

TALLINNA TN 7 KINNISTU JA SEDA ÜMBRITSEVA MAA-ALA DETAILPLANEERING

RAKVERE

TÖÖ NR: 19TLN

TELLIJA:

Inglise Pubi OÜ

Reg nr:

Tallinna tn 27, Rakvere, 44311 Lääne-Virumaa

KONTAKTISIK: JOEL MURSAL

Tel: +372 5031377

e-mail: info@property24.ee

PROJEKTEERIJAJA:

RAAM Arhitektid AI OÜ

reg nr: 11470542

Telliskivi 60, 10412 Tallinn

KONTAKTISIK: ALICE LAANEMÄGI

Tel: +372 53402476

e-mail: info@raamarhitektid.eu

TALLINN 2020

SISUKORD

1.1	DETAILPLANEERINGU TELLIJA.....	4
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	4
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1	OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL	6
3.	PLANEERIMISLAHENDUS.....	7
3.1	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	7
3.2	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED	8
3.3	ARHITEKTUURINÕUDED.....	10
3.4	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.....	10
4	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	11
4.1	JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE	11
4.2	TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE.....	11
4.3	PARKIMINE	11
5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	13
5.1	HALJASTUS	13
5.2	HEAKORD	13
5.3	JÄÄTMEKÄITLUS	14
6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAIK NÕUDED JA TINGIMUSED	15
7	TULEOHUTUS.....	16
8	TEHNOVÕRGUD	17
8.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	17
8.2	SOOJUSVARUSTUS	18
8.3	ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS	18
8.3.1	SIDEVARUSTUS.....	18
8.3.2	ELEKTRIVARUSTUS	19
8.3.3	TÄNAVAVALGUSTUS.....	20
9	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	21

JOONISED

ASUKOHASKEEM

TUGIPLAAN M 1:500

PÕHIJONIS M 1:500

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500

LISAD

- Telia Eesti AS 02.04.2020 tehnilised tingimused nr 33609280 koos lisaga
- Elektrilevi OÜ 17.02.2020 tehnilised tingimused nr 343950
- AS Rakvere Vesi 14.03.2020 tehnilised tingimused nr 24/3-7

KOOSTÖÖ TEHNOVÕRKUDE VALDAJATEGA (lisatakse koostöö ja kooskõlastuste koondtabel)

ÜLDOSA

Asukoht: Tallinna tn 7, Rakvere linn, Lääne-Virumaa

1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJA

Joel Mursal

Tel: +372 5031377

e-mail: info@property24.ee

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Rakvere linnavalitsuse 18.11.2013 korraldus nr 1028;
- Muinsuskaitse seadus;
- Planeerimisseadus;
- Rakvere linna ehitusmäärus;
- Rakvere linna üldplaneering.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Rakvere linna üldplaneering;
- Rakvere üldplaneeringu alusuuringud ja analüüsid;
- Rakvere linna liikluse arengukava 2008-2015;
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid
- Rakvere linna jäätmehoolduseeskiri;
- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismõõdikud ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1:

Linnaplaneerimine”; Eesti standard EVS 812-1:2017 “Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara”; Eesti Standard EVS 812-6:2011/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“).

- võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Muinsuskaitse eritingimused Rakvere, Tallinna tn 7 kinnistu detailplaneeringule (koostaja RAAM Arhitektid AI OÜ, 2019, töö nr 19RKV);

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo OÜ Gem-Geo poolt 2015. aastal mõõdistatud Tallinna tn 7 maa-ala plaani (töö nr 10038), maapinna kõrgusmärgid BK 77 süsteemis.

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Tallinna tn 7 kinnistu ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneeringu koostamine on algatatud Rakvere Linnavalitsuse 18.11.2013 korraldusega nr 1028.

Vastavalt algatamise korraldusele on detailplaneeringu ülesanne kinnistute jagamine ja liitmine, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, tänavate, maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, servituutide vajaduse määramine, kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine ning muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

Planeeringuala suurus on ca 3200 m².

Tallinna tn 7 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on püstitada krundile äriruumidega korterelamu. Samuti krundi toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

Äriruumid on kavandatud planeeritava hoone 1. korrusele ning eluruumid hoone 2. ja 3. korrusele. 1. korruse äriruumid on oluline osa Tallinna tänava kui ühe Rakvere peatänavana funktsionaalsest toimimisest.

Dokumendi „Rakvere linna üldplaneering aastani 2030“ alusel asub Tallinna tn 7 kinnistu vanalinna juhtotstarbega alal. Vanalinna ala juhtotstarbega ala paikneb Rakvere linna muinsuskaitse alal ning on määratletud säilitamiseks olemasolevat ajaloolist linnaväärtust aktiivsel funktsioneerimisel Rakvere kesklinna sidusalana. Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooned, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, parklaid, parke, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritud ala (Tallinna tn 7 kinnistu, katastritunnus 66301:001:0311) asub Rakveres, Tallinna ja C. R. Jakobsoni tänavate nurgal. Planeeritav ala piirneb kirdest C. R. Jakobsoni tänavaga, kagust Tallinna tänavaga, edelast Tallinna tn 5 kinnistuga (katastritunnus 66301:001:0182) ja loodest C. R. Jakobsoni tn 23 kinnistuga (katastritunnus 66301:011:0160).

Tallinna tn 7 kinnistu (katastritunnus 66301:001:0311) maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ning kinnistu suurus on 1915 m². Kinnistu on hoonestamata (v.a krundi loodenurgas asuv abihoone paekivist sokkel, mis on amortiseerunud).



Samuti puudub väärtuslik kõrghaljastus. Ainus võimalikku säilitamist vääriv puu on krundi loodenurgas kasvav hõbepaju. Krundi keskosas kasvavad vahtrad, mille tüved on deformeerunud ning võrad osaliselt ka kuivanud.

Ülejäänud krundiosa on lage murukattega ala, mida on kasutatud reklaamtahvlite paigutamiseks.



Planeeritav ala on reljeefne, krundi lääneosa ca 0,8 m kõrgem kui krundi idaosa. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatavate hoonete rajamistingimusi. Alal on olemasolevad tehnovõrgud – vesi, reovee kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon, side, elekter ja tänavavalgustus.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Tallinna tn 7 kinnistu piirneb vahetult kahe olulise mälestisega – Tallinna tn 3 kinnistul asuva Rakvere kohtuhoonega ja Tallinna tn 5 aadlielamuga.

Tallinna tn 3 kinnistul asuv Rakvere kohtuhoone on Kultuuriministri 30.03.1998 määrusega nr 8 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise reg nr 15735).



Tallinna tn 5 kinnistul asuv Rakvere aadlielamu on Kultuuriministri 30.03.1998 määrusega nr 8 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise reg nr 15736).



Tallinna tn 7 kinnistu asub põhitänavate – Tallinna tänava ja C. R. Jakobsoni ristmikul. Kontaktvööndis asub ka Rakvere nn peatänav – Pikk tänav. Tallinna tänavat ääristab perimetraalne hoonestus, mis moodustab ühtse tänavaseina ning mida Tallinna tn 7 hoonestamata kinnistu oma tühjusega lõhub.



C. R. Jakobsoni tänav on aga oluline telg, mis lõpetab vanalinna ala. See on linnaruumis ka selgelt tuntav läbi hoonestusstiili muutuse. Vanalinna alale järgneb väga eriomelise arhitektuuriga ala, kus puudub vanalinna alale iseloomulik selge krundijaotus, ühtlane

hoonestusstruktuur koos väljakujunenud tänavaäärsete ehitusjoontega. Hoonete maht ja kõrgus on väga varieeruv ning ei moodusta linnaruumilist tervikut. Samuti on linnaruumiliselt sobimatu lahendusena kasutatud hooneteesiseid parklaid.

Ka vanalinna alale on iseloomulik erinev hoonestuskõrgus, varieeruvad räästa- ja harjakõrgused ning erinev hoonete arhitektuurne välisilme. Kuid samas on ka selged reeglid – Tallinna ja Pika tänava hooned asuvad ühtsel tänavajoonel; kruntide tänavapoolsed pikkused ning hooneseina pikkused tänavaruumis on sarnased, säilitades seeläbi krundistruktuuri; hoonete teenindushoovid on tänavaruumis peidetud ning viidud hoonete taha; parkimisalasid ei ole tänavaruumis valdavalt afišeeritud, domineeriv on tänavaga suhestuv hoonestus, kus hoonete esimesed korrused suhtlevad otse tänavaruumiga (kauplused, kohvikud, pääsud asutustesse jne); tänavaäärset hoonetevahelist ruumi on kasutatud kõrghaljastusele, mis lisab tänavaruumile hubasust; tänavanurgad on selged ja lõpetatud – nurgahoonetega markeeritud, materjalikasutuses domineerivad puit, silekrohv, punane tellis ja paekivi.

Samuti on väga oluline, et Tallinna tn 7 kinnistu hoonestamisel jäävad Tallinna tn 3 ja 5 hooned jätkuvalt tänava arhitektuurilisteks ja mahulisteks dominantideks. Ka Tallinna tänava ning C. R. Jakobsoni tänava nurgalahenduse kujundamisel on lähtutud eelkõige Tallinna tn 3 ja 5 dominantsuse säilitamise põhimõttest.

Tallinna tänavale on omane hoonete astmelisuse põhimõte, kus Tallinna tn 5 hoone katuseharja abs. kõrgus on madalam kui Tallinna tn 3 hoone vastav kõrgus. Seega on ka Tallinna tn 7 krundile planeeritud hoone katuseharja abs. kõrgus samavõrra madalam, mis omakorda säilitab kaugvaated Tallinna tn 3 ja 5 hoonetele. Samuti on lähtutud Tallinna tänava perimeetris hoonete astmelisest räästakõrgusest, ühtsest katusetüübist ja kaldest ning peamisest materjalikasutusest.

Lamekatusega lahendus on kavandatud C. R. Jakobsoni tänava perimeetris, kus see ei takista enam vaateid mälestistele. Seega Tallinna tänava poolne hoonestus kavandatud 2,5-korruseline (st kaks täiskorrust ja katusekorrus) ning C. R. Jakobsoni tänava poolne osa 3-korruseline. Selline astmeline kõrgus markeerib ka krundil ajalooliselt asunud hoone horisontaalset liigendust.

Tallinna tn 7 kinnistule uushoonestuse kavandamisel on arvestatud nõudega tagada arhitektuurselt kõrgetasemeline ja keskkonnasäästlik hoonestus ja heakorrastus ning side ümbritseva linnaruumiga.

3.2 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Planeeritud ala paikneb Rakvere vanalinna muinsuskaitsealal (mälestise reg nr 27012), vt <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27012>. Rakvere vanalinna muinsuskaitseala piiride aluseks on Vabariigi Valitsuse 9. märtsi 2006 määrusega nr 67 vastu võetud Rakvere vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (RTI, 21.03.2006, 13, 95), vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/1003830>.

Tallinna tn 7 kinnistu on osa Rakvere rahvapargist ehk Rakvere mõisa pargist, mis on kultuuriministri 30.03.1998 määrusega nr 8 tunnistatud kultuurimälestiseks, vt <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=15723>.

Detailplaneeringu eesmärk on piirkonnale sobilike hoonestustingimuste (kõrgus, suurus, konfiguratsioon, arhitektuurne lahendus) väljatöötamine, võimaldamaks püstitada keskkonda sobiv hoonestus.

Detailplaneeringuga soovitakse rajada uus äriruumidega korterelamu. Võimalus on antud ka abihoone püstitamiseks. Põhihoone on planeeritud kuni 3-korruselise (sh 2 Tallinna tänava poolset hooneosal täiskorrust) ning maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani on kuni 12,2 m (abs 84,2 m). Kõrgused on tuletatud naaberhoonete vastavatest kõrgustest. Hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 1260 m². Tallinna tänava ääres on määratud kohustuslik ehitusjoon, mis lähtub Tallinna tn 3 ja 5 hoonete asukohast. Hoonestusala on kavandatud krundi edelapiirile, et tagada Tallinna tänava ääres ühtse fassaadipikkuse ning -rütmiga hoonestus. Krundi piirile tule müüri kohustust ei ole määratud, kuna kuja naaberhoonest on täidetud.

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist - naabruses paiknevate hoonete asetsemisest, struktuurist, piirkonna hoonestustavast. Lisaks on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustus jms) ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused tabelina:

pos nr	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete ehitisealune pind m ² (+ hoonete maa-alune ehitisealune pind m ²)	max. korruselisus max hoone maapinnast ja abs. kõrgus (m)	max hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind m ² (+ suletud maa-alune brutopind m ²)	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Kitsendused
1	Tallinna tn 7	1915	1260 (1260)	-1/3*** 12,2 m abs 84,2 m	2*	Ä 25% / EK 75%	Ä 25% / E 75%	3000 (1260)	36/36**	JK* W1* W2* W3* W4* S* V* K1* K2* A* AK*

MÄRKUSED:

* sh 1 põhihoone ja 1 abihoone

** parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti, arvestades projekteeritud eluruumide ja äriruumide osakaalu, korterite arvu ning äriruumide täpset otstarvet

*** Tallinna tänava poolset hooneosal kaks täiskorrust ja katusekorrus

JK* – servituudivajadus planeeritud 0,4 kv liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

W1* - servituudivajadus planeeritud madalpinge maakaabelliinile, koridori laiusega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

W2* – servituudivajadus planeeritud keskpinge maakaabelliinile, koridori laiusega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

W3* – servituudivajadus olemasolevale madalpinge maakaabelliinile või tänavavalgustuspostile, koridori laiusega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

W4* – servituudivajadus olemasolevale keskpinge maakaabelliinile, koridori laiusega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

S* – servituudivajadus planeeritud sidekanalisatsiooni trassile, koridori laiusega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

V* – servituudivajadus planeeritud veetorustikule, koridori laiusega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

K1* - servituudivajadus planeeritud reovee kanalisatsioonitorustikule, koridori laiusega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

K2* - servituudivajadus planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikule, koridori laiusega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

A* - tee määratakse avalikuks kasutamiseks

AK* - olemasolev ja planeeritud kergliiklustee määratakse avalikuks kasutamiseks

Kitsenduste alad on graafiliselt tähistatud põhijoonisel

Teede ja terrasside jm rajatiste ehitisealune pind ei kajastu hoonete ehitisealuses pinnas. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi ei ole täiendavalt kavandatud.

Planeeritud hoonestusala väljapoole on lubatud kavandada väikesemahulisi hooneosasisid (varikatused, rõdud, lodžad jms).

3.3 ARHITEKTUURINÕUDED

Peamised arhitektuurinõuded:

- Lahtine hoonestusviis
- Elu ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku
- Katusekalle 0° – 45°, ühetooniline katusekattematerjal - plekk, kivi, erinevad rullmaterjalid. Tallinna tänava äärsel hooneosal kaldkatuse.
- Fassaadikattematerjalid: krohv, fassaadikivi, puitvooderdus või muud looduslikud materjalid, jm piirkonda sobivad materjalid
- Piirdeaed: piirkonnale on omane, et piirdeaed moodustavad hoonetega ühtse arhitektuurilise terviku, järgides hoone arhitektoonikat ning materjalikasutust. Tallinna tänava äärsel piiril on lubatud perimetraalne kivimüür, mis järgib hoone horisontaalset liigendust (nt sokli kõrgust). C. R. Jakobsoni tänava poolisel piiril on lubatud kas kivimüür või puitpiire, mille kõrgus peab vastama kõrvalasuva C. R. Jakobsoni tn 23 krundi tänavapoolse piirde kõrgusele. Kruntide omavahelisel piiril on lubatud kuni 1,6 m kõrgune puitpiire.

Piirkonnas tuleb kindlasti vältida esmajoones plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga. Kasutada eelkõige looduslikke ja kvaliteetseid materjale – kivi, puit, betoon jms. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Kasutatavad materjalid peavad olema piirkonnale omaselt sobivad ning väärivad.

3.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Enne uue põhihoone ehitusprojekti koostamist esitada eskiis kohalikule omavalitsusele kooskõlastamiseks. Uue hoone ehitusprojekti lahendada ka kinnistu heakord ja haljastus.

4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

4.1 JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE

Planeeritav ala paikneb suure liiklustihedusega Tallinna tänava ääres. Planeeringus on juurdepääs krundile kavandatud C. R. Jakobsoni tänavalt, mis on ka täna olemasolev juurdepääs. Hoonele on kavandatud (jalakäijate) juurdepääs ka Tallinna tänavalt.

4.2 TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Parkimisala ning sissesõit on kavandatud võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt haljastust. Nimetatud alad on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega.

Parkla sillutusmaterjalina on soovitatav kasutada tugevdatud muru (murukivi), laotud või sidumata kulumiskihiga katendeid. Antud planeeringuga nähakse ette parkimisala katmist murukiviga või muruvuukidega betoonkiviga. Murukivi on muruga kombineeritav kivi, mis ei takista looduslikku veeringlust, parandab mikrokliimat, täidab filtri ülesandeid, aitab säilitada pinnafunktsioone. Võimalikud värvid on hall, punane, pruun, must, roheline, sinine, kollane või oranž. Murukivide haljasala eest hoolitsetakse nii nagu tavalise muru eest, s.t võib kasutada samasuguseid muruniitjaid. Seega murukivi haljas-sillutus on elav murupind ja tarbepind samaaegselt. Sillutis ei tohi ulatuda puutüvedele lähemale kui 1,0 m.

Murukivi alternatiiviks on ka ACO mururest. ACO mururest on murutugevdus, mis tugevdab muru ja jätab murule loodusliku välimuse. See on kergelt ja kiirelt paigaldatav ning aitab vältida roopaid ning radasid murul. Mururesti võib täita kruusaga või külvata muruseemne. Murujuured seovad mururesti pinnase külge tugevalt kinni. Mururesti plussiks on paranev dreanaaz. See vähendab pinnasevee äravoolukiirust hoides kokku dreanaazi paigalduse kulu. Kavandades parkimisala mururestiga ei pea paigaldama punktkuivendust (kaev, trapp, torustik) ning muru jääb tugevaks, roheliseks ja autoga ülesõidetavaks.

Muruvõrku kasutatakse valdavalt parkimisalade katmiseks, et vähendada asfaldil ja betoonil põhinevate katendite osakaalu ning tagada antud alade loomulik dreanaaz. Erinevus betoonist murukividega on see, et muruvõrguks kasutatav plastik ei kuumuta muru, mistõttu antud muru kastmisvajadus on tunduvalt väiksem: Ka ei ole plastik materjalina nii vastuvõtlik ning tundlik ilmastikule (ei teki murenemisi). Oluline on korrektne paigaldus, et aluspind oleks tihendatud, nii et restid ei saaks liikuda või ära vajuda.

Kõige otstarbekam on kasutada nn segavarianti, kus juurdesõiduteed on kaetud kiviga ja parkimiskohad mururesti ja/või murukiviga, olenevalt nende kasutustihedusest.

Sissesõiduteest ja parkimisalast vabaks jäävale krundiosale on rajatud muru ja kõrghaljastus. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil.

4.3 PARKIMINE

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Tallinna tn 7	Ä 25 / EK 75	$P = (400 \cdot 1/90) + (15 \cdot 0,9) + (15 \cdot 1,1)$	36	36
Planeeritaval alal kokku:			36	

Tabelis toodud äripindade ruutmeetrid ja korterite arv on prognoositud. Äripindade suurus ja kasutusotstarve, korterite arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest.

5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

5.1 HALJASTUS

Detailplaneeringus on kavandatud krundi keskosas asuv kõrghaljastus likvideerida, kuna see jääb hoonestusalasse. Krundi äärealal kasvav kõrghaljastus on planeeritud säilitada. Olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimused tuleb säilitada ehitustööde ja hoonete ekspluatatsiooni ajal ning mitte muuta puu kasvualas maapinna kõrgust. Säilitatavate puude läheduses mullatöid teostades tuleb võimalikult vältida suuremate juurte ja tüve vigastamist.

Täiendavate tehnovõrkude planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kõrghaljastuse säilitamise printsiibist. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.

Krundile on ette nähtud istutada lehtpuud. Puuliigi valikult tuleb arvestada, et täiskasvanud isendi võra läbimõõt ei ületaks 5 meetrit. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Samuti tuleb jälgida, et krundipiiride äärde istutatavad puud ei kitsendaks naaberkinnistu kasutamise tingimusi.

Laia võraga puu kipub suureks kasvades liigselt päikest varjutama, sellepärast peab kitsastes oludes ja väiksemates õuedes eelistama väiksemakasvulisi puid (pihlakad, pooppuu, toomingad, kirsid, iluõunapuud, toompihlakad, tatari ja ginnala vaher, madalakasvulised pajud), lehtpuude püstise kasvuga püramiidseid sorte (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata' - hariliku pihlaka sort, *Populus tremula* 'Erecta'- hariliku haava sort, *Quercus robur* 'Fastigiata' - hariliku tamme sort, *Ulmus glabra* 'Exoniensis'- hariliku jalaka sort) ning kõrgema kasvuga pöösaid (nt *Syringa* - sirelid).

Haljastuse taastamisel peale ehitustööde lõppemist kasutatakse ära varem kooritud huumusmuld. Peale tagasitõitmist ja tihendamist kaetakse taastatav maa-ala vähemalt 15 cm paksuse sõelutud huumusmulla kihiga, külvatakse muruseeme ja rullitakse. Haljastuse taastamisel võib kasutada ka mätastust või muruvaipa, millele tehakse kasvumullast aluskiht. Jätkevahed täidetakse kasvumullaga, kastetakse ja rullitakse. Puude juurte piirkonnas tehakse tagasitõite 30-40 cm paksuse kasvumulla kihina, kuid mitte kõrgemale juurte kaelast. Murupind ei tohi oma kõrguse tõttu takistada sademevee äravoolu teekattelt.

Haljastuse rajamine ja täiendamine peab toimuma haljastusfirmade poolt haljastusprojekti alusel.

5.2 HEAKORD

Krunt on kavandatud peale planeeritud ehitustööde teostamist heakorrastada ja haljastada. Hoonete ümber, teedest vabadele aladele on rajatud muru. Parkimine on lahendatud oma krundil. Krundile piirile on turvalisuse kaalutlustel ehitatud piirdeaed.

Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Kasutada miljöo ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sh lipuvardahoidjaid, rippsilte, numbri- ja tänavavalgusteid. Keelatud on neonreklaamid ja neonvalgustid. Reklaamsildid, nimelauad, pealkirjad ja valgustusreklaam ei tohi oma kuju, värvi ja asetusega rikkuda tänava või hoone ilmet, eriti ei tohi nad katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Hoone fassaadist väljaulatuvad sildid ja muud reklaamseadeldised peavad olema kõnniteest vähemalt 3,0 meetri kõrgusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida järgmisi nõudeid:

- teede ja õuealade valgustamisel vältida valgussaaste tekitamist;
- valgustada ainult vajalikku ning ühtlase allapoole suunatud valgusega.

5.3 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemine nähakse ette vastavalt Rakvere jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine toimub oma krundil. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paiknevad C. R. Jakobsoni tänava äärses sissesõidutee lähedal. Konteinerid on võimalik lahendada ka planeeritava hoone mahus. Ehitusprojektis võib jäätmekonteinerite asukohta täpsustada. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Pinnasele avaldatakse kohati olulist negatiivset mõju seoses uue hoone ja seda teenindavate rajatiste jms rajamisega – ehitiste ja rajatiste alla jääv pinnakate kooritakse. Nimetatud tegevused on reeglina lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud. Tehnovõrkude rajamisel võivad mõjud olla ka pöörduvad, kui pinnakate (ja haljastus) taastatakse. Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Turvalisuse olemasolu on tänapäeva inimese üks põhinõudmisi elu- ja töökeskkonna valikul, mistõttu on planeerimise üheks probleemiks saanud kuritegude ennetamine läbi keskkonna kujundamise ehk kuritegevuse väljatõrjumine planeerimisvõtete abil.

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- krundi piirile kavandatud piirdeaed.

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

7 TULEOHUTUS

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Tuleohutuse seadus
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Täpsemad tulekaitse nõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu hoonete neljale küljele. Planeeritud hoonete kaugus kõrvalkruntidel asuvatest hoonetest on 8 m ning kuja on täidetud.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab. 1 nõuetele on planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kuue tunni jooksul ning esmaseks sisemiseks tulekustutuseks 2,5 l/s ühe tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Tallinna tänava ja C. R. Jakobsoni tänava ristmikul, Tallinna tn 7 planeeritud hoone ees.

8 TEHNOVÕRGUD

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Lahendus on koostatud vastavalt AS Rakvere Vesi 14.03.2020 tehnilistele tingimustele nr 24/3-7.

8.1.1 VEEVARUSTUS

Torustike planeerimisel on arvestatud planeeringualaga külgnevate ja varem kehtestatud ning kehtestamisel olevate lähiümbruse detailplaneeringutega.

Veevarustus on lahendatud väljavõttena olemasolevast Tallinna tänava veetorustikust.

Torustike läbimõõtude määramisel on lähtutud planeeringuala veevajadusest. Kuna olemasolev veevõrgu liitumispunkti (peakraan Tallinna tn läbimõõduga de 32 mm) läbimõõt on ebapiisav, on ette nähtud uue ühendustoru ja liitumispunkti rajamine.

Kinnistule on kavandatud teha Ø110 mm veeühendus Tallinna tänava ühisveetoriga ning moodustada veeliitumispunkt siibritega DN100 mm.

Krundi ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk on $Q = 14,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veetorustike kvaliteedistandard PE100 surveklassiga PN 10/SDR11.

Planeeritud ühendustorustikele on ette nähtud isiklik kasutusõigus AS Rakvere Vesi kasuks kaitsevööndi ulatuses (2+2 m toru teljest mõlemale poolele torustikest).

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab. 1 nõuetele on planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kuue tunni jooksul ning esmaseks sisemiseks tulekustutuseks 2,5 l/s ühe tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Tallinna tänava ja C. R. Jakobsoni tänava ristmikul, Tallinna tn 7 planeeritud hoone ees.

8.1.2 KANALISATSIOON

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Torustike planeerimisel on arvestatud planeeringualaga külgnevate ja varem kehtestatud ning kehtestamisel olevate lähiümbruse detailplaneeringutega.

Reoveed on planeeritud juhtida olemasolevasse C. R. Jakobsoni tänava reoveekollektorisse ja sademeveed C. R. Jakobsoni tänava sademeveekollektorisse.

Kanalisatsioon on planeeritud isevoolsena, kuna piirkonnas on maapinnal suur kõrguste vahe. 1,0 m kaugusel kinnistu piiridest moodustatakse liitumispunktid reovee- ja sademeveekanaliseerimise tarbeks.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 14,0 \text{ m}^3/\text{d}$, $q = 5,8 \text{ l/s}$.

Planeeritud ala sademeveekanaliseerimise arvutusaravool on $q = 4,5 \text{ l/s}$.

Torustike läbimõõt täpsustatakse ehitusprojekti, lähtudes planeeringuala reovee ja sademevee prognoositavatest vooluhulkadest. Kanalisatsioonitorustiku läbimõõt on 160 mm. Kanalisatsioonitorustike kvaliteedistandard EN 1401-1 (Compact SN8).

Sademevett on võimalik osaliselt immutada ka pinnasesse või koguda mahutitesse ning kasutada nt kastmiseks. Katusele ärajuhitud sademevesi on soovitatav koguda mahutitesse ning kasutada hoone nn tarbeveena (nt tualettides jms). Sademevee puhul on võimalik kasutada ka imbsüsteemi HeitkerBloc, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada. Kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks vms.

Planeeritud torustikele on planeeritud servituudialad kaitsevööndite ulatuses (2,0 m reoveekanaliseerimisest ja 3,0 m sademeveekanaliseerimisest) AS Rakvere Vesi kasuks.

8.2 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritud ala jääb Rakvere Linnavolikogu 15.12.2010 määrusega nr 30 kinnitatud lisa „Rakvere linna kaugküttepiirkonna määramine“ kohasesse kaugküttepiirkonda.

Käesoleval ajal kinnistu vahetus läheduses kaugküte puudub. Vastavalt Rakvere Linnavolikogu 15.12.2010 määruse nr 30 § 4 lg 4 punktile 3 ja 4 ei ole võrguga ei ole kohustatud liituma kaugküttepiirkonnas asuva, ehitatava või rekonstrueeritava hoone valdaja või omanik, kui hoone ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või hoone soojusega varustamiseks kasutatakse ainult kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt.

Planeeringualal kasutatakse hoone soojusega varustamiseks kas elektrikütet, keskkonnasõbralikku maakütet või õhk-vee soojuspumpasid, mis kuuluvad samuti keskkonnasõbralike kütteviiside hulka. Hoone täpsem soojusvarustus lahendatakse hoone projektis.

Juhul kui AS Rakvere Soojus planeerib antud piirkonnas tulevikus välja arendada kaugküttevõrgu, on planeeritud sellega liituda. Lõplik otsus kaugkütte kasutamise võimalikkuse kohta tehakse eelprojekti koostamise staadiumis.

8.3 ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS

8.3.1 SIDEVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Telia Eesti AS 02.04.2020 tehnilised tingimused nr 33609280.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia Eesti AS sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Liitumaks Telia Eesti AS fiiberoptika võrguga, on kavandatud sidekaevust RKV-267 väljuva kanali pikendamine krundile planeeritava hooneni. Fiiberoptilise kaabli trassid on planeeritud mikrotorustikuna. Võib olla ka 50 mm üheavaline toru.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Kaablite planeerimiseks taotleda Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused.

Juhul kui hoones asub 1 firma, siis hoone sisevõrk ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga. Juhul kui hoones asub rohkem kui 1 klient, ehitada hoone sisevõrk PON-tehnoloogial.

Lähtuda järgmistest Telia Eesti AS dokumentidest:

- „Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“;
- „LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“;
- „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele“;
- "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine";
- "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis";

ning majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016 määrusest nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded".

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega.

Info järelevalve kohta telefoninumbril 3223199.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Telia Eesti AS-ile kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Peale sidekanali ehitust esitada Telia Eesti AS-ile teostusjoonis.

8.3.2 ELEKTRIVARUSTUS

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 17.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 343950.

Tallinna tn 7 krundile kavandatud elektrivarustus (faaside arv 3, 180 A) on planeeritud alajaama "Nr 3 Tallinna: (Rakvere L)" (x-6581555.891; y-633879.266) baasil. Nimetatud olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Planeeritud krundi elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piirile 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp, mis on kavandatud paigaldada krundi piirile. Ehitusprojektis on võimalik see ette näha ka hoone seina külge. Liitumiskilpi paigaldatakse kaugloetav mõõtesüsteem ja peakaitse kuni 180 A. Projekteerimise järgnevatel staadiumitel sätestatakse lõplik peakaitse vastavalt arvutatud võimsustele. Liitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on kavandatud maakaabliga.

Kinnistu keskosa läbiv olemasolev keskpingeakaabel on planeeritud ümber tõsta kinnistu piirile.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud tagada servituudialana.

Peale detailplaneeringu kehtestamist esitatakse elektrienergia saamiseks liitumistaotlus, sõlmitakse liitumisleping ja tasutakse liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöördatakse Elektrilevi OÜ poole.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta esitatakse Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

8.3.3 TÄNAVAVALGUSTUS

C. R. Jakobsoni tänava olemasolevat tänavavalgustust ei muudeta, säilitatakse ka olemasolev tänavavalgusti. Tallinna tänava äärne tänavavalgusti, mis asub Tallinna tn 7 kinnistul, ning vastav ühenduskaabel likvideeritakse, et tagada kõnniteele piisav laius. Antud tänavavalgustusele on iseloomulik, et tänavavalgustid asuvad tänava ühel küljel – Tallinna tn 7 planeeritud hoone vastasküljel. Seega puuduvad ka naaberhoonete ees tänavavalgustid. Tallinna tänava valgustus lahendatakse planeeritud hoone fassaadil koos hoone fassaadi valgustusega.

Kinnistusesine välisvalgustus lahendatakse vastavalt arhitekti lähteülesandele.

9 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitab kahjude tekkimise ajal Tallinna tn 7 kinnistut omanud isik.