

Töö nr: 07/22
Huvitatud isik: AMEM Kinnisasja Arendamise Osühing
Meelis Eldermann
+372 5242174
eldermannmeelis@gmail.com

Tellija: Loksa Linnavalitsus
linn@loksa.ee
603 12 53

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

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Hele Möllits

volitatud maastikuarhitekt

Arhitektuurse eskiisprojekt koostaja:

NASA OÜ

Liina Link

Katrin Tääker

Tallinn
2025

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI.....	4
1. Eesmärk	4
2. Koostamise alused.....	4
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	4
2.2 Uuringud	4
2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused.....	4
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Üldplaneeringud	5
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	10
4. Lahenduse idee kirjeldus.....	11
4.1 Lahenduse idee kirjeldus. Arhitektuurne kontseptsioon.....	11
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	11
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	14
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	14
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	15
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	17
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	17
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	17
7. Tuleohutuse tagamine	18
8. Keskkonnakaitse abinõud.....	19
9. Kuritegevuse ennetamine	20
10. Servituutide vajadus	20
11. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõjud looduskeskkonnale	20
12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	21
13. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
III LISAD.....	22
IV JOONISED.....	23
V KOOSKÖLASTUSED. KOOSTÖÖ	24

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 vähendamise- 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. Ajalehe „Harju Elu“ 22.06.2023 väljavõte detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning arutelu toimumise kohta;
7. Ajalehe „Sõnumitooja“ 14.06.2023 väljavõte detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning arutelu toimumise kohta;
8. Ametlik teadaanne 03.01.2023 detailplaneeringu algatamise kohta;
9. Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkulepe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, 26.01.2023;
10. Loksa Linnavalitsuse kiri 13.06.2023 nr 7-2/2023 Riigimetsa Majandamise Keskusele detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning arutelu toimumise kohta;
11. Loksa Linnavalitsuse kiri 14.06.2023 nr 7-2/706/2023 piirinaabritele detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning arutelu toimumise kohta;
12. Loksa Linnavalitsuse kiri 14.06.2023 nr 7-2/708/2023 Rahandusministeeriumile detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning arutelu toimumise kohta;
13. Loksa Linnavalitsuse kiri 13.06.2023 nr 7-2/2023 Terviseametile detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning arutelu toimumise kohta;
14. Loksa Linnavalitsuse kiri 14.06.2023 nr 7-2/707/2023 Keskkonnaametile detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning arutelu toimumise kohta;
15. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 05.02.2024 nr 14-3/54-1 arvamus Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute detailplaneeringule;
16. Loksa Linnavolikogu 14.03.2024 otsus nr 12 „Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamine“;
17. Ajalehe „Harju Elu“ 12.04.2024 väljavõte detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta;
18. Ajalehe „Sõnumitooja“ 17.04.2024 väljavõte detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta;

19. Ajalehe „Loksa Elu“ aprill 2024 väljavõtte detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta;
20. Loksa Linnavalituse kiri lähinaabritele 29.04.2024 nr 7-2/1010;
21. Avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri 04.06.2024;
22. Loksa Linnavalituse kiri Riigimetsa Majandamise Keskusele 29.10.2024 nr 7-2/1011;
23. Loksa Linnavalituse kiri 29.10.2024 naaberkinnistu omanikele;
24. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 28.12.2024 kiri 14-3/3630-5 detailplaneeringu heakskiitmise kohta

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Männi tn 1a, 1b, 36e ja 36f ning Staadioni tn 3 maaüksustele 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.

Planeeritud ala piire on suurendatud Kuuse tänava ühtlase laiuusega tänavamaa kavandamiseks. Kuuse tänava laiendamise osas on planeeritud alasse kaasatud ka Mere tn 23 kinnistu osas.

Planeeritud ala suureneb 1550 m² võrra.

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`.

Suures pildis säilib linna senine arengumuster- eraldiseisvalt paiknevad tootmisala, puhke- ja rannapiirkond, elamualad ning jõe äärne ühiskondlik puhkeala.

Elamualad jagunevad korterelamu piirkonnaks ning eramupiirkonnaks. Korterelamud paiknevad linna keskuse ümber, Valgejõe paremkaldal. Käesolev planeering näeb ette võimaluse eramupiirkonna laiendamist Nõmme linnaosas Valgejõe ning Hara lahe vahelisel alal. Linna üldplaneering nägi ette planeeritud ala ja selle lähipiirkonna hoonestamist. Käesolev detailplaneering ei näe ette üldplaneeringu kohaste suuremahuliste (spa)hoonete ehitamist vaid uute pereelamute ehitamist.

Loksa linna eramupiirkond on välja kujunenud Loksale iseloomuliku kuurortilaadse hoonestusega reljeefsel ja looduskaunil maastikul.

Detailplaneeringu lahendus on ruumiliselt tasakaalukas lahendus ja näeb ette Mere-Rahu ja Ranna tänavate vahelise ala hoonestamist eramutega, mis on piirkonnale iseloomulik. Lahendus loob turvalise, kasutajasõbraliku ja jätkusuutliku keskkonna milles väljakujunenud hoonestustruktuuri täiendatakse modernsema lahendusega. Kavandatud elamud paiknevad vahetult olemasolevate hoonete ja infrastruktuuriga (tehnovõrgud, teed) teenindataval alal.

Loksa linn on kompaktne ning jalgikäigu kaugusel on nii rand, metsaalad kui keskus ja sealseid teenindustevõtted. Elamupiirkonna laiendamine ei too kaasa sundliikumise suuremat kasvu.

Elamupiirkonna laiendamine uute tänapäevaste ja energiatõhusate hoonete väljaehitamisel on võimalik piirkonda kolida ja oma kodu rajada ka nooremal põlvkonnal, vältides piirkonnast lahkumist sobiva elamispinna puudumisel. Uute elamispiindade lisandumisel suureneb nii linna kestlikkus kui tugevneb kogukond ja eeldatavalt saab uue hoo sisse ka hääbuv ettevõtlus.

Planeeritud ala lähipiirkonna analüüs toetab planeeritud lahendust ja linna ruumilist arengut:

- detailplaneeringu lahendus on koostatud tasakaalustatult kestlikku asustuse arengut silmas pidades;
- olemasolevate pereelamualade laiendamine pereelamutega;
- elamumaa kruntide haljastuse osakaal on suur ja loob sidususe õuealade ja piirkonna metsasema osaga, toetades aedlinna ideed;

- elamumaa krunditele juurdepääs on tagatud olemasolevatelt avaliku kasutusega teedelt;
- planeeritud krunte teenindavad juurdepääsuteed on ühendatud avaliku kasutusega teedega, teed on valgustatud;
- alal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud, mis võimaldavad liitumist planeeritud elamukrundidele. Rajatakse ühendused ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemiga, lokaalsete puhastite ja puurkaevude väljaehitamise vajadus puudub;
- kavandatud lahendus on kompaktne, jätkusuutlikult linna arengut toetav;
- uushoonestuse kavandamine Loksal linna, kus elamuarendusi ei ole viimastel aastakümnetel toimunud, võimaldab suurendada linna elanike arvu;
- nähakse ette Kuuse tänava väljaehitamise;
- planeeringulahendus näeb ette linna tihendamist vältides valglinnastumist;
- linna olemasolev teenindus toetab linna tihendamist. Avalikud teenused on hästi kättesaadavad ning ligipääsetavad (ka 8-80 aastastele). Linnas on kultuurikeskus, Loksa Gümnaasium, Loksa perearstikeskus, Loksa spordikeskus ja ujula, staadion, Loksa linnaraamatukogu, Lasteaed Õnnetriinu, muusikakool, noortekekus, kirikud, eakatele hooldekodu, apteek, postiasutus, pakiautomaadid, sularahaautomaadid, kauplused ning erinevad söögikohad jms. bussijaam, rataste rent. Loksa linn on ideaalne 15- minuti linn;
- looduslik piirkond (meri, jõeorg ja mets) loovad head võimalused aktiivseks vaba aja veetmiseks. Metsaalal on valgustatud tervise- ja suusarajad. Suveperioodil on võimalik puhata ja ujuda Loksa rannas. Piirnemine Lahemaa rahvusparki territooriumiga loob lisapuhkamise võimalusi veelgi.

Loksa linna üldplaneering



Loksa linna üldplaneering on kehtestatud Loksa Linnavolikogu 14.05.2009 otsusega nr 38.

Planeeritud ala paikneb tiheasustusalal ja kahel üldplaneeringus määratud juhtotstarbega alal:

- põhjapoolse ala juhtotstarbeks on määratud rohealaga integreeritavate spordiehitiste maa (HSP);
- lõunapoolne ala on 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, oli reserveeritud spordiehitiste maaks. Staadioni ja seda ümbritseva ala väljaehitamisel on üldplaneeringu põhimõtted ellu viidud ning puudub vajadus ülejäänud ala reserveerimiseks. Sellest lähtuvalt on ka Linnavalitsus osa maid müünud. Planeeritud ala arendamisel on lähtutud kontaktala maakasutusest, milleks on väikeelamute maa (EV).

Lõunapoolse planeeringuala osas ei ole kuurortehitiste arendamist toimunud. Planeeritud ala arendamisel on lähtutud kontaktala maakasutusest, milleks on väikeelamute maa (EV).

Linna üldplaneeringu tingimused väikeelamumaa (EV) arendamisel. Tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

- eramute maa
- kaksikelamute(paariselamute) maa
- ridaelamute maa
- kuni kahekorruseliste korterelamute maa
- maapealsete garaažide maa

Vajalik on seni säilinud homogeense hoonestusmiljöö säilitamine.

Kuni 10% hoonestusest on lubatud kõrvalfunktsioon – lähipiirkonda teenindavate ettevõtete maa- ärimaa (Ä) või üldkasutatavate ehitiste maa (Ü) – juhul kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust.

Uute moodustatavate kruntide minimaalsuurus on 1500m², katuseharja suurim lubatud kõrgus 11m. Suurim lubatud ehitisealune pind 250m². Kõrghaljastatud kruntidel säilitatava kõrghaljastuse osakaal vähemalt 30% krundi pindalast. Ühele krundile võib rajada maksimaalselt ühe eramu. Uusi elamuid ei ole soovitatav rajada riigimaantee 50m teekaitsevööndisse. Elektri jaotuskilpide (voolumõõtjad) paigutamine avalikku tänavaruumi (olemasolevate postide külge) ei ole soovitatav. Kilpide paigutus kinnistute välisküljele anda koos planeeringulahendusega.

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.

Loksa linna üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused



Skeem: Üldplaneeringu joonise muutmise maakasutuse juhtotstarvete (EV) osas planeeritud alal

Üldplaneeringu muutmise põhjendus

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

Mäni 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 on välja arendatud 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 naaberkinnistute suurustega võrreldavad.

Detailplaneering näeb elamumaa krundi ehitusõiguse määramist krundi täisehituse protsendist lähtuvalt, milleks on kuni 20% krundi pindalast, määratud on maksimaalne põhihoone ehitisealune pind, milleks on 250m².

Kavandatud kruntidel on madal täisehituse protsent, 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 (EV) juhtotstarbega alaks. Üldplaneeringus on Mere-Ranna-Männi- ja Rahu kvartali suurus 11 ha, millest detailplaneeringus 3,3 ha suurune osa elamumaaks, mis moodustab kogu alast 1/3.

Üldplaneering (ÜP) nägi ette ala hoonestamise. Kuurortehitiste hoonestus on mastaapne (kuni 4-korrust) ja rajatavad kõvakattega parkimisalad suured.

Väikeelamute kavandamine üldplaneeringu kohasele spaa-alale on piirkonnale iseloomulik ning tagab jätkusuutliku ja tasakaalustatud arengu. ÜP kohase suurema ehitisealuse pindala ning suurema kõrgusega hooned asenduvad pereelamutega. Detailplaneering näeb elamumaa krundi ehitusõiguse määramist krundi täisehituse protsendist lähtuvalt, milleks on kuni 20% krundi pindalast, määratud on maksimaalne põhihoone ehitisealune pind, milleks on 250m².

Elamumaa krundid on madala täisehituse protsendiga 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. Üldplaneeringu maakasutuse muudatused ei ole suuremahulised.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lahendus lähtub lähiala elamute tüpoloogias ning ei näe ette väikeelamumaa (EV) krundile kavandada kaksik- ega paariselamuid, ridaelamuid, kuni 2- korruselisi korterelamuid ega ka maapealseid garaaže.

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 keskkonnavalalaseid 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. Vt, illustreeriv materjal.

Planeeringu üheks eesmärgiks on arendada ühtne, katkematu ja hästi toimiv rohevõrgustik. See tähendab, et planeeritud hoonestus ei tohi takistada loodusliku rohevõrgustiku säilimist ega mõjutada negatiivselt elurikkust ja bioloogilist mitmekesisust. Samuti aitab rohevõrgustiku arendamine leevendada kliimamuutustest tulenevaid mõjusid ning rikastab keskkonda loodusväärtustega. Lõunapoolse planeeringuala kruntide keskele on planeeritud elamuala ühine roheala, mis ideaalis jätkuks ka nn üle tee planeeringus kuni mereni välja. Rohealale võib tulevikus planeerida jalutamise radu mere äärde, mänguväljakut, puhkeala, istumisnurki jms. Rohealal arvestada taimestiku ja loodusliku keskkonna säilitamisega. Keskkonnasõbralikkus: roheala kujundamisel tuleks pöörata tähelepanu keskkonnasõbralikele valikutele.

Valdavalt on hooned paigutatud ida-läänesuunaliselt, et maksimaalselt ära kasutada päikeseenergiat katusele lõunasse suunatud päikesepaneelide näol.

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud ala hõlmab viit maaüksust ning nendega piirnevaid transpordimaa ja Mere tee 23 sihtotstarbeta kinnistute osa.

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

Elamumaa kruntide moodustamise aluseks on läbimõeldud teedestruktuur, juurdepääsud ning ühendused avalike tänavatega.

Elamumaa kruntide moodustamisel on aluseks linna üldplaneeringus määratud väikeelamumaa minimaalne krundi suurus 1500m². Kruntide kuju lähtus arhitektuursest kontseptsioonist ning hoonete paigutamisest krundile ilmakaarte suhtes.

Vajalik oli Kuuse tänava ühtlase laiusega tänavamaa moodustamine. Põhjapoolses osas on kavandatud juurdepääsutee tupiktänavana.

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)	Täiendituse %
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) ei kajastu detailplaneeringu (abi)hoonete arvus.

Positsioon nr 26 krunti on võimalik perspektiivselt liita Kuuse tänava transpordimaa kinnistuga (42401:001:0134). Mere tn 23 kinnistu (42401:001:0103) suuruseks peale transpordimaa krundi moodustamist on 23683 m².

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahenduse koostamisel on aluseks võetud piirkonna väljakujunenud liikluskeem 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 loodud ühendused moodustatud transpordimaa kruntidele ning osaliselt ka uutele elamumaa kruntidele. Elamumaa krunte teenindavatel transpordimaadel on jagatud tänavaruum ning õueala liikluskord.

Pos nr 6 krunt on tupiktänav ümberkeeramiseks. Pos nr 21 on Kuusiku tänavaga ühendatud ühesuunaline tänav, mis hargneb ümberkeeramise kohaga viit krunti teenindavaks tupiktänavaks.

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.

Detailplaneeringus kavandatud transpordimaa krundid antakse üle Loksa Linnavalitsusele.

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. Soovitatav on vältida elupuude ridaistutusi (suurim kõrgus kuni 1,5m kui istutamine on vältimatu). Vältida planeeritud ala lõunaosa kruntidel õualal olemasoleva pinnase koorimist ja säilitada looduslik puhmastik (pohl, mustikas) ning võimalikult vähesel määral rajada niidetavat murupinda, eelistades looduslikku pinnakattetaimestikku, mis ei vaja tihedat niitmist.

Elamumaa krundi haljastamisel luua lisaks iluaiale ka tarbeaedasid- istutada marjapõõsaid, viljapuid. Õuealad kujundada aedlinnale omaselt, kus kasvavad üksikud okas- ja lehtpuud, põõsaste liigilisel valikul lähtuda ka nende õiteilust ning viljade söödavusest. Planeeritud elamumaa kruntide haljastuse osakaal on 50%.

Positsioon nr 21 transpordimaa krundi haljastuse osakaal on ca 40%, krundi haljastatud alale on võimalik luua kogukondlik koosviibimise ala ning lastemänguväljak kõige pisematele. Krundi keskele haljasalale on võimalik luua metsapargile omane ala- luitemännik ja puhmastikurinne.

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 $0,6 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$; $0,3 \text{ m}^3/\text{tunnis}$ ning kanaliseerimine eramu kohta $0,6 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$; $0,3 \text{ m}^3/\text{tunnis}$.

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. Planeeritud ala põhjapoolse osa põhikraavide süsteem säilib, väiksemad kraavid asendatakse sademeveetorustikuga, lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Planeeritud ala lõunapoolses osas ei ole sademevee süsteemi välja ehitatud, tegemist on liivase luitealaga, milles on pinnasevete imendumine kiire ja liigniiskuse ohtu ei ole. Ala liigveed suunatakse haljasalale, kus need imenduvad.

Drenaaž 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. Ehitusprojekti koostamisel on oluline energiatõhusate hoonete ehitamine, taastuvenergia (päikesepaneelid) laialdasem kasutamine suurendades seeläbi kohaliku tasandi energiajulgeolekut.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine;

Katuse kalde vahemik: 30° – 45°;

Suurim lubatud hoonete arv: 1 põhijoone, 1 abihoone (+ väikeehitis);

Suurim lubatud hoonete arv ja ehitisealune pind: elamu (kuni 250m²), abihoone, varjualune-arvestades, et krundi lubatav täisehituse protsent on 20%

Suurim lubatud elamu kõrgus 8m, abihoone ja varjualuse suurim lubatud kõrgus kuni 4m.

Eluhoone lubatav korruselisus kuni 2 korrust, millest teine korrus on katusealune korrus.

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

Piirdeaia lahendus lähtub arhitektuursest kontseptsioonist, vt. illustreeriv materjal p.5. Piirdeaeda ei ole lubatud rajada trasside kaitsevööndisse.

Piirdeaiaid (massiivpiire kombineerituna haljastusega) kruntide vahel on lubatud illustreerivas materjalis p. 5 ette antud kohtades max kõrgusega 2 m. Ülejäänud osas on planeeritud soovitatavalt avatud piirdeta ruum, lubatud ka võrkpiire kõrgusega max 1,5m.

Keelatud on elupuu ridaistutus. Eelistatud on vabakujuline hekk. Pöetava heki max kõrgus 2 m .

Tänavapoolsel piirdelahendusel keelatud massiivpiire - läbipaistmatu piire, pöösaste ridaistutus (nt elupuu), roheline võrkpiire, sepiipiired, sokliga piirded

Materjalide valikul arvestada ökoloogilist aspekti - taaskasutust, ümbertöödeldavust peale kasutusea lõppu.

Vt. Illustratiivne materjal.

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;
- Sademevee lahenduse väljatöötamisel kaasata vastava eriala spetsialistid ja viia läbi vajalikud uuringud;
- Planeeritud ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisa 1 toodud liikluse müra normtasemeid;
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonete aladel ei tohi ületada päeval 85dB ja öösel 75dB (KeM määrus nr 71 §6 lg3);
- Planeeritud alast ca 1km kaugusel asub Loksa sadam. Tähelepanu tuleb pöörata sadamast planeeritud alale levivatele võimalikele negatiivsetele mõjudele (müra, vibratsioon). Sadamast tulenev müra liigitub KeM määruse nr 71 mõistes tööstusmüra alla. Maksimaalne

- müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 §6 lg2);
- Planeeringuala piirneb staadioniga. Amet juhhib tähelepanu, et staadionilt võivad elamualadele levida mürahäiringud. Spordi- ja meelelahutusürituste mürahäiringute osas ei ole numbrilisi piirnorme kehtestatud. Amet soovib võimalike mürahäiringute vältimiseks tulevikus staadionil toimuvatele üritustele loa andmisel selgitada loa saajale müratasemete järgimise kohustust, määrata üritustele mõistliku ajalise kestuse öörahu säilimiseks ning kontrollida vajadusel müratasemetest kinnipidamist toimuvate ürituste raames. Samuti soovib amet sõltuvalt staadionil toimuvate sündmuste eripärast kaaluda uute rajatavate hoonete asukohta kinnistutel nii müra leviku kui ka valgusreostuse seisukohast lähtuvalt;
 - Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha päevadel kella 07.00-19.00;
 - Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §3 toodud piirväärtuseid;
 - Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;
 - Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;
 - Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule;
 - Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehituse kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmisest.

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 $\geq 8,0$ m.

Ranna tänaval ja Männi tn 1a kinnistu põhjapoolsel küljel (hüdrant 6-H1-1, nr37) paikneb olemasolev tuletõrjevee hüdrant. Planeeritud kruntide lähipiirkonnas on tagatud tuletõrjevési 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

Detailplaneeringu koostamisel hinnati asjakohaseid mõjusid.

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist. Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Planeeringu elluviimisel ei ole täheldav negatiivsed mõjutused kultuurilisele, looduslikule, sotsiaalsele ega majanduslikule keskkonnale, vt. ptk 11.

Kavandatud tegevus on tehnovõrkude ning teede lahenduse osas optimaalse lahendusega. Planeeritud ala paikneb sõiduteede teenindusalas, samuti on optimaalsed vajalikud võrguühendused. Moodustatud elamumaa krundid on hea ligipääsetavusega, samuti on hea ühendus asula keskusega. Ala asukoht võimaldab ja soosib autovaba liikumist. Piirkond on väljakujunenud ja laienev elamuala, mis võimaldab luua turvalise ja tugeva kogukonna.

Planeeringu elluviimiseks on seatud vastavad kokkulepped, vt. ptk 12. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu eelviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. 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 kütteterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad).

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 muutmise, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Kavandatud krundi 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 tehnoorkude lahendusest lähtuvalt on kaitsevööndid määratud pos nr 2, 11, 12 ja 14 kruntidele ja reoveetorustikule Staadioni tn 2 kinnistule.

11. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõjud looduskeskkonnale

Detailplaneeringut koostatakse Loksa linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks. Elamukruntide moodustamisel lähtutakse üldplaneeringus elamumaa juhtotstarbega alade planeerimise põhimõtetest, täpsustades krundi lubatavat ehitisealust pinda, milleks on määratud kuni 20% ja põhihoone lubatavaks maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks kuni 250m².

Planeeritud ala lõunaosa paikneb Loksa linnas, üldplaneeringuga määratud ehitusõigusega alal (spa ja puhkeehitised). Planeeringuala on tiheasustusala, mis piirneb olemasolevate elamumaa kruntidega, alale on tagatud juurdepääsud avalikelt teedelt, tehnoorkudega varustus on piirkonnas olemas.

Planeeringulahendus elluviimine toetub lähiala väljakujunenud maakasutusele (väikeelamud).

Loksa linna edasisel arengul on oluline linna elanike arvu suurendamine ja elamispindade kaasaajastamine, et peatada väikelinna kahanemine. Suurendada atraktiivsete ja energiatõhusate uuselamute ehitamist.

Uute elanike kolimisel paraneb linna majanduslik toimetulek ja elukeskkonna kvaliteet. Planeeritud ala paiknemine, varustus tehnoorkudega ning kontaktala maakasutus võimaldavad ellu viia lahenduse, mis mõjub pigem positiivselt linna praeguste ja tulevaste elanike majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi aspekte. Ala on sobiv pereelamute ehitamiseks, samuti teedevõrgu kaasajastamiseks. Planeeringuala ei ole suur ning kavandatud tegevus võimaldab planeerida ja ehitada uushooned ruumiliselt tasakaalustatult tagades ka looduskeskkonna jätkusuutlikuse.

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju, mis tingiks keskkonnas pöördumatud muutused või seaks ohtu inimese tervise või vara. Kavandatud tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna või õhusaaste osas. Jäätmete, müra ja vibratsioon võivad suureneda mõningal määral ja sedagi ehitusperioodi ajal, mõjud on ajutised ja mööduvad.

Planeeringu elluviimisel ei avaldu mõjud kultuurilisele keskkonnale, alal puuduvad miljöövärtuslikud hooned ja väärtuslikud maastikud.

Planeeritud elamud paiknevad suurema liiklustihedusega teedest eemal. Kuuse tänav on lahenduses peamiseks ühendusteeks Ranna teega lõunapoolsete kruntide juurdepääsu tagamisel. Kogukondlik kokkusaamisala ning väikelaste mänguala paikneb lõunapoolsete kruntide keskel, tagades hea juurdepääsu ja ala vaadeldavuse ning turvalise kasutamise.

12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

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

13. 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 3.1	Tugiplaan
Joonis nr 3.2	Tugiplaan
Joonis nr 4.1	Põhijoonis
Joonis nr 4.2	Põhijoonis
Joonis nr 5.1	Tehnovõrkude koondplaan
Joonis nr 5.2	Tehnovõrkude koondplaan

Illustreeriv materjal. Koostaja NASA OÜ

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	

Jrk nr	Kooskõlastaja	Nr ja kuupäev	Kooskõlastaja arvamus	kooskõlastuse nr	Planeerija märkused
4.	Terviseamet Põhja regionaalosakond	Nr.9.3-1/23/4071-4 15.12.2023	Amet on tutvunud detailplaneeringu materjalidega, kooskõlastab ning märgib järgmist: Terviktekst, vt. Lisa 5.4	Lisa 5.4	Terviseameti esitatud viited seadustele ja määrustele on lisatud seletuskirja p.6.2 nõuded ehitusprojekti koostamiseks
5.	Päästeamet Põhja päästekeskus Ohutusjärelevalve büroo, inspektor Aleksandr Levinski	Nr. 7.2-3.1/ 7603-2 18.12.2023	Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse inspektor Aleksandr Levinski Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f	Lisa 5.5	

			ja Staadioni tn 3 kinnistute detailplaneeringu		
6.	RMK Kinnisvaraosakond Planeeringute spetsialist Jürgen Kusmin	05.11.2024	Vastuseks teie 29.10.2024 kirjale nr 7-2/1011 teatame, et RMK'l ei ole kõnealusele detailplaneeringule täiendavad arvamusi ja ettepanekuid.	Lisa 5.6	