

Töö nr:
Huvitatud isik:

07/22
AMEM Kinnisasja Arendamise Osühing
Meelis Eldermann
+372 5242174
eldermannmeelis@gmail.com

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

Arhitektuurse eskiisprojekt koostaja:

NASA OÜ

Liina Link

Katrin Tääker

Tallinn
2023

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	3
2.2 Uuringud	3
2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused	3
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Üldplaneeringud	3
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	6
4. Lahenduse idee kirjeldus	7
4.1 Lahenduse idee kirjeldus. Arhitektuurne kontseptsioon.....	7
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	7
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	9
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	10
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	11
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	11
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	11
7. Tuleohutuse tagamine	11
8. Keskkonnakaitse abinõud	12
9. Kuritegevuse ennetamine	12
10. Servituutide vajadus	13
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	13
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
III LISAD	14
IV JOONISED	15
V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ.....	16

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 jätmise“;
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 põhimõtete 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 tiheasustusosalal. 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 muutmise väikeelamumaa juhtotstarbega alaks;
- parkmetsaga integreeritavate kuurortehitiste arenguala juhtotstarbe muutmise 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 varustus.

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 keskkonnavalaseid 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.

Address	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
Männi tn 1a	42401:004:0018	16010 m ²	maatulundusmaa 100%
Männi tn 1b	42401:004:0019	17365 m ²	maatulundusmaa 100%
Männi tn 36e	42401:001:0014	2874m ²	maatulundusmaa 100%
Männi tn 36f	42401:001:0013	1091 m ²	maatulundusmaa 100%
Staadioni 1n 3	42401:001:0159	3611 m ²	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:

Address	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Männi tn 22	42401:001:0140	elamumaa	1503 m ²
Männi tn 24	42401:001:0150	elamumaa	1505 m ²
Staadioni tn 2	42401:001:0166	üldkasutatav maa	44311 m ²
Männi tn 20/2	42401:001:0130	elamumaa	1118 m ²
Männi tn 20/1	42401:001:0120	elamumaa	1325 m ²
Männi tn 18	42401:001:0110	elamumaa	1555 m ²
Ranna tn 16	42401:001:0420	elamumaa	1763 m ²
Ranna tn 14a	42401:001:0164	elamumaa	553 m ²
Staadioni tn 1	42401:001:0161	elamumaa	579 m ²
Ranna tn 17	42401:004:0026	elamumaa	4200 m ²
Männiku	42401:001:0115	sihtotstarbeta maa	1118 m ²
Metsatuka	42401:001:0141	sihtotstarbeta maa	12503 m ²
Mere tn 23	42401:001:0103	sihtotstarbeta maa	25233 m ²

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.

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

Planeeritud krundi kasutamise tingimused:

Pos nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitisealine pind, maapealne/maa-alune (m ²)	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 m ² (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 ümberkeeramiseks. 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. Soovitavalt istutada alale piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike. Vältida õuealal 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. Iga 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 lahendus on koostatud vastavalt Loksa Haljastuse tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringus on põhimõtteline lahendus elamumaa kruntide liitumisel vee- ja kanalisatsiooniga. Vee- ja kanalisatsioonilahendused täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Projekteerimisel tuleb arvestada Loksa linna ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kavaga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on veetarve eramu kohta 0,6 m³/ööpäevas; 0,3 m³/tunnis ning kanaliseerimine eramu kohta 0,6 m³/ööpäevas; 0,3 m³/tunnis.

Liitumispunkt ühisveevärgiga (lõunapoolsed krundid) on ette nähtud maakraan 6-V1-4/1. Liitumispunktist detailplaneeringus moodustatud kruntidele on planeeritud veetorustik.

Liitumispunkt ühisveevärgiga (põhjapoolsed krundid) on ette nähtud maakraan 6-V1-1.

Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (lõunapoolsed krundid) toimub reoveekaevu 6-K1-4. Liitumispunktist detailplaneeringus moodustatud kruntidele on planeeritud kanalisatsioonitorustik ning ette on nähtud ülepumpla võimalik asukoht ja survekanalisatsioon.

Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (põhjapoolsed krundid) toimub reoveekaev 5-K1-16/4, vajalik on rajada uus reoveekaev 5-K1-16/5, kahe kaevu vaheline ala täpsustatakse projekteerimisel (ca 23m). Liitumispunktist detailplaneeringus moodustatud kruntidele on planeeritud kanalisatsioonitorustik ning ette on nähtud ülepumpla võimalik asukoht ja survekanalisatsioon.

Sademeveelahendus

Planeeritud kruntide sademeveed immutatakse pinnasesse või kogutakse ja taaskasutatakse õueala taimede kastmisel. Sademevee valgumine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Staadioni tänava avatud kraavide asendamine sademevee kanalisatsioonitorustike või dreanaažiga täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Dreanaaž ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Sidevarustus

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

Detailplaneering annab põhimõttelise lahenduse, ehitusprojektis täpsustakse liitumisvõimalus ja vajadusel tellitakse täiendavad tehnilised tingimused liitumiseks Eesti Lairiba Sihtasutusele (ELA) optilise sidevõrguga.

Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Soojusvarustus

Planeeritud hoonete soojusvarustus lahendatakse ehitusprojektis.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine;

Katse kalde vahemik: 30° – 45°;

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.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel tellida võrguvaldajate tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajaga täiendavalt;
- 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 hoonetele 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 $\geq 8,0$ m.

Ranna tänaval ja Männi tn 1a kinnistu põhjapoolsel küljel (hüdrant 6-H1-1, nr37) paikneb olemasolev tuletõrjevee hüdrant. Planeeritud kruntide lähipiirkonnas on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s kolme tunni jooksul

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.

Päätetööde 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, soovitage 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 sissemurdumiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Kavandatud krunti on lubatud piirata piirdeaia.

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 2, 11, 12 ja 14 kruntidele ja reoveetorustikule Staadioni tn 2 kinnistule.

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

3.1 Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37661711

3.2 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 437366

3.3 OÜ Loksa Haljastus tehnilised tingimused

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

Jrk nr	Koostööd teinud organisatsioon	Nr ja kuupäev	Koostöö arvamus	Koostöö nr	Planeerija märkused
1.	Telia Eesti AS Dmitri Kirsanov Volitatud esindaja	08.08.2023 Nr 38144233	Piirkonnas võimalus liituda Telia optilise võrguga puudub	Lisa 5.1	Planeeringus on kajastatud võimaliku sidetrassi paiknemine perspektiivselt
2.	Elektrilevi OÜ Maie Erik Volitatud esindaja	15.08.2023 Nr 7208219353	Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormusega	Lisa 5.2	Tingimused lisatud seletuskirja p 6.2
3.	Loksa Haljastus Lidia Mõsovski	12.10.2023	Kooskõlastatud	Lisa 5.3	

