

Töö nr: 024-2007

Lääne-Viru maakond
Rakvere linn

Võidu tn 106
kinnistu detailplaneering

Esimene köide - planeering

Detailplaneeringu tellija: Rakvere Linnavalitsus
Tallinna 5
12345, Rakvere
Lääne-Viru maakond

Detailplaneeringu koostaja: Dorpat Projekt OÜ
Liisi Ventsel, planeerija
Mõisapuiestee 2/1
Vahi küla, 60534
Tartu vald, Tartu maakond

PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk	4
1.1. Planeeritava ala kruntide andmed	4
1.2. Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
1.4. Kirjavahetus	4
2. Planeerimisettepanek	5
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
2.4. Krundi ehitusõigus	6
2.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
2.6. Tänavate maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
2.7. Haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtted	7
2.8. Ehitistevahelised kujad	8
2.9. Arhitektuurinõuded ehitisele	8
2.10. Tehnovõrgud ja rajatised	8
2.10.1. Vee- ja tuletõrjerveevarustus	9
2.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	9
2.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
2.10.4. Sidevarustus	10
2.10.5. Gaasivarustus	10
2.10.6. Soojavarustus	10
Uushoonestuse soojavarustus on planeeritud gaasi või elektriküttele	10
2.10.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel	10
2.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
2.12. Servituutide vajadus ja kitsendused	11
2.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	11
2.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	12
2.15. Planeeringu rakendamise võimalusi	12
3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	13
Graafiline osa. Joonised	16
1. Situatsiooniskeem M1:10 000	17
2. Olemasolev olukord 1:500	18
3. Põhijoonis 1:500	19
4. Tehnovõrkude joonis 1:500	20
5. Illustreeriv joonis	21

Liisi Ventsel
planeerija
17.02.2009

1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk

Detailplaneeringu ala hõlmab Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas Võidu tn 106 kinnistut. Planeeringuala suuruseks on ~8800m².

Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine spordihalli ehitamiseks, määrata tänavate maa-alade ja liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtted, servituutide vajadus, ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rakvere linnavalitsuse korraldusega 10.12.2007.a. nr 1291 kinnitatud lähteülesanne.

1.1. Planeeritava ala kruntide andmed

Võidu tn 106 kinnistu – omanik: Rakvere linn; pindala 5426m²; kat. nr: 66301:012:0400; maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa.

1.2. Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Rakvere linna ehitusmäärus, kinnitatud Rakvere linnavolikogu 28.01.2004 määrusega nr 2;

Rakvere linna sademevee kanaliseerimise arengukava, kinnitatud Rakvere linnavolikogu 18.05.2005 määrusega nr 20;

Rägavere tee 33 detailplaneering vastu võetud 19.01.2009.

1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina kasutati OÜ GEM-GEO poolt (litsentsi nr 397 MA 23.09.1999) 2007.a detsembris mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr 7063) täpsusastmega M1:500.

1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kirjalikud koostöö- ja kooskõlastuslehed ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites – planeeringu lisad.

2. Planeerimisettepanek

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Lääne-Viru maakonnas Rakvere linna kaguosas, linnast väljaviiva Rägavere tee läheduses, Võidu ja Karja tänava ristmikul, ~1 km kaugusel Rakvere kesklinnast (Turu platsist). Planeeringuala hõlmab Võidu tn 106 kinnistut ning kinnistuäärset osa Võidu ja Karja tänavast.

Planeeringuala piirneb kirdest Võidu tänavaga, mis ristub Võidu tn 106 kinnistu nurgal Karja tänavaga. Võidu tänav on kahe-suunaline, tänava maa-ala on laiusena 13 m.

Planeeringualast põhjas, teisel pool Võidu tänavat on Võidu tn 97 kinnistu (ärimaa, 8003 m²), kus asub hulgikauplus. Idast piirneb planeeringuala kahe-suunalise Karja tänavaga, tänava maa-ala laius on 35 m. Karja tänava idaküljel asuvad Rägavere tee 35a kinnistu (tootmismaa, ärimaa, 5310 m²) ja Võidu tn 110 kinnistu (tootmismaa, 2583 m²). Edelast on planeeringuala piiratud Rägavere tee 33 kinnistuga (elamumaa, 1399m²), Rägavere tee 31 kinnistuga (elamumaa, 1834m²) ning osaliselt Rägavere tee 29 kinnistuga (elamumaa, 1960 m²). Läänest piirneb planeeritav ala Võidu tn 104 kinnistuga (elamumaa, 1402m²).

Käesolevaga on planeeringuala hoonestamata. Kinnistu põhja- ja idapoolne osa on lage, kruuskattega. Lääne- ning lõunapoolne ala on kaetud heinaga ning valdavalt võsastunud. Krundil asub lagunenud võrkaed, mis likvideeritakse. Tegu on maaga, mis hetkel ei ole kasutuses.

Võidu tn 106 kinnistut ei läbi mitte ükski tehnovõrk.

2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualale on juurdepääs kirdest mööda kahe-suunalist Võidu tänavat. Jalakäijad kasutavad liiklemiseks Võidu tänava ääres paikuvat kruusakattega ala tänava asfalteeritud osa kõrval.

Planeeringualast lõunas olevale Rägavere tee 33 kinnistu detailplaneeringuga on planeeritud kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaast ärimaaks ning seatakse ehitusõigus kaubandus- või ärihoone ja parkla ehitamiseks. Karja tänava äärde tänava maa-alale on planeeritud haljasala koos 2,5m laiuse kergliiklusteega .

Antud planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda, kuna asub maakasutuse seisukohalt üleminekuvööndis – läände ja lõunasse jäävad valdavalt kuni 2korruselised viilkatusega kivist ja puitlaudisega elamud. Hoonestus paikneb valdavalt krundi tänavapoolsest piirist 4 m kaugusel. Põhjas ning idas asuvad äri- ja tootmismaad. Arvestades kontaktvööndis olevate elamumaade olemasolu (lähipiirkonnas eramud, 300-600m kaugusel korruselamud), on elanikel pärast detailplaneeringu realiseerimist võimalus sportlikult vaba aega veeta. Samuti ei ole hetkel Rakvere linnas samalaadset vaba aja võimaluse veetmise viisi. Detailplaneeringuga kavandatav spordihall (valdavalt tennisele) täiendab Lääne-Virumaa maakonna ja naabermaakondade tennisemängimise võimalusi ning annab võimaluse kõrgel tasemel rahvusvaheliste võistluste läbiviimiseks.

2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga Võidu 106 krundi piire ei muudeta. Tabelis 1 on toodud krundi planeeringueelne ja planeeringujärgne maakasutus.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

	<i>Planeeringu algatamise eelne</i>	<i>Planeeringu algatamise järgne</i>
Krundi aadress	Võidu 106	Võidu 106
Krundi pindala	5426 m ²	5426 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa	ühiskondlike hoonete maa

2.4. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

1. planeeritud ehitise kasutamise sihtotstarve;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala;
4. hoone suurim lubatud kõrgus.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	Võidu 106
Krundi pindala	5426 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve ¹	Uh- ühiskondlike hoonete maa
Krundi kasutamise sihtotstarve ²	AS- spordihoone ja –kompleksi maa
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	3033 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Lubatud ehitise kasutamine otstarbed ³	12651-spordihall, võimla (kohtadega pealtvaatajatele, 12652- spordihall, võimla (puuduvad kohad pealtvaatajatele); 12132-kohvik, baar või söökla.
Hoone suurim lubatud harja-/ parapeti kõrgus	10 m
Lubatud korruselisus	2 korrust

¹Katastriüksuse sihtotstarve on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 28.10.2008 määrusele nr.115 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

²Krundi kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt „Planeeringute leppemärgid“ Keskkonnaministeerium 2002.

³Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26.nov.2002 määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Hoone arvutuslik suletud brutopind on ca 3500m², mis täpsustatakse hoone projekteerimise käigus.

2.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud. Väljaspoole hoonestusala on lubatud ehitada rajatisi (sh parklad) ja istutada puid.

Kavandatud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Võidu tänava poolsest ja Võidu tn 104 krundi piirist asub hoonestusala 4,0 m kaugusel. Lõunast paikneb hoonestusala Rägavere tee 33, 31 ja 29 kinnistute piiril. Tulevikut takistavatest võtetest on lähemalt räägitud punkti 2.8.

2.6. Tänavate maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on tagatud üks juurdepääs Võidu tänavalt, 6 m laiuse sissesõiduteega planeeritavasse parklasse. Parkla sissesõidutee ja kergliiklustee ristumiskohale on planeeringus ette nähtud jalakäiate ülekäigurada.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Tänaval parkimine ei ole lubatud. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2003 standardit Linnatänavad. Parkimismormatiiv on arvutatud III- IV linna klassi spordisaali alusel, 1/80 (parkimiskoht/ suletud brutopinna m²). Arvutuslik hoone brutopind on ~3500m², millest lähtuvalt on planeeritud 44 parkimiskohta. Parkimisala jääb hoonestusalast ida suunas, parkimisala suurus koos haljasaladega on ~1900 m². Parkimisala on põhjast ja idast piiratud haljasalaga, kuhu on planeeritud puude rida. Parkimisala keskele on planeeritud kaks 45 m² suurust puude reaga haljasala edela-kirde suunas. Täpsem parkimiskohade arv ja lahendus leitakse hoone projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga täpsustatakse Võidu tänava ristprofiili elemente, nende laiuseid ja paiknemist. Tänavamaa laiuseks (krundi piiride vahel) on ~13 m, mis hõlmab 7m laiust kahesuunaslist sõiduteed, 2,5m laiust kergliiklusteed ja ~3,5m laiust haljasala.

Karja tänav on planeeritud kuni Võidu tänavaga ristumiseni 4realiseks. Karja tänava maa-ala laius krundi piiride vahel on ~35m. Sõiduread on planeeritud 3,5m laiused, mõlemale poole sõiduteed on planeeritud 2,5m laiused kergliiklusteed. Tänava läänepoolsesse serva on planeeritud ~12m laiune puude reaga haljasala, millega jätkatakse Karja tänava põhja suunas asuvat puude reaga haljasala. Enne ristmikku on planeeritud jalakäijatele tee ohutuks ületamiseks 3m laiune ohutussaar. Planeeritud ristmikust lõunapoolne Karja tänava osa ja Võidu tänav on planeeritud peateeks. Ristmiku pöörderaadiuseks on planeeritud 8m.

Liiklussuunad, transpordi sissepääs planeeringualale ning jalakäijate sissepääsud krundile on ära märgitud põhijoonisel (leht 3).

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde) ja lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

2.7. Haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtted

Planeeritav maa-ala hetkel ei ole kasutuses. Maa-ala lääneosa on kaetud võsaga, idapoolne osa on kaetud kruuskattega.

Krunt peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Uushaljastus on planeeritud rajada hoonestusest ja parklast välja jäävale alale. Haljasalad on planeeritud katta muruga. Parkimiskohti eraldavatele haljasaladele on planeeritud puud. Täpsed puude isutuse asukohad ja liigiline koosseis lahendatakse hoone või parkla ehitusprojekti kossseisus.

Karja tänavale on planeeritud puude reaga haljasala. Haljasala parameetrid lahendatakse tänava projektiga. Elektrivõrgu kaitsevööndis on haljastuse (puud/põõsad) rajamisel vajalik võrguettevõtja luba. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavuse tagamise nõuetega ristmikel.

Vertikaalplaneerimine näeb ette juhtida sademete veed hoonetest eemale, kindlustades vee mittevalgumise kõrvalkruntidele. Krundile on planeeritud sademevee kanalisatsiooni ühendus Karja tänavale planeeritud perspektiivsest torustikust. Sademeveed tuleb enne kanaliseerimist koguda kokku ning juhtida läbi liiva-õlipüüdu.

2.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m ning Rakvere linna ehitismäärusega. Planeeritud hoone tuleohutusklass määratakse hoone projekti käigus.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette hoonestusala paiknemise Võidu 104 krundi piirist 4m kaugusele. Võidu 104 krundil asuvad kaks kuuri, millest uushoonestus jääb lähemale kui 8m. Antud juhul tuleb uushoonestuse projekteerimisel rakendada ehituslikke abinõusid (tuld takistav materjalikasutus, konstruktsioon, tuletõkkesein).

Krundi lõunapoolsele piirile Rägavere tee 33 krundiga, on planeeritud tulemüür, kuna naaberkrundi on uushoonestus planeeritud samuti krundi piirile. Rägavere tee 29 ja 31 hoonetest jääb krundi piirile planeeritud hoonestusala kaugemale kui 8m ja tulemüüri ei vaja. Antud juhul kitsendatakse Rägavere tee 29 ja 31 kruntide ehitusõigust 8m krundi piirist. Kitsendus on kantud põhijoonisele (leht 3).

Kõik ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Ida-Viru Päästkeskusega.

2.9. Arhitektuurinõuded ehitisele

Detailplaneering seab planeeritavale uusehitisele alljärgnevad (tabel 3) arhitektuursed nõuded, millest tuleb hoone projekteerimisel kinni pidada.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Katusetüüp ja -harjajoon	Lubatud kombineerituna viil- ja lamekatus kaldega 0-15°. Harjajoon paralleelselt Võidu tänavaga
Välisseinte viimistlus	Mittelubatav: plastikvooder. Lubatud (kombineerituna): puit, klaas, lihtkrohv, profiilplekk, betoon
Piirete tüübid	Lubatud on hekk ja/või võrkaed. Maksimaalne lubatud kõrgus 1,2 m. Heki maksimaalne lubatud kõrgus 1,2 m.
Soklijoone kõrgus	Määratakse ehitusprojektiga
Katusekatte materjal	Plekk, rullmaterjal
Suurim lubatud harja-/ parapeti kõrgus	10m

Hoone värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis. Projekteeritavad hooned peavad sobima omavahel ja järgima ümbritsevate hoonete arhitektuurseid suundumusi.

2.10. Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeringualale on planeeritud spordihall. Krundile on planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, sademevee kanalisatsiooni-, elektri-, gaasi- ja kommunikatsiooniühendus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud tehnovõrkude joonisel (leht 4). Majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

Võidu 106 ümbritsevatel tänavatel planeeringuala piires asuvad järgmised tehnovõrgud:

- veetorustik Võidu ja Karja tänaval;
- sidekanalisatsioon Võidu ja Karja tänaval;
- tänavavalgustus Võidu tänaval;
- gaasitoru Võidu tänaval.

2.10.1. Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Uus veeühendus on planeeritud Karja tänava veetorustikust. Liitumispunkt asub avalikult kasutataval maal kuni 1m väljaspool kinnistu piiri, kui vee-ettevõtja ja klient ei ole kokku leppinud teisiti. Majaühendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tuleohutus on tagatud planeeringuala lähialas asuvate hüdrantidega. Lähim hüdrant asub ~100m kaugusel Karja tänaval, Võidu 97 krundi ees.

2.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringualal ja lähipiirkonna tänavatel puudub tsentraalne kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon. Rakvere linnas on EL LIFE programmi raames koostatud Rakvere Linna Joogiveekvaliteedi Projekt (LIFE00 ENV/EE/000922). Projekti eskiisjoonise järgi (Eesti Veevärk Konsultatsioon, mai 2005, joonis RA-8) on Võidu ja Karja tänavatele projekteeritud De200 kanalisatsioonitoru.

Kinnistule planeeritud lahkvoolne kanalisatsioon, mis juhitakse Karja tänavale asuvasse kanalisatsioonitorustikku. Liitumispunkt asub avalikult kasutataval maal kuni 1m väljaspool kinnistu piiri. Kuna spordihalli toetavaks funktsiooniks võib olla ka toitlustuse pakkumine, siis tuleb kanaliseeritav reovesi juhtida läbi rasvapüüduris. Rasvapüüdur asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (leht 4) ning täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus.

Rakvere linna sademevee kanalisatsiooni arengukava järgi hakkab Karja tänaval kulgema sademevee kanalisatsioonitoru. Planeeringuala sademeveed tuleb katuselt ja parklast kokku koguda, puhastada liiva- ja õlipüüduris. Kogutud ja puhastatud sademeveed juhitakse sademevee imbsüsteemi (Heitkerbloc). Vajadusel tuleb imbsüsteemi täiendavalt projekteerida filterkaev. Imbsüsteem peab olema projekteeritud vastu võtma sademevett vähemalt 4500m² suuruselt pinnalt. Imbsüsteemi on võimalik ühendada perspektiivis Karja tänava sademevee kanalisatsiooniga.

2.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk Virumaa regiooni poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 147073.

Võidu tn 106 kinnistu saab elektrivarustuse alajaamast nr 134 „Võidu” 0,4 kV maakaabelliinidega, mis asub Võidu 97 krundi põhjapoolses nurgas. Detailplaneeringuga on kindlaks määratud ehitatava kaabelliini trass, servituudiala ning paigaldatava liitumiskilbi võimalik asukoht kinnistu piiril. Planeeringualal läänenurgas asuv 0,4kV õhuliinipost likvideeritakse rekonstrueeritava alajaama nr 77 Lauristini 0,4kV õhuliini fiidri F-11 käigus. Rekonstrueerimisprojekti koostab Linemine Electrics Group OÜ, töö nr P-0016, Jaotusvõrk OÜ tellimusel. Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud Rägavere tee 33 krundi varustamiseks elektiga 0,4kV maakaabel.

Võidu tänaval on olemas tänavavalgustus. Krundisisene valgustus (sh parkla valgustus) lahendatakse eraldi projektiga.

2.10.4 Sidevarustus

Telekommunikatsioonivõrgu planeerimisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS-i poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 8521848.

Olemasolev sidekanalisatsioon kulgeb paralleelselt Võidu ja Karja tänavaga. Planeeritud sidevarustus saadakse Võidu tänaval asuvast sidekaevust.

2.10.5. Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimisel on lähtutud AS EG Võrguteenus väljastatud tehnilistest tingimustest nr PJ-419/08.

Detailplaneeringuga on ette nähtud Võidu tänaval paikneva B-kategooria (maks. tööõhk 3 bar) gaasitoru pikendamine Karja tänavale, kust on planeeritud ka Võidu 106 krundi gaasiühendus. Gaasitoru on planeeritud risti Võidu tänavaga ja Karja tänava haljasalale.

2.10.6. Soojavarustus

Uushoonestuse soojavarustus on planeeritud gaasi- või elektriküttele.

2.10.7. Tehnoorkude rajamise koondtabel

Tehnoorkude planeeritud asukohad on näidatud tehnoorkude joonisel (leht 4). Tehnoorkude ligikaudsed pikkused tänavavõrgus ja kinnistu hoonestusalani on esitatud tabelis 3. Tehnoorkude täpsed pikkused määratakse eraldi projektiga.

Tabel 3. Tehnoorkude rajamise koondtabel.

Tehnoorkuliin	Planeeringu algatamise eelne	Planeeringujärgne	
		tänavaaal	krundi sees
0,4kV elektriakaabel	-	270 m	5 m
tänavavalgustuskaabel	olemasolev, säilitatav	-	-
sidekanalisatsioon	olemasolev, säilitatav	-	5 m
veetoru	olemasolev, säilitatav	19 m	33 m
kanalisatsioonitoru	-	270 m	33 m
sademevee	-	105m	80 m

kanalisatsioonitoru			
B-kat. gaasitorustik	olemasolev, säilitatav	68 m	33 m
sadamevee imbsüsteem	-	-	min. 45m ³

2.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei ole keskkonnaohtlike objekte ning puudub vajadus keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimiseks.

Hoonestamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sadamevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks oma krundi piires ja suunataks tulevikus rajatavasse tänavavõrku. Eelnevalt tuleb parkimisalalt kogutav sadamevesi juhtida läbi liiva- ja õlipüüduuri ning filterkaevu sadamevee imbsüsteemi (Heitkerbloc). Imbsüsteemi on soovitav kasutada linnades, kus on palju asfalteeritud ja hoonestatud pindasid, et vältida põhjavee varude vähenemist ja tagada põhjavee toitmine sadameteveega.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohavariandid on ette nähtud krundi sees (leht 3). Prügimaja asukoha valimisel ja rajamisel tuleb arvestada siseministri 8.09.2000 määrusega nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“ §15. Prügikonteinerite jaoks on soovitatav rajada lukustatav prügimaja. Jäätmete äravedu peab toimuma vastavalt linna jäätmehoolduseeskirjadele, mida võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

2.12. Servituutide vajadus ja kitsendused

Servituutide seadmise vajadus puudub.

Võidu 106 krundil ei ole ega ulatu tegevust piiravaid kitsendusi. Võidu ja Karja tänavale planeeritud tegevusi kitsendavad olemasolevad ja planeeritavad tehnoõrgud. Tehnoõrkude kaitsevööndid on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Tehnoõrkude kaitsevööndid.

Tehnoõrk	Kaitsevöönd	Kitsenduse alus
0,4kV elektri maakaabel	1m teljest	"Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" Majandus-ja Kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr.19.
vee-, kanalisatsiooni- ja sadamevee kanalisatsioonitoru	2m teljest	„Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ Keskkonnaministeeriumi 16.12.2005. määrus nr 76.
gaasitoru (B-kat)	1m teljest	„Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus“ Vabariigi Valitsuse 02.07.02 määrus nr 212.
sidetoru	2m teljest	„Elektroonilise side seadus ¹ “ vastu võetud 8.12.2004.a

2.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti standard EVS 809-1:2002 alusel. Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus;
- konkreetselt ja selgelt eristuvad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- korrashoid;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- tänavavalgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- kergliiklusteed, suunaviidad;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

2.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus).

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

2.15. Planeeringu rakendamise võimalusi

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Hoone ehitusloa väljastamise hetkeks peavad olema välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ning teed.

Planeeritavale maa-alale kavandatava parkla koos vajalike tehnovõrkudega ehitab välja arendaja koostöös tehnovõrgu valdajatega.

3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajatega ning eraisikutega. Tabelis 6 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Objekt:	Võidu 106 kinnistu (kat.nr: 66301:012:0400) Rakvere linn, Lääne-Viru maakond
Töö nr:	024-2007
Koostaja:	Dorpat Projekt OÜ (reg.nr: 11174447) Liisi Ventsel, planeerija