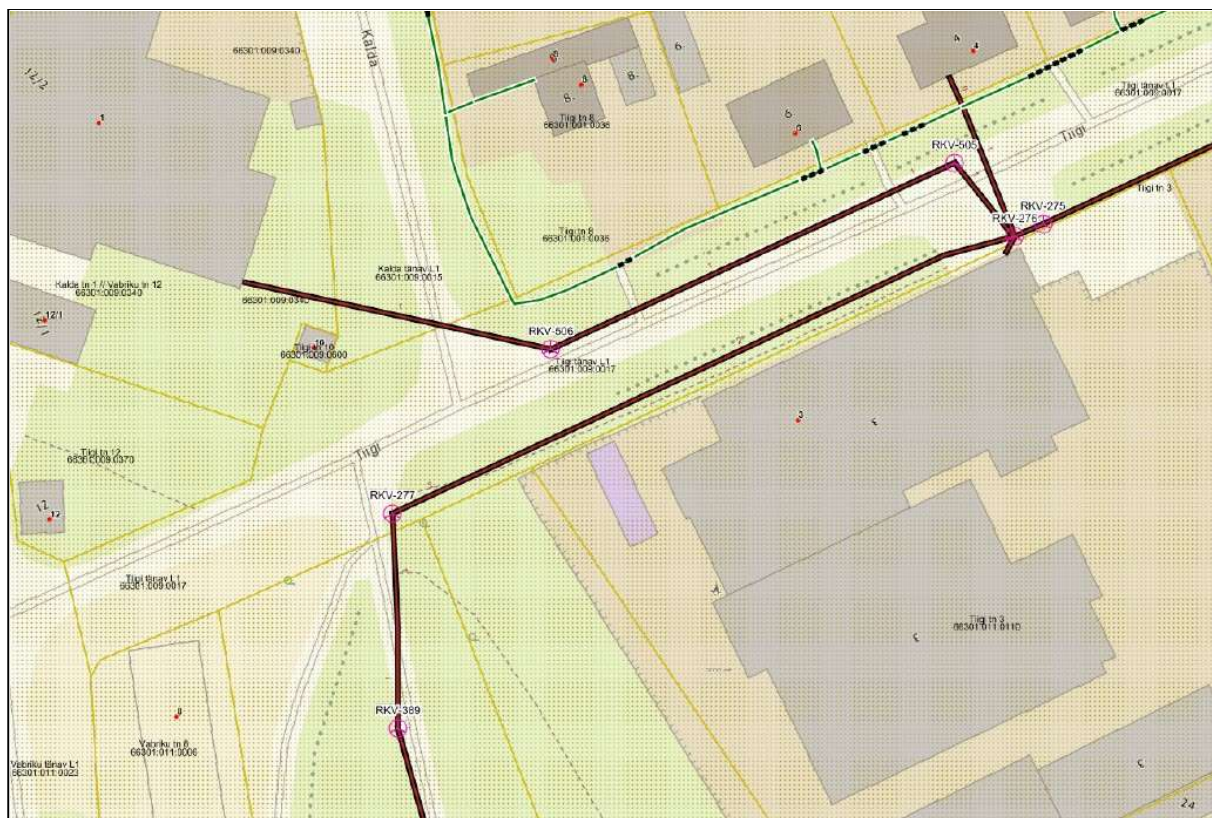
Fiiberoptilise kaabli ehituseks hoonetesse taotleda täiendavad tehnilised tingimused projekteerimise faasis. Hoone sisevõrk lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele (sh Telia dokumendile „Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“). Lisaks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

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

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

Skeemid tehnilisest tingimustest olemasoleva Telia sidevõrgu kohta





#### 10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud kortermajade veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Võimalikeks liitumiskohtadeks on Tiigi tänaval asuv ühisveevärgi torustik. Ühenduskohad olemasoleva torustikuga on märgitud tehnovõrkuse joonisel tähisega VLP. Veetorustik tuleb rajada teemaale ning korterelamute kruntide liitumispunktideks on tuleb paigaldada veesiibrid kuni 1 m kauguse elamumaa krundi piirist.

Planeeringuala lääneosas on kanalisatsioonikollektorid, mille kaitsevöönd äärmise kollektori teljest on 5 meetrit. Kollektoril paiknevatele kontrollkaevudele peab olema tagatud juurdepääs rasketehnikaga. Planeeringualal asuvate kollektorite kontrollkaevud renoveeritakse alates kollektorite ülemisest tasapinnast kuni planeeritavate maapinna kõrgusteni (kaasaarvatud kaevuluugid).

Korterelamute kruntidel formeeruvad reoveed on planeeritud juhtida Tiigi tänaval (POS 4) ja Carl Robert Jakobsoni tänava pikenduse jaoks kavandataval tänavamaal (POS 1, POS 2, POS 3) asuvatesse kanalisatsioonikaevudesse. Vastavalt Rakvere Vesi AS tingimustele, tuleb kollektoriga ühendamisel eelistada olemasolevaid kollektoril paiknevaid kontrollkaevusid. Võimalikud ühiskanalisatsiooni ühenduskohad on tehnovõrkude joonisel tähisega KLP.

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

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

#### 10.5 Sademeteveed

Variant 1:

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

Variant 2:

Sademetevee kogumiseks on kavandatud sademevee torustiku rajamine transpordimaa krundile POS 5 ja krundile POS 3, et koguda kortermaja kruntide sademete veed kokku ja juhtida Carl Robert Jakobsoni tänav T2 maaüksusel asuvasse tiiki. Valingvihmade hajutamise eesmärgil juhtida kinnistutel formeeruvad sademete veed sademete vee tänavatorustikesse läbi kruntidele planeeritavate sademete vee immutusväljakute. Sademete vee immutusväljakute väljundtorustike (ülevoolutorude) maksimaalseks läbimõõduks määrata projekteerimise käigus 110 mm. Krundile POS 3 tuleb seada kasutusõigus sademeveetorustiku rajamiseks.

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



## 10.6 Soojavarustus

Planeeringualale kavandataivate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega (elektri-, maakütte-, päikese-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid).

Alternatiivne on lubatud ka liitumine kaugküttevõrguga. Vastavalt AS Rakvere Soojus 17.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-16/9 on võimalikuks ühenduskohaks Tiigi tn T1 katastriüksusel asuv olemasolev kaugkütte eelisooleeritud II isolatsiooniklassiga signaaltraatidega terastorustik, läbimõõduga DN 200/355. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise staadiumis ning määrata harutorustiku täpne asukoht, läbimõõt ja sisendid hoonetesse.

Kütteliigi valik tuleb teha planeeringu elluviimisel. Kaugküttevõrguga liitumisel ei ole alternatiivsed lokaalsed lahendused lubatud.

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

Detailplaneeringuga kavandatakse kolme uue kaasaegse arhitektuuriga korterelamu ehitamist endisele tööstusterritooriumile.

Planeeringualal puuduvad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, mida võiks planeeringu elluviimine mõjutada. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Tuleb järgida detailplaneeringuga seatud tingimusi ning ja planeeringu elluviimisel tuleb pidada kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Planeeringuala asub osaliselt muinsuskaitseala kaitsevööndis ning planeeringu koostamisel on järgitud muinsuskaitse eritingimustes antud nõuandeid. Vanade tööstushoonete lammutamisega ja uute korterelamute rajamisega muudetakse senist maastikupilti. Vaate säilitamiseks on arvestatud Rakvere vanalinnale avalduva vaatekoridoriga. Tööstushoonete lammutamisega vaatekoridor avatakse. Kvaliteetse arhitektuuriga korterelamute rajamine elavdab linnaruumi ja annab ümbruskonnale esteetilist lisandväärtust.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed mõjud on positiivsed, sest piirkond muutub heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab selles piirkonnas kuriteoohu ja tagab uued kvaliteetsed elukohad. Kasutusest väljas olevate tööstushoonete asendamine korterelamutega suurendab turvatunnet ja piirkonna visuaalset atraktiivsust. Planeeringualale ei ole kavandatud objekte, mis tooks kaasa sotsiaalseid häiringuid või ohustaks piirkonna turvatunnet.

Planeeringu elluviimine avaldab positiivset mõju ettevõtlusele. Ettevõtluse arenguks on vajalik kvalifitseeritud tööjõud ja nende tarbeks kaasaegsed elamispinnad. Noorte perede ja spetsialistide piirkonda elama asumine aitab hoida piirkonna elujõulisust, sh aitab seeläbi luua uute töökohtade teket, mis soodustab piirkonna majanduselu arendamist. Nõudlus kaasaegsete

elamispindade järele võib tõsta kinnisvara hinda ka naabruses asuvatel kinnistutel. Planeeritava tegevusega kaasnev positiivne mõju on pikaajaline.

Planeeringu elluviimine avaldab ligipääsetavate eluruumide pakkumisele positiivset mõju. Korterelamute ehitamisel on planeeringus ette nähtud kohustus arvestada kõikide inimeste vajadustega, olenemata vanusest või erivajadusest. Seetõttu toetab uute korterite lisandumine kõigile ligipääsetavate eluruumide pakkumist Rakvere linnas.

## 11.2 Planeeringu rakendamise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorraldus toimingute läbiviimiseks (kruntide moodustamiseks) ja ehitusprojektide koostamiseks. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering osaliselt kehtetuks (vt p 3.4 3.4 Seos planeeringualal kehtiva Tiigi tn 3 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneeringuga).

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused:

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine (sh tee maa-alade moodustamine).
2. Servituutide seadmine. Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha peale katastriüksuste moodustamist ja enne tehnilisele taristule (tee ja tehnovõrgud) ehituslubade väljastamist.
3. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (juurdepääsuteed, kergliiklusteed, elektrivõrk, sidevõrk, tänavavalgustus, ühisvee- ja kanalisatsioonivõrk kuni planeeritud kruntide piirini).
4. Ehituslubade väljastamine tehnilisele taristule (loetelu p-s 3).
5. Kasutuslubade väljastamine tehnilisele taristule (loetelu p-s 3).
6. Hoonestuse projekteerimine.
7. Projekteeritud hoonestuse ehitamine.
8. Hoonetele kasutuslubade väljastamine (igal krundil eraldi vastavalt ehituste valmimisele). Elamukrundid on lubatud hoonestada etapiviisiliselt, st ei ole kohustust ehitada korraga välja kõiki ehitusõigusega lubatud hooneid

Planeeritava maa-ala juurdepääsutee ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Kavandatav üldkasutatava maa sihtotstarbega mänguväljaku krunt (POS 4) ja kavandatav tänav (POS 5) jäävad korterelamute ühiskasutusse ning omanikel tuleb tagada nende hooldus ja ohutus.

Maa-aluse parklakorruse rajamisel projekteerida see võimaliku varjumiskoha nõuetele vastavalt.

Kui maa-alust parkimiskorrust ei rajata, tuleb normatiivne parkimine tagada maa peal ning arvestades ka haljasalade nõutud mahuga, vajadusel hoonestuse mahte vähendada.

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.

AS Rakvere Soojus on teavitanud, et on huvitatud uute klientide liitmisest kaugküttevõrguga, mistõttu on AS Rakvere Soojus valmis võtma teatud osa rajatava(te) trassi (de) kuludest enda kanda.

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.

Mänguväljaku projekteerimisel tuleb tuvastada krundil POS 4 asuva mittetöötava reservuaari seisund ja see vajadusel lammutada.

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