

Töö nr: DP-02/04-2019

## **Ringtee 2 kinnistu detailplaneering**

**Asukoht:**

Taaravainu küla, Rakvere vald, Lääne-Viru maakond

**Huvitatud isik:**

Longterm OÜ

**Planeerija:**

Egle Heero

Tartu 2020

**SISUKORD**

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
6.	Krundi ehitusõigus	6
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	6
8.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
9.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	8
10.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	8
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
11.1.	Veevarustus- ja tuletõrjevõrk	9
11.2.	Kanaliseerimine ja sademevesi	9
11.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
11.4.	Soojavarustus	10
11.5.	Sidevarustus	10
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
13.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
14.	Servituutide vajaduse määramine	12
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
16.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
17.	Planeeringu elluviimise võimalused	13
<b>B</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE</b>	<b>15</b>
<b>C</b>	<b>JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID</b>	<b>16</b>
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:500
	Joonis 1. Olemasolev olukord	M 1:500
	Joonis 3. Lähipiirkonna linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	M 1:1500
	Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Joonis 5. Illustratsioon	skemaatiline
<b>D</b>	<b>LISAD</b>	<b>17</b>

## A SELETUSKIRI

---

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere Vallavalitsuse 02.05.2019 korraldus nr 183 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse muutmine juurdeehituse või uue kaubandushoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Planeeritav ala asub Rakvere vallas Taaravainu külas 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres. Planeeritava ala suurus on ca 2.4 ha. Planeeringualal on kehtiv Kalda kinnistu detailplaneering (töö nr 362/0206), mis on kehtestatud Rakvere Vallavolikogu 10.07.2007 otsusega nr 22. Planeeringu eesmärgiks oli ehitusõigus muutmine, tehnovõrkude paigutuse, liikluskorralduse, põhimõttelise haljastuse ja heakorrastuse määramine. Ringtee 2 kinnistu detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kalda kinnistu detailplaneering kehtetuks.

Ringtee 2 kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa. Üldplaneeringuga on Ringtee 2 kinnistule määratud ärimaa sihtotstarve, millest tulenevalt on planeeringu algatamise ettepanek kooskõlas Rakvere Vallavolikogu 21.04.2010 määrusega nr 4 "Rakvere valla üldplaneeringu kehtestamine".

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Rakvere vald Taaravainu küla Ringtee 2 geoalus 1:500. Koostaja OÜ Gem-Geo (reg nr: 10045699, litsents: EG10045699-0001), töö nr 11910 (17.12.2018).

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Rakvere Vallavalitsuse 02.05.2019 korraldus nr 183 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja selle lisa „Ringtee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteülesanne“;
- Rakvere Vallavolikogu 10.07.2007 otsusega nr 22 kehtestatud „Kalda kinnistu detailplaneering“;
- Rakvere Vallavolikogu 21.04.2010 määrusega nr 4 kehtestatud "Rakvere valla üldplaneeringu kehtestamine";
- Rakvere Vallavolikogu 12.09.2018 vastu võetud määrus nr 17 „Rakvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2030“;
- Rakvere Vallakogu 17.12.2015 vastu võetud määrus nr 16 „Rakvere valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“
- Rakvere Vallavolikogu 21.03.2018 vastu võetud määrus nr 11 „Jäätmehoolduseeskiri“;
- Rakvere Vallavolikogu 22.01.2003 määrusega nr 4 kehtestatud „Heakorraeeskiri“;

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud standardid, määrused ja seadused;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (Rahandusministeerium, 2013);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Lääne-Viru maakonnas Rakvere linna ja Rakvere valla piiril 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres. Planeeritava Ringtee 2 kinnistu (k/ü 66204:002:0410) suurus on 19191 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Ringtee 2 kinnistu on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel asub sellel kauplus-ladu „Bauhof“ (ehitusregistri kood: 108043312), ehitisealuse pinnaga 3900 m<sup>2</sup>. Olemasoleva hoone ehitisealune pind geodeetilise alusplaani andmetel on ca 3990 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs planeeringualale on 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teele (k/ü 66204:002:2450) rajatud ringristmikult (Taaravainu ring). Sama juurdepääsuteed kasutab ka kinnistu Ringtee 4. Lisaks on võimalik planeeringualale juurde pääseda mööda Kriidisoo tänavat. Parkimine on lahendatud krundisiseselt olemasoleva hoone ees, mahutavusega ca 73 autot. Olemasoleva hoone põhjaosa ümber on asfalteeritud platsid, mis on kasutusel laopindadena.

Planeeringuala on tasase reljeefiga, kerge languga põhja suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2.1 m (absoluutkõrgused 77.09–79.20 m). Ala madalaim koht asub põhjaosas ning kõrgeim koht planeeringuala kaguosas. Kinnistu põhjapiiril kulgeb Tobia maakraav (eesvool valgalaga kuni 10 km<sup>2</sup>, MPS kood: 1107540010010). Planeeringuala on osaliselt ümbritsetud võrkpiiretega. Planeeringualal on domineerivaks madalhaljastus. Kinnistu põhjapoolsel küljel kasvab kraavi kaldal väheväärtuslik võsa. Ülejäänud kõvakatte alt välja jäävad alad on kujundatud murualaks. Kõrghaljastus planeeringualal puudub.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja –rajatistest on Ringtee 2 kinnistul olemas vee-, elektri-, gaasi- ja sidevarustus. Reovesi on kogutud mahutitesse. Lahendatud on sademevee ärajuhtimine ja tuletõrjeveevarustus. Krundisiseselt on välja ehitatud välisvalgustus. 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee äärde on välja ehitatud tänavavalgustus. Kinnistut läbivad mitmed tehnovõrgud, mis teenindavad kõrvalkinnistuid. Planeeringuala läbib vastavalt 25.06.2015 vastu võetud määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10–le elektripaigaldise maakaabelliini kaitsevöönd ulatusega 1 m mõlemale poole liini teljest ning A- ja B-kategooria gaasipaigaldise kaitsevöönd torustiku välimisest mõõtmest 1 m. Lisaks läbib planeeringuala tuletõrjeveehoidla veetorustiku kaitsevöönd ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

Planeeringualale ulatub vastavalt ehitusseadustikule 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Lisaks ulatub planeeringualale Looduskaitseaduse kohane Tobia mk-st tulenev ranna ja kalda

piiranguvöönd ulatusega 50 m ning ehituskeeluvöönd ulatusega 25 m maaparandussüsteemi avatud eesvoolul valgala suurusega 10–25 ruutkilomeetrit. Keskkonnaministri nõusolekul (Keskkonnaministeeriumi 18.10.2007 kiri nr 16-6/43303-2) on ehituskeeluvöönd vähendatud Juhani kinnistu detailplaneeringu alusel 10-le meetrile.

#### 4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Rakvere linna äärealal (ca 1.5 km kaugusel kesklinnast), kus olulisemateks funktsioonideks on elamumaa, maatulundusmaa ning ärimaa juhtfunktsioon. Planeeritav ala on ümbritsetud põhjast elamumaadega (korterelamud), idast maatulundusmaaga, lõunast ärimaaga (äri ja kaubandushooned) ning läänest elamumaade (väikeelamud) ja maatulundusmaaga. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on sellega piirnevalt 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt (Ringtee tänav), mis on suhteliselt tiheda liikluskoormusega kahesuunaline põhimaantee, mis suunab transiitliikluse Rakvere kesklinnast mööda. Lähim ühistranspordipeatus (Rohu) asub F. R. Kreuzwaldi tänaval, planeeringuala keskosast ca 350 m kaugusel. 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee lääneküljel on välja ehitatud kergliiklustee. Idaküljel kõnnitee puudub. Olulisemad sotsiaalobjektid kontaktvööndis puuduvad.

Planeeringualal on kehtiv Kalda kinnistu detailplaneering, millega muudeti olemasolevat ehitusõigust uue ärihoone rajamiseks. Kehtiva planeeringu järgi on krundi maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa, ehitisealune pind kuni 5500 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv krundil 2, suurim lubatud korruselisus 2 ja maksimaalne kõrgus 10 m. Lähipiirkonnas on samuti mitmeid kehtestatud detailplaneeringuid (vt joonis 3). Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi ärimaa kruntide osas on järgnevad: ehitisealune pind 1500-3000 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv krundil 2-4; suurim lubatud korruselisus 2-3; lubatud maksimaalne kõrgus 9-11 m. Käesolev planeering järgib üldjoontes piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala ärimaa kruntidele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Mõnevõrra suurem on planeeringuga kavandatud ehitisealune pind ja täisehitusprotsent.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 3.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Reformimata riigimaa	-
Kriidisoo tn 5 (k/ü 66301:001:0377)	elamumaa 100%
5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee (k/ü 66204:002:0414)	transpordimaa 100%

Ringtee 4 (k/ü 66204:002:1483)	ärimaa 100%
Sooääre (k/ü 66101:001:0163)	maatulundusmaa 100%
Kriidisoo põik 6 (k/ü 66204:002:0543)	elamumaa 100%
Kriidisoo tänav (k/ü 66204:002:0534)	transpordimaa 100%
Kriidisoo põik 5 (k/ü 66204:002:0542)	elamumaa 100%
Kriidisoo põik 3 (k/ü 66204:002:0539)	elamumaa 100%

## 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei kavandata maaüksuse jagamist kruntideks. Olemasolevad krundipiirid säilivad ning säilib maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa. Planeeritava krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4).

## 6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 2, millest olemasolevaid säilib 1. Maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 m, korruselisus maksimaalselt 2. Suurim lubatud ehitisealune pind on kokku kuni 6800 m<sup>2</sup>.

Planeeringuga on lubatud olemasoleva hoonekompleksi laiendamine, rekonstrueerimine või lammutamine ehitusõiguses näidatud mahus, arvestades tuleohutusnõuetega.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12310 – kaubandushooned
- 12330 – teenindushooned
- 12520 – hoidlad ja laohooned
- 24223 – laoplatz või laoväljak

## 7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad).

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, parkimisnormatiivist, kujudest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusala on kavandatud 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m kaugusele ja Tobia maakraavist 10 m kaugusele.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel

(joonis 4). Planeeritud hoone või juurdeehituse täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

## 8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on idast piiritletud 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teega, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale. Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt Ehitusseadustiku § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Riigimaanteega ristumisel tuleb tagada nähtavuskaugus projektkiirusel 50 km/h. Võttes aluseks Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Teede projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ ja standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad (lähtetasemel rahuldav), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeringualal ega kõrvalkinnistutel ei paikne nähtavust takistavaid objekte. Nähtavuskolmnurgas asuv haljastus või muud rajatised, mis piiravad nähtavust tuleb likvideerida. Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Olemasolev juurdepääs säilitatakse. Raskeveokite juurdepääs hoonele on tagatud nii põhjakuu kui ka lõunapoolselt küljelt. Jalakäijatele on tagatud turvaline liikumine läbi parkimisala ohutusaarte, ülekäiguradade ja kergliiklusteede abil, mis on ühendatud 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee kõrval kulgeva kergliiklusteedega. Olemasolevaid ja planeeritud krundisiseseid teid ja platse kasutatakse hoonete teenindamiseks, ladustamiseks, liikumiseks ja parkimiseks. Ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Olemasolevad parkimiskohad hoone ees säilitatakse. Sõltuvalt uue hoone asukohast võib vajalik olla hoonestusalasse jäävate parkimiskohtade ümbertõstmine. Uued parkimiskohad kavandada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv ning parkimiskohad puuetega inimeste sõidukile. Suuremad parklad on soovitatav jagada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks. Ligikaudne arvutuslik parkimiskohtade vajadus maksimaalse suletud brutopinna juures on toodud tabelis 2. Kokku on planeeritud 130 parkimiskohta (arvutuslik 136). Väiksema suletud brutopinnaga hoonete projekteerimisel võib parkimiskohtade arvu vähendada. Parkimisalasid võib rajada ka planeeritud hoonestusalale. Parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeringu realiseerimisega ei kaasne eeldatavalt olulist liiklussageduse kasvu. Planeeringuga säilib sisuliselt olemasolev olukord (kaubanduspindasid ei suurendata, vaid laopinnad teiseldatakse hoonesse sisse), mistõttu ei ole põhjust eeldada, et kaupluse küllastajate arv suureneks. Võrreldes varem kehtestatud detailplaneeringuga ei suurendata ka oluliselt parkimiskohtade arvu. Kehtivas planeeringus on kavandatud 126 kohta ja koostatavas 130. Parkla tegelik täituvus on tunduvalt väiksem.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud sõidukite liikumissuunad, juurdepääsud ja põhimõtteline sõiduautode ning jalgrataste parkimislahendus maksimaalse suletud brutopinna puhul.

Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Max suletud brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv ja kohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv ja kohtade arv
Supermarket, kauplused	Linnakeskuse klass II kuni IV	13600 m <sup>2</sup>	1/100 136 kohta	1/150 90 kohta

## 9. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei esine väärtuslikku kõrghaljastust. Planeeringuala põhjaküljel piki kraavi kallast kasvab väheväärtuslik võsa. Väiksemad haljasalad on planeeritud katta muruga ning tänaväärsetele haljasribadele on planeeritud lisaks ka kõrghaljastust. Haljastust (puid ja põõsaid) on planeeritud ka parkimisala haljasribadele, et moodustuks looduslik müratõke. Planeeritud haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik täpsustatakse ehitusprojekti mahus.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Olemasolevad piirded võib likvideerida või asendada uutega. Tänavapoolsesse külge uusi piirdeid ei rajata. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Piirde kõrgus võib olla kuni 1.8 m. Soovitavalt läbipaistev metallpiire. Keelatud on avasteta müüride või plekkaia rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Rakvere valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

## 10. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolev ja planeeritav kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitisealusele pinnale määratud TP2. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

## 11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Planeeritava krundil on olemas liitumised järgmiste tehnovõrkudega: elektri-, side-, gaasi- ja veevarustus. Lahendatud on sademevee ja reovee ärajuhtimine ning tuletõrjevõrkevareustus. Projekteeritavate hoonete tehnovõrkudega varustamine lahendatakse olemasolevate liitumiste baasil.

Planeeringuala läbivad mitmed trassid ja torustikud, mis teenindavad kõrvalkinnistuid ning need tuleb säilitada või vajadusel ümber tõsta. Kavandatava hoonestuse alla jäävad kasutuses olevad torustikud tuleb ümber tõsta.

### 11.1. Veevarustus- ja tuletõrjevõrkevareustus

Krundil on olemas veevarustus planeeringualast põhjast asuvast veetorustikust. Planeeringuala olmevee vajadus jääb orienteeruvalt samaks. Planeeritava hoonestuse veevarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil. Kavandatava hoonestuse alla jäävad kasutuses olevad torustikud tuleb ümber tõsta. Uued planeeritavad veetorustikud tuleb projekteerida PE survetorudest SDR11. Krundisiseste veetorustike lahendus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala tuletõrjevõrkevareustus on lahendatud maa-aluse tuletõrje veehoidla baasil, mis on varustatud hüdrandiga. Kustutusvee normvooluhulga täpne vajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus ja vajadusel olemasolevat veemahutit suurendada. Tuletõrjevõrkevareustuse planeerimisel on aluseks EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus“.

### 11.2. Kanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala reovesi on kogutud kinnistesse kogumismahutitesse. Planeeringualalt ärajuhitava reovee kogus jääb orienteeruvalt samaks. Olemasolev reovee käitlemise lahendus säilib. Täiendavaid liitumisi ei planeerita. Kui selgub vajadus olemasolevate torustike ümbertõstmiseks, siis uute reoveetorustike projekteerimisel tuleb lähtuda reoveekanaliseerimistorustike kvaliteedistandardist EN 1401-1. Kihilise seinaga kanalisatsioonitorustike kasutamine ei ole lubatud.

Planeeringuala sadeveed kogutakse kokku ja suunatakse sademeveekanaliseerimisele, kust suunatakse vesi edasi planeeringuala põhjaküljel asuvasse olemasolevasse kraavi. Krundi sademevee käitlemist jätkatakse olemasoleva lahenduse kaudu, kuid kavandatava hoonestuse alla jäävad kasutuses olevad torustikud tuleb ümber tõsta. Sademevee ärajuhtimise lahendus ja hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringualal on olemas õli- ja bensiinipüüdur, kuhu suunatakse parklast või mujalt kogutud puhastamist vajavad sadeveed.

### 11.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeringualal on olemas liitumine elektrivõrguga toitega Kriidisoo tn 3 // Kriidisoo tänav L1 (k/ü 66301:001:0294) asuvast Nr96 Kreutzwaldi:(Rakvere L) alajaamast. Maakaablid kulgevad

Tobia maakraavi kõrval kuni planeeringualal paikneva olemasoleva hooneni. Olemasoleva peakaitsme võimsust tuleb vajadusel suurendada.

Olemasolev krundisisene välisvalgustuslahendus on vaja ümber ehitada. Uus välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

#### 11.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Rakvere valla ega linna kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on lahendatud gaasiküttega. Olemasolev kütteviis säilib. Lubatud on taastuvenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta.

#### 11.5. Sidevarustus

Krundil on olemas sidevarustuse liitumine 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres kulgevast sidekanalisatsioonist. Hoonestuse alla jääv sidekanalisatsioon tuleb vajadusel ümber tõsta.

## **12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arvestama võimaliku liiklusrünnaku, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Detailplaneeringuga on paigutatud hoonestus nõnda, et tee mõju oleks võimalikult väike. Müralevikut ja õhusaastet aitab vähesel määral leevendada tänavahaljastuse rajamine, sh okaspuude kasutamine. Haljastusel ei ole küll täielikult müralevikut tõkestavat efekti, kuid mürallaikade vaate puudumine vähendab tavaliselt inimeste jaoks psühholoogiliselt müra häirivust. Tagada tuleb müra normtasemed vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1. Eelpoolnimetatud mõjudega tuleks kindlasti arvestada ka hoone arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii müra, õhusaaste kui ka vibratsiooni osas. Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kaalutluste tulemusena otsustas Rakvere Vallavalitsus mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjätmete teke, vibratsioon, müra, tolmu, jäätmed, liiklusest põhjustatud kasv jms).

Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjätmed tuleb nõuetekohaselt teiselaldada. Tekkivad olmejätmed tuleb käidelda lähtuvalt jäätmeseadusest ja Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast.

Kavandatav tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringuala põhjaküljel paiknevale Tobia maakraavile ei põhjusta eeldatavasti laopindade suurendamine kahjulikku keskkonnamõju.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejätmetest eraldi. Jätmete vedu korraldatakse vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korrale.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, mis tähendab, et tegemist on kõrge reostusohutikkusega alaga. Reostusohu vältimiseks on heitvesi kogutud kinnisesse kogumismahutisse, mis peab olema lekkekindel.

Parklatesse kogunev sademevesi puhastatakse enne sademeveekanalisatsiooni suunamist õli- ja liivapüüduriga.

### **13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoonete kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud lähipiirkonna olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kõrgustega. Arvestades planeeringuala lähinaabruses domineerivate katusetüüpide ja -kalletega, on lubatud katusetüübiks lamekatuse või kaldkatuse. Soovitav katusekalle 0-30°.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja olemasoleva hoonega. Hoonete (eriti kauplusehoone osa) projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab toetama kasutusotstarvet ning olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Soovitav on kasutada hoonete mahtude liigendamist ja fassaadi liigendamist erinevate materjalidega.

## 14. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid on esitatud tabelis 3 ja on näidatud joonisel 2 ning 4.

Tabel 3. Kehtivad servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik	Servituudi sisu
Ringtee 2	Fortum Termest AS	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks.
Ringtee 2	Kriidisoo tn 5	Reaalservituut kinnistu igakordse omaniku kasuks jalgteede kasutamiseks.
Ringtee 2	Kriidisoo tn 8 Kriidisoo tn T2	Reaalservituut kinnistu igakordse omaniku kasuks jalgteede kasutamiseks.
Ringtee 2	Kriidisoo tänav Kriidisoo tn 9, 10, 12 Kriidisoo põik 1, 3, 4, 5, 6	Reaalservituut kinnistute igakordsete omanike kasuks jalg- ja sõiduteede kasutamiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Ringtee 2	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvaid elektriliine ja -rajatise.
Ringtee 2	Ringtee 4	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada veetorustikku.

## 15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hea nähtavus, jälgitavus (videovalve) ja valgustatus hoonete vahel ja teedel, et vähendada sisseburaudumise ja vandaalitsejate riski;

- tuleb rajada kruntidele konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist (kui need siiski on, siis tuleb muuta tagumised ukсед ja aknad turvalisemaks ja vastupidavamaks);
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad ning tootmis- või ladustamisotstarbeline territoorium tuleks piirata piirdeaiaga;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada maa-ala korrashoid, mis viitab tugevale järelevalvele ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## 16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide, gaasitorustike ning sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud maantee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, mis on kooskõlas looduskaitse- ja veeseaduses sätestatuga.

## 17. Planeeringu elluviimise võimalused

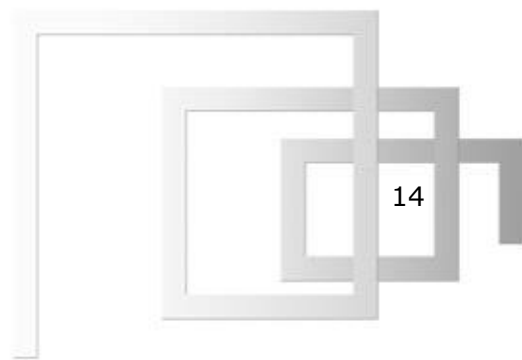
Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundile viivate juurdepääsuteede, välisvalgustuse, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning teede ristumiskoha nähtavust piiravad takistused tuleb kõrvaldada enne planeeringualale mistahes ehitusloa väljastamist. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks

naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohekselt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Rakvere vallale ega Maanteeametile kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.



## B KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnoõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	04.10.2019	Eraldi lehtedel, lk	Enn Truuts
Märkused - Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.				
3	AS Rakvere Vesi	04.11.2019	Eraldi lehtedel, lk	Aivar Lõhe
Märkused -				
4	AS Gaasienergia	03.10.2019	Eraldi lehtedel, lk	Rasmus Paris, gaasivõrgu spetsialist
Märkused - Lugeda kooskõlastatuks Gaasienergia AS/ Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Ringtee 2 kinnistu, Taaravainu küla, Rakvere vald detailplaneering. Töö nr: DP-kuupäevaga 26.09.2019. Ruumi Grupp OÜ.				
5	Telia Eesti AS	03.10.2019	Eraldi lehtedel, lk	Emil Villemson, Telia Eesti AS volitatud esindaja
Märkused – Projekt kooskõlastatakse märkustega: Enne Telia Eesti AS sideehitise ümberpaigutamist ja/või ümberehitamist peab ümberehitamisest huvitatud isik sõlmima Telia Eesti AS-ga ümberpaigutamise ja/või ümberehitamise lepingu. Leping sõlmimiseks võtta ühendust insener.ida@boftel.com.				
6	Maanteeamet	17.12.19	Eraldi lehtedel, lk	Marek Lind, juhtivspetsialist
Märkused - Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame projektbüroo Ruumi Grupp OÜ töö nr DP-02/04-2019 „Ringtee 2 kinnistu detailplaneering“.				
7	Päästeameti Ida päästekeskus	19.12.19	Eraldi lehtedel, lk	Alar Tetting, peainspektor
Märkused - Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja planeerimisseaduse § 127 alusel annab Päästeameti Ida päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Alar Tetting kooskõlastuse Ruumi Grupp OÜ poolt koostatud Ringtee 2 kinnistu detailplaneeringu tuleohutusosale.				
8	Rakvere Linnavalitsus	10.12.19	Eraldi lehtedel, lk	Triin Varek, linnapea
Märkused: Kooskõlastada Rakvere vallas Taaravainu külas asuva Ringtee 2 kinnistu detailplaneering.				
9	Keskkonnaamet	13.12.19	Eraldi lehtedel, lk	Riho Bonder, keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Märkused: Eeltoodust tulenevalt ning lähtuvalt PlanS § 133 lõike 1 ja 3 kooskõlastab Keskkonnaamet Taaravainu küla Ringtee 2 kinnistu detailplaneeringu ning palub korrigeerida detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.				

## C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

---

Joonis 1. Situatsiooniskeem \_\_\_\_\_ M 1:5000

Joonis 1. Olemasolev olukord \_\_\_\_\_ M 1:500

Joonis 3. Lähipiirkonna linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed \_\_\_\_\_ M 1:1500

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega \_\_\_\_\_ M 1:500

Joonis 5. Illustratsioon \_\_\_\_\_ skeem

## D LISAD

---

1. Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks (29.04.2019)
2. Rakvere Vallavalitsuse korraldus nr 183 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ (02.05.2019)
3. Rakvere Vallavalituse korralduse nr 183 lisa „Ringtee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteülesanne“ (02.05.2019)
4. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes (13.05.2019)
5. Detailplaneeringu algatamise teade Rakvere valla veebilehel (13.05.2019)
6. Detailplaneeringu algatamise teade Virumaa Teatajas (15.05.2019)
7. Detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise leping (05.06.2019)
8. Maanteeameti seisukohtade väljastamine Rakvere vald Taaravainu küla Ringtee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks nr 15-2/19/27315-2 (05.07.2019)
9. Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr 1039716 (03.10.2019)
10. Gaasienergia AS kooskõlastus nr AD-05-10-2019 (03.10.2019)
11. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 7204581232 (04.10.2019)
12. AS Rakvere Vesi kooskõlastus (04.11.2019)
13. Rakvere Linnavalitsuse korraldus nr 802 „Detailplaneeringu kooskõlastamine“ (10.12.2019)
14. Keskkonnaameti Taaravainu küla Ringtee 2 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamine nr 6-2/19/9623-3 (13.12.2019)
15. Maanteeameti Ringtee 2 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamine nr 15-2/19/27315-5 (17.12.2019)
16. Päästeameti planeeringu tuleohutusosa kooskõlastamine nr 1263-2019-2 (19.12.2019)
17. Kirjavahetus seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega nr 2-10/19/71-2 ja Keskkonnaministeeriumi nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks nr 16-6/43303-2 (03.01.2020)