# SELETUSKIRI

# ***DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS***

Rakveres L.Koidula tn 15 ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Rakvere linnavalitsuse korraldus nr 125 22.veebruar 2016.a. detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on:

* ehitusõiguse määramine ja hoonestusala määramine uue kogudusehoone rajamiseks
* ehitiste arhitektuursete ja ehituslike tingimuste määramine
* liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
* kujade määramine
* tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsuteede asukoha määramine
* õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine
* müra-, vibratsiooni-, insolatsioonitingimusi ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine .

# ***LÄHTEOLUKORD***

### Kehtivad planeeringud. Katastriüksused.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rakvere linna üldplaneering.

Kehtivaid detailplaneeringuid maa.ala kohta ei ole.

Planeeringualal asub tervikuna üks katastriüksus: L.Koidula tn 15, katastritunnusega 66301:020:0300, sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa, pindala 1865 m².

Osaliselt asub planeeringualal Lydia Koidula tänav T, katastritunnusega 66301:022:0057, sihtotstarbega transpordimaa 100%. Planeeringualal asub ka põiktänav Lydia Koidula tänav L3, millele ei ole katastritunnust määratud.

**Ehituslik ja looduslik situatsioon.**

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Rakvere linna keskosas, L.Koidula tänava ääres, korter- ja pereelamute piirkonnas.

Põhjapoolsetel naaberkinnistutel, L.Koidula tn 13 ja Võimla tn 3, asuvad silikaatkivist rajatud 4-korruselised korterelamud. Lisaks paikneb põhja pool L.Koidula tn 13a kinnistu, millel paikneb 1-korruseline garaažihoone.

Ida pool asuvad Võimla tn 1 kinnistu, millele on rajatud 1930-ndatel kirikuhoone, mida kasutatakse võimlana ja L.Koidula tn 15a, kus paikneb ühekorruseline pereelamu.

Lõunas, teisel pool umbtänavat, asub kahekorruseline puitkonstruktsioonidel korterelamu koos abihoonega aadressiga L.Koidula tn 17.

Lääne poolt piirneb detailplaneeringuala L.Koidula tn 14 ja L.Koidula tn 16/16a kinnistutega, kus asuvad 2- ja 3-korruselised puitehitised.

L.Koidula tn 15 kinnistul asub kahekorruseline madala ühepoolse kaldega katusega puitkonstruktsioonis kirikuhoone. Lisaks paikneb kinnistul ühekorruseline puidust abihoone-kuur.

Planeeringuala kinnistu on heakorrastatud, põhja- ja idapiiril paikneb kõrghaljastus, idapoolsel õuealal kasvavad viljapuud.

Läänepoolsel piiril on kivi- ja asfaltkattega parkimisala, kinnistule sissesõit toimub L.Koidula tänava poolt värava kaudu. Krundisisesed teed on killustikkattega, jalgteed kiviplaatkattega. Kinnistut ümbritsevad puit- ja terasvõrkpiirded.

**Liikluskorraldus.**

Planeeringuala kinnistule L.Koidula 15 toimub juurdepääs kahesuunalise liiklusega L.Koidula tänavalt. Parkimine toimub kinnistu lääneosas ja õuealal.

L.Koidula tänav on selles lõigus suhteliselt vähese liiklusintensiivsusega. Asfaltkattega sõidutee laius on ca 7,0 meetrit, kahel pool paiknevad asfaltkattega kõnniteed. Tänava edasises osas asub kõnnitee läänepoolsel küljel.

Planeeringuala lõuna osas paikneb kruuskattega umbtänav Lydia Koidula tänav L3, mille kaudu toimub juurdepääs L.Koidula tn 15a ja L.Koidula tn 17 kinnistutele.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

### Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus.

Krundijaotust ei toimu, L.Koidula tn 15 kinnistu (ka krunt nr 1) sihtotstarbeks jääb ühiskondlike hoonete maa (100%), detailplaneeringu sihtotstarbeks sakraal- ja tavandihoone maa(100%), pindala 1865 m².

Umbtänava Lydia Koidula tänav L3 (ka krunt nr 2) sihtotstarbeks jääb transpordimaa, planeeringu sihtotstarbeks tee ja tänava maa, pindala 214 m².

### Ehitusõigus.

Detailplaneering annab projektlahendusena detailplaneeringuala krundil nr 1 uue hoonestusaluse pinna kogudusehoone rajamiseks, mille paiknemine, samuti ehitusõiguse näitajad, on toodud detailplaanil. Krundi lubatud hoonestusalune pind kuni 1000 m², maksimaalne kõrgus 12 m, korruselisus kuni 2, täisehituse protsent on 54.

### Olulisemad arhitektuurinõuded.

Kuivõrd rajatav kogudusehoone jääb paiknema avalikku linnaruumi, tuleb see lahendada eraldi projekti alusel. Planeeritava juurdeehituse arhitektuur peab olema piirkonna miljöösse ja linnaruumi sobiv.

Avalike objektide puhul, mille kavandatav suletud netopind on suurem kui 1200 m², korraldatakse arhitektuurse lahenduse leidmiseks kutsutud arhitektuurivõistlus vähemalt kolme erineva osavõtjaga. Laekunud lahenduste alusel valiti parimaks Arhitektuuribüroo Luhse&Tuhal eskiislahendus, milline on võetud käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks.

Fassaadidel tuleb vältida imiteerivaid materjale, fassaadikatteks on lubatud paigaldada krohv, puit, klaas, alumiinium-elemendid.

Illustratsiooniks lisatakse detailplaneeringule hoone eskiislahendus.

***LIIKLUSKORRALDUS***

# **Liiklemisvõimalused maa-alal.**

Detailplaneeringu projektlahendus L.Koidula tänava liikluskorralduses muudatusi ette ei näe.

L.Koidula tn 15 kinnistu majandusõuele jääb toimuma juurdepääs kruuskattega põiktänavalt Lydia Koidula tänav L3. Samuti on sealt juurdesõit L.Koidula tn 15a ja L.Koidula tn 17 kinnistutele.

L.Koidula tänava poolt toimub krundile nr 1 juurdepääs jalakäijate jaoks.

# **Parkimine ja kõnnitee.**

Sõidukite parkimine külalistele toimub L.Koidula tn 15 kinnistu läänepoolses küljes, tänava ääres. Parkimiskohti sakraalhoonele on 8 (nõutav vähemalt 1 parkimiskoht/180 m² hoone brutopinna kohta). Hoone suletud brutopind ei ole üle 1400 m².

Parkimisala on kas kivi- või asfaltkattega.

Täiendavalt saavad külalised parkida ka L.Koidula tn 14 kinnistu ees parkimisalal.

Personali parkimine võib toimuda ka majandusõuel kivikattega alal.

Täiendavaid kõnniteid ei rajata, jalakäijate liikumine L.Koidula tn 15 kohal toimub ümber parkimisala.

***KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID***

Määratakse kehtivate õigusaktide alusel.

**Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.**

Alus: 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 masttõmmitsa või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

**Sideehitise kaitsevööndi ulatus.**

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

Maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

**Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.**

Alus: 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 – 2 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 on seatud:

* Krundil nr 1 (L.Koidula tn 15) elektri madalpinge maakaablite kohale võrguettevõtja kasuks 1 m kummalegi poole äärmistest kaablitest
* Krundil nr 1 veetrassi kohale L.Koidula tn 15a kasuks 2 m kummalegi poole torustikust.

Sõlmida vastavad kasutusõiguse lepingud.

# **Servituudid.**

Servituute ei seata.

# ***HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD***

### Heakorrastus.

L.Koidula tn 15 kinnistu tuleb peale sakraalhoone rajamist heakorrastada ja haljasalad hooldada.

Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse kohtades, mis jäävad hoonestusala alla – kinnistu põhjapiiril ning praegusel õuealal. Samuti kõrghaljastus, mis jääb projekteeritud majandusõue kohale.

Kõrghaljastus säilib kinnistu lääne- ja idaosas, haljasaladel. Uus kõrghaljastus on kavandatud sakraalhoone uuel läänepoolsel siseõuel haljassaartele.

Kuna kõrghaljastust likvideeritakse olulises mahus, tuleb krundi omanikul vajadusel teostada asendusistutus KOV poolt määratud kohas.

**Kattega alad.**

Kinnistul L.Koidula tn 15 paigaldatakse uuel parkla-alal kivi- või asfaltkatend. Idapoolne majandusõu rajatakse kivikatendiga.

Uue hoone sisemine õueala ehitatakse kivikattega, millel on sees haljassaared.

### Piirded.

Olemasolevad piirded lammutatakse. Piirdeks jäävad hoone välisseinad või kivimüür kinnistu läänepoolses osas.

Idapoolses osas paigaldatakse uus terasvõrkpiire ümber õueala.

***KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS***

Detailplaneeringualal ei kavandata keskkonnaohtlikku tegevust.

Krundi nr 1 katenditelt tulevad sajuveed ei ole reostunud ning need hajutatakse imbaladel ja looduslikel haljasaladel pinnasesse. Hoone katustelt juhitakse sajuveed vihmaveesüsteemidega Lydia Koidula tänav L3 suunas, kus nad on suunatud pinnase kalletega olemasolevate restkaevudeni L.Koidula tänaval. Uue ehitise põhjapoolse saaliosa viilkatuse sajuveed saab juhtida imbaladele, mis paiknevad ida- või läänepoolse sisemise õueala all.

Krundi nr 1 jäätmekäitlus on seotud tavajäätmete kogumise, äravedamise 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.

Krundil nr 1 on jäätmete kogumiseks prügikonteiner(id).

Konteinerid paiknevad idapoolsel õuealal. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud krundi nr 2 kaudu (vajadusel teisaldatakse konteinerid äraveo päevaks tänava äärde). 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:

**Korrashoid.**

L.Koidula tn 15 kinnistu peab olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohutustundest ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab ala pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Kinnistu välisperimeetril paikneb kas hoonestus või piirded, seega on tegemist suletud alaga.

**Elavus.**

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Samas on L.Koidula tn 15 kogudusehoone kasutusel ööpäevaringselt (hoones on korter).

**Valgustus ja vargused.**

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt 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. Võimaluse korral paigaldada valvesüsteem.

## TULEOHUTUS

Planeeritav hoone tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06 2015 määrusele nr 54 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

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

Naaberkinnistute L.Koidula tn 13, Võimla tn 3, L.Koidula tn 17 ja L.Koidula tn 15a hooned jäävad kavandatavast ehitisest vähemalt 8 meetri kaugusele.

Naaberkinnistul, L.Koidula tn 13a asuva garaažihoone lõunapiiri läheduses paiknev sein ning otsaseinad on rajatud tulemüürina, tagumise seina kõrgus krundi nr 1 piiril ligi 4 meetrit. Garaaži katuslagi on ehitatud r/b. paneelidest, katusekate rullmaterjalist.

Rajatava kogudusehoone põhjapoolne välissein tuleb rajada tulemüürina. Põhjapoolse viilkatusega saaliosa otsaseinte välispind peab olema tuletundlikkuse tasemega A1. Sama hooneosa katus klassiga Broof.

Kuna sakraalhoone kõrgus on planeeritud kuni 12 meetrit, peab hoone vastama tulepüsivuse klassile TP-1.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs L.Koidula 15 kinnistule on tagatud L.Koidula tänava (asfaltkattega) ja põiktänava Lydia Koidula tänav L3 (kruus-killustikkattega) poolt. Samuti on võimalik kustutustöid teha L.Koidula tn 13 poolt, kus puuduvad piirded ja tee-ala on asfaltkattega.

Päästeameti masinate manööverdus toimub tänava-alal või katendiga alal.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: “[EVS 812-6:2012](http://www.evs.ee/tooted/evs-812-6-2012) **Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” alusel.**

Tulekustutusvee nõutava koguse tagab olemasolev maa-alune hüdrant, mis asub L.Koidula tänaval, planeeringualast põhja suunas, kaugus ca 90 meetrit.

Teine lähim hüdrant asub L.Koidula tänava ringteel, 150 meetri kaugusel.

**Sakraalhoonel on IV kasutusviis, 2 korrust, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m2, tuletõkkesektsioonide pindala on alla 800 m². Hoonele** on ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/sek. kuni kolme tunni jooksul.

# ***TEHNOVÕRGUD***

### Olemasolev olukord.

Detailplaneeringuga käsitletaval alal paiknevad elektri madalpinge maakaablid, veetrass, kanalisatsioonitrass (ühisvoolne) ning sidevarustuse õhuliin.

**Sidevarustus.**

L.Koidula tn 15 kinnistu sidevarustus tagatakse maa-aluse sidekaabli (kanalisatsiooni) paigaldamisega L.Koidula tn 17 ees paiknevast õhuliini mastist uue kogudusehooneni lääne poolt.

**Elektrivarustus.**

L.Koidula tn 15 kinnistu elektrivarustus tagatakse vastavalt tehnilistele tingimustele. Elektrivarustuse aluseks on olemasolev liitumisleping, täiendavaks elektrivõimsuseks on esitatud vastav taotlus.

Kinnistul paiknevad elektri madalpinge maakaablid tuleb ehitusala alt ja L.Koidula tn 15 kinnistu lõunapiirilt ümber tõsta Lydia Koidula tänav L3 põiktänava alla vajalikus ulatuses.

# **Veevarustus.**

Planeeringuala kinnistu veevarustus on tagatud olemasoleva liitumislepinguga.

Kinnistul asuv veetrass jääb ehitusala alla ning likvideeritakse, mille lahendus antakse projektistaadiumis. Uus veetrass ehitada ühisveevärgi torustikuna tänava-alas Lydia Koidula tänav L3. Uue trassi alguspunkt olemasolevast ühisveevärgitrassist, mis paikneb L.Koidula tänava all. Selle trassi kaudu saavad veevarustuse L.Koidula tn 15, L.koidula tn 17 ja L.Koidula tn 15a kinnistud.

Liitumispunktid (maakraan kapega) jäävad kuni 1 m kaugusele kinnistute piirist.

Enne ehitustööde algust tuleb sõlmida maaomanikuga (Lydia Koidula tänav L3 kinnistu) kasutusõiguse leping Rakvere Vesi AS kasuks.

Peale trassitööde lõppu antakse uus harutrass tasuta üle Rakvere Vesi AS-le.

**Kanalisatsioon.**

Planeeringuala kinnistu kanalisatsioonivarustus on tagatud olemasoleva liitumislepinguga.

Olemasolev reovee kanalisatsioonitrass L.Koidula tn 15 kinnistul likvideeritakse, mille lahenduse kirjeldus antakse projektistaadiumis. Uus kanalisatsioonitrass ehitada tänava-alas Lydia Koidula tänav L3 ühiskanalisatsiooni torustikuna. Uue trassi alguspunkt olemasolevast ühiskanalisatsiooni trassi vaatluskaevust, mis paikneb L.Koidula tänava all. Ehitatava trassi kaudu saavad kanalisatsiooni varustuse L.Koidula tn 15, L.Koidula tn 17 ja L.Koidula tn 15a kinnistud.

Liitumispunktid (vaatluskaevud) jäävad kuni 1 m kaugusele kinnistute piirist.

Enne ehitustööde algust tuleb sõlmida maaomanikuga (Lydia Koidula tänav L3 kinnistu) kasutusõiguse leping Rakvere Vesi AS kasuks.

Peale tööde lõppu antakse uus harutrass tasuta üle Rakvere Vesi AS-le.

Koostas: A.Klaasen