

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Rakveres Tallinna tn. 25 ja Tööstuse tn. 4 maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Linnavolikogu otsus nr.6, 28.jaanuarist 2004.a. detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on seada ehitusõigused uute hoonete ehitamiseks määrata parkimine, servituudid, kitsendused ja parkimislahendused kruntidel.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere linna üldplaneering A-1120-88789. Tallinna 25 krundi sihtotstarve on ärimaa ja Tööstuse 4 sihtotstarve elamumaa.

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Rakvere linna keskosas. Põhjast piirneb maa-ala Tööstuse tn. 6, 6a, Roosi tn.7, idast Tallinna tn. 27 ja Võidu tn. 26, lõunast Tallinna tänavaga ja kinnistutega 19 ja 21, läänes on Tööstuse tänav. Planeeringualal Tallinna tänaval asub Wesembergh hotell ja Tööstuse tänaval on elamu. Tallinna tn. 25a on elektrialajaam ja Tööstuse tn. krundil on Tööstuse 4a ja gaasitrassi hooldus hoone.

Liikluskorraldus.

Tallinna tn. 25 krundile toimub juurdepääs Tallinna tänavalt ja Tööstuse tänava krundile Tööstuse tänavalt. Tööstuse ja Tallinna tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav. Liiklusintensiivsus on Tallinna tänaval kõrge ja Tööstuse tänaval madalam. Mõlemal pool sõiduteed on ka kõnniteed (ca 1,5m), mis on kõvakattega. Parkimine toimub krundisisestelt.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuse sihtotstarve, ja krundijaotus.

Detailplaneeringualal on 2 kinnistut. Esimene neist (pindala 2298 m², edaspidi Tööstuse tn. 4)

Teine (pindala 3586 m², edaspidi Tallinna tn. 25)

Detailplaneering teeb ettepaneku Tööstuse tn. 4 kinnistu nurga, mis jääb osaliselt Tallinna tn. 25 paikneva hoone sisse muuta ringi, et hoonealune maa (Wesembergh hotell) jääks kõik Tallinna 25 kinnistu sisse. Smuti teeb planeering ettepaneku kaotada Tööstuse 4a ja liita üheks kinnistuks Tööstuse 4-ga.

Mõlemale kinnistule on planeeritud ehitada üks hoone juurde.

Ehitusõigus.

Detailplaneering annab projektlahendusena ehitusõiguse Tööstuse tn. 4 ehitada uue max ühekorruselise ärihoone. Hoone idapoolne katusekõrgus 2,4m ulatuses 2,8m kõrge ja ülejäänud osa 4,5m kõrge.

Tallinna tn. 25 krundile on planeeritud uus hoone ol. oleva hoone asemele, max. kolmekordne ja ühendada galeriiga hotelliga. Hoone katuseharja kõrgus max 10m ja galerii alune vabakõrgus 3,8m. Hoone arhitektuursel projekteerimisel arvestada olemasoleva hotelli arhitektuurset stiili.

LIIKLUSKORRALDUS

Liiklemisvõimalused maa-alal.

Tööstuse tn. 4 hoovi on planeeritud parkla 12 sõiduautole juurdepääsuga Tööstuse tänavalt, samuti on jalgteel juurdepääsuga Tallinna tn. 21 asuvast parklast.

Tallinna tn. 25 on olemasolev parkla, mis säilitatakse. Parkla on mõeldud 18 sõiduautole. Sisepääsuteed kruntidele on kahesuunalised. Tallinna tn. 25a asuva alajaama juurde on tagatud pääs Tallinna tänavalt läbi üldkasutatava parkla.

Gaasitrassihoidusmaja juurde pääseb Tallinna tn. 21 olevast parklast.

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Vastavalt Eesti energiaseadusele alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 m. Maakaablite kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamendist peab olema vähemalt 0,6 m.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m, sidekaablini 0,25-0,5 m.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6 m, veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m, elektrikaablist 0,25 – 0,5 m.

Alus: EPN 17 Linnatänavad. Tehnovõrgud ja -rajatised

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Kaugus hoonete vundamendist 5 m, puutüvest 2 m, kanalisatsioonitrassist 1,5 m.

Alus: EPN 17 Linnatänavad. Tehnovõrgud ja –rajatised

Gaasitorustike kaugused rajatistest ja tehnovõrkudest.

Survega gaasitoru kaugus hoone vundamendist vähemalt 2-5 m, veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 0,5-1,5 m, elektrikaablist 0,5 – 1 m.

Alus: EPN 17 Linnatänavad. Tehnovõrgud ja –rajatised

Kitsendused.

Gaasihooldusmaja ümber määrata servituut ja ja gaasi survetrassile trassi kaitsevöönd 2m.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrasutus.

Planeeringu ettepanek on iga eraldi ehitusprojekti koostamise käigus näha ette sobiva madal- või kõrghaljastuse rajamine.

Kattega alad.

Tööstuse tn. 4 kõvakattega ala on paekivist ja ülejäänud on haljasala.

Tallinna 25 hoov on asfaltkattega.

Kruntide sisesed sõiduteed ja sõiduautode parkimisalad näha ette kõvakattega.

Piirded.

Piirdeaia kõrgus max 2m. Piirdeaiaid puidust.

KESKKONNAMÕJUDE KÄSITLUS JA JÄÄTMEKÄITLUS

Kruntide sihtotstarbelik ja ohutusnõuetele vastav kasutamine ei too kaasa keskkonda häirivaid mõjusid.

Planeeringuala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega.

Igale maaüksusele on ette nähtud oma konteiner, juhul kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Konteinerid paigaldada juurdepääsutee lähedusse. Konteinerite tühjendamine ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaaniliselt. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu.

Keskkonnaohtlikke ainete ladustamist planeeringualal ette ei nähta.

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis TP1 tuleohuklassi kuuluvate hoonete puhul on 6 meetrit ja madalama klassi hoonete puhul 8 ja 10 m.

Tööstuse tn. olemasolev elamu kuulub TP3 tulepüsisivusklassi ja planeeritav hoone TP3 klassi. Planeeritava hoone naaberkrundi (Roosi tn. 7) poolne sein teha tuletõkkesein EI60.

Tallinna tn. 25 olemasolev ja projekteeritav hoone TP1. Planeeritava hoone põhjapoolne külg tuletõkkesein EI60. Tuletõrjevahenditega juurdepääs kruntidele ja nende hoonetele on tagatud.

Lähima tuletõrjervee saab Tallinna tänava tuletõrjehüdrantidest.

TEHNOVÕRGUD

Sidevarustus.

Sidevarustus lahendada krundisiseselt olemasoleva kaabliga

Elektrivarustus.

Ühendada olemasolevatest hoonetest.

Veevarustus.

Lahendada krundisiseselt ja ühendada olemasoleva trassiga.

Kanalisatsioon.

Lahendada krundisiseselt ja ühendada olemasoleva trassiga.

Sadeveed juhitakse kalletega haljasaladele.

Gaasivarustus

Lahendada krundisiseselt ja ühendada olemasoleva trassiga.

Meelis Suvi