

RAKVERE VALD
TÕRREMÄE KÜLA

**AIANDI, HALJALA TEE 3
HALJALA TEE 5**

DETAILPLANEERING

Tellija: Rakvere vallavalitsus

Töö nr: 997/0421

Juhataja:

A. Klaasen

Arhitekt:

R. Kull

Joonestas:

J. Kaasik

Sisukord

Seletuskiri	4
Detailplaneeringu koostamise alus	4
Lähteolukord	4
Kehtivad planeeringud ja katastriüksused	4
Ehituslik ja looduslik situatsioon	5
Liikluskorraldus	5
Arhitektuur-planeerimislahendus	6
Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus	6
Ehitusõigus.....	6
Olulisemad arhitektuurinõuded.....	6
Liikluskorraldus	6
Liikumisvõimalused maa-alal	6
Parkimine ja kõnnitee	7
Kaitsevööndid, piirangud, servituudid.....	8
Tee kaitsevöönd	8
Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus	8
Sideehitise kaitsevööndi ulatus	8
Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus	8
Gaasitorustike kaitsevööndid	8
Kitsendused.....	9
Servituudid.....	9
Heakorrasutus, kattega alad	9
Heakorrasutus	9
Kattega alad	10
Piirded	10
Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus	10
Kuritegevuse riskide ennetamine.....	11
Korrashoid.....	11
Elavus.....	11
Valgustus ja vargused	11
Tuleohutus.....	11
Tehnovõrgud.....	13
Olemasolev olukord	13

Sidevarustus	13
Elektrivarustus	13
Veevarustus.....	13
Kanalisatsioon.....	14
Sadevete kanalisatsioon	14
Gaasivarustus	14
Arendaja kohustused	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.

Detailplaneeringu joonised:

1. Lähteplaan - M 1:1000
2. Üldplaneeringu väljavõte
3. Detailplaan - M 1: 500

Lisad:

1. Rakvere Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad
3. Teatis detailplaneeringu algatamisest
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused ja kooskõlastus
5. AS Gaasivõrgud kooskõlastus (digiallkiri)
6. Telia Eesti tehnilised tingimused ja kooskõlastus
7. Maa-ameti kooskõlastus
8. Päästeameti kooskõlastus
9. Rakvere Vesi AS kooskõlastus
10. Terviseameti seisukoht
11. Kooskõlastuste tabel
12. Rakvere Vallavalitsuse korraldus DP vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest
13. Teatis DP avaliku väljapaneku kohta
14. DP avaliku arutelu
15. Rakvere Vallavolikogu otsus kehtestamisest
16. Teatis DP kehtestamise kohta

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Rakveres vallas Tõrremäe külas Aiandi, Haljala tee 3 ja Haljala tee 5 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Rakvere vallavalitsuse 12. veebruari 2020 korraldus nr 57 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on lahendada:

- kinnistute liitmine ja jagamine
- ehitusõiguse ja hoonestusala määramine (kõrgus, täisehituse% jms);
- ehitiste arhitektuursete tingimuste määramine;
- liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha ja kaitsevööndi määramine;
- servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine;
- keskkonkaitseliste abinõude määramine.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud ja katastriüksused

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtivad:

- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Rakvere valla üldplaneering (kehtestatud Rakvere Vallavolikogu 21.04.2010 määrusega nr 4);
- Tõrremäe küla, Aiandi kinnistu detailplaneering (töö nr 328/0805, OÜ A.V.R.Projekt)

Detailplaneering on kooskõlas Rakvere valla üldplaneeringuga ja selle põhimõtetega Tõrremäe külas. Planeeringuala kinnistud 23 Rakvere-Haljala teest lääne pool on üldplaneeringu kohaselt sihtotstarbega ärimaa.

Vastavus maakonnaplaneeringule: Detailplaneeringuala jääb maakonnakeskuse lähi- ja vahevööndi alale ja asub suurema töandja piirkonnas. Ala on nitraaditundlik ning jääb põlevkivimaardla piirile. Detailplaneeringuala ei jää kohaliku tähtsusega maastiku, rohevõrgustiku, miljööväärtusega ega kõrge mullaviljakusega alale.

Transpordiameti tellimusel on antud asukohas koostatud riigitee rekonstrueerimise projekt (ViaVelo Inseneribüroo OÜ, töö nr 4321 „Riigiteede nr 5 km 171,35-172,25 ja nr 23 km 0,00-0,50 Moonaküla ringristmik“, edaspidi riigitee projekt).

Planeeringualal asuvad tervikuna:

katastriüksus Aiandi, katastritunnusega 66201:001:0396, sihtotstarbega ärimaa, pindala 9311 m².

katastriüksus Haljala tee 3, katastritunnusega 66201:001:0395, sihtotstarbega ärimaa, pindala 13046 m².

katastriüksus Haljala tee 5, katastritunnusega 66201:001:0496, sihtotstarbega ärimaa, pindala 3982 m².

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Rakvere valla lääneosas Tõrremäe külas.

Haljala tee 5 kinnistu on hoonestatud, seal asub autoremonditöökoda. Reljeef on kaldega idasuunas. Hoone ümber on asfaltkatend, vähene kõrghaljastus asub idapoolses osas.

Haljala tee 3 on hoonestamata, seal asunud kasvuhooned on lammutatud. Reljeef on vähese kaldega lääne suunas, tegemist tasandatud rohumaaga, kõrghaljastus puudub.

Aiandi kinnistu on hoonestamata. Reljeef on vähese kaldega lääne suunas, tegemist tasandatud pinnasega, kõrghaljastus puudub.

Lääne pool paikneb Ristitee katastriüksus (transpordimaa), mis on rohumaad, tee-alasid pole välja ehitatud.

Põhja pool paiknevad hoonestamata Kastani, Siiruaia, Siiru kinnistud (maatulundusmaad), Haljala tee 13 ning Haljala tee 9 (elamumaad korterelamutega), Haljala tee 7 (sihtotstarbeta).

Ida pool piirneb planeeringuala 23 Rakvere-Haljala riigiteega (km 0,295-0,37) koos kergliiklustee ribaga (transpordimaa).

Lõuna pool asuvad Ristmiku kinnistu (transpordimaa) ja Hõbeda kinnistu (ärimaa), ca 100 m kaugusel autokauplus (Haljala tee 1)

Liikluskorraldus

Planeeringuala paikneb riigitee 23 Rakvere-Haljala kaitsevööndis (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast, EhS §71).

Planeeringualale on tagatud juurdepääs riigitee km 0,314 olemasolevalt ristumiskohalt, parempöördega, väljasõit ristumiskohalt on samuti parempöördega.

Lisaks on juurdepääs planeeringualale riigiteelt võimalik vasakpöördega läbi Ristmiku kinnistu (transpordimaa). Väljasõit riigiteele parempöördega Ristmiku kinnistult.

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt *riigitee projektile*.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Krundil nr 4 (praegu Haljala tee 5) paikneb haljasalal piki riigiteed tihe kuusehekk, mis leevendab häiringuid kavandatava ärihoone suunas. Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-ala krundijaotus ja sihtotstarbed

Planeeringulahendusega on kavandatud järgmine krundijaotus:

- Krunt nr 1 (Aiandi), sihtotstarve ärimaa 60% / tootmismaa 40%, pindala 9311 m²
- Krunt nr 2 (Haljala tee 3) sihtotstarve ärimaa 70% / tootmismaa 30%, pindala 9676 m²
- Krunt nr 3 + krunt nr 4 (Haljala tee 5), sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 7354 m².

Ehitusõigus

Krundile nr 1 on kavandatud rajatise (päikesepaneelide ala) ja ehitise püstitamine. Lubatud ehitusalune ja rajatise alune pind kokku 5000 m², lubatud kaks hoonet, kuni kaks korrust, maksimaalne kõrgus 10 m.

Krundile nr 2 on kavandatud ehitise püstitamine. Lubatud ehitusalune pind 4000 m², lubatud kaks hoonet, kuni kaks korrust, maksimaalne kõrgus 10 m. Kavandatav brutopind 4580 m².

Liidetud krundile nr 3 ja nr 4 on kavandatud ehitise püstitamine. Lubatud ehitusalune pind 2000 m², lubatud kaks hoonet, kuni kaks korrust, maksimaalne kõrgus 10 m. Kavandatav brutopind 2200 m².

Põhiplaani joonisel on näidatud hoonete soovituslik asukoht, kaugus naaberkinnistute piiridest jääb vähemalt 4 meetrit. Krundi 3 ja krundi 2 vahel, kus hoonestusalad kokku puutuvad, tuleb rajada tulemüür.

Olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeringuala olulisem ehitise on kruntide 3 ja 4 ärihoone, mille liigendatud põhifassaad rajada idasuunas, riigimaantee poole. Sealtpoolt planeerida ka põhisissepääs. Hoone projekteerimisel (individuaalprojekt) võib kasutada sama kaupluseketi varasemaid arhitekturseid lahendusi.

Ärihoonete fassaadi põhiliseks katematerjaliks on kavandatud terasprofiilil sandwich-paneelid. Lubatud on kasutada ka klaaspindasid, puitu, fassaadiplaati jms. Pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale.

Kõrged hooned on soovitatav rajada madala kaldega katuslaega, sadevete äravool sisemine, ehitada parapetid. Madalamate hoonete viilkatuste kalle kuni 35 kraadi.

LIIKLUSKORRALDUS

Liikumisvõimalused maa-alal

Planeeringulahendus lähtub juurdesõitude lahendusel planeeringualale 23 Rakvere-Haljala riigiteelt vastavalt *riigitee projektile*.

Riigiteelt Haljala tee 5 kinnistule on parempöördega võimalik otsejuurdepääs või siis juurdesõit parempöördega läbi Ristmiku kinnistu. Vasakpöördega on võimalik juurdepääs riigiteelt planeeringualale ainult läbi Ristmiku kinnistu.

Väljasõidul on lubatud vaid parempöördes 23 Rakvere-Haljala teele nii Haljala tee 5 kinnistult kui Ristmiku kinnistult.

Juurdepääs krundile 2 (Haljala tee 3) ja krundile 1 (Aiandi) toimub mööda kruntide 3 ja 4 lõunaosa, kus seatakse servituut juurdesõidu tee kohale.

Krundil 2 (Haljala tee 3) on teeservituudiga ümber kavandatava hoone tagatud juurdepääs Haljala tee 5 (krunt nr 3) põhjaosale.

Parkimine ja jalgteed

Põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus.

Liidetavad krundid 3 ja 4.

Sõidukite parkimine toimub kruntide lõuna- ja idaosas osaliselt (riigitee kaitsevööndis). Kavandatav hoone on ehitusealuse pinnaga kuni 2000 m². Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016, asukoht - korruselamute ala) on kauplusehoone osas 1 koht/50 m² suletud brutopinna kohta (brutopind on kavandatud 2200 m²) – vajalik on 44 kohta. Planeeringu lahendus võimaldab rajada kuni 62 kohta. Neist kaks kohta on ettenähtud elektriautodele (koos akude laadimise võimalusega) ja kaks kohta invasõidukitele. Kaupluse lahtioleku ajal on tegemist avaliku parklaga. Jalgrataste parkimisnormatiiv 1 koht/150 m² brutopinna kohta, ette nähtud 15 jalgratta kohta.

Krunt nr 2.

Krundil toimub parkimine ärihoone/laohoone lõunaküljel (asukoht linnakeskuse klass II-IV). Ehitusealune pind kuni 4000 m², normatiiv 1 koht/90 m² kohta asutuse (äripinna) osas (brutopind on kavandatud 1080 m²) 12 kohta ja normatiiv 1 koht /250 m² suletud brutopinna kohta ärihoone lao osas või tootmisotstarbega lao osas (3500 m²) 14 kohta. Kokku on vajalik 26 kohta.

Planeeritud on 29 parkimiskohta, neist üks koht elektriautole ja üks koht invasõidukile. Jalgratastel on 5 kohta (normatiiv 1 koht / 10 töötaja kohta). Vajadusel sasutada saab ka kõrvale (krundid 3 ja 4) planeeritud avalikku parklat, kus on parkimiskohtade varu, parkla kaugus ärihoone sissepääsust alla 100 m.

Kuna parkimiskohtade arvud on näidatud varuga, saab brutopindasid muuta, kui selleks on projekti koostamise käigus vajadus.

Aiandi kinnistu

Kinnistul on kavandatud ehitada rajatisena päikesepaneelide ala ning ärihoone. Hoone rajamise puhul kavandada parkimiskohad projekti koostamise käigus krundi lõunaosas vastavalt parkimisnormatiivile lähtuvalt hoone suuruselt.

Parkimisalad on asfaltkattega, sõiduteealad asfaltkattega.

Krundisestest jalgteede paiknemine on näidatud põhiplaani. Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad kergliiklusteed. Rajatud on kergliiklustee Rakvere-Haljala maanteest ida poole, kuid riigimaantee rek.projekt ei näinud ette maanteest ülepääsu kergliiklusteele planeeringualalt. Peale kergliiklustee rajamist maantee lääneküljel on sellelt ette nähtud perspektiivne juurdepääs ärihoonele läbi planeeringuala parkla.

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Määratakse kehtivate õigusaktide alusel.

Tee kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik (EhS §71), riigikogu seadus 11.02.2015.

ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Tee kaitsevööndisse pole detailplaneeringualal ehitisi kavandatud.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

Alus: Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015.

1 kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

Kuni 1 kV nimipingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Õhuliini mastitõmmitsa või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus

Alus: Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015.

Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

Kaitsevöönd on maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76.

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele on 2 meetrit.

Gaasitorustike kaitsevööndid

Alus: Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015.

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

- 1) A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;
- 2) C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;
- 3) D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga <200 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 3 meetrit;
- 4) D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 200 mm ja <500 mm torustiku

korral torustiku keskjoonest 5 meetrit;

5) D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 10 meetrit.

Kitsendused

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku.

Vastavalt asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Isiklik kasutusõigus seatakse planeeringuala läbivate tehnovõrkude kohal:

- madal- ja keskpinge maakaablite kohal piki kaabelliine 1 m kaugusele äärmistest kaablitest;
- side maakaablite ja- kanalisatsiooni kohal piki kaabelliine 1 m kaugusele kaablist (torust);
- gaasipaigaldise kohal 1 meetri ulatuses mõlemale poole torustiku välimisest mõõtmest
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku kohal piki torustike telgjoont, ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit;

SERVITUUDID

Servituutid teele laiusega kuni 6 m on ette nähtud Haljala tee 5 (krundid 3-4) ja Haljala tee 3 (krunt 2 lõunaosa) kruntidele nende piiri ääres, tagamaks juurdepääs naaberkruntidele, kruntide nr 1 ja nr 2 omanike kasuks. Teeservituut määratakse samuti krundile nr 1 (Aiandi) lõunaosas (laius kuni 6 m), juhul kui ehitatakse välja lääne pool paikneva transpordimaa perspektiivne sõidutee (Ristitee kinnistu).

Krundil nr 2 on lääne- ja põhjaosas teeservituut laiusega kuni 4 m, tagamaks juurdepääsu krundile nr 3 ümber krundi nr 2 hoone, krundi nr 3 omaniku kasuks.

Servituudialade koordinaadid ja pindalad täpsustatakse ehitusprojektide katendite ja liikluskorralduse osa koostamisel, peale mida sõlmitakse vastavad lepingud.

Planeeringualast lõuna pool asuval, olemasoleval Ristmiku kinnistul (transpordimaa) on perspektiivsele juurdesõidutee alale Hõbeda kinnistuni sõlmitud teeservituudi leping Võlaõigusseaduse alusel Hõbeda kinnistu omaniku kasuks. Peale juurdesõidutee välja ehitamist jääb servituudi aluseks Asjaõigusseadus.

Ristmiku kinnistu idapoolses osas tagab teeservituut olemasoleval sõidutee alal juurdesõitu 23 Rakvere-Haljala teelt krundile nr 4. Servituudialade ettepanek näidatud detailplaneeringu põhiplaani.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus

Planeeringuala krundid, mis paiknevad endisel tootmise maa-alal tuleb heakorrastada ja hooldada. Olemasolev kõrghaljastus on vähene, väärtuslikud puud tuleb säilitada

(v.a. hoonestusalade alla jäävad). Haljasalade pind on kavandatud kruntidel maa-ala, kus hoonestust(rajatist) või parkimist pole kavandatud.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on äri- ja tootmiskaade haljasalade nõutav pind 20% krundi pindalast, sellest 50% kõrghaljastus.

Haljala tee 5 (krundid 3 ja 4) haljastuse osa on 30% kogupindalast, Haljala tee 3 on 21% pindalast (ehitise projekteerimisel lubatud hoonestusalal arvestada võimaluse korral täiendavate haljasaladega). Aiandi kinnistu jääb hoonestuse ja rajatise (päikesepaneelide ala) ümber rohumaaks (haljasalaks) vähemalt 24% ulatuses krundi pindalast, v.a. juurdepääsutee lõunaosas (krundi piires vastavalt projektlahendusele). Kõrghaljastus igal krundil 50% haljasalast.

Haljasalade täpsem paiknemine täpsustada projekti staadiumis sõltuvalt hoonete sidumisprojektist. Kõrghaljastuse liikide määramine anda projektlahenduse koosseisus. Põhiplaani on toodud haljasalade ja kõrghaljastuse paiknemise ettepanek.

Kattega alad

Haljala tee 5 (krundid 3 ja 4) ja Haljala tee 3 (krunt 2) on kavandatud asfaltkattega parkla-alad ning lõunaosas paiknev juurdesõidutee. Olemasolevad juurdesõiduteed 23 Rakvere-Haljala riigiteelt planeeringualale ja Ristmiku kinnistult jäävad olemasoleva kattega. Krundil nr 1 võib juurdesõidutee olla kruus-killustikkattega.

Jalgteed ja kergliiklusteed rajada kivi- ja kivikattega.

Katendite täpsem ulatus ja paiknemine lahendada ehitusprojektide asendiplaani joonisel.

Piirded

Planeeringualade kruntide piiridele piirdeaeda paigaldada ei kavandata. Vajaduse tekkimise korral lähtuda valla kehtiva üldplaneeringu tingimustest.

Jäävad olemasolevad piirded planeeringuala põhjapiiril.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal ei kavandata keskkonnaohtlikku tegevust, strateegilist keskkonnamõjude hindamist ei teostata.

Krundi ärihoonete katustelt tulevad sadeveed ei ole reostunud ning need suunatakse põrandaaluste ja krundisiseste sadevete torustikega imbaladeni (haljasalad). Kattega aladelt ja parkimisalalt tulevad sadeveed juhatakse läbi õli-liivapüüdurite imbaladele.

Kruntide jäätmekäitlus on seotud pakendite, materjalide ning tavajäätmete kogumise, vedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega).

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele. Jäätmekäitluse kulud kannab jäätmevaldaja. Jäätmehoolduse arendamist teostatakse kohaliku omavalitsuse jäätmekava alusel.

Kruntidel paigaldatakse jäätmete kogumiseks prügikonteinerid hoonete läheduses.

Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Prügikonteinerite asukoht on näidatud joonisel.

KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks on alljärgnevates alapeatükkides.

Korrashoid

Ümbruskond peab olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohutustundest ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab maa-ala pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus

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

Kuritegevuse ohtu vähendavad ja tagavad ohutust hoonel paiknev välisvalgustus ning videokaamerad või turvasignalisatsioon.

Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga parkla-aladel. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust.

Jälgida tuleks hoonete neid sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", siseministri 16.02.2021 määrusele nr 8 „Tuletõrje veevõtukohta ehitusprojektile esitatavad nõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit (kui hooned on lähemal kui 8 meetrit, tuleb rakendada ehituslikke abinõusid tuleohutuse tagamiseks).

Planeeringuala krundi nr 3 (Haljala tee 5) hoone kaugus naaberkrundi Haljala tee 9 piirist on vähemalt 4 meetrit. Haljala tee 3 (krunt nr 2) hoone kaugus krundi piiridest vähemalt 6 meetrit. Haljala tee 5 ja Haljala tee 3 piiril rajada hoonete vahele tulemüür.

IV kasutusviisi puhul tuleohutusklassiga TP-3 ja TP-2 hoone lubatud kõrgus on 9 m, juhul kui projektlahendusega on määratud hoone kõrguseks lubatud 10 m, peab tuleohutusklass olema TP-1. Arvestada piirpindalade lubatud suurusi lähtuvalt tuleohutusklassist.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs krundile on tagatud ol.oleva kõvakattega sissesõidutee kaudu Rakvere-Haljala riigiteelt km (0,314) või läbi Ristmiku kinnistu. Haljala tee 3 (krundil nr 2) on tagatud ümber hoone sõit mööda servituudi ala (killustik-

või asfaltkattega). Päästeameti masinate manööverduks toimub üldjuhul kõvakattega tee-alal planeeringuala lõunaservas.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: "EVS 812-6:2012 + A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" alusel.

Tulekustutusvee nõutava koguse tagavad maapealsed hüdrandid. Lähim asub lõuna pool Ristmiku kinnistul ca 40 m kaugusel. Teine hüdrant asub põhja pool, Haljala tee 11 kinnistul, ca 150 m kaugusel.

Haljala tee 5 (krundid ja 4) ja Haljala tee 3 (krunt nr 2) rajatavatel hoonetel on IV kasutusviis, tuletõkkesektsioonide pindala on alla 2400 m², põlemiskoormus kuni 600 MJ/m². Hoonetel on ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk 20 l/sek. kolme tunni jooksul.

OHTLIKU ETTEVÕTTE OHUALA

Alus: Päästeameti andmed, Ohtlike ettevõtete ohualad
(https://opendata.smit.ee/gis/ohtlikud_kaitised_ohualad.csv)

Alas: Päästeamet: Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine

Planeeringuala jääb ohtliku ettevõtte AS Olerex Tõrremäe teenindusjaam-tankla (käitise id 256) ohualasse, aadressiga Haljala tee 17/17a Tõrremäe küla Rakvere vald. Ohuallika keskpunkti koordinaat X - 6582770.29 Y - 632748.53.

Käitise ohtlikkus on C (ohtlik ettevõtte), ohuala raadius 436 m. Käitise kemikaalid: bensiin (max. kogus 34.88); propaan-butaan ehk LPG (kogus 4.12); diiselkütus (46.48).

Ohtliku ettevõtte (tankla) iseloomustus: Doomino efekti ei põhjusta (False), ei ole seotud mürgisusega (False), on seotud soojuskiirguse ohuga (True), on seotud ülerõhuga (True), ei ole põlemist soodustav (False).

Tagajärgede raskusastmed - hindamise skaala järgi on C – tagajärg raske.

Tagajärje kirjeldus elu ja tervisele - Haiglaravi või esinevad jäädavad tervisekahjustused. Kahjulik mõju nii ettevõtte territooriumil kui võimalik levik väljaspool ettevõtte territooriumi.

Tagajärje kirjeldus keskkonnakahjustustele - Täielikult taastuv või taastatavad kahjustused, millel on väheohtlik mõju ka päästetööde järgselt. Sündmuskoha piiramine kuni mõju täieliku kadumiseni

Planeeringuala mõjud - lähim ehitise jääb ohuallikast 250 m kaugusele ja on reljeefi alusel 4 m ohuallikast kõrgemal. Ohuallika ja planeeringuala vahel paiknevad muud hooned. Planeeringuala hooned ja taristu ohtlikku ettevõtet (tankla) ei mõjuta.

Ohtliku ettevõtte mõjud - Planeeringuala ehitise mõjutavad ohtlikku ettevõtte poolt õnnetuse korral soojuskiirguse suurenemine ja ülerõhu tekkimine. Soojuskiirguse ohtu inimestele vähendab kavandatud ehitiste piisava soojusisatsiooniga mittepõlevatest materjalidest fassaadimaterjalid ja võimalus kasutada evakuatsioonipäase, mis avanevad ohuallikast eemale (lõuna suunas). Ülerõhu tekkimise mõju ohtlikust vähendab see, kui ohuallika poolses fassaadi osas (põhja külg) ei paigaldata aknaid (kirka klaasiga).

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringuala idaosas paiknevad elektri keskpinge ja madalpinge maakaablid, sidekaabel, gaasitrass ning idaservas ühisveevärgi ja reovee ühiskanaliseerimise torustikud. Sadevee kanalisatsioon puudub.

Puurkaevud

Planeeringualal asuvad kaks puurkaevu – Haljala tee 3 (PRK0003109) ja Aiandi kinnistul (PRK0003125).

Puurkaevud ei ole kasutuses. Detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku nimetatud kaevud tamponeerida.

Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 35870911, 7. detsember 2021. Haljala tee 3 ja 5 ning Aiandi kinnistule planeeritakse uus fiiberoptiline sidetaristu lähtudes Telia sidekaevust RK2-045 (riigitee ääres). Sidekaabli torustik ehitatakse piki Ristmiku kinnistu (transpordimaa) põhjaserva. Fiiberoptilise kaabli projekteerimiseks taristusse taotlema Telialt täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrivarustus

Olemasolev liitumiskilp Haljala tee 5 töökoja seinal likvideeritakse. Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 393464, 27. november 2021. Aiandi (krunt 1), Haljala tee 3 (krunt 2) ja Haljala tee 5 (krunt 3+4) kruntide elektrivarustus lahendatakse olemasoleva Nr 26 Aiandi alajaama baasil. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse liitumiskilbid Haljala tee 7 kinnistu piirile. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Planeeritava tänava (Ristmiku kinnistu, transpordimaa) põhja serva on ette nähtud perspektiivsete elektrimaakaablite koridor. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Kruntidel on vajalik rajada välisvalgustus maakaablite paigaldusega. Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti välisvõrkude osas.

Veevarustus

Planeeringuala krundi Haljala tee 5 (liidetavad krundid 3 ja 4) veevarustus tagatakse olemasolevast kinnistu veevärgi trassist, mille liitumispunkt ühisveevärgiga on krundi idapiiril. Veetrassi pikendatakse rajatava ärihooneni. Ühisveevärgi magistraalitorustik ehitatakse alates Ristmiku kinnistul paiknevast torustikust läbi krundi 2 (Haljala tee 3) ja krundi 1 (Aiandi) kuni Risttee kinnistuni, torustiku baasil toimub lääne poole jäävate maaüksuste perspektiivne veevarustus. Torustikule paigaldatakse maakraanid kahega, mis jäävad kruntide 1 ja 2 ning Hõbeda kinnistu liitumispunktideks.

Kanalisatsioon

Planeeringuala krundi Haljala tee 5 (liidetavad krundid 3 ja 4) reovee kanalisatsioon tagatakse olemasoleva, krundil paikneva kanal.trassi baasil, mille liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (vaatluskaev) on krundi idapiiril. Kanalisatsiooni sisestus uude hoonesse ehitatakse täiendavalt olemasoleva krundisisesse trassi baasil.

Kanalisatsiooni magistraalorustik ehitatakse alates Ristmiku kinnistul paiknevast torustikust läbi krundi 2 (Haljala tee 3) ja krundi 1 (Aiandi) kuni Risttee kinnistuni, torustiku baasil toimub lääne poole jäävate maaüksuste perspektiivne kanalisatsiooni varustus. Torustikule paigaldatakse vaatluskaevud, mis jäävad kruntide 1 ja 2 ning Hõbeda kinnistu liitumispunktideks.

Nimetatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni magistraalorustikud ehitatakse arendaja poolt ning antakse tasuta üle vee-ettevõtjale.

Sadevete kanalisatsioon

Aiandi, Haljala tee 5 ja Haljala tee 3 planeeritud kruntide kattega aladelt ja parkimisaladelt tulevad sadeveed juhitakse läbi õli-liivapüüdurite imbaladele. Hoonete katuse sadeveed immutatakse samuti haljasaladel.

Gaasivarustus

Vajadusel tagatakse Haljala tee 5 ja Haljala tee 3 kruntide gaasivarustus olemasoleva gaasitrassi baasil, mis paikneb Haljala tee 5 kinnistu lõunaosas (krundid 3 ja 4). Liitumiseks gaasivarustusega tuleb teha taotlus tehnilistele tingimuste väljastamiseks ja liitumislepingu sõlmimiseks.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud, tellija-arendaja avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

ARENDAJA TEGEVUS PLANEERINGUALAL

Arvestades jääkreostusega ala naabrust soovitab Keskkonnaamet enne olemasolevate puurkaevude tamponeerimist teha veeanalüüsid, et saada informatsioon selle kohta, mis kvaliteediga on vesi vaatluskaevudest (uuringu puurkaevud nr 19816 ja 19817) sügavamal. Puurkaevude tamponeerimisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust. Puurkaevude likvideerimine ja registrist kustutamine tuleb teostada enne ehitusloa taotlust ehitustegevuseks puurkaevu praegusel sanitaarkaitsealal.

Sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealadid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et äri- ja tootmistegevuse ning hoonete tehnoseadmete tööst tekkiv müra ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Koostas:

R. Kull

Koostas:

A. Klaasen