

SISUKORD

Seletuskiri	3
1. Sissejuhatus.....	3
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	3
3. Lähteandmed.....	3
4. Asukoht.....	4
5. Kitsendused maakasutusel	4
6. Tehnovarustus	4
7. Maa kuuluvus.....	4
8. Hoonestus.....	4
8. Teed	4
9. Haljastus	4
10. Planeerimise ettepanek	4
10.2 Kruntimise ettepanek.....	5
10.3 Hoonestuse ettepanek	5
10.4 Haljastus ja heakord	6
10.5 Teed ja platsid	6
10.6 Veevarustus ja kanalisatsioon	6
10.7 Elekter	7
10.8 Side.....	7
10.9 Tuleohutuse abinõud	7
10.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	7
10.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	8
Joonised	
Joonis 1	Lähteplaan 1:500
Joonis 2	Kruntimisplaan 1:1000
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega 1:500

Lisad

Menetlus

- Loksa Linnavolikogu 22.02.2013 otsus nr 12 detailplaneeringu kehtestamise, aadresside ja sihtotstarbe määramise kohta
- Koopia Loksa linna kodulehelt dp avaliku väljapaneku teatega
- Koopia Sõnumitooja 23.01.13 numbrist dp avaliku väljapaneku teatega
- Loksa Linnavalitsuse 16.01.2013 korraldus nr 7 Kalurite tn 5 detailplaneeringu vastuvõtmise kohta
- Koopia 28.11.2012 Sõnumitoojast eskiisi arutelu teatega
- Koopia nov 2010 Loksa Elu Kalurite tn 5 detailplaneeringu koostamise algatamisteatega
- Kalurite tn 5 detailplaneeringu lähteseisukohad
- Loksa Linnavolikogu otsus Kalurite tn 5 detailplaneeringu koostamise algatamisest

Kooskõlastused

- Kooskõlastuste koondtabel
- Riigimetsa Majandamise Keskuse kooakõlastus digiallkirja kinnituslehega
- Maa-ameti kooskõlastus digiallkirja kinnituslehega
- Maanteeameti Põhja regiooni kooskõlastus digiallkirja kinnituslehega
- Elion Ettevõtted AS kooskõlastus digiallkirja kinnituslehega
- Päästeameti ja Elektrilevi kooskõlastuste koopia

Lähteandmed

- Kalurite tn 5 geodeetiline alusplaan 1:500
- Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 20623792
- Elektrilevi Oü tehnilised tingimused nr 205880

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Loksa Linnavolikogu 04.01.2010 otsus nr 58 Kalurite tn 5 (42301:006:0060) kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Kalurite tn 5 on hoonestamata.

Kalurite tn 5 kinnistu omanik on Loksa linn.

Planeeritav maa-ala asub Loksa linns, Hara lahe edelakaldal.

Detailplaneering algatati eesmärgiga kruntida kinnistu kaheks, teha ettepanek maa sihtotstrave muuta elamumaaks ja seada uutele kruntidele ehitusõigus, samuti lahendada tehnoõrgud ja juurdepääsud, määrata piirangud ning servituudid.

Planeeritava kinnistu pindala on 9819 m².

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Loksa linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt äri-, elamute ja puhkerajatiste alal. Seega planeeringu eesmärk on kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Planeeritaval kinnistul asus eelmise sajandi lõpul Loksa Laevaremonditehase segusõlm, kus valmistati müürimörte, betoonisegu jms. Tänapäevaks on majandamise mudel sedavõrd muutunud, et taolisi segusõlmesid enam ei vajata. Tootmiseks vajalikud hooned ja maapealsed rajatised on lammutatud ning kinnistu on vahetanud omanikku.

Kalurite tn 5 põhjapoolne kinnistu suurusega 2857 m² on hoonestatud pereelamu ja kõrvalhoonetega, lõunapoolse kinnistu suurusega 4199 m² detailplaneeringut viiakse täna ellu, mille kohaselt muuhulgas olemasolev tootmishoone kujundatakse elamuks. Ka selles osas ei lähe planeeringu eesmärk – muuta tootmismaa elamumaaks, ümbritsevaga vastuollu.

Kinnistu on idapoolsest küljest piiratud Kalurite tänavaga, mis on ühtlasi ka riigimaantee (nr 11285 Loksa-Pärispea), lääne poolt piirab kinnistut Hara laht.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Loksa Linnavolikogu 04.11.2010 otsus nr 58 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Kalurite tn 5 kinnistul Loksa linns
- Loksa Linnavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- OÜ Survey poolt 10.11.2010 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 töö nr 274
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 28.11.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr 205880.

4. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Loksa linns, Loksa linnas, Harjumaal, Hara lahe ääres. Planeeritavast alast põhjas ja lõunas asuvad hoonestatud kinnistud. Planeeritava kinnistu pindalaks on 9819 m². Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

5. Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks saab lugeda tehnovõrkude kaitsevööndeid, Läänemere kaldast tulenevaid piiranguid, riigimaantee kaitsevööndeid.

6. Tehnovarustus

Planeeritava kinnistu idapiiril, Kalurite tänava ja kinnistu piiri vahel, kulgeb 0,4 kV elektriliin tänavavalgustitega, kinnistule on veetud ka veetorustik. Tänav idapoolses küljes kulgev sidekaabel on planeeringualast väljas.

7. Maa kuuluvus

Kalurite tn 5 kinnistu kuulub Loksa linnale.

8. Hoonestus

Kalurite tn 5 kinnistu on hoonestamata.

8. Teed

Kinnistu idapiiril kulgeb asfaltkattega Kalurite tänav.

9. Haljastus

Planeeritaval maa-alal kujundatud haljastus puudub, kasvavad juhuslikud põõsad ja noored männid.

10. Planeerimise ettepanek

10.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Ühe üksikelamu tarbeks on planeeritav kinnistu liiga suur – 9819 m². Kinnistu laius tänavapoolsest piirist merepoolse piirini on 67-85 m, tänavaäärse piiri pikkus on 119 m. Lõunapoolne kinnistu on ca 4200 m². Neid asjaolusid arvesse võttes kavandatakse planeeritavad kinnistud vastavalt 4824 m² ja 4766 m², väiksemate puhul jääksid krundid kitsavõitu siilud.

10.2 Kruntimise ettepanek

Senised piirid on maakorralduslikult valesti välja mõõdetud, osa Kalurite tänavast, ehk Loksa Pärисpea riigiteest jääb Kalurite tn 5 kinnistu piiridesse. Kalurite tn 5 ja Kalurite tn 7 vahele jääb kolmnurkne siil, mis on merepoolsest küljest ca 6,5 m lai. Nende ebakõlade likvideerimiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek liita mainitud siil – 226 m² tulevase Kalurite tn 5a-ga ning teepoolset piiri õgvendada nõnda, et tänav jääks transpordimaale. Transpordimaale krunditakse avalike huvide kaitseks praegusest Kalurite tn 5 piirest juurde 445 m². Korrastatakse ka merepoolset piiri – reformimata riigimaast lisatakse Kalurite tn 5 krundile 66 m² ja Kalurite tn 5a krundile 20 m². Kalurite 5a-st krunditakse 95 m² praegu reformimata riigimaaks - vt kruntimise joonis.

Kalurite tn 5 kinnistu krunditakse kokkuvõttes kaheks – Kalurite tn 5 ja Kalurite tn 5a, tehakse ettepanek kruntidele ehitusõiguse seadmiseks.

Planeeritavate maaüksuste täpsed andmed on ära toodud graafilises osas kruntimis- ja põhijoonisel.

10.3 Hoonestuse ettepanek

Kummalegi uuele krundile kavandatakse kolm hoonet, sealhulgas üks üksikelamu.

Hoonestusandmed kruntide kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksus plan. pind m ²	Maks eh. al-pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Kalurite n 5	4824	400	10	2	E-4824	E –100
2	Kalurite tn 5a	4766	400	9	2	E-4766	E –100

Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast – 8,5 m, abihoonel 6,5 m.

EP – pereelamu maa det. pl. liigi järgi E – elamumaa katastriüksuse liigi järgi

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Maaüksuse nimetus	Ehitiste ots-tarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimis-kohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Kalurite tn 5	Üksikelamu	Elamu	2	2
2	Kalurite tn 5a	Üksikelamu	Elamu	2	2

10.4 Haljastus ja heakord

Moodustatavad kinnistud piiratakse kolmest küljest hekiga, sh tänava küljel madala hekiga. Merepoolsele küljele hekki ett ei nähta. Vajadusel tellitakse ehitusprojektiiga koos ka haljastusprojekt.

10.5 Teed ja platsid

Sissesõidud uutele kruntidele kavandatakse olemasolevalt Kalurite tänavalt.

10.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Kinnistute veega varustamine toimub olemasolevast veetorustikust.

Kanaliseatsioon

Kanaliseatsioon on käesolevas planeeringus lahendatud kogumismahutitega, kuna Loksa linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni teostatava kava kohaselt Kalurite tn 5 juurde uued torustikud ei ulatu.

10.7 Elekter

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 28.11.2012 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 205880.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 205880 planeeritakse kahekohaline liitumiskilp Kalurite tänava äärde Kalurite tn 5 ning Kalurite tn 5a piirile, toitega projekteeritavalt (ümberehitatavalt) 0,4 kV elektriliinilt toitega 10/0,4 kV alajaamast Loksa puhastusseadmete lähistel.

Peakaitsemed on kummalegi krundile planeeritud 3 x 16 A. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi nähakse ette maakaabel. Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

10.8 Side

Side on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 20623792. Teemaa piirile paigaldatakse kahekohaline sidejaotuskapp, kust maakaabliga saavad sidevarustuse mõlemad planeeritavad krundid. Planeeritav sidetrass on seotud kaablijaotuskapiga LOK121, mis asub Kalurite tn 5-stz e üle tänava. Tänavaalune kaabel paigaldatakse hülssi.

10.9 Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on suuremad.

Tuletõrje veevõtukohaks on Loksa linna tuletõrjehüdrandid, lähim neis asub Kalurite tänava alguses, planeeritavast kinnistust ca 200 m kaugusel.

10.10 Keskkonnakaitse abinõud

Kekkkonda ohustavaks teguriks on olmereoveed. Kuni tsentraalse kanalisatsioonitorustiku väljaehitamieni juhitakse reoveed kogumismahuteisse, kust veetakse Loksa puhastusseadmesse.

Prügiveo korraldamine on kohaliku omavalitsuse pädevus ning seda detailplaneeringuga reguleerida ei saa. Juurdepääs uutele katastriüksustele on prügiveoautodele olemas.

Radooniohtlike alade hulka Loksa linn ei kuulu, sest asub balti klindist kilomeetreid mere pool (vt <http://www.keskkonnainfo.ee/failid/yld/radoonikaart.pdf>) ja radoonikaitseks täiendavaid meetmeid ei vajata.

10.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett