

Lääne-Viru maakond
Rakvere linn

NÕLVAKU TN 4 KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr: 89-0519

Tellija: Rakvere Linnavalitsus

Koostas: Arh. K. Jõemets
Kutsetunnistus nr 109261
tel 5211425

Rakvere 2019

DETAILPLANEERINGU SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	4
2.2 Seos lähimbruse detailplaneeringutega	4
2.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	4
2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed	5
2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehtuslik analüüs.....	5
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	6
3.3 Ehitusõigus	7
3.4 Arhitektuurinõuded	8
3.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	9
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	9
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	9
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	10
4.3 Katttega alad.....	10
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	10
5.1 Haljastus ja heakorrasutus, vertikaalplaneerimine	10
5.2 Piirded	10
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	10
6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.....	10
6.2 Keskkonnakaitsetised piirangud.....	11
6.3 Keskkonnatingimused	11
6.4 Jäätmekäitlus	11
7. TULEOHUTUS.....	12
7.1 Tuleohutusnõuded	12
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	13
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	13
8.1.1 Korrashoid	13
8.1.2 Elavus.....	13
8.1.3 Valgustus ja vargused	14
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	14
9.1 Olemasolevad ja planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud	14
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	14
10.1 Elektrivarustus.....	14
10.2 Tänavavalgustus. Välisvalgustus.....	15
10.3 Soojavarustus.....	15
10.4 Sidevarustus.....	15
10.5 Veevarustus. Kanalisatsioon	15
10.6 Sademeveed.....	16
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	17

Lisa 1. Kitsenduste väljavõtted seadustest

II JOONISED

1	Situatsiooniskeem	
2	Olemasolev olukord	1:500
3	Põhijoonis	1:500
4	Tehnovõrgud	1:500

III KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Koopiad kooskõlastustest

IV MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas Nõlvaku tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada planeeritavale alale elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kuni viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks, antakse ehitusõigus elamute ja tehnilise taristu rajamiseks, määratakse arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse juurdepääsuteed ja liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted. Planeeringuala suurus on ca 7400 m².

1.1 Lähtematerjalid

- Rakvere Linnavolikogu 20. märtsi 2019 otsus nr 23 „Nõlvaku tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Rakvere Linnavolikogu
- Rakvere linna üldplaneering (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 17. veebruari 2010 määrusega nr 6);
- Rakvere linna üldplaneeringu alusuuringud ja analüüsid;
- Nõlvaku tn 4 geoalus 1:500 (OÜ Gem-Geo, 04.06.2019, töö nr 12054);
- Analüüs keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu andmiseks (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ), 19.12.2018, töö nr 18-KV-91);
- Kontaktvõõndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud ning projektid;
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniprojektid;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Eesti Projekteerimismid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringuala asub Rakvere linna lõunapoolses osas. Planeeritav ala hõlmab Nõlvaku tn 4 kinnistut (66301:017:0057) ja Oru tänav L3 kinnistut (66301:001:0362). Planeeringuala suurus on ca 7400 m². (vt *JOONIS 1 Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu maa-alal ja lähiümbruses ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

2.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringuala hõlmab kahte munitsipaalomandis olevat katastriüksust:

- **Nõlvaku tn 4**, katastritunnus 66301:017:0057, kinnistu registriosa 5144731, pindala 5883 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- **Oru tänav L3**, katastritunnus 66301:001:0362, kinnistu registriosa 10262250, pindala 168 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb põhjast Oru tn 4 kinnistuga (katastritunnus 66301:017:1920, pindala 819 m², 100% elamumaa), Oru tn 6 kinnistuga (katastritunnus 66301:017:1960, pindala 802 m², 100% elamumaa) ja Oru tn 8 kinnistuga (katastritunnus 66301:018:0384, pindala 854 m², 100% elamumaa). Idast Oru tn 10 kinnistuga (katastritunnus 66301:017:0025, pindala 1196 m², 100% elamumaa), Oru tn 12 kinnistuga (katastritunnus 66301:017:1120, pindala 1261 m², 100% elamumaa), Oru tn 14 kinnistuga (katastritunnus 66301:017:1470, pindala 1309 m², 100% elamumaa), Oru tn 16 kinnistuga (katastritunnus 66301:017:0007, pindala 1303 m², 100% elamumaa), Nõlvaku tn 2 kinnistuga (katastritunnus 66301:017:1110, pindala 1055 m², 100% elamumaa) ja Oru tänav L2 kinnistuga (katastritunnus 66301:001:0025, pindala 2556 m², 100% transpordimaa). Lõuna poole jääb Nõlvaku tänav L1 kinnistu (katastritunnus 66301:001:0353, pindala 1283 m², 100% transpordimaa). Läänest piirneb planeeringuala riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT1703310010, Aia tn 15 kinnistuga (katastritunnus 66301:017:0320, pindala 11309 m², 100% üldkasutatav maa), Aia tn 3d kinnistuga (katastritunnus 66301:017:0005, pindala 373 m², 100% tootmismaa), Aia tn 3e kinnistuga (katastritunnus 66301:017:1750, pindala 41 m², 100% tootmismaa), Aia tn 3c kinnistuga (katastritunnus 66301:017:1220, pindala 3364 m², 100% tootmismaa) ning Aia tn 13a kinnistuga (katastritunnus 66301:017:0840, pindala 1174 m², 100% transpordimaa). Naabruses olevad krundid on hoonestatud.

2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2019. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalil olevatest andmetest.

Planeeringuala asub Rakvere linna lõunaosas, Lepiku linnaosas. Planeeringuala piirneb lõunast Nõlvaku tänavaga, mille puhul on tegemist ca 3,5 m laiuse asfaltkattega tänavaga (kohalik tee nr 6630195) ning ida poole jääb Oru tänav, mille puhul on tegemist 4 m laiuse asfaltkattega tänavaga (kohalik tee nr 6630092). Planeeringualale juurdepääsu tagamiseks Oru tänavalt on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega Oru tänav L3 katastriüksus, millele ei ole teed väljaehitatud ning olemasolev juurdepääs planeeringualale puudub.

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 80,80 planeeringuala põhjaosas kuni 78,25 m lõunaosas.

Nõlvaku tn 4 kinnistu on hoonestamata, planeeringuala põhjaosas asub vare. Naaberkiinnistutel on väljehitatud piirded. Nõlvaku tn 4 kinnistul ning Nõlvaku tänava ääres on kõrghaljastust.

Planeeringu ala jääb osaliselt Soolijaoja VEE1075300AK kalda piiranguvööndisse

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

2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs

Planeeringuala asub Rakvere linna lõunapoolses osas. Rakvere linn on Lääne-Viru maakonna keskus. Seisuga 01.03.2019 elab Rakvere linnas 157110 elanikku. Kesklinn asub linnulennult

ca 1 km kaugusel. Rakvere linn maakonna keskusena ja Eesti üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ kirjeldatud toimepiirkondadest ühe keskusena.

Käsitletav ala paikneb tiheasustusosal, Lepiku linnaosas. Kavandatava tegevuse vajadus tuleneb Rakvere linna arengusuundadest. Planeeritav ala on põhjast, idast ning lõunast ümbritsetud elamupiirkonnaga. Viidatud piirkonnas on juba välja kujunenud individuaalelamutest koosnev tiheasustus ja teedevõrk. Oru, Aia ja Mäe tänaval paiknevad eluhooned ning Nõlvaku tänava eluhooned pärinevad 1980ndatest aastatest. Kavandatava detailplaneeringu naabrusesse jäävad suure õuealaga hooldekodu hooned, mis on rajatud 1960ndate lõpus. Hooldekodu territooriumi ning planeeritava kinnistu vahele jääb maaüksus reformimata jätkuvalt riigi omandis olev maa (piiriettepanek AT1703310010).

Planeeringualast ida poole jääb Kondivalu miljööala, mis on väljakujunenud väikeelamuala. Piirkonda iseloomustavad kesklinna lähedus, kõrghaljastus, suurte aedade privaatsus ja puumajade nostalgiline õhkkond, mis soodustavad piirkonna kujunemist kaasaegseks elamualaks. Planeeringuala naabruses asuvad ühe- ja kahekorruselised elamud. Planeeringualast edela ja loodepoolsed kinnistud jäävad üldplaneeringu järgselt linna arenduspiirkonda.

Planeeringualast kirde pool on olemasolevad tootmismaad. Tootmismaa sihtotstarbega kinnistute piirkonnas asus kunagi naha- ja jalatsitootmiskoondise „Kommunaar“ Rakvere filiaali tootmishoone ja selle juurde kuuluvad rajatised (elektrialajaam, õhuliinid, veetorustik, katlamaja jm).

Planeeringualast ca 250 meetrise jalutuskäigu kaugusele jääb Soolikaoja ja Vesiveski paisjärv (tiik), mida ümbritsevad haljasalad, mis on ühendatud Linnametsa haljasala ning terviseradadega.

Lähimad koolid on Rakvere Põhikool Tartu tn 2 (700m) ja Rakvere Gümnaasium Vabaduse 1 (1000m). Ühendus Rakvere kesklinnaga ning sealsete kultuuri- ja spordirajatistega on hea. Kättesaadavad on ka tervishoiu- ning sotsiaalteenused.

Kuigi prognooside järgi väheneb elanikkonna arv Rakveres aastaks 2030 elanike arv ca 15%, on ettevõtluse ja elukeskkonna tasakaalustatud arengu tagamiseks vajalik kvaliteetse elukeskkonna ja elamupiirkondade pakkumine elanikele.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on moodustada planeeritavale alale elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu viieks üksikelamumaa sihtotstarbega krundiks, antakse ehitusõigus elamute ja tehnilise taristu rajamiseks, määratakse arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse juurdepääsuteed ja liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted.

Planeeringualale ehitusõiguse määramine ei kahjusta avalikku huvi ega Rakvere linna infrastruktuuri toimimist. Planeeritava tegevuse realiseerumisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev Nõlvaku tn 4 kinnistu viieks üksikelamumaa sihtotstarbega krundiks. Oru tänav L3 krundi suurendatakse 52m² ulatuses Nõlvaku tn 4 arvelt. Planeeritavate kruntide suurused ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1 (*Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*).

3.3 Ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu põhijoonisel ning seletuskirja tabelis 1 *Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele.

Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke. Suuremate rajatiste rajamine väljapoole hoonestusala on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Nõlvaku tn 4 kinnistu jagamise teel. Pindala 1254 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 375 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
POS 2	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Nõlvaku tn 4 kinnistu jagamise teel. Pindala 1119 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 335 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
POS 3	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Nõlvaku tn 4 kinnistu jagamise teel. Pindala 1323 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 370 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
POS 4	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Nõlvaku tn 4 kinnistu jagamise teel. Pindala 1317 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 395 m², lubatud maksimaalne</p>

	<p>täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
POS 5	<p>Uus elamukrunt moodustatakse Nõlvaku tn 4 kinnistu jagamise teel. Pindala 819 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 300 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 37%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
POS 6	<p>Uus transpordimaa krunt moodustatakse Oru tänav L3 ja Nõlvaku tn 4 krundipiiride muutmise teel ja olemasolevat Oru tänav L3 krundi suurendades 52m² võrra. Pindala 220 m². Planeeringu ettepaneku kohaselt määratakse krundi maakasutuse sihtotstarbeks 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarbeks 100% transpordimaa (L). Kuna tegemist on tänava maa krundiga, pole ehitusõiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.</p>

3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamutega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Elamud peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Lubatud lamekatus kui ka viilkatus. Elamu paiknemine krundil tuleb lahendada konkreetse ehitusprojektiga. Hoonete kandekonstruktsioon võib olla puit, tellis, väikeplokk, suurplokk. Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, krohv, fassaadikatematerjalid, klaas jms. Profileeritud pleki ja plastikvoodri kasutamine elamute seinte välisviimistluses on keelatud. Samuti on keelatud ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusmaterjalina. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud. Abihoone arhitektuur peab olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne

arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Rakvere linna üldplaneeringu (kehtestatud Rakvere Linnavolikogu 17.02.2010 määrusega nr 6) kohaselt asub planeeringuala rohe- ja metsaalal (H), mille alla kuuluvad heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi, välikohvikuid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas – rohe- ja metsaalast väikeelamute alaks.

Detailplaneeringuga soovitakse maa-ala jagada elamukruntideks. Detailplaneeringu elluviimine võimaldab elumumaana kasutusse võtta maa ühepereelamute piirkonnas, kus madal hoonestus ja aiad võimaldavad elanikele privaatsemat ja looduslähedasemat elukeskkonda. Detailplaneeringuga tihendatakse piirkonnas juba olemasolevat hoonestust. Tegevus annab võimaluse ka korrastada piirkonna teedevõrku ning parandada piirkonna välisilmet ja juurdepääsetavust, samuti elanike liikumisvõimalusi linna rohealadele ja teistesse piirkondadesse. Kavandatu elluviimisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine. Eesmärgiks on piirkonnale omase juba väljakujunenud ala säilitamine selle traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada. Eeltoodust lähtuvalt on põhjendatud Rakvere linna üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringu muudatus ei takista üldplaneeringu elluviimist kehtima jäävas osas.

Muudatuse kandmiseks Rakvere linna üldplaneeringusse tuleb täiendada üldplaneeringu maakasutuse plaani (kaarti nr ÜPL-01) käesoleva planeeringuala ulatuses ning märkida vastavaks maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute ala (EV). Edaspidi kehtivad maa-alale seletuskirja punktis 5.8.3, alapunktis 5.8.3.1 ja muud väikeelamute alale kehtestatud tingimused. Üldplaneeringu seletuskirja tekstilisi muudatusi ei ole vaja teha.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb lõunast Nõlvaku tänavaga, mille puhul on tegemist ca 3,5 m laiuse asfaltkattega tänavaga (kohalik tee nr 6630195) ning ida poole jääb Oru tänav, mille puhul on tegemist 4 m laiuse asfaltkattega tänavaga (kohalik tee nr 6630092). Planeeringualale juurdepääsu tagamiseks Oru tänavalt on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega Oru tänav L3 katastriüksus, millele ei ole teed väljaehitatud ning olemasolev juurdepääs planeeringualale puudub. Planeeringualal asuvale Oru tänav L3 (krundile POS 6) on kavandatud ca 3,5 m laiuse asfaltkattega tänava rajamine.

Planeeritavatele kruntidele POS 1 ja POS 2 on ette nähtud juurdepääsud Oru tänavalt ja krundile POS 6 planeeritud tänavalt. Kruntidele POS 3, POS 4 ja POS 5 on kavandatud juurdepääsud olemasolevalt Nõlvaku tänavalt. Juurdepääsud kruntidele on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Kavandatavad juurdepääsud on kavandatud 3,5 m laiustena, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu põhijoonisel orienteeruva täpsusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsuteede asukohad, laiused ning katendid.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisisesele. Üksikelamumaa kruntidele tuleb projekteerimise käigus tagada igale 2 parkimiskohta. Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016. Olemasolevad kõnniteed planeeringuala ulatuses puuduvad ja kõnniteede rajamist detailplaneeringuga ei kavandata.

4.3 Kattega alad

Planeeritud tänav (krundil POS 6) on ettenähtud tolmuvaba kattega. Juurdepääsuteed ning krundisiseste parkimiskohtade ja hoonete vaheliste alade katendiks võib olla tolmuvaba kate, kõnniteekivi või muu kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevee juhtimise planeeritud sademeveekanalisatsiooni peab tagama katendile projekteeritav kalle.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus, vertikaalplaneerimine

Nõlvaku tn 4 kinnistu on hetkel looduslik rohumaa ning sellel on vähesel määral kõrghaljastust. Kõrghaljastust on ka Nõlvaku tänava ääres. Planeeritavatele kruntidele haljastuse rajamisel tuleb tagada krundil haljastusprotsent vähemalt 40%, sh kõrghaljastuse osakaal 5% krundi pinnast.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Rakvere linna heakorra eeskirjale*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Maapinna tõstmise vajadus ja täpsem lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

5.2 Piirded

Planeeritud elamukruntidele on piirete rajamine lubatud. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4m. Piirete maksimaalne kõrgus tänava ääres on 1,2 m. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 6 kohaselt on koostatud KSH eelhindang ja kaalutud keskkonnamõju strateegilist hindamist. Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust ja Keskkonnaameti arvamusest, otsustas Rakvere linnavolikogu mitte algatada Nõlvaku tn 4 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamise (KSH) teostamine ei ole vajalik, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise

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

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

Planeeringualal puuduvad ranna ja kalda piirangud, planeeritaval alal ega ka lähipiirkonnas ei ole Natura 2000 alasid.

6.2 Keskkonnakaitsepiirangud

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

6.3 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseseadusest tulenevatest nõuetest.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Rakvere linna*

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

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Lähtudes *Rakvere linna jäätmehoolduseeskirjast* vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Rakvere Linnavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või linnavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *Jäätmeseadusest*. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkiinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

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

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasolevate avalikult kasutatavate tänavate ja planeeritud juurdepääsuteede kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Kavandatavad hooned planeeringualal minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes tuleb lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklassid on toodud *seletuskirjas Tabel 1*.

Alus: EVS 812-6:2012

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Oru tänaval, Oru tn 9 juures (ca 60 m planeeringualast), Aia tänaval, Aia tn 11 juures (ca 104 m planeeringualast) ja Mäe tänaval, Mäe tn 11 juures (ca 83 m planeeringualast).

Tuletõrjerveearustus on tagatakse piirkonnas olemasolevate ning ühe Oru tänavale planeeritud uue tuletõrjehüdrandi baasil. Uus hüdrant on planeeritud planeeringualast väljapoole, Oru tn 12 ja Oru tn 14 kinnistute juurde. Olemasolevate hüdrantide raadiused ja planeeritud hüdrant on tähistatud planeeringu tehnoorkude joonisel.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga kuni 800 m² minimaalselt 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h, piirpinnaga üle 800 m² kuni 1600 m² minimaalselt 15 l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka linna ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitus ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

8.1.2 Elavus

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

8.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad ja siseõued. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. LISAS 1 on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnoorkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnoorkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud LISAS 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud tehnoorkude joonisel.

9.1 Olemasolevad ja planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks planeeritud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikele ja teistele krunte läbivatele tehnoorkudele kaitsevööndi ulatuses (*vt seletuskiri p 1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Nõlvaku tn 4 kinnistu on hoonestamata ja olemasolevad liitumised tehnoorkudega puuduvad. Planeeringualast ida pool, Aia tn 13e kinnistul, asub alajaam nr 38 Nahavabrik:(Rakvere L). Nõlvaku tn 4 kinnistut läbivad keskosas olemasolevad madal- ja kõrgepingekaablid. Oru tänava ääres on tänavavalgustus.

Olemasolevad tehnoorkud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva köite koosseisu (vt LISAD).

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 10.07.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 329052.

Planeeritavate elamukruntide elektrivarustus on planeeritud olemasolevate Aia tn 13e kinnistul asuva alajaama nr 38 Nahavabrik:(Rakvere L) ja Oru tn 19a kinnistul asuva alajaamast nr 138 Oru:(Rakvere L) baasil. Alajaamast nr 38 kuni kruntideni POS 1 ja POS 2 ja alajaamast nr 138 kuni kruntideni POS 3, POS 4 ja POS 5 on kavandatud rajada 0,4 kV

maakaabelliinid. Kruntide piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud mitmekohalistena krundipiirile, teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Elektritoide liitumiskilbist kuni planeeritavate hooneteni on ettenähtud maakaabliga ja selle täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringuga moodustatavatel elamukruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeringus on määratud elektrivõrgu servituudi vajadustega alad. Servituudi alad tulenevad elektrivõrgu kaabelliinide (1 m äärmistest kaabelliinidest) ja alajaama (2 m alajaama seadmetest) kaitsevöönditest. Vajadusel olemasolevate maakaabelliinide ümberehitamine kruntidel POS 1 ja POS 2 toimub krundiomaniku kulul.

10.2 Tánavavalgustus. Välisvalgustus

Planeeringualast ida pool asuva Oru tänava ääres on olemasolev valgustus. Detailplaneeringuga on ettenähtud krundisisese valgustuse rajamine hoonete fassaadidele ning õuealadele ning see lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

10.3 Soojavarustus

Planeeritavate kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalkütte (tahked kütteallikad, pellet, elekter, maaküte, õli, päikeseenergia, soojuspumbad) baasil projekteerimise käigus.

10.4 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 23.07.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 32319830.

Olemasolevad siderajatised Nõlvaku tn kinnistul puuduvad, kuid olemasolevad sidetrassid kulgevad Oru ja Nõlvaku tänavate ääres.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Telia võrguga liitumiseks on ettenähtud uue sidekanali ehitus sadulharuga väljavõtetena Oru tn tassist kuni kruntide POS 1 ja POS 2 hooneteni ning Nõlvaku tn trassist kuni kruntide POS 3, POS 4 ja POS 5 hooneteni.

Detailplaneeringuga on lahendatud trassikoridori asukoht kuni krundipiirini. Sõltuvalt hoone asukohast tuleb kinnistusesise sidetrassi asukoht lahendada projekteerimise käigus. Hoonetele planeerib Telia ehitada fiiberoptilise kaabelliini kasutades olemasolevat ja planeeritavat torustikku. Kaabli ehituse tingimused väljastab Telia projektile eelnevate tehniliste tingimustega.

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate siderajatiste kaitse. Liinirajatise kaitsevööndis teostada kaevetöid käsitsi. Tööde teostamise sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

10.5 Veevarustus. Kanalisatsioon

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Rakvere Vesi AS poolt 30.07.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 196/3-7.

Planeeritud kruntide POS 1 ja POS 2 veevarustus on lahendatud väljavõttega olemasolevast Oru tn ühisveetorustikust. Väljavõte tuleb varustada sulgarmatuuriga. Veetorustik alates Oru

tn ühenduskohast kuni krundipiirideni on planeeritud ühisveetorustikuna. Kruntide POS 3, POS 4 ja POS 5 veevarustus on lahendatud väljavõtetena olemasolevast Nõlvaku tn ühisveetorustikust.

Vastavalt Rakvere Vesi AS tehnilistele tingimustele tuleb kõikide kruntide tarbeks ette näha eraldi veevõrgu peakraanid, mis jäävad tulevasteks liitumispunktideks ühisveevärgi torustikuga. Peakraanid peavad olema kuni üks meeter piiridest väljapoole ja avalikus kasutuses oleval maa-alal. Ühendustorustike ning peakraanide läbimõõdud lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt maauksuste perspektiivsele veevajadusele. Vee-ettevõtja poolt tagatav minimaalne vabarõhk ühisveevärgitorustikus on 2,5 baari.

Detailplaneeringu alal formeeruvad reoveed tuleb koguda kokku ja juhtida ühiskanalisatsiooni torustikku. Kruntide POS 1 ja POS 2 ühenduskoht olemasoleva ühiskanalisatsiooni torustikuga on Oru tänaval. Torustik kuni maauksuste piirideni planeerida ühiskanalisatsioonitorustikuna, olemasoleva Oru tn kanalisatsioonitorustiku ja planeeritava torustiku ühenduskohta ette näha tänava kontrollkaev. Kruntide POS 2, POS 4 ja POS 5 reoveed juhtida Nõlvaku tn kanalisatsioonitorustikku. Olemasoleva torustiku ja planeeritavate torustike ühenduskohtadesse ette näha tänava kontrollkaevud. Kõikide maauksuste tarbeks ette näha eraldi vaatluskaevud, mis jäävad tulevasteks liitumispunktideks ühiskanalisatsioonitorustikuga. Vaatluskaevud planeerida kuni üks meeter piiridest väljapoole ja avalikus kasutuses olevale maa-alale. Täpsemad lahendused antakse projekteerimise käigus.

10.6 Sademeveed

Vastavalt Rakvere Vesi AS tehnilistele tingimustele ei ole sademe- ja drenaaživee ning muu pinnasevee juhtimine reoveekanalisatsiooni lubatud. Detailplaneeringuala elamukruntide katuseveed ja katendite sadeveed ei ole reostunud. Katendite sadeveed hajutatakse võimalusel haljasaladel pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

Elamukruntide sademevee täpsem lahendus ja maapinna tõstmise vajadus ja ulatus tuleb anda ehitusprojektide koostamise käigus.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktide täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud tehnoorkude joonisel.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Uute hoonete ehitamise tõttu tehnovõrkude ümberehitamine toimub krundiomaniku kulul. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist.

Uue tänava (Oru tänav L3) katendiks on tolmuvaba katend. Planeeringuga kavandatavad avalikud teed ehitab välja arendaja/kohalik omavalitsus. Kruntide sisese haljastuse rajab tulevane krundiomanik. Uute tänavate äärde lubatud kõrghaljastus rajatakse selle soovi korral või vajadusel kohaliku omavalitsuse ja/või tulevaste krundiomanike poolt.

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

Koostas: Kristi Jõemets