

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering kinnistutele asukohaga Rakvere linn Päikese tn 3 ja Rägavere tee 48a kinnistutele.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rägavere Varad Osühingu taotlus Rakvere Linnavalitsusele ja Rakvere Linnavalitsuse poolt 18. märtsil 2019 a välja antud korraldus nr 148 "Päikese tn 3 ja Rägavere tee 48a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine". Rakvere Linnavalitsuse korralduse lisa on planeeringuala situatsiooniskeem.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- arhitektuur-ehituslike tingimuste määramine;
- tänavate maa-alade, liikluskorralduse ja juurdepääsude määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- keskkonkakaitseliste põhimõtete määramine;
- kujade ja servituutide vajaduse määramine;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine ning
- muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Planeeritava ala pindala on umbes 3600 m².

2. LÄHTEOLUKORD

2.1. Kehtivad planeeringud

Rakvere linna üldplaneering kehtestati 17. veebruaril 2010.a. Rakvere linnavolikogu määrusega nr 6. Üldplaneeringu kohaselt on maa-ala planeeritav juhtotstarve tootmismaa.

Planeeringuala kohta kehtib OÜ Projekteerimiskeskus poolt koostatud Rägavere tee 44 detailplaneering, mille Rakvere Linnavolikogu kehtestas 23.04.2012. aastal. Rägavere tee 44 detailplaneering algatati 2006. aastal, kui Rakvere linnal puudus üldplaneering. Selle planeeringuga määrati jagatavatele kinnistutele käesoleval ajal kehtivad maakasutuse sihtotstarbed.

Vastavalt kehtivale Rakvere linna üldplaneeringule on tootmismaal lubatud kõrvalfunktsioonina ärimaa sihtotstarve. Seega ei tee koostatav detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.2 Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendus

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele ning kinnistu omaniku soovidele ning vajadustele.

Linnaehituslikust seisukohast on tegemist kesklinnas asuva hoonestuse tihendamisega. Loodav hoonestus peab sobima antud keskkonda. Krunt on piisavalt avar, et mahutada planeeringualale lisamahtusid. Kinnistu on varustatud tehnovõrkudega. Olemas on liitumised vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassidega ning elektrivarustus. Sademeveetrassid on halvas või keskmises seisukorras.

Kokkuvõtlikult on tegemist ettevõtluseks soodsa ja toimiva piirkonnaga.

Varem Rägavere tee 48 maa-alale koostatud detailplaneering käsitles peamiselt kruntimist, maakasutuse sihtotstarbeid, liikluskorraldust ning ehitusõigust. Seega lahendati tolle aja jaoks olulisemad maaga ja ehitusõigusega seotud küsimused, servituudid ja kitsendused, tehnovõrkude asukohad.

Tootmise kaasajastamiseks ning äritegevuse paremaks toimimiseks, samuti edaspidiseks arenguvõimaluste loomiseks on vajalik koostada ja kehtestada uus detailplaneering väiksemale alale. Koostatav detailplaneering lahendab aja jooksul tekkinud kitsaskohad ning annab head võimalused edasiseks arenguks.

2.3. Katastriüksused. Maa-ala sihtotstarve

Rägavere tee 48a (katastritunnus 66301:014:0024) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% ärimaa. Kinnistu pindala on 8003 m².

Põhja pool paikneva Päikese tn 3 (katastritunnus 66301:014:0025) kinnistu maa sihtotstarve on 65% ärimaa ja 35% tootmismaa. Kinnistu pindala on 14328 m².

Ida pool paikneva Rägavere tee 48 (katastritunnus 66301:014:0023) katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 65% ärimaa ja 35% tootmismaa. Lõuna pool asub Rakvere linnale kuuluv Linnametsa kinnistu (katastritunnus 66301:019:0291), mis on suurim metsaga kaetud ala Rakvere linnas. Lääne pool asub Päikese tn 7 (katastritunnus 66301:014:0027) katastriüksus, maakasutuse sihtotstarve on 30% ärimaa ja 70% tootmismaa. Lisaks piirneb planeeringuala lääne pool Päikese tn 5a (katastritunnus 66301:014:0026) katastriüksusega, maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa ja katastriüksusega Päikese tänav J1 (katastritunnus 66301:014:0031), maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Põhja pool asub Päikese tänav L1 (katastritunnus 66301:014:0021) ja ida pool Rägavere tee T2 (katastritunnus 66301:001:0121), mõlema maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

2.4. Ehituslik ja looduslik situatsioon

Planeeringuala asub Rakvere linna lõunaosas. Lähiumbruses paikneb veel tootmis- ja ärihooneid, lääne pool asub Rakvere haigla. Rägavere teest ida pool asub elamutega hoonestatud ala. Lõuna poole jääb linna mets.

Planeeritavad kinnistud on hoonestatud, neil paiknevad äri-, tootmis- ja tööstushooned. Rägavere tee 48a kinnistul asub Scania veoautode teenindus. Päikese tn 3 kinnistul asub tehnoulevaatuse punkt.

Rägavere tee 48a on enamuses piiritletud läbipaistva paneelidest piirdega, lõuna pool on alles 2 meetri kõrgune betoonaed.

Päikese tn 3 põhjapoolne külg on piiratud 2 meetri kõrguse betoonaiaga. Rägavere tee 48a kinnistuga on ühine piire lõuna pool, ülejäänud osas sisehoovis piirded puuduvad. Enamus planeeringualast on kõvakatendiga ala (peamiselt asfalt- või betoonkatend). Koos Rägavere tee 48 kinnistule ehitamisega uuendati ka kinnistu juurdepääsutee ning kinnistul paiknevad katendid, ülejäänud planeeringualal on katendid amortiseerunud ning vajavad uuendamist.

Planeeringuga käsitletav maa-ala on heakorrastatud.

2.5. Liikluskorraldus

Planeeringualast ida pool paikneb Rägavere tee, põhja pool asub Päikese tänav.

Rägavere tee on ca 10m laiuse asfaltkatendiga kahesuunalise liiklusega tänav. Teekate (asfalt) on rahuldavas seisukorras ning liiklusintensiivsus on Rakvere linna kohta keskmine. Rägavere teel on sõiduteest põhja ja lõuna pool olemas 2.50 meetri laiused asfaltkattega kõnniteed jalakäijatele.

Päikese tänav on ca 5m laiuse asfaltkatendiga kahesuunalise liiklusega tänav. Teekate (asfalt) on rahuldavas seisukorras ning liiklusintensiivsus on Rakvere linna kohta keskmine. Päikese tänava sõiduteest põhja pool on tänavavalgustusega 3 meetri laiune kõnnitee. Tegemist on tupiktänavaga, mis lõpeb enne Rakvere haigla õueala puitpiirdega. Nimetatud tänavatel on liiklusvahenditeks peamiselt sõiduaudod ja kaubikud.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

3.1. Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

Hoonestusala määramisel lähtuti sellest, et detailplaneering on territooriumi lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse alus, samuti on arvestatud maa-ala omanike ja nende rentnike soove.

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku liita Rägavere tee 48a ja Päikese tn 3 kinnistud. Tekib üks katastriüksus pindalaga 22 331 m². Planeeritava katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve katastris on 100% ärimaa. Detailplaneeringu sihtotstarvete kohaselt on tegemist 100% kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maaga.

3.2. Ehitusõigus

Käesoleval ajal on planeeringualal 5 hoonet. Lisaks võib ehitada veel kuni 5 hoonet kõrgusega kuni 15,0 meetrit.

Kuna mõne hoone puhul on tegemist juurdeehitusega, siis on soovitatav, et juurdeehitus lahendatakse olemasoleva hoonega samas võtmes. Uued hooned projekteerida arvestades hoonete kasutusotstarbeid ning kaasaegse arhitektuuri suundumusi. Hooned projekteeritakse optimaalse pindalaga ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada.

Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Kuna planeeritakse äri- või tootmishooneid, siis kasutatakse nende ehitamiseks ja

viimistlemiseks sobivaid ehitustooteid ja materjale. Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima Rakvere linna. Hoonete värvilahendused määratakse projektiga.

Uued hooned on soovitatav projekteerida sarnaselt olemasolevatele lamekatustega. Hoonete täpsed katusekalded lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Joonisel "Detailplaan ja Tehnovõrgud" on helesinise katkendjoonega näidatud planeeritud hoonestusala.

Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala.

Krundi nr 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 60% ehk 13 400 m².

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaadest lähtudes võib uusi hooned ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meeter ja õhuliinidest kaugemale kui 2 meetrit. Hoone alla jäävad tehnovõrgud tuleb ümber tõsta või kaitsta purunemise eest.

Ehitatavad hooned tuleb lähtudes siseministri 07.04.2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning standardist EVS 812-4:2018 "Ehitiste tuleohutus Osa 4: tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded" sektioneerida eraldi tuletõkkeseksioonideks.

Selleks, et planeeritav ala haakuks olemasoleva ümbrusega, tuleb ehitusprojektid koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi. Hoone projekt esitatakse linnaarhitektile eskiisi staadiumis. Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Rakvere linna üldplaneeringus. Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Rakvere Linnavalitsusega.

3.3. Insolatsioon ja müra

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt seadusandluses toodud nõuetele, näiteks Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et ruumides ja territooriumil tagatakse rahuldavad akustilised tingimused vastavalt nende otstarbele.

Insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoone ehitusprojektiga.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustikus kehtestatud nõuetele ja liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik. Juurdepääs planeeringualale on olemas Rägavere teelt läbi Rägavere tee 48 kinnistu ning Päikese tänavalt.

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Detailplaan ja tehnoõrgud". Normatiivne parkimisvajadus on 46 kohta. Sõiduautodele planeeritakse 50 parkimiskohta, nendest 35 Scania teeninduse aiaga piiratud alale ning 15 põhja poole, piirdest väljapoole. Veoautodele planeeritakse 32 parkimiskohta.

5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnoõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, mis jõustus 01.07.2015 a.

Joonisel „Detailplaan ja tehnoõrgud“ on lilla katkendjoonega näidatud olemasolevate tehnoõrkude servituudialad.

Täna kaitsevöönd on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Rägavere tee 48a kasuks on seatud Rägavere tee 48 kinnistule teeservituut pindalaga 1507m².

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

6.1. Heakorrasutus

Maa-ala lõunaosas kasvab noor okaspuudest istutatud haljastus, lääne pool on olemasolev lehtpuude (tammede) rivi.

Käesoleva detailplaneeringuga haljastust juurde ei planeerita. Ehitusprojektide koostamise käigus täpsustatakse haljastuse rajamise võimalust ja vajadusi, sest siis

selguvad hoonete täpsed asukohad. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste töö-ja elukeskkonda.

Haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Kõrghaljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Planeeringualal on olemas tänavavalgustus.

6.2. Kattega alad

Enamus planeeringualast on kaetud asfaltkattega. Katendiga alale saab paigaldada konteinerhaljastust.

6.3. Piirded

Olemasolevad piirded säilivad. Krundisisesid piirdeaedu rajatakse või muudetakse kokkuleppel naabritega. Näiteks Scania autoteeninduse piire ehitatakse seoses hoone laiendamisega põhja pool kaugemale.

Varem kehtestatud Rägavere tee 44 detailplaneeringu lahenduse kohaselt tuleb inetu ning linnakeskkonda mittesobiv olemasolev betoonaed asendada sama vastupidava, kuid väljanägemiselt esteetilisema piirdega. Peamiselt puudutab see Päikese tänavaga piirnevat planeeringuala. Kuna tegemist on tootmisalaga, võib piirete kõrguseks lõuna ning põhja pool jääda ka koostatavas detailplaneeringus 2.50 meetrit. Piirded võib rajada õõseks suletavatena.

Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

Mõistlik on piirded lahendada koos hoonete ehitusprojektiga. Piirete rajamise vajadus tekib kindlasti ehitusperioodil, kui ehitusplatsil on vaja materjale ladustada ning ehitustehnikat turvata.

7. KESKKONNAKAITSE

Lähtudes Rakvere Linnavalitsuse 18. märtsi 2019 korraldusest nr 148 ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik, sest kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise- ja juhtimise seaduses loetletud tegevuste hulka, mille puhul oleks vajalik kaaluda keskkonnamõjude eelhindamist.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt Jäätmeseaduse § 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad, nii eramajade omanikud, korteriühistud, korteriühisused, suvila, elu-ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Rakvere linna jäätmemajanduse korraldamine on kirjas Rakvere linna jäätmekavas aastateks 2014–2020. Jäätmekava eesmärgiks on parandada jäätmehooldust Rakvere linna haldusterritooriumil, tagades keskkonnaohutu, majanduslikult põhjendatud ja seadusandlust järgiva jäätmekäitluse.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitus on seotud peamiselt olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteinerite paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada neile eraldi ehitise või koht hoonesse. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile nr 1 on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Krundil ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekäitluskeskus MTÜ, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlikke jäätmeid, seal järelsorditakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

Kõik planeeringualale rajatavad tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

8. TEHNOVÕRGUD

8.1. Olemasolev olukord

Planeeringualal paiknevad kanalisatsiooni- ja veetorud, sidekanalisatsioon ning elektri kaablid. Uusi liitumisi krundil asuvale hoonele ei planeerita. Kaitsevööndid on näidatud joonisel "Detailplaan ja tehnoõrgud". Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada olemasolevate tehnoõrkudega.

Ehitustööde teostamisel märkida maha kaablitrassid, tähistada eeldatav kaevetöö asukoht, paigaldada hoiatavad märgid, vajadusel korraldada ümber liiklus kaevetööde ajal. Ristumisel teiste maa-aluste tehnoõrkudega tuleb kohale kutsuda trassiomaniku esindaja. Ristumisel maa-aluste kommunikatsioonidega tuleb kindlaks määrata nende sügavus pinnases ja vastavalt lubatud kõrgusgabariidile (mitte vähem kui 25 cm) otsustada pealt või altpoolt läbimineku kasuks. Vajadusel toetada olemasolevad sidekaablid kaevetööde ajaks. Kaableid ning torustikke ei tohi tagasitõstmise ajal mehhaaniliselt muljuda ja venitada.

Kaevamistööde käigus selgunud maa-aluste tehnoõrkude teisiti paiknemisel teavitada sellest konkreetse trassi omanikku või selle haldajat. Tööde alustamisel tuleb informeerida tehnoõrkude valdajaid ja vajadusel täpsustada tehnoõrkude täpne asukoht surfimise teel. Kaevamistöid teostada kooskõlastatult trassivaldajatega. Tööde teostamisel tehnoõrkude kaitsetsoonis tuleb kinni pidada kehtestatud ohutustehnilistest nõuetest.

Tehnoõrkude kaitsevööndis teostada kaevetöid käsitsi. Teede ja platside alla jäävad kaablid on soovitatav paigaldada kaablikaitsetorudesse.

8.2. Side

Kuna sideühendus on olemas, siis kooskõlastatakse detailplaneering Telia Eesti Aktiaseltsiga. Kui sidekaableid on vaja ümber tõsta, tehakse seda planeeringuala arendaja kulul. Kaablite ümbertõstmisel lähtuda üldistest nõuetest tehnoõrkude kohta (vt p. 8.1).

8.3. Elektrivarustus

Rägavere Varad Osühing ostab Elektilevi Osühingult elektriliitumise võimsuse keskpingel ja jagab enda alajaamas madalpinge võimsused rentnike vahel laiali.

OÜ Jaotusvõrk töötajatele tuleb tagada juurdepääs kilpidele. Juurdeehituse kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Välised elektriühendused ehitatakse vajadusel ümber maakaablitega. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul. Ümberehituseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

8.4. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Planeeritaval maa-alal on olemas hooneid teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Tegemist on eraomandis olevate torustikega.

Projekteeritavad torustikud projekteeritakse ehitustehniliselt pädevalt ning rajatakse kooskõlas seadustega. Arendaja peab tagama vajadusel torudele juurdepääsu.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike täpsed tehnilised lahendused antakse projekteerimise etapis.

8.5. Sademevete kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed tuleb immutada planeeringualal. Vajadusel on osa sademeveest võimalik juhtida Rakvere linna Päikese tänaval ja Rägavere teel paiknevatesse sademeveetorustikkesse.

Kokku tuleb koguda kõik sademeveed. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

Krundil nr 1 on olemas sademeveepumpla, õlipüüdur ja liivapüüdur. Õlipüüdur ja liivapüüdur tuleb ehitada ka planeeritavale immutusväljakule. Siis saab suurte vihmavalingute ajal, kui immutussüsteem täitub kiiresti ning vesi ei jõua ära imbuda, sademeveed juhtida Rägavere teel asuvasse sademevete kanalisatsioonitorustikku.

Sademevett ei tohi juhtida olmekanalisatsiooni.

Koos hoonete rajamisega tuleb koostada sademevee ärajuhtimiseks ehitusprojektid.

8.6. Soojavarustus

Olemasoleva hoone küttesüsteemid on rajatud maagaasi baasil. Olemasoleva hoone laiendamisel jätkatakse sama, maagaasil baseeruva, küttesüsteemi laiendamist. Uute hoonete ehitamisel valitakse küttesüsteemid lähtuvalt keskkonnasõbralikkusest ja ökonoomsusest.

8.7. Tervisekaitse

Hooned varustada automaatse tulekahjusignalisatsiooni ja ventilatsioonisüsteemidega. Valgustus territooriumil ja hoones peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde. Avaliku kasutusega hoonesse tagada sissepääs ka ratastooli kasutavatele inimestele.

9. TULEOHUTUS

9.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 07.04.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“;
- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
- Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
- Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse“;
- CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1 ja EVS-EN 62305-3:2011 ja Piksekaitse. Osa 3;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid
- EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni- ja hädavalgustussüsteemid“.

9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP1-TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	V (kontorid) ja VI (sõidukite teenindushooned, lao- ja tööstushooned)
Max hoone kõrgus:	15,0 m
Max ehitisealune pind krundil	13 400 m ²

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete või rajatiste ehitamisel krundi piirini peab nad reeglina projekteerima tulemüüri või tulekindla seinaga. Tuleohutuskuja korral 4-8 meetrit peab ehitatav välissein vastama EI 60 nõuetele ning olema projekteeritud mõlemapoolse tulekahju vastu. Tuleohutuskuja mõõdetakse hoone välisseina välispinnast. Kui hoonestus piirneb avalikus kasutuses oleva tänavaga, kus ei ole ette näha hoonete ehitamist, ei ole tulemüüri või tulekindlat seinu vaja rajada.

Pos nr 1 lähimad olemasolevad hooned on Päikese tn 5 kinnistul. Hoone on ehitatud koos Päikese tn 3 kinnistul paikneva hoonega, seega säilib olemasolev situatsioon.

Hooned varustada vajadusel piksekaitsetega.

9.4. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse V-VI kasutusviisiga ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 ja EVS 812-4:2018 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsioonist.

Välikustutusvee normvooluhulk (Q_o) peab olema kolme korruselise 1. tuleohuklassi ja V kasutusviisiga hoone (mis on kaitstud AKS-ga), arvestuslikult 2 tundi kestva tulekahju puhul vähemalt 10 l/s. VI kasutusviisiga ehitiste välikustutusvee normvooluhulgad määratakse EVS 812-6:2012 tabel 2 kohaselt. Rõhk veetrassis peab olema vähemalt 3,0-3,2 Bar ja veetoru läbimõõt 110 mm.

Hoonetesse tuleb projekteerida ja paigaldada automaatsed tulekahjusignalsatsioonid.

9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundil 1 asuvatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Krundile pääseb Rägavere teelt ja Päikese tänavalt. Päästeautode manööverdamiseks saab kasutada kõvakattega alasid (raadius peab olema vähemalt 12 meetrit). Päästetöid saab teostada ka naaberkruntidelt.

Planeeringualasisene reljeef, hoone paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonele ning tuletõrjetehnika juurdepääsu igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

9.6. Väline tulekustutusvesi

Krundi 1 varustamise tulekustutusveega tagavad hüdrandid, mis paiknevad Rägavere tee ääres ning Päikese tänava ja Rägavere tee ristmikul.

Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi tootmisalad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;
- tuleb tagada territooriumi jälgitavus.
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- hoida maa-alad korras (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

Kõik ehitamise, hoone ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik ehk Rägavere Varad OÜ.

12. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
4. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
5. Rakvere linna üldplaneering (Rakvere Linnavolikogu 17. veebruaril 2010.a määrusega nr 6);
6. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27. 02. 2019. a riigihalduse ministri käskkiri nr 1.1-4/30.

Koostas:

Külli Õisma

31. jaanuar 2020.a.