

IN-Arhitseeriuur Studio OÜ; Projekt töö nr. IN 2017-16  
Tallinna tn.28 ja Tallinna tn.30 detailplaneering  
Harjumaa, Loxsa, Tallinna tn.28 ja Tallinna tn. 30

## Tallinna tn 28 ja Tallinna tn 30 kinnistu detailplaneering Töö Nr. IN 2017-16

Menetleja:  
Loksa Linnavalitsus  
74806, Tallinna tn 45,  
Loksa, Harju maakond  
Tel: 603 1253 [linn@loksa.ee](mailto:linn@loksa.ee)

Huvitatud isik:  
Kornelius OÜ, Reg. nr 10067301  
Aedvilja tn 1-22  
Tallinn Harjumaa 10120.

Projekteerija: IN-Arhitseeriuur Studio OÜ  
Registrikood 12707555,  
Volitatud arhitekt, tase 7  
Irina Naimark  
tel 58119144  
[iranaimark@gmail.com](mailto:iranaimark@gmail.com)

Teedeinsener Aleksei Solovjov  
pädevustunnistus nr. 1-0092  
+372 56498963  
[info@almi.ee](mailto:info@almi.ee)

IN-Arhitektuuri Studio OÜ; Projekt töö nr. IN 2017-16  
Tallinna tn.28 ja Tallinna tn.30 detailplaneering  
Harjumaa, Loksas, Tallinna tn.28 ja Tallinna tn. 30

Tallinn

13.11.2017

## A. SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.
- 1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.
- 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.

### 2. ÜLDOSA JA OLEMASOLEV OLUKORD

- 2.1 Detailplaneeringu ala olemasolev olukord.
- 2.2 Geoloogilised üldtingimused.
- 2.3 Detailplaneeringu põhilised lahendused.

### 3. Planeeringus kavandatu kirjeldus.

- 3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.
- 3.2 Ehitusõigus.
- 3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.
- 3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.
- 3.5 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.
- 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.
- 3.7 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.
- 3.8 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.

### 4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.

- 4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.
- 4.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.
- 4.3 Turvalisusest tulenevad nõuded.
- 4.4 Tuleohutusest tulenevad nõuded.
- 4.5 Keskkonnahoiust tulenevad nõuded.
- 4.6 Liikluskorraldus ja parkimise korraldamine.
- 4.7 Jäätmekäitlus.

## B. JOONISED

- Situatsiooniskeem G1
- PKontaktvööni analüüs G2
- Põhijoonis G3 1:500
- Vertikalplaneering G4 1:500

## C. LISAD

IN-ArHITEKTUURI Studio OÜ; Projekt töö nr. IN 2017-16  
Tallinna tn.28 ja Tallinna tn.30 detailplaneering  
Harjumaal, Loksa, Tallinna tn.28 ja Tallinna tn. 30

## **I SELETUSKIRI**

### **1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA UURINGUD**

#### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused**

- Harju maakonna Loksa linnavalitsuse korraldus nr. 65 (19.05.2016)

#### **1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid**

- Kinnistusregistri teatised seisuga 01.10.2016 (Tallinna tn.28 ja 30)
- Tallinna tn.28 ja Tallinna tn. 30 kinnistute andmed – väljavõtted Maa-ameti kodulehelt
- Loksa linna üldplaneering. Kehtestatud Harju maakonna Loksa linnavolikogu poolt 14.05.2009 otsusega nr.38
- Maanteeameti kiri 28.06.16 nr 15-2/16-00032/420
- OÜ Loksa Haljastus`e poolt v.a. vee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumise punktid
- EV Looduskaitse seadus
- EV Teeseadus
- EV Veeseadus

Planeeringu koostamisel on arvestatud kehtivate järgmiste detailplaneeringutega:

-Tallinna tn 30, 30A ja 32 kinnistu detailplaneering on vastu võetud Loksa Linnavolikogu otsusega nr 43, 29.11.2012.

#### **1.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud**

- Maa-ala plaan tehnoorkudega m1:500, koostatud firma OÜ MELBRA OÜ poolt töö nr. 46G16 (02.08.2016.a)

## **2 ÜLDOSA JA OLEMASOLEV OLUKORD**

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal, Loksa linnas, kinnistutele aadressiga Tallinna tn.28 ja Tallinna tn.30. detailplaneering on koostatud vastavalt Harju maakonna Loksa linnavalitsuse korraldusele nr. 65 (19.05.2016)

Käesoleva planeeringuga muudetakse krundi Tallinna tn.28 kokku 1408 m<sup>2</sup>, mille sihtotstarbeks tuleb ärimaa. Kaks krundi kokku 1408 m<sup>2</sup> suurune Tallinna tn.28 kinnistu ja 1236 m<sup>2</sup> suurune Tallinna tn.30, mille sihtotstarbeks tuleb ärimaa, planeeritakse ühine ärihoone.

Detailplaneeringuga määratakse moodustatava kinnistu ehitusõigus. Samuti käsitleb planeering juurdesõite planeeritavatele kruntidele, parkimist, heakorraldust ja haljastust, tehnoörke, piirangute ja servituutide määramist. Algatav detailplaneering ei muuda kehtivat Loksa üldplaneeringut. Detailplaneeringu algatamisel võimalike uuringute vajadus puudub.

#### **2.1 Detailplaneeringu ala olemasolev olukord.**

Detailplaneeringu ala suurus on ca 0,1408+0,1236 ha ja see asub Loksa südalinnas Tallinna tänava ja Valgejõe vahel. DP-ala koosneb kahestest kinnistust: Tallinna tn.28, elamumaa 100% suurusega 1408 m<sup>2</sup> ja Tallinna tn.30, mille suurus on 1236 m<sup>2</sup> ja mis on hoonestamata 100% ärimaa kinnistu.

IN-ArHITEKTUURI Studio OÜ; Projekt töö nr. IN 2017-16  
Tallinna tn.28 ja Tallinna tn.30 detailplaneering  
Harjumaa, Loksa, Tallinna tn.28 ja Tallinna tn. 30

Ala on kaldega Valgejõe suunas (teisel pool Tallinna tänavat) jääb Loksa linnavalitsuse (Tallinna tn 45) ja Muusikakooli (Tallinna tn 47a) 2-korruselised hooned kagusse Konsumi kauplusehoone (Tallinna tn 36) ja loode poole Loksa Eakate maja (Tallinna tn. 26) hoone. Edela poolt piirab ala Valgejõgi. Suuremad hooned on kõik 2-korruselised kiviseintega hooned. DP-ala on suures osas haljastamata.

Loksa linna üldplaneeringu (Kehtestatud Loksa LVK otsusega nr. 38 14.05.2009.a) alusel on alale ette nähtud linnaväljaku-linnapargi arenguala. ÜP- ga sätestatud peamised piirangud DP-alal on: Valgejõe kalda 50m ehituskeeluvöönd, 100m piiranguvöönd ja ranna või kalda 10m veekaitsevöönd ning Tallinna tänavaga 50m laiune riigimaantee kaitsevöönd.

## 2.2 Geoloogilised üldtingimused

DP-s on kasutatud Maa-ameti ehitusgeoloogia fondi andmeid:

- REI töö nr. 4909X — Loksa teeninduspaviljoni juurdeehitus. Ehitusgeoloogia aruanne 09.1988
- PI Kommunaalprojekt töö. nr. 1954-63 — Loksa Keskkool. Uurimistööd 03.1964
- Papli tn 2A hoone all teostatud geoloogiline uuring.

Pindmise kihi moodustab täitesegune muld paksusega 0,3...0,5m. Selle alla on ebaühtlase lõimisega mereliivade kompleks paksusega 5,4...5,9m. Kompleksi ülaosa moodustab kesktihe küllastunud tolmlüiv, alumise tihe veeküllastunud tolmlüiv. Jääjärvelised setted lamavad liiva all 5,7...6,1 m sügavusel maapinnast, abs.kõrgusel 0,35...0,5m. Valdab voolav saviliiv, mille kesktihe tolmlüiv jagab kaheks. Saviliivas esineb õhukesti tolmlüiva ja voolava liivsavi vahekihte ning viirge, alumises kihis ka kruusateri ja ning üksikuid veeriseid ja munakuid. Saviliiva all lamab 15,1...15,6m sügavusel maapinnast abs.kõrgusel —9,0...-9,45m küllaltki suure tihedusega tolmlüiv ja peenliivade kiht.

Pinnasevee tase on minimaalseisus (juuli 1988) 1,8m sügavusel maapinnast abs. Kõrgusel 4,4m. Maksimaaltase võib tõusta u1m võrra kõrgemale. Vesi on vesinikkarbonaat-sulfaatne kaltsium-magneesiumiline. Ühe veeanalüüsi järgi vesi betoonile agressiivne ei ole (veekeemiline koostis võib aja jooksul muutuda).

Kergkonstruktsioonidega madalaid hooned võib, piisavalt paksude ülemistre liivakihtide olemasolul rajada madalvundamentidele. Madalvundamentidele vundeerida võimalikult kõrgele ja vältida tuleb liiva struktuuri muutmist nong savipinnaste leandumist. Kuna geoloogilised tingimused on planeeritava alal keerulised (nõrk aluspinnas, muutlik geoloogiline lõige ja aluspõhja lasumissügavus), tuleb uute hoonete rajamisel kindlasti teostada täiendavad geoloogilised uurimistööd.

## 2.3 Detailplaneeringu põhilised lahendused

Planeeritava maa-ala koostamise eesmärgiks on: elumaa sihtotstarbega kinnistute Tallinna tn. 28 sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine ärimaa kinnistute Tallinna tn. 30, ehitusõiguse määramine.

DP-alale on planeeritud ärimaa kinnistule ärihoone (hotel, büroohoone, kauplus või muu teenindus ettevõtte) parkla, sõidu ja kergliiklusteed, haljastuse lahendus. Tallinna tänavaga serva äärde on kavandatud parkla. Kavandatav detailplaneeringu lahendus ei vaja üldplaneeringu muutmist.

### 3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

#### 3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Ühele kahest olemasolevast kinnistust moodustakse ärimaa kinnistu (POS Nr 1 – Tallinna tn. 28), teisele kahest olemasolevast kinnistust jäetakse ärimaa kinnistu (POS Nr 2 – Tallinna tn. 30).

Planeeringuga määratakse ehitusõigus, kruntide piirid, lahendatakse liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustatuse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus.

Krundil POS1 ja POS2 määratakse ehitusõigus kahe ärihoone ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krundile detailplaneeringu käigus antud hoonestustingimused on toodud Põhijoonisel, vt. joonis G-2.

#### 3.1.1 Kavandatud Tallinna tn. 28/30 krundi ehitusõigus

Pos nr	Hoonealune pind	Hoonete arv krundil	Sihtotstarve ja osakaal %		Hoone kõrgus	
			DP liikide kaupa	KÜ liikide kaupa	Kõrgus m	Korruselisus
1+2	1000 m <sup>2</sup>	2 põhihoone  2 abihoone	Ä 100%	A100%	Põhihoone 12m maa-pinnast Abihoone 6 m maa-pinnast	3+kelder     1

#### 3.2 Ehitusõigus

##### Kinnistu POS 1+2

- krundi suurus on (1236+1408)= 2644 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä100%)
- krundile on lubatud ehitada kaks kuni kolmekorruseline ärihoone hoonestuse tulepüsivusklass on min TP-2.
- krunt on osaliselt koormatud liiniservituutide vajadusega Eesti Energia AS (EL) ja LOKSA linna (SK) kasuks.
- krunt on osaliselt koormatud tänava (maantee) esimese sõiduraja teljest 50,0m laiuse maantee kaitsevööndi servituudi vajadusega.
- krunt on osaliselt koormatud Valgejõe 50m ranna või kalda. ehituskeeluvööndi servituudi vajadusega.
- normatiivne parkimisvajadus on 35 pk.
- krundi piirde kõrgus on 1,50m, krundi piire peab olema läbinähtav.

#### 3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Üldine reljeef on kaldega lõuna põhja suunas. Olemasoleva kinnistu ümbruse kõrgusmärgid on +6.18 ...+5.15. Sademevesi immutatakse krundi piires haljasalale või juhitakse sademeveekanaliseerimise abil Valgejõkke.

Sajuvee ärajuhtimise seisukord on momendil rahuldav, kuid vajadusel tuleb ette näha nende korrastamine. Käesolevas planeeringus ei kavandata maapinna vertikaalide olulist muutmist. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Vihmavee juhtimine näidatakse hooneprojekti staadiumis vertikaalplaneerimisega kivisillutisega kaetud alalt murupinna suunas. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete immutamise omal kinnistul ning naaberkinnistutele sadevee juhtimise vältimine.

### 3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Ehitustööde käigus tuleb vigastuste vältimiseks kaitsta puude tüved laudadega. Murdumiste vältimiseks tuleb suuremate puude oksad tagasi lõigata.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõutav planeeritava hoonestuse kaugus olemasolevast haljastusest peab olema vähemalt 5m. Säilitatavate puude puhul see nõue rahuldatakse, hoonestusala ulatub vaid osaliselt nurkapidi olemasolevate puude võra projektsiooni. Krundi sisehoovi teedest ja platsidest vabad alad kaetakse murukatttega.

POS 1 ja POS2 krundile on ette nähtud paigaldada kaks individuaalset jäätmekonteinerit, mis asuvad kõvakattelisel alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres.

### 3.5 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Detailplaneeringu ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses paiknevad: veetorustik, olmereoveekanaliseerimise torustik, sademevee torustik, madalpingekaabel ja sidekanaliseerimine.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Veevarustus, kanaliseerimine ja elekter lahendatakse tsentraalsete trasside baasil võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Liitumispunktid on ette nähtud kinnistu piirile.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.

Autoga juurdesõit on planeeritud otse Tallinna tänavalt. Planeeritava ala parkimine on lahendatud oma kinnistu piires. Parkimiskohtade ja manööverdusruumida projekteerimisel lähtuda EVS 843:2016 Linnatänavad standardis esitatud nõuetest.

#### 3.6.1 Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Ehitise otstarve/liik	Normatiivne arvutus (äärelinna norm)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud Parkimiskohtade arv
1	Planeeritav Ärihoone	Bruto x k Kus k=1/80	3000x1/80=35 (max)	Kinnistul 35

Parkimine on lahendatud oma krundil.

### 3.7 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Kasutaja vajaduste vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine: korrastatakse ning väheväärtuslik haljastus likvideeritakse.
- Detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine.
- Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.
- Planeeritud kasutusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

### 3.8 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel. Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva piirkonna tihendamise. Üldiselt on planeeritud lahendus kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

## 4 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine hoonestusviis
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 3 täiskorrust+kelder, abihoone 1k
- Hoonete nulltasand: orienteeruv  $\pm 0,00 = +6.25$  H abs (lubatud muutus projekteerimise käigus  $\pm 0,5$ m)
- Põhihoone maksimaalne kõrgus: maapinnast 12,0m;
- Abihoone maksimaalne kõrgus: maapinnast 6,0m;
- Katusekalle: viilkatus, põhikalle 0-45°, hoone väi ksematel osadel (varikatused, vintskapid jms)
- Sokli kõrgus planeeritavast maapinnast 50 cm.
- Katusematerjalid: sõltuvalt katuse kaldest kasutada rullmaterjal, katusekivi, plekki keelatud on sindel.
- Välisviimistlus: fassaadides kasutada tellist, krohvi, puitu, betooni; on keelatud kasutada imiteerivaid materjale –plastikvoodrit, plekki. Mitte kasutada plekki ning ümarpalki.
- Piirded: kruntidevahelised piirded on metallvõrgust teraspostidel. Tänaväärsed piirded tuleb teha hõrendusega puitlippidest tellis- või teraspostidel. Piirete kõrgus ei tohi ületada 1,50m.

### 4.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Nõutav parkimiskohtade arv lahendada omal krundil
- Prügikonteinerid kavandada tänavalt vaadates varjatult (kasutada puitpiiret vms pooltransparentset piiret);
- Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Keskkonnaametiga,

IN-ArHITEKTUURI Studio OÜ; Projekt töö nr. IN 2017-16  
Tallinna tn.28 ja Tallinna tn.30 detailplaneering  
Harjumaa, Loksa, Tallinna tn.28 ja Tallinna tn. 30

- Kooskõlastada ehitusprojekt Maanteeametiga,
- Kooskõlastada ehitusprojekt Päästeametiga,
- Kooskõlastada ehitusprojekt Elektrilevi OÜ Jaotusvõrk.

#### 4.3 Turvalisusest tulenevad nõuded

Planeeritava alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks ja leevendamiseks juhindudes Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitustega.

- Hoonele paigaldada vastupidavad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad jne.;
- Sissepääsude juures kasutada videovalvet;
- Juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega; säilitada olemasolev tänavavalgustus;
- Planeeritava maja välisviimistlusmaterjalid, aknad ja ukсед on võimalikult vandaalikindlad, pidades primaarseks materjalide keskkondasobivust

#### 4.4 Tuleohutusest tulenevad nõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel, EVS 812-3:2013, EVS812-6:2012, EVS812-7:2008.

Tuletõrjevesi võetakse olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest, mille abil on tagatud kustutusvee normidekohase olemasolu - 20 l/s kolme tunni jooksul. Tuletõrjevee hüdrandid asuvad Tallinna tänava ääres.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2005). Vajalik tuletõrjevesi saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema honed eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Kruuntide vaheline hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringus tagatud. Moodustuvate kruuntide kõik hooned tuleb varustada automaatse suitsu- ja kahjutule anduritega.

#### 4.5 Keskkonnanõuete tulenevad nõuded

Hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabel 9.13 nõuetele;

- Jäätmekäitluse lahendus ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Loksa Jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- Ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:  
Juurestiku kaitseks paigaldatakse puude ümber puidust kilbid.  
Puu tüve kaitstakse tüve ümber seotud laudadega.  
Puu võra kaitseks on vajadusel võimalik siduda ette jäävad oksad kokku, neid sealjuures murdmata või tõmmata oksad kokku võrguga.
- Kaevetöid puittaimede kaitsealas teostada käsitsi.
- Olemasoleva kõrghaljastuse liikvideerimiseks taotletakse raieluba Keskkonnaametist.
- Võimalusel tuleks säilitada alal haljastuslikult väärtuslikud ja olulised puud ning tagada neile sobivad kasvutingimused;



- Likvideerida tuleks V väärtusklassi kuuluv haljastus;
- Õuede haljastamisel istutada alale sobivaid traditsioonilisi põõsa- ja puuliike (sirelid, jasmiin, viljapuud jne)
- Puudel tuleks teostada regulaarselt hoolduslõikust. Selle käigus tuleks eemaldada kõik kuivanud ja murdumisohtlikud oksad ning murdunud tüükad oksakrae pealt.
- Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul.

#### **4.6 Liikluskorraldus ja parkimise korraldamine**

Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv vastavalt hoone kasutusfunktsioonile ja tegelikele mahtudele, arvestades

- Tänavade ning hoonete parklate projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Sissesõit kinnistu parkimisalale tuleb ette näha üle madaldatud äärekivi.
- Ehitamisel MKM-ile kuuluval transpordimaal (volitatud asutus Maanteeamet) tuleb taotleda ehitusluba. Pärast ehituse lõppu anda linna omandis olevale maale ehitatud rajatis koos kasutusloa ja digitaalse teostusjoonisega L-Est koordinaatides üleandmis-vastuvõtmisaktiga tasuta linnale üle.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee -ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet. Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).
- Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hoone ehitusprojekti koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.
- Detailplaneeringu koostamisel on tagatud ristumiskoha läbilaskevõime. On arvestatud autode hulga suurendamisega parklas kokku 35 kohani, pluss prugiveoauto, pluss autod restorani kauba veoks, pluss 3 takso kohta kokku 45 auto päevas. Hoone projekteerimisel on arvestatud kõigi nüansidega väljasõidul Tallinna maanteele.

IN-Arhiitektuuri Studio OÜ; Projekt töö nr. IN 2017-16  
Tallinna tn.28 ja Tallinna tn.30 detailplaneering  
Harjumaa, Loksa, Tallinna tn.28 ja Tallinna tn. 30

- Planeeringuga laiendatakse kinnistu mõlemat juurdepääsuteed ja see on huvitatud isiku ( või KOV) kohustus (PlanS § 131 lg 1).

#### **4.7 Jäätmekäitlus**

Prügi teisaldamine toimub üldises Loksa linnas kehtestatud korras .Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas. Olmejäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult. Jäätmete kogumiskonteinerid on ette nähtud paigutada krundi lõunakülge jääva sissesõidutee äärde kõvakattega alusele.

Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab olema korraldatud selleks luba omava ettevõtte poolt. Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Koostas: Irina Naimark