

KÖITE KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	3
1.1. Eessõna.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG.....	4
2.1. Üldist.....	4
2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.....	4
2.3. Planeeritav kinnistu.....	5
2.4. Hooned ja rajatised.....	5
2.5. Juurdepääsuteed.....	5
2.6. Haljastus.....	5
2.7. Tehnovarustus.....	6
3. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	6
3.1. Üldist.....	6
3.2. Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks.....	6
3.3. Krundid.....	8
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele.....	8
3.6. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	10
3.7. Haljastus ja heakord.....	11
3.8. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus.....	12
3.9. Tuleohutus.....	13
3.10. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted.....	13
4. TEHNOVARUSTUS.....	13
4.1. Üldist.....	13
4.2. Veevarustus.....	14
4.3. Kanalisatsioon.....	15
4.4. Sademevesi.....	15
4.5. Soojarustus.....	16
4.6. Elektrivarustus.....	16
4.7. Sidevarustus.....	17
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	18

GRAAFILINE OSA

Asendiskeem	leht 1	Mõõtkavata
Kontaktvööndi plaan	leht 2	Mõõtkavata
Lähteplaan	leht 3	M1:1000
Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan	leht 4	M1:500
Tehnovarustuse koondplaan	leht 5	M1:500

KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ**MENETLUSDOKUMENDID****LISAD****PROJEKTI KOOSTAJAD**

Projektijuht –	arh. Tiina Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh. Tiina Skolimowski
Vee- ja kanalisatsioonivarustus –	ins. Ene Pundi
Elektri- ja sidevarustus –	ins. Kaarel Roopalu

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Eessõna

Käesolev detailplaneering on algatatud kinnistu omaniku Triin Kepleri (end Viljasaar) 26.04.2021 esitatud taotluse alusel Loksa Linnavolikogu 02.12.2021 otsusega nr 28 ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamine. Planeeringuala hõlmab Loksa linna kinnistuid Mere tn 31 (katastritunnusega 42401:001:0082, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 2905 m²) ja Mere tn 33 (katastritunnusega 42401:001:0083, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 3186 m²). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mere tn 31 ja Mere tn 33 maatulundusmaade sihtotstarbe muutmine elamumaadeks ja nendele ehitusõiguse määramine kummalegi neist elamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsude ja tehovõrkude rajamiseks ja kekkonnatingimuste määramiseks planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja koostamiseks on 14.12.2021 sõlmitud kolmepoolne leping Loksa Linnavalitsuse, huvitatud isiku Triin Kepleri ja planeeri osaühingu A&T Arhitektid vahel.

Loksa Linnavalitsus kaalus enne detailplaneeringu algatamist, tuginedes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg 6, § 35 lg 6, kas detailplaneeringu koostamise käigus Mere tänava 31 ja 33 kinnistutel konkreetse kavandatava tegevuse korral kaasneb keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) vajadus.

Keskkonnaamet väljendas 07.07.2021 oma kirjas nr 6-5/21/13113-2 seisukohta, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Detailplaneeringu algatajaks ning koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Loksa linn (registrikood 75013457, asukoht Tallinna tn 45, Loksa linn Harjumaa 74806).

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mere tn 31 ja 33 kinnistute kehtiva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ehitusõiguse määramine kummalegi kinnistule elamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsude ja tehovõrkude kavandamiseks ja kekkonnatingimuste määramiseks planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja heakorra põhimõtete määramiseks.

1.3. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on alljärgnevad dokumendid, kehtivad planeeringud ja seadused:

- Loksa Linnavolikogu 02. detsember 2021 nr 28, lisad 1 ja 2
- Loksa linna üldplaneering (kehtestatud 14. mai 2009 otsusega nr 38)
- Geodeetiline alusplaan (PajupuuHolding OÜ, Töö nr 21NV21)
- Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Loksa Linnavolikogu 17.06.2021 otsusega nr 15)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Muu asjasse puutuv seadusandlus, määrused ja standardid

1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga

Käesolev detailplaneering on kehtivat Loksa linna üldplaneeringut muutev üldplaneeringuga kehtestatud juhtotstarbe muutmiseks.

1.5. Andmed maa kuuluvuse kohta

Planeeritavate kinnistute omanik on Triin Kepler.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeritavale alale hinnangu andmiseks on lähtutud lähteülesandest, kehtivast Loksa linna üldplaneeringust, maa-ameti kaardirakenduses olevast informatsioonist, topograafilisest aluskaardist ja kohapealse vaatluse tulemustest ning sellele järgnenud analüüsist.

Vastavalt Majandus- ja taristuministeriumi määrusele *Riigiteede liigid ja riigiteed nimekiri* lisas on Mere tänava nimetus riigitee 111284, Mere tee. Samas on märkustes täpsustus, et teed, milles on linna, alevi või aleviku piirides riigitee lõigud, on ehitusseadustiku mõistes tänavad. Edaspidi on detailplaneeringus kasutatud riigitee 11284, Mere tee nimena Mere tänava nimetust, mis on lähiaadressina Loksa linnas kasutusel.

2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritavad Mere tänav 31 ja 33 kinnistud paiknevad Loksa linna edela-osas valdavalt segametsaga kaetud alal.

Planeeringuala piirneb põhjast Mere tn 23 (katastritunnus 42401:001:0103, sihtotstarbeta maa 100%, munitsipaalomand), idast Mere tänav L1 (katastritunnus 42401:001:0134, transpordimaa 100%, munitsipaalomand), lõunast Mere tn 35 (katastritunnus 42401:001:0108, sihtotstarbeta maa 100%, riigiomand), läänest Mere tn 22 (katastritunnus 42401:004:0031, maatulundusmaa 100%, riigiomand) ja varem planeeritud Mere tn 18 kinnistu (katastritunnus 42401:004:0013, elamumaa 100%, eraomand).

Planeeringualast kirdes, ca 2 km kaugusel paikneb Loksa linna keskosa, kus omakorda on paiknevad kõik vajalikud teenust pakkuvad asutused: Loksa Linnavalitsuse hoone, kaubandusettevõtted, haridus- ja lasteasutused ning spordihoone koos ujulaga. Samas paikneb ka bussijaam koos kohaliku toitlustusasutusega. Planeeritavast kinnistust piki Mere tänavat põhja poole liikudes saab kasutada linna supelranna mõnusid. Kinnistust endast ca 220 m kaugusele jääb lähim ligipääs mereni. Lähimad hoonestatud kinnistud jäävad planeeringualast ca 400 m kaugusele.

Loksa linnast jäävad ca 65 km kaugusele lähimad suuremad tõmbepunktid: Tallinn ja Rakvere linn.

2.3. Planeeritav kinnistu

Planeeringualale jäävad Mere tänav 31 (katastritunnusega 42401:001:0082, suurusega 2905 m², 100 % maatulundusmaa sihtotstarbega) ja Mere tänav 33 (katastritunnusega 42401:001:0083, suurusega 3186 m², 100 % maatulundusmaa sihtotstarbega) kinnistud. Kinnistud on kaetud segametsaga, valdavaks liigiks on mänd ja kuusk. Metsaaluse rinde moodustavad lehtpuud ja -põõsad. Kinnistu reljeef on tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad 4,5- 4,0 m vahemikku. Planeeritavat kinnistut Mere tänav 31 läbib osaliselt Mere tänav L1 kulgev pinnaskattega sõidutee.

2.4. Hooned ja rajatised

Planeeritaval kinnistutel hooned ja rajatised puuduvad. Planeeritavat kinnistut Mere tänav 31 läbib osaliselt Mere tänav L1 kulgev pinnaskattega sõidutee.

2.5. Juurdepääsuteed

Planeeritavale kinnistule juurdepääs on tagatud Mere tänavalt (riigitee 11284, Mere tee).

2.6. Haljastus

Planeeritavad Mere tänav 31 ja 33 kinnistud on maa-ameti kaardirakenduse andmetel kõlvikuliselt suures osas metsamaa. Kinnistu on kaetud segametsaga, valdavaks

kõrghaljastuse liigiks on mänd ja kuusk. Metsaaluse rinde moodustavad isetekkelised lehtpuud ja -põõsad.

2.7. Tehnovarustus

Planeeritaval kinnistul olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Mere tänava idapoolisel küljel kulgeb sidekaabel.

2.8. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused

Planeeritav kinnistu jääb Mere tänava (riigitee 11284, Mere tee) 10 m teekaitsevööndi alasse.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud lisaks kinnistu asukohale Loksa Linnavalitsuse poolt väljastatud lähteülesande, kehtiva üldplaneeringu, väljastatud tehniliste tingimuste ja keskkonnatingimustega. Arvestatud on ka asjaoluga, et rajatavad hooned hakkavad paiknema linnakeskkonnas, riigitee vahetus naabruses, metsaga kaetud alal.

3.2. Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks

Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu (kehtestatud 14. mai 2009 Loksa Linnavolikogu otsusega nr 38, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala parkmetsaga integreeritavate kuurordiehitiste juhtotstarbega arengualal. Üldplaneeringus on ala (juhtotstarbega AH) ette nähtud sanatooriumite, puhkekodude või tervisekeskuste ehitamiseks tingimusel, et krundi minimaalsuurus on 1 ha ja kõrghaljastuse osakaal 70 %.

Koostatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev kehtiva juhtotstarbe osas. Koostatava detailplaneeringuga on ette nähtud muuta üldplaneeringuga määratud juhtotstarvet planeeringualale jäävate Mere tn 31 ja 33 jäävate kinnistute osas elamumaaks.

Teadaolevalt ei ole alates üldplaneeringu kehtestamisest siiani nimetatud maa-ala üldplaneeringu juhtotstarbe kohaselt kasutusele võetud. Seega antud detailplaneeringu algatamisega on Loksa Linnavolikogu veendunud, et kahe (kokku 6091 m² suuruste) kinnistu sihtotstarbe muutmise elamumaaks ja neile üldplaneeringu kohase ehitusõiguse määramine elamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, ei muuda Loksa linna üldplaneeringut mahus ja viisil, et üldplaneeringuga kavandatud eesmärkide realiseerimine selle tõttu ei oleks edaspidi võimalik.

Samas on planeeringus arvestatud üldplaneeringus välja töötatud looduskeskkonda kaitstavate leevendusmeetotitega:

- säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi ehitusaladel
- uutel eramualadel säilitada osa metsast terviklike rohealadena
- ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas, eelkõige metsaga kaetud aladel, kasutada kergeid ehitusmasinaid
- näha ette elamukruntidel kõrghaljastuse piisav osakaal

Detailplaneeringuga on kavas rajada mõlemale planeeritavale krundile kolm eraldiseivat hoonet: elamu ja kaks abihoonet, ehitisealusepinnaga kokku 250 m². Hoonete rajamine on plaanis viisil, mis kahjustab võimalikult vähe olemasolevat looduskeskkonda. Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse säilitamise vajaduse osakaal kruntidel ja on seatud tingimused olemasoleva loodusliku keskkonna sh ka liigirikkuse, maastiku, pinnase säilitamise võimalused.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitustegevusega kaasnevad teatud ulatuses muutused pinnase- ja metsakoosluses ja lisandub tallamiskoormus. Ehitustegevusega kaasnevad eespool nimetatud muutused minimaalsel määral. Hoonete kavandamisel krundile on lähtutud põhimõttel, et krundile sõidukitega juurdepääs toimub lühimat teed mööda ja autod pargitakse krundil Mere tänava poolsesse külge.

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule tuleb kõrghaljastusega kruntidel säilitada kõrghaljastuse osakaal 70% krundi pindalast. Tiheasustusallas on kohustus taotleda raieluba kohalikult omavalitsuselt ehk Loksa Linnavalitsuselt. Isetekkelist alusrinnet ei ole võimalik ja vajalik säilitada ja lugeda säilitamisele kuuluva haljastuse alla üldplaneeringust tuleneva nõude mõistes. Samas on teadaolevalt okaspuid kimbutamas erinevad haigustekitajad nt koore-ürask. Selliste haigete puude säilitamine pole mitte lihtsalt otstarbetu vaid ka ohtlik inimeste varale ja tervisele. Planeeringuga saab lisada tingimuse, et 70% haljastuse säilitamise vajadus üldplaneeringu mõistes tähendab, et seda arvestatakse jõus oleva haljastuse ehk elujõus olevate puude osas. Detailplaneeringuga on võimalik teha ettepanekuid asendusistutuse vajaduse osas noorte (okaspuu) istikute näol. Loksa Linnavalitsuse kohustus on jälgida üldplaneeringu nõuetest kinni pidamist sh ka haljastuse osakaalu säilitamise ja sh ka taastamise koha pealt.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise raames on hinnatud ka teisi detailplaneeringu elluviimisel kaasnevate mõjudega, mis võivad olla käsitletavad asjakohaste mõjudena.

Kahe elamukrundi kavandamine Loksa linna toob juurde lisa elanikke, maksumaksjaid, mis on kohaliku omavalitsuse üks arenduseesmärke. Üksikelamukruntide lisandumine võimaldab laiendada valikuid erinevate elamisviiside osas. Loksa linnas on piisavalt toetavaid teenuseid, mida tulevased elanikud saavad kasutada sh laste- ja haridusasutused. Loksa linna suurusest tulenevalt on siin võimalik liikuda ka jalgratastega ja jalgsi, mis igapäevaselt leevendab autoliiklusest tulenevaid häiringuid.

Koostatava detailplaneeringu realiseerimine toob piirkonda elu ja turvalisust ning toetab üle Mere tänava varem kehtestatud Mere tänav 18 detailplaneeringuga (Loksa Linnavolikogu 17. juuni 2021 kehtestamise otsus nr 15) moodustatud kolme elamumaa sihtotstarbega krundiga kavandatut. Oluline on, et koostöös Mere tn 18 detailplaneeringust moodustatud krundi omanike ja selle raames kavandatud taristuga on võimalik varustada tehnovõrkudega ka Mere tn 31 ja 33 kavandatavaid ehitisi, selleks jagades kulutusi taristu välja ehitamiseks üheskoos.

3.3. Krundid

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule on võimalik moodustada uusi väikeelamu krunde suurusega min 1500 m². Detailplaneeringuga uusi krunde ei ole moodustatud. Planeeringualale jäävad krundid Mere tänav 31 (krundi suurus: 2905 m²) ja Mere tänav 33 (krundi suurusega 3186 m²) sobituvad üldplaneeringu kohaste kruntide suurustega.

3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule on lubatud rajada üksikelamu krundile kokku hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 250 m².

Mõlemale väikeelamu krundile pos nr 1 ja 2 on lubatud kummalegi rajada 1 väikeelamu ja 2 abihoonet. Elamute maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 11m, abihoonetel kuni 6m.

Hoonete paigutamisel kruntidele on lähtutud põhimõttest, et krundile sõidukitega juurdepääs toimub lühimat teed kaudu ehk Mere tänavalt otse mõlemale krundile. Autod pargitakse Mere tänava poolsesse külge, selleks on sinna kavandatud abihooned koos autovarjualustega. Elamud on soovitatav paigutada Mere tänava poolt eemale, krundi sisse, vähendamaks sõiduteelt tulenevaid häiringuid.

Hoonete arhitektuursed lahendused vabal valikul, kas traditsioonilised või moodsas võtmes. Välisviimistlusmaterjali valikul arvestada linna miljööga, kasutades välisviimistluses soovitatavalt heledaid, naturaalseid toone: nt valget, halli ja kontrastina teisi toone sh musta. Soovituslik viimistlusmaterjal on looduslik: laudis, kivi, krohv, avade täiteks klaas, metall ja puit. Hoonete katusekalle vaba. Oluline, et mõlema krundi hoonestus harmoneeruks omavahel, et piirkonda moodustuks kokku ühtne ansambel.

Kruntidele kavandatud ehitusloakohustuslikud, teatise alusel ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatised peavad jääma planeeringuga pakutud hoonestusala ja ehitisealuse pinna piiresse. Ehitisealuse pinna arvestuse aluseks on majandus- ja taristuministri 01.07.2015 jõustunud määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* paragrahv 19.

Moodustatavate kruntide andmed, määratud ehitusõigus:

Krunt pos nr 1

krundi suurus: 2905 m²

krundi sihtotstarve: elamumaa 100%

kavandatavad hooned: kokku kolm (3) eraldiseisvat hoonet, 1 elamu ja 2 abihoonet, kokku ehitisealuse pinnaga 250 m²

hoonete lubatud maksimaalsed kõrgused: elamul 11,0 m, abihoonetel 6,0 m

Krunt pos nr 2

krundi suurus: 3186 m²

krundi sihtotstarve: elamumaa 100%

kavandatavad hooned: kokku kolm (3) eraldiseisvat hoonet, 1 elamu ja 2 abihoonet, kokku ehitisealuse pinnaga 250 m²

hoonete lubatud maksimaalsed kõrgused: elamul 11,0 m, abihoonetel 6,0 m

Mõlemale elamumaa krundile planeeritud abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m kõrgused hooned. Väljapoole planeeringuga määratud hoonestusala hooneid ei kavandata.

3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused

Krundile pos nr 1 on tehtud servituudi seadmise ettepanekud elektriakaablitele (kaitsevööndiga 1+1 m) OÜ Elektrilevi ja krundi pos nr 2 kasuks ning vee- ja kanalisatsiooni torustikele (kaitsevööndiga 2+2 m) OÜ Loksa Haljastuse ning krundi pos nr 2 kasuks.

Kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 juurdepääsuservituut ühisele väljasõidule.

3.6. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringu liikluskorraldusliku osa koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt 27.01.2022 väljastatud nr 7.2-2/22/669-2 seisukohtadega Loksa linn Mere tn 31 ja Mere tn 33 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega (11284, Mere tee) ja paikneb Mere tänava 10 m kaitsevööndis. Transpordiameti andmete kohaselt on Mere tänaval keskmine ööpäevane liiklussagedus on 53 autot/ööpäevas, kiirusrežiim 50 km/h.

Joonisele on kantud lisaks kaitsevööndile ka planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonetusala. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Vastavalt Transpordiameti seisukohtadele (27.01.2022 kiri 7.2-222669-29 ja 01.06.2022 kiri nr 7.2-2/22/669-6) on juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele Mere tänavalt ette nähtud rajada üks ühine väljasõit. Planeeringus on käsitletud kruntidelt väljasõidul ristumiskoha nähtavuskolmnurki ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb Mere tänavaga (riigitee 11284, Mere tee) on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, et olemasolev ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) kaitseks tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed. Antud detailplaneeringu kohaselt on riigitee äärde kavandatud abihooned ja elamud on paigutatud krundi sügavusse. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tehnovõrkude koondplaani on näidatud planeeringualal paiknevad olemasolevad, varem planeeritud ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Planeeringus on arvestatud tingimusega, et riigitee maa-ala ja sõidutee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Planeeringu koostamisel on arvestatud Transpordiameti seisukohtades on esitatud nõudega, et riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada sõidutee alt kinnisel meetodil.

Planeeringuala sademeveed on ette nähtud immutada kruntidel ja samas on arvestatud Transpordiameti nõudega, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. 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) annab nõuded projektile Transpordiamet.

Kummalegi üksikelumumaa krundile on kavandatud rajada parkimiskohad kolmele sõiduautole: kaks autot kinnistu omaniku tarbeks ja üks külalisautole. Joonisel nr 4 on kajastatud ettepanek autode parkimiskorralduseks, mis on soovitusliku iseloomuga. Täpsem asukoht selgub koos hoonete projektidega.

Seletuskirja punktis 5 on lahti kirjutatud planeeringu elluviimise kava sh soovituslikud ehitusjärjekorrad. Oluline on, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning sõiduteele väljasõidu nähtavust piiravad takistused tuleb kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoonetele ehitusloa väljastamist. Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale või selle väljaehitamise etapile hoone ehitusloa väljastamist sh tuleb väljasõitudel kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või muu liiklusele ohtlik rajatis; alus EhS § 72 lg 2).

3.7. Haljastus ja heakord

Planeeritavale alel jäävad Mere tänav 31 ja 33 kinnistud on kõlvikuliselt maa-ameti kaardirakenduse andmetel suurem osa metsamaa. Kinnistud on kaetud segametsaga, valdavaks liigiks on mänd ja kuusk. Metsaaluse rinde moodustavad lehtpuud ja -põõsad. Planeeritavate kruntide hoonestusala on määratud viisil, kus rajatavate hoonete paiknemist on võimalik sobitada looduskeskkonda ja metsaga kaetud alale viisil, mis võimaldab olemasolevaid elujõus puid säilitada maksimaalselt. Hoonetele ehitusprojektide koostamisele eelnevalt on otstarbekas puhastada metsaalune sinna isetekkeliselt kasvama hakanud alusrindest, hinnata väärtuslike puude olukorda ja vajadusel taotleda Loksa linnalt ohtlike ja ehitistele ettejäävate puude mahavõtmiseks raielood. Raieloa taotlemise aluseks on dokument (09.09.2010 nr 20) „*Puude raieloa väljaandmise kord Loksa linnas*“.

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule tuleb kõrghaljastusega kruntidel säilitada kõrghaljastuse osakaal 70% krundi pindalast. Tiheasustusalas on kohustus taotleda raieluba kohalikult omavalitsuselt ehk Loksa Linnavalitsuselt. Isetekkelist alusrinnet ei ole võimalik ja

vajalik säilitada ja lugeda säilitamisele kuuluva haljastuse alla üldplaneeringust tuleneva nõude mõistes. Samas on teadaolevalt okaspuid kimbutamas erinevad haigustekitajad nt koore-ürask. Selliste haigete puude säilitamine pole mitte lihtsalt otstarbetu vaid ka ohtlik inimeste varale ja tervisele. Planeeringuga saab lisada tingimuse, et 70% haljastuse säilitamise vajadus üldplaneeringu mõistes tähendab, et seda arvestatakse elujõus olevate puude osas. Vajadusel lisatakse juurde asendusistutuse vajadus noorte (okaspuu) istikute näol. Loksa Linnavalitsuse kohustus on jälgida üldplaneeringu nõuetest kinni pidamist sh ka haljastuse osakaalu säilitamise ja sh ka taastamise koha pealt.

Piirded tuleb kavandada koos hoonete projektiga, arhitektuurselt samas võtmes ja kahele krundile sarnaselt. Kruntide omavahelised piirded rajatakse kooskõlastatult kõrvuti paiknevate kruntide omanike, hoonestajatega. Kõik heakorra elemendid kruntidel lahendada koos hoonete projektidega.

3.8. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeritava tegevusega Mere tn 31 ja 33 kinnistutel ei kaasne piirkonnas olulisi keskkonda mõjutavaid tagajärgi.

Uute hoonete rajamise tulemusena võib lisanduda maksimaalselt kuni 6 väikeauto liiklus kahele väikeelamu krundile kokku. Samuti võib ehitustegevusega suurenev liiklussagedus ja sellest tekkinud müra võib olla häiriv. Aga see on ajutine.

Tänapäevastele nõuetele vastavad uute hoonete konstruktsioonid võimaldavad siseruumides tagada vajalikul tasemel tingimused, kus teelt tulenev müra ja vibratsioon ei kahjusta elanike tervist. Elu- ja magamisruumid on soovitatav kavandada nii, et need paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades. Pärast 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju. Läbi koostatava detailplaneeringu on oluline teavitada tulevasi krundi omanikke võimalikest liiklusest põhjustatud häiringutest ning, et linn ja riigiteetee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi müra tõkestamise eesmärgil lisa leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda kehtivast Loksa linna jäätmehoolduseeskirjast ja Loksa linna jäätmekavast aastateks 2014-2020. Loksa linnale kuuluvas jäätmejaamas võetakse vastu peamiselt taaskasutatavaid ning suuregabariidilisi jäätmeid nagu mööbel, kodumasinad, olmemasinad, ohtlikke jäätmeid jms.

3.9. Tuleohutus

Planeeringu koostamisel on arvestatud majandus-ja taristuministeeriumi 02.06.2015 määrusega nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded sh lisadega 1 ja 2*; siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*; EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus*; EVS 812-7:2018 *Ehitise tuleohutus: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*.

Kavandatud hoonestusaladele juurdepääs on tagatud Mere tänavalt mahasõiduga. Hoonete projekteerimisel kaaluda võimalusi, et vähemalt kolmele hoone küljele on tagatud juurdepääs päästetehnikaga aastaringelt. Hoonete kasutusotstarbest ja arhitektuursest lahendist tulenevalt on need kavandatud tulepüsivusklassis TP3. Naaberkruntidele kavandatud hoonete omavahelised kaugused on min 8 m. Vastavalt Loksa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale aastateks 2020-2032, rajatakse Mere tänava äärde kavandatavale veetrassile perspektiivne tuletõrjehüdrant, teenindusraadiusega 150 m. Kahjutule puhkemise korral on vajalik kustutusvee vooluhulk on kuni 10 l/sek. Olemasolev hüdrant, mis paikneb planeeringualast põhja suunal ja tuletõrje veevõtukoht, mis paikneb kinnistust lõuna pool, jäävad vastavalt 380 ja 400 m kaugusele kavandatavatest hoonetest.

3.10. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Nimetatud peatüki koostamise aluseks on Eesti Standardikeskuse väljaanne EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Siit omakorda on lähtutud lisast nr. D.1, Elamupiirkond.

Sellest järeldub, et kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hea valgustus jne. Vastavalt krundi ja hoone kasutamise funktsioonile on soovitatav ette näha kas naabrivalve, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem. Hoonete vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud jms vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. Üldist

Tehnovarustuse välja töötamise aluseks on iga konkreetse tehnovõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilised tingimused ja Loksa linna poolt välja töötatud ja kinnitatud vastavad õigusaktid. Vee- ja kanalisatsiooni lahendite väljatöötamise aluseks on Loksa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2020-2032 (Loksa Linnavolikogu määrus 05.12.2019 nr 13) ja OÜ Loksa Haljastuse poolt väljastatud tehnilised tingimused

Mere tn 18 detailplaneeringu koostamiseks. Elektrivarustuse lahendus koostatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega 26.01.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 399894.

Loksa linn nõustus varem planeeritud Mere tn 18 kinnistute tarbeks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustike koos reoveepumplaga ning elektrikaablite ja alajaama rajamisega munitsipaalomandis olevale üldkasutatavale maale aadressiga Mere tn 14 (vt Loksa Linnavalitsuse kiri 04.06.2020 nr 7-2/680/2020-1).

Mere tn 31 ja 33 tehnovarustuse lahendite väljatöötamisel on arvestatud varem planeerituga ja käesoleva planeeringu tehnovarustus on kavas ühendada varem kavandatud torustike ja kaablitega.

Transpordiameti seisukohtades on esitatud nõue, et riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada sõidutee alt kinnisel meetodil.

Enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse Loksa linna ja huvitatud isiku vahel leping detailplaneeringu järgsete tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise kohta.

4.2. Veevarustus

Mere tn 31 ja 33 kinnistute veetorustike projektlahendus lähtub varasemalt Mere tn 18 kinnistute tarbeks planeeritust ning arvestab Loksa linna ÜVK-s ette nähtud veevõrgu ringistamisega (Ranna tn ja Rahu tn veetorustike ühendamise).

Mere tn 31 ja 33 veetorustik rajada kinnistute Mere tn poolsesse serva ning tuua tänava alt läbi (risti Mere tänavaga, koos planeeritava isevoolse kanalisatsiooniga) kuni Mere 18 kinnistule planeeritud veetorustikuni.

Juhul kui Mere tn 18 kinnistute veevarustus ei ole varem välja ehitatud, siis tuleb ehitada veetorustik alates Ranna tn olemasolevast veetorustikust, arvestades sealjuures Mere tn 18 detailplaneeringu lahendusega.

Mere tn 31 ja 33 planeeringuala arvutuslik perspektiivne veetarbimine:

- olmevesi $Q_{kesk}=1,2 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max}=1,5 \text{ m}^3/\text{d}$;
- välistulekustutusvesi 10 l/s

Planeeringualal kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/s, saab Mere tn 18 detailplaneeringus kavandatud tuletõrjehüdrandist.

Planeeritud veetorustik rajada PE torudest De110 mm, surveklass PN10. Mere tn 31 ja 33 kinnistutele on ette nähtud veevarustuse liitumispunktid, milleks on kinnistu piirist 0.5...1.0 m kaugusele paigaldatavas veevarustuse maakraanid De32 mm (2 tk). Kinnistute veevarustuse liitumistorustikud rajada PE torudest De32mm, surveklass PN10.

4.3. Kanalisatsioon

Mere tn 31 ja 33 kinnistute kanaliseerimisel on eesvooluks Mere 18 detailplaneeringu mahus kavandatud kanalisatsioonirajatised: iseoolne kanalisatsioonitorustik, reoveepumpla koos survetorustikuga.

Mere tn 31 ja 33 iseoolne kanalisatsioonitorustik rajada kinnistute Mere tn poolsesse serva ning tuua tänava alt läbi (risti Mere tänavaga) kuni Mere 18 kinnistule planeeritud iseoolse torustikuni. Juhul kui Mere tn 18 kinnistute kanalisatsioon ei ole varem välja ehitatud, siis tuleb ehitada iseoolne torustik ja pumpla koos survetorustikuga, arvestades Mere tn 18 detailplaneeringus esitatud lahendusega.

Planeeritud kanalisatsioonitorustik rajada PVC või PP torudest De160 mm, ringjäikus SN8. Kanalisatsioonitorustikule paigaldada kinnistute liitumistorustike sissevoolukohtadesse ja torustiku käänupunktidesse teleskoopsed vaatluskaevud De400/315 mm.

4.4. Sademevesi

Planeeritaval kinnistul kogunev sademevesi on ette nähtud koguda ja/või immutada krundil, maapinna planeerimisega suunates need krundi madalaimasse kohta, takistades nende valgumist riigitee maa-alale, seal paiknevatesse kraavidesse ja naaberkinnistutele.

Ühe võimalusena saab sademeveed koguda krundisiselt, et taaskasutada seda hoonetes (nt WC pottide loputuskastides) ja õues kastmisveena. Selleks otstarbeks on välja töötatud süsteemid (kogumismahutid, majasisesed lisatorustikud jms).

4.5. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestaja poolsele valikule. Elamute kütmiseks kasutatakse lokaalseid küttesüsteeme (ahjud) kombineerituna soojuspumpadega. Samas on otstarbekas kasutada ka tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid ehk päikesepaneelid jms. Kinnistule on kavas rajada kas maakütte torustik, -kaev või õhk-vesi soojuspump. Lahendus selgub koos hoone projektiga. Hoonete projekteerimisel lähtuda lisaks küttesüsteemide rajamisele ka hoonete nõuetekohasele soojapidavuse tagamisele. Pärast 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad. Nullenergia majal on puhas energiakulu null ning süsiniku emissioon aastas on samuti null. Need majad võivad olla sõltumatud energiavõrgustikust.

4.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on varem planeeritud Mere tänav 18 detailplaneeringuga kavandatu ja Elektrilevi OÜ 26.01.2022 poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr 399894.

Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala elektrivarustust tuleb käsitada koos kehtestatud Mere tn 18 detailplaneeringu lahendusega. Mere tn 18 DP koostamiseks väljastati 20.02.2020 tehnilised tingimused nr 343436. Mere tn 31 ja 33 kruntide elektrivarustuseks, tuleb ehitada trafoalajaam Mere tn 18 detailplaneeringuga kavandatud asukohta. Nimetatud trafoalajaama toiteks, ehitatakse 10 kV kaabelliin Ranna alajaamast, vastavalt tehnilistele tingimustele nr 343436 ja 10 kV kaabelliin Kulmu alajaama juurest, mastist nr 30, vastavalt Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega 26.01.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 399894. Ajutisena võidakse ehitada ka üks neist 10 kV kaabelliinidest.

Tarbijate toiteks, ehitatakse 0,4 kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega. Kui Mere tn 18 kinnistute elektrivarustus on välja ehitatud, ehitatakse Mere tn 31 ja 33 kinnistute elektrivarustuseks 0,4 kV kaabelliin viimasest jaotuskilbist kuni Mere tn 31 ja 33 kruntide tarbeks paigaldatavate liitumiskilpideni. Kui Mere tn 18 kinnistute elektrivarustus pole välja ehitatud, ehitatakse 0,4 kV kaabelliin rajatavast alajaamast, arvestades sealjuures Mere tn 18 detailplaneeringu lahenditega

Ehitusprojekti koostamisel, tuleb täpsustada elektrikoormust, ning taotleda uued tehnilised tingimused OÜ Elektrilevilt.

Arvutuslik elektrikoormus

Elektrienergia põhitarvititeks eramutes on:

- elektripliit võimsusega kuni 8,5 kW
- kuivatiga pesumasin võimsusega kuni 5 kW
- õhk-vesi tüüpi soojustpump soojusvarustuseks võimsusega kuni 4,5 kW

Teised elektrienergia tarvitid ei määra väikeelamu arvutuslikku elektrihoormust, ega liitumispunkti peakaitse suurust.

Ühe väikeelamu arvutuslik elektrihoormus eeltoodud tingimustel, on 16 kW, arvutuslik vool 26 A ja liitumispunkti peakaitse 32 A. Kogu planeeritava ala arvutuslik elektrihoormus on 32 kW.

Teevalgustus

Mere tänav kuulub hetkel Maanteeameti hallatavate ehk riigiteede hulka. Käesoleval ajal Mere tänaval teevalgustus puudub. Peale Mere tänava Loksa linna omandisse saamist, tuleb tee muuta linnatänavaks, varustades selle kõnniteede, teevalgustuse jms, mida näevad ette linnateede projekterimismõõdud. Teevalgustus, tuleb rajada reeglina kõnnitee-, või kergliiklustee poolsele küljele. Antud planeeringus pole otstarbekas määrata Mere tänava põiklõiget, sest see haarab vaid väikese osa Mere tänavast. Seega pole võimalik ka reserveerida maa-ala teevalgustusmastide ja teevalgustusliinide paigaldamiseks.

4.7. Sidevarustus

Kokkuleppel kinnistu omanikuga pole sidevarustust nn füüsiliste liinide kaudu kavandatud, seega pole ka tehnilisi tingimusi sidevõrgu valdajalt (Telia Eesti AS) taotletud.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala sidevajadus ning sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Kuna sidevarustus on kavandatud läbi õhu kulgeva nn traadita ühendustena, pole sidealaseid tehnilisi tingimusi võrgu valdajalt taotletud. Hajaasustusosal, on sidevarustuse traadita ühendus tarbijale reeglina tunduvalt soodsam, kui nn traadiga (kaabliga) ühendus, kuid samas ka reeglina aeglasem (andmeside) ja vähem võimalusi pakkuv. Traadiga ühenduse all, on mõeldud ühendust kas fiiberoptilise-, või vaskkaabliga.

Väikeelamul on reeglina vajalikud järgmised side(telekommunikatsiooni) liigid:

- telefonside, mis toimub läbi mobiilsidevõrgu mobiiltelefonide kaudu
- andmeside, mis antud juhul toimub nn traadita ühendusena mobiilis, tahvlis, või arvutis
- TV programmide vastuvõtt, mis toimub läbi õhu kulgeva süsteemi abil

Traadita andmesidet ja TV programmide vastuvõttu pakuvad mitmed telekommunikatsiooni firmad. Klient (abonent) peab tegema valiku nii telekommunikatsiooni firmade, kui ka nende pakutavate teenuste mahu ja kiiruse osas, lähtuvalt oma vajadustest ja võimalustest. Kõik need süsteemid eeldavad liitumist teenuse pakujaga.

Kui vajalikud andmeside mahud ja kiirused on suured, tuleb üle minna nn traadiga ühendusele-püsiühendusele. Selleks tulevad taotleda konkreetsed tehnilised tingimused sideliini valdajalt, kelleks antud alal, on AS Telia. AS Telia sidekaabel kulgeb piki Mere tänavat.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Käesoleva detailplaneeringu kohase taristu sh tehnovõrkude väljaehitamine kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohustus, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse detailplaneeringust huvitatud isiku ja Loksa linna vahel leping detailplaneeringu järgsete tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise kohta.

5.1. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksute välja mõõtmisel.

5.2. Projekteerimine

Hoonete ja rajatiste projektide koostamisel tuleb lähtuda Ehitusseadustiku Lisadest 1 ja 2.

Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguvaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel kinnistu omaniku/arendaja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Ehitusprojektide tellijaks ja finantseerijaks on kinnistu omanik/arendaja või võõrandatud kinnistute omanikud. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistu omanik. Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus lisa projekteerimistingimused. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja ristmike ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

5.3. Ehitamine

Hoonete ja rajatiste ehitamisel ja nende kasutusele võtul tuleb lähtuda Ehitusseadustiku Lisadest 1 ja 2.

Krundisiseste tehnovõrkude ning juurdepääsu teede ehitamine toimub kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel. Ehitusloa kohustuslikele hoonetele ehitusloa väljastamise

eelduseks on linnavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele.

Oluline on, et arendusega seotud teed ja muu taristu tuleb rajada enne mistahes hoonetele ehitusloa väljastamist sh tuleb väljasõitudel kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või muu liiklusele ohtlik rajatis), alus EhS § 72 lg 2.