**Töö nr: 07/22**

**Huvitatud isik:** **AMEM Kinnisasja Arendamise Osaühing**

**Meelis Eldermann**

+372 5242174

meelis.eldermann@vkg.ee

**Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute detailplaneering**

Detailplaneeringu koostaja:

**RUUM JA MAASTIK OÜ**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Arhitektuurse eskiisprojekt koostaja:

**NASA OÜ**

**Liina Link**

**Katrin Tääker**

Tallinn

2023

**Sisukord**

[I Menetlusdokumendid 2](#_Toc134523564)

[II Seletuskiri 3](#_Toc134523565)

[1. Eesmärk 3](#_Toc134523566)

[2. Koostamise alused 3](#_Toc134523567)

[2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid 3](#_Toc134523568)

[2.2 Uuringud 3](#_Toc134523569)

[2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused 3](#_Toc134523570)

[3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Üldplaneeringud 3](#_Toc134523571)

[3.1 Olemasoleva olukorra analüüs 6](#_Toc134523572)

[4. Lahenduse idee kirjeldus 7](#_Toc134523573)

[4.1 Lahenduse idee kirjeldus. Arhitektuurne kontseptsioon 7](#_Toc134523574)

[4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused 7](#_Toc134523575)

[4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted 9](#_Toc134523576)

[4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 9](#_Toc134523577)

[5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus 10](#_Toc134523578)

[6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded 11](#_Toc134523579)

[6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded 11](#_Toc134523580)

[6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks 11](#_Toc134523581)

[7. Tuleohutuse tagamine 11](#_Toc134523582)

[8. Keskkonnakaitse abinõud 12](#_Toc134523583)

[9. Kuritegevuse ennetamine 12](#_Toc134523584)

[10. Servituutide vajadus 13](#_Toc134523585)

[11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped 13](#_Toc134523586)

[12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 13](#_Toc134523587)

[III Lisad 14](#_Toc134523588)

[IV Joonised 15](#_Toc134523589)

[V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ 16](#_Toc134523590)

# I Menetlusdokumendid

1. AMEM Kinnisasja Arenduse Osaühingu taotlus detailplaneeringu algatamiseks, 19.07.2022;
2. Rahandusministeeriumi kiri 24.10.2022 nr 15-3/8097-2;
3. Keskkonnaameti kiri 02.11.2022 nr 6-5/22/19846-2 „Seisukoht Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“;
4. Keskkonnaameti korraldus 01.12.2022 nr 1-3/22/590 „Veehaare sanitaarkaitseala vähendamine- Ranna tn 19 (Ülejõe)(677)“;
5. Loksa Linnavolikogu otsus 22. detsember 2022 nr 27 „Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
6. Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkulepe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, 26.01.2023;

# II Seletuskiri

## 1. Eesmärk

Planeeritud ala paikneb Loksa linnas. Põhjapoolne planeeritud ala piirneb asja renoveeritud kooli staadioniga ning lõunaosa Männi ja Kuuse tänavate vahelisel alal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Männi tn 1a, 1b, 36e ja 36f ning Staadioni tn 3 maaüksustel elamumaa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine pereelamute ehitamiseks.

Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks haljastus- ja heakorrastus põhimõtetete määramine ning tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

## 2. Koostamise alused

### 2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

* Planeerimisseadus;
* Loksa Linnavolikogu otsus 22.12.2022 nr 27 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
* Keskkonnaameti korraldus 01.12.2022 nr 1-3/22/590 veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta;
* Harju maakonnaplaneering 2030+;
* Loksa linna üldplaneering 2009;
* Loksa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032.

### 2.2 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamise teostas Geodeesia24 OÜ, töö nr 7279-23.

### 2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused

Alal ei paikne muinsuskaitselisi ja looduskaitselisi piiranguid. Männi tn 1a kinnistule ulatub Ranna tn 19 kinnistul paikneva puurkaevu kitsendus. Ranna tn 19 (Ülejõe) (677) veehaarde puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0000677) sanitaarkaitseala ulatuseks on 30 meetrit.

## 3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Üldplaneeringud

Planeeritud ala, paikneb Loksa linnas ja hõlmab viite maaüksust ning nendega piirnevaid transpordimaa maaüksusi.

Alale on juurdepääsud tagatud avalikelt munitsipaalomandis olevatelt teedelt: Staadioni tänav, Ranna tänav, Männi tänav ja Kuuse tänav.

Planeeritud ala lähipiirkond on väljakujunenud elamupiirkond, naaberalal on värskelt rekonstrueeritud staadion.

Lähipiirkonnas on hoonestatud kinnistute maakasutuse sihtotstarbeks elamumaa, ülejäänud maaüksused on maatulundusmaa, transpordimaa või üldkasutatava maa maakasutusega.

Hara laht paikneb ala lääneosas ning teenindusala ja Loksa linnakeskus Valgejõe paremkaldal Tallinna tänava ääres

Vt. joonis nr 2 `Ruumilise keskkonna analüüs´.

**Loksa linna üldplaneering**



Loksa linna üldplaneering on kehtestatud Loksa Linnavolikogu 14.05.2009 otsusega nr 38. Planeeritud ala paikneb tiheasustusalal. Linna üldplaneeringu kohaselt on põhjapoolse ala juhtotstarbeks määratud rohealaga integreeritavate spordiehitiste maa (HSP) ning lõunapoolne ala oli määratud arengualaks, mille juhtotstarbeks oli parkmetsaga integreeritavate kuurortehitiste arenguala (AH).

Üldplaneering on kehtiv olnud 14 aastat, selle aja jooksul on rekonstrueeritud Loksa staadion. Staadionit ümbritsev ala, sh planeeritud ala, mis oli ka reserveeritud spordiehitiste maaks, ei ole vajadust välja arendada. Planeeritava ala arendamisel on lähtutud kontaktala maakasutusest, milleks on väikeelamute maa (EV).

Lõunapoolse planeeringuala osas ei ole samuti kuurortehitiste arendamist toimunud.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku linna üldplaneeringu (ÜP) muutmiseks:

* ÜP kohane rohealaga integreeritud spordiehitiste juhtotstarbega maa muutmine väikeelamumaa juhtotstarbega alaks;
* parkmetsaga integreeritavate kuurortehitiste arenguala juhtotstarbe muutmine väikeelamumaa juhtotstarbega alaks.

**Üldplaneeringu muutmise põhjendus**

Üldplaneeringu maakasutuse muudatused ei ole suuremahulised.

Detailplaneeringus kavandatakse rohealaga integreeritud spordiehitiste juhtotstarbega maa muutmine väikeelamumaa juhtotstarbega alaks. Üldplaneeringu muutmine on 7% ulatuses Valgejõe vasakkalda spordiehitise juhtotstarbest.

Männi tn 36e ja 36f kinnistud paiknevad olemasolevate elamumaa ja staadioni vahelisel alal. Planeeringu lahendus võimaldab tasakaalustatult linnakeskkonda tihendada ning kavandada alale 5 elamumaa krunti. Elamumaa kruntide kavandamine ei ole vastuolus üldiste linna arengusuundumustega.

Staadioniala arendamine on lõpusirgel ning selleks ei ole vajalik täiendavaid maid reserveerida.

Viie elamumaa krundi kavandamine toetab piirkonna jätkusuutlikku arengut- rajatud on uus juurdepääsutee, mis teenindab nii staadioni kui tagab juurdepääsu kavandatud kruntidele; ala on varustatud tehnovõrkudega, korrastatud on sademeveesüsteem ning uued elamumaa krundid on naaberkinnistutega suurustega võrreldavad. Kavandatud kruntidel on madal täisehituse protsent (20%), mis võimaldab luua haljastatud õueala vältides piirkonnale mitteomast suurt hoonestustihedust.

Alal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust, ala ei paikne ei muinsuskaitse ega looduskaitse kitsendustega alal. Linnaruumiliselt paikneb ala tupiktänaval, eemal läbivatest teedest. Linnaruumiliselt olulisi muudatusi planeeringuga ei kaasne.

Detailplaneeringus kavandatakse parkmetsaga integreeritavate kuurortehitiste arenguala juhtotstarbe muutmine väikeelamumaa juhtotstarbega alaks. Üldplaneeringus on Mere-Ranna-Männi- ja Rahu kvartali suurus 11 ha, millest detailplaneeringus 3,3 ha suurune osa elamumaaks, mis moodustab kogualast 1/3.

Väikeelamute kavandamine üldplaneeringukohasele spaa-alale on piirkonnale iseloomulik ning tagab jätkusuutliku arengu. Üp kohase suurema ehitisealuse pindala ning suurema kõrgusega hooned asenduvad pereelamutega, üldplaneering nägi ette ala hoonestamise. Hoonestus on liigendatud, madala täisehituse protsendiga (20%) vastupidiselt suuremahulisele ärihoonele, mida nägi ÜP ette. Üldplaneeringut ei ole alal ellu viidud 14 aasta jooksul, mis on piisavalt pikk aeg ja võimaldab arengut, mille järele on piirkonnas suurem nõudlus.

Piirkonnas on väljaarendatud tänavad ja tehnovõrkudega varustatus.

Loksa linna arengukava ja visioon aastaks 2040 eesmärgiks on seatud linnaruumi otstarbekas kasutamine ja mitmekesiste eluaseme valikuvõimaluste loomine, arvestades linn ajaloolisi ja kultuurilisi väärtusi. Arengukava ülesannetena on välja toodud:

- võtta kasutusele uue elamuehituseks sobivad maa-alad;

- detailplaneeringute kehtestamisel järgida keskkonnaalaseid nõudeid;

- eristada miljööväärtuslikud piirkonnad ja säilitada nende iseloomulikud pinnavormid ja ehitiste arhitektuurilahendused ning muud väärtused.

Detailplaneering ei ole vastuolus linna üldiste suundumustega ja arenguvõimalustega.

### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Detailplaneeringut koostatakse viiele maaüksusele. Planeeritud alasse on kaasatud ka transpordimaa krundid.

**Aadress Katastritunnus Suurus Sihtotstarve**

Männi tn 1a 42401:004:0018 16010 m2 maatulundusmaa 100%

Männi tn 1b 42401:004:0019 17365 m2 maatulundusmaa 100%

Männi tn 36e 42401:001:0014 2874m2 maatulundusmaa 100%

Männi tn 36f 42401:001:0013 1091 m2 maatulundusmaa 100%

Staadioni 1n 3 42401:001:0159 3611 m2 elamumaa 100%

Planeeritud maaüksused on eraomandis.

Planeeritud alas paiknevatelt transpordimaa kruntidelt on tagatud juurdepääsud kinnistutele: Staadioni tänav (42401:001:0162), Ranna tänav (42401:001:0074), Kuuse tänav (42401:001:0134) ning Maleva tänav (42401:001:0062) ja Metsa tänav (42401:001:0063). Transpordimaa kinnistud on munitsipaalomandis.

Planeeritud alaga piirnevad järgmised kinnistud:

**Aadress Katastritunnus Sihtotstarve Pindala**

Männi tn 22 42401:001:0140 elamumaa 1503 m2

Männi tn 24 42401:001:0150 elamumaa 1505 m2

Staadioni tn 2 42401:001:0166 üldkasutatav maa 44311 m2

Männi tn 20/2 42401:001:0130 elamumaa 1118 m2

Männi tn 20/1 42401:001:0120 elamumaa 1325 m2

Männi tn 18 42401:001:0110 elamumaa 1555 m2

Ranna tn 16 42401:001:0420 elamumaa 1763 m2

Ranna tn 14a 42401:001:0164 elamumaa 553 m2

Staadioni tn 1 42401:001:0161 elamumaa 579 m2

Ranna tn 17 42401:004:0026 elamumaa 4200 m2

Männiku 42401:001:0115 sihtostarbeta maa 1118 m2

Metsatuka 42401:001:0141 sihtotstarbeta maa 12503 m2

Mere tn 23 42401:001:0103 sihtotstarbeta maa 25233 m2

Planeeritud maaüksused ei ole hoonestatud. Alale ei ole varasemalt detailplaneeringut koostatud.

## 4. Lahenduse idee kirjeldus

### 4.1 Lahenduse idee kirjeldus. Arhitektuurne kontseptsioon

Arhitektuurse kontseptsiooni on välja töötanud NASA OÜ arhitektid Liina Link ja Katrin Tääker.

### 4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud ala hõlmab viite maaüksust ning nendega piirnevaid transpordimaa kinnistuid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada elamumaa- ja transpordimaa krundid. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.

Transporimaa krundid moodustatakse elamumaa kruntidele juurdepääsu tagamiseks, osaliselt on juurdepääsud kavandatud ka olemasolevatelt avaliku kasutusega teedelt.

Planeeritud krundi kasutamise tingimused:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos nr** | **Krundi planeeritud suurus (m²)** | **Hoonete suurim lubatud ehitisealine pind, maapealne/maa-alune (m²)** | **Hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)** | **Põhihoonete suurim korruselisus, maapealne/maa-alune** | **Põhihoone kõrgus (meetrites)** | **Abihoone suurim maapealne korruselisus, kõrgus meetrites** | **Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)** | **Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)** | **Suletud brutopind KÜ sihtotstarvete kaupa m² (maapealne)** | **Täisehituse %** |
| 1 | 2129 | 420/420 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E420 | 20% |
| 2 | 1821 | 360/360 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E360 | 20% |
| 3 | 1518 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 4 | 1519 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 5 | 1535 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 6 | 1006 | - | - | - | - | - | LT 100 | L 100 | - | - |
| 7 | 1533 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 8 | 1527 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 9 | 1537 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 10 | 1507 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 11 | 1600 | 320/320 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E320 | 20% |
| 12 | 1521 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 13 | 1570 | 310/310 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E310 | 20% |
| 14 | 1555 | 310/310 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E310 | 20% |
| 15 | 1670 | 330/330 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E330 | 20% |
| 16 | 1524 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 17 | 1506 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 18 | 1590 | 320/320 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E320 | 20% |
| 19 | 1525 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 20 | 1590 | 320/320 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E320 | 20% |
| 21 | 5549 | 20 | -/1 | - | - | 1/4 | LT95  OE20 | L95  T20 | T20 | - |
| 22 | 1536 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 23 | 1518 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 24 | 1512 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 25 | 1505 | 300/300 | 1/1 | 1/-1 | 8 | 1/5 | EP100 | E100 | E300 | 20% |
| 26 | 1550 | - | - | - | - | - | LT100 | L100 | - | - |
| Kokku | 44453 |  |  |  |  |  |  |  | E7190 |  |

E-elamumaa, L- transpordimaa; EP- üksikelamu maa, LT- tee ja tänava maa; OE-alajaam, T-tootmismaa

Kavandatud elamumaa krundile on lubatud ehitada alla 20 m2 suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi (nt. varjualune) kavandatud hoonestusalasse. Alla 20m2 suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi on lubatud rajada maksimaalselt kaks. Alla 20m2 ehitiste ehitisealune pind on arvestatud hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna arvestusse. Lubatav ehitiste arv (kuni 2) aga, ei kajastu detailplaneeringu hoonete arvus.

Positsioon nr 26 krunti on võimalik perspektiivselt liita Kuuse tänava transpordimaa kinnistuga (42401:001:0134).

### 4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahenduse koostamisel on aluseks võetud piirkonna väljakujunenud liiklusskeem ja tänavate võrgustik.

Kavandatud elamumaa kruntidele juurdepääsu tagamiseks on moodustatud transpordimaa krundid pos nr 6 ja 21. Olemasolevad juurdepääsuteed on Staadioni, Männi ja Kuuse tänavad, kust on ühendused loodud moodustatud transpordimaa kruntide ning osaliselt ka uute elamumaa kruntidega. Elamumaa krunte teenindavatel transpordimaal on jagatud tänavaruum ning õueala liikluskord.

Pos nr 6 krunt on tupiktänav ümberkeeramisega. Pos nr 21 on Kuusiku tänavaga ühendatud ühesuunaline tänav, mis hargneb viie krundi teenindamiseks tupiktänavaks ümberkeeramiskohaga.

Elamumaa kruntide parkimine on kavandatud krundil, transpordimaa kruntidel parkimine ei ole lubatud. Parkimiskohad võivad paikneda õuealal, varjualuses või hoone mahus- lahendus täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel.

Positsioon nr 26 krunt on moodustatud Kuuse tänava laiendamiseks, luues võimaluse lisaks sõiduteele kavandada ka jalgtee.

### 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud elamumaa kruntide täisehituse protsent on madal (20%), mis võimaldab luua suured haljastatud õuealad. Soovitatavalt istutada alale piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike. Vältida õualal olemasoleva pinnase koorimist ja säilitada looduslik puhmastik (pohl, mustikas), võimalikult vähesel määral rajada niidetavat murupinda ning eelistada looduslikku pinnakattetaimestikku, mis ei vaja tihedat niitmist.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Loksa linna jäätmehoolduskirjadele. Igale krundile tuleb ette näha koht prügikonteinerile.

## 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub tööprojekti koostamisel.

Elektrivarustus

Planeeringu elektrivarustus on lahendatud Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest nr 437366 lähtuvalt.

Planeeringus on kavandatud uus komplektalajaam pos nr 21 krundile. Uue alajaama toide on keskpinge õhuliini mastist nr 19 maakaabliga, elamumaa kruntide teenindamiseks on kavandatud jaotus-liitumiskilbid.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Detailplaneeringu koostamisel täpsustatakse Loksa Haljastuse tehnilisi tingimusi elamumaa kruntide liitumisel vee- ja kanalisatsiooniga. Detailplaneeringus on põhimõtteline lahendus liitumiseks olemasolevate torustikega.

Vee- ja kanalisatsioonilahendused täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Vetevana tee 26 kinnistul paiknev puurkaev likvideeritakse ning olemasolevat puurauk on võimalik kasutada hoonelaienduse ühe kütteallikana.

Sademeveelahendus

Planeeritud kruntide sademeveed immutatakse pinnasesse või kogutakse ja taaskasutatakse õueala taimede kastmisel. Sademevee valgumine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37661711. Detailplaneeringus on kavandatud sidekaabli koridor ning liitumised elamumaa kruntidele.

Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Soojusvarustus

Planeeritud hoonete soojusvarustus lahendatakse ehitusprojektis.

## Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

### Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine;

Katse kalde vahemik: 300 – 450;

Suurim lubatud hoonete arv ja ehitisealune pind: elamu (kuni 250m2), abihoone, varjualune

Välisviimistlus: puit, krohv, looduskivi, tellis, klaas. Keelatud on imiteerivad materjalid

Piirdeaeda ei ole lubatud rajada trasside kaitsevööndisse

Piirdeaia lahendus lähtub arhitektuursest kontseptsioonist.

### 

### Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

* Ehitusprojekti koostamisel tellida võrguvaldajate tehnilised tingimused;
* Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused;
* Haljastuse rajamisel valida piirkonna looduslikku eripära arvestavalt sobivad liigid;
* Trasside kaitsevööndisse on ehitamine lubatud üksnes kaitsevööndit arvestades.

## 7. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.  Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Abihoonete püstitamist krundi piirile ei kavandata, naaberkinnistute ja planeeritud krundi hoonestusalade vaheline kaugus on ≥8,0 m.

Ranna tänaval paikneb olemasolev tuletõrjevee hüdrant

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

* Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile “;
* Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
* Standardisari EVS 812 või uuem.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav.

## 8. Keskkonnakaitse abinõud

Moodustatud elamumaa krundid tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed kogutakse võimalusel kokku sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehituse kui ka hoonete kasutamise käigus tuleb vältida jäätmeteket ja kõik tekkivad jäätmed koguda liigiti, et neid oleks võimalik uuesti ringlusesse suunata. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Lõpliku otsuse tegemisel kütteliikide valikul on kõik alternatiivid ja kütteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad).

Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonitõrje kohapealt on oluline korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti, korralik ventilatsioonisüsteem jne.

Haljastuse rajamisel järgida, et valitaks keskkonda sobivad puud ja/või põõsad.

## 9. Kuritegevuse ennetamine

Hoone paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu teede valgustatus võimaldab toetada efektiivselt naabrivalve piirkonda. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukselukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Kavandatud krunti on lubatud piirata piirdeaiaga.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

## 10. Servituutide vajadus

Olemasolev servituut on Ranna tn 19 pumpla kuja 30 m.

Planeeringu tehnovõrkude lahendusest lähtuvalt on kaitsevööndid määratud pos nr 11, 12 ja 14 kruntidele.

## 11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

* pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub maaüksuste jagamine katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
* vajalike servituutide seadmine;
* detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
* peale eelpool kirjeldatud tegevuste lõpetamist, teostatakse planeeringus kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine moodustatud katastriüksusel.

## 12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

# III Lisad

Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37661711

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 437366

# IV Joonised

Joonis nr 1 Asukohaskeem

Joonis nr 2 Ruumilise keskkonna analüüs

Joonis nr 3 Tugiplaan

Joonis nr 4 Põhijoonis

Joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan

**Illustreeriv materjal**

# V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ