



Emajõe 1a, Tartu 51008, tel 7 475 333, tinter@kodu.ee  
registrikood 10149499  
Tegevuslitsentsid: Nr 0853, 582 MA, 544 MA-k.

**TELLIJA: Loksa Laevatehase AS**  
**TÖÖ NR: 36-12DP**

Mere tn 4 ja osaliselt Mere tn 14 ning nende lähiala  
detailplaneering

Köide I  
PLANEERING

PROJEKTIJUHT:

Jelena Tapner

PLANEERIJA:

Riina Lensment

Tartu 2015

## I SISUKORD

I	SISUKORD.....	2
---	---------------	---

II	SELETUSKIRI .....	3
----	-------------------	---

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
2	ABIMATERJALIDE LOETELU .....	3
3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....	3
4	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	3
4.1	Planeeritava ala asukoht.....	3
4.2	Planeeritava ala üldine iseloomustus .....	3
4.3	Maakasutus ja hoonestus, haljastus.....	4
4.4	Haljastus.....	4
4.5	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng .....	4
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	4
5.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	5
5.2	Kavandataav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	5
5.3	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
5.4	Keskkonnatingimused.....	6
5.4.1	Negatiivsete ja võimalike positiivsete mõjude ulatus .....	6
5.5	Kuritegevuse riske ennetavad meetmed.....	7
5.6	Liikluskorraldus .....	8
5.6.1	Kõrvalmaateel 11248 Mere tee km 1,24-1,34 tegevustest .....	8
5.7	Tehnovõrgud .....	10
5.7.1	Veevarustus, kanalisatsioon, tuletõrje veevarustus .....	10
5.7.2	Sademeveekanaliseerimine.....	10
5.7.3	Tänavavalgustus .....	10
5.7.4	Elektrivarustus.....	11
5.7.5	Sidevarustus .....	11
5.7.6	Planeeritud soojavarustus .....	11
5.8	Tuleohutuse tagamine .....	11
5.9	Jäätmekäitlus.....	11
5.10	Kehtivad piirangud .....	11
5.11	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus .....	12

## **II SELETUSKIRI**

### **1 Detailplaneeringu koostamise alused**

- Harju maakonna Loksa Linnavolikogu otsus 31. märts 2011 nr 21 Mere tn 14 osalise ja Mere tn 4 detailplaneeringu algatamine;
- Planeeringu geodeetiliseks alusplaaniks on OÜ EmPeGeo Inseneribüroo töö nr 793 09.08.2012.

### **2 Abimaterjalide loetelu**

- Loksa linna üldplaneering (kehtestatud Loksa Linnavolikogu 14. mai 2009 otsusega nr 38);
- Looduskaitseseadus;
- Planeerimisseadus;
- Projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“, EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 812 6-2005 „Ehitiste tuleohutus“).
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

### **3 Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

Planeeringu koostamise ülesanded on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntimine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala piiritlemine;
- 4) liikluskorralduse määramine;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine,
- 6) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine;

### **4 Olemasoleva olukorra kirjeldus**

#### **4.1 Planeeritava ala asukoht**

Planeeritav maa-ala asub Loksa linnas. Maa-ala on piiratud Valgejõe, mere ja Mere tänavaga.

#### **4.2 Planeeritava ala üldine iseloomustus**

Mere tn 4 kinnitul asuvad spordisaal kõrvalhoonetega ja palliplatsid. Kinnistu lõunaservas kasvavad männid.

Mere tn 14 planeeritav osa on pika rannaäärse kinnistu Mere tn 4 piirilt algav ja Valgejõe kaldaga lõppev osa. See on rannamaänniku, rohumaa ja lehtpuugruppidega looduslik ala, mida läbivad jalgrajad. Jõe kaldal on paadikuurid.

Planeeritava ala naaberkinnistutel paikneb kaks väikeelamut. Valgejõe vastaskaldal paiknevad Loksa Laevatehase AS-i tootmishooned.

### 4.3 Maakasutus ja hoonestus, haljastus

Tabel 1. Olemasolev maakasutus

Aadress	Kinnistu info: katastritunnus ja sihtotstarve või jätkuvalt riigi omandis olev maa	Pindala	Omanik	Kinnistu kirjeldus – olemasolevate hoonete rajatiste loetelu
Mere tn 4	42401:002:0008 Ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh) 100%,	8791 m <sup>2</sup>	Loksa Laevatehase AS	Loksa spordihoone, multifunktsioonaalne palliväljak
Mere tn 14	42401:004:0029 Üldkasutatav maa (017; Üm) 100%,	Planeeritav osa 28651 m <sup>2</sup>	Loksa linn	Paadikuurid
Valgejõe saared			Reformimata riigimaa	

### 4.4 Haljastus

Tabel 2. Olemasolev haljastus

Aadress	Kinnistu info: katastritunnus ja sihtotstarve või jätkuvalt riigi omandis olev maa	Pindala	Haljastus
Mere tn 4	42401:002:0008 Ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh) 100%,	8791 m <sup>2</sup>	Rannamänniku serv kinnistu lõunaküljes
Mere tn 14	42401:004:0029 Üldkasutatav maa (017; Üm) 100%,	Planeeritav osa 28651 m <sup>2</sup>	Liivarand, looduslik rohumaa, rannamännid, Valgejõe kaldaäärne lehtpuupuistu. Planeeritavale alale jääb III kaitsekategooria liigi randseaherne kasvukoht.
Valgejõe saared			

### 4.5 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiv linna üldplaneering näeb alale ette üldkasutatavate hoonete maa ja rohealaga integreeritavate spordiehitiste maa funktsioone.

Planeeritavale alale jäävad ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, ranna ja kalda piiranguvöönd.

Üldplaneeringuga on kavandatud alale kergliiklusteed ja Valgejõe suudmesse jalakäijate sild ühendamiseks väikelaevade sadamat rannaäärse puhkealaga.

## 5 Detailplaneeringuga kavandatav

Tulenevalt planeeritava ala asukohast puhkepiirkonnas kavandatakse sinna peamiselt avalikkusele suunatud funktsioonidega krunt. Planeeritud alal kavandatav äritegevus peab olema suunatud puhketeenuste pakkumisele. Hoonestusalale kavandatakse majutusasutust, toitlustuskohta, kämpinguala hooneid. Planeeritud on tervisespordi- ja mänguvahendite

rajamiseks ala, telkimisala ja lahendatud osaliselt parkimine. Eeldatav külastusmaht planeeritaval alal on 200 inimest.

Sportlikud tegevused on koondatud vahenditega erialadele.

Detailplaneeringuga ei ole planeeritud supelrannamaad. Supelrannamaa piirneb Mere tn 14 kinnistu piiriga.

Planeeringuga kavandatu suunab ja korrastab alal toimuvat inimtegevust. Planeeritu ellu viimine muudab piirkonna turvalisemaks ja nähtavamaks. Väheneb võimalus alal keskkonda kahjustavalt tegutseda.

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Mere tn 4 kinnistu liitmiseks Mere tn 14 kinnistu osaga. Moodustub krunt pindalaga 37442 m<sup>2</sup>. Planeeritud krundi sihtotstarve katastriüksuse mõistes on Ärimaa (Ä).

### 5.2 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Krundi planeeritud suurus 37442 m<sup>2</sup>

Krundi suurim lubatud hoonete ehitusalune pindala / täisehitusprotsent 3000 m<sup>2</sup> / 8%

Hoonete suurim lubatud arv 13 (18 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kämpinguhooneid 9 tk)

Planeeritavad krundi kasutamise sihtotstarbed

15 % BM - majutushoone maa, 10% BT - toitlustushoone maa, 20% PS – spordirajatise maa, 55% PT – turismi- ja väljasõidukoha maa

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 20m (võimalik vaateorni osa)

Hoonete suurim lubatud korruselisus 4

Hoonete suurim lubatud brutopind 5000 m<sup>2</sup>

Planeeringuga antakse võimalus uusehitiste rajamiseks ette nähtud hoonestusala piires ja ehitusõigusega määratud mahus.

Hoonestusala kõrghaljastusega osas, mis on välja toodud eraldi viirutusega Põhijoonisel, on lubatud ehitada kuni 18m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kämpinguhooneid kuni 10 tk. Hooned paigutada võimalusel mitte puude võrade alla. Soovitatavad kohad on toodud välja Põhijoonisel. Hoonete vundamendi lahenduse valikul otsustada puude juurestikku võimalikult vähem kahjustava variandi kasuks. Kämpinguhoonetele võib rajada ühenduse elektrivarustusega, teisi tehnovõrke kämpinguhoonete alale mitte ehitada. Kämpingual säilitada alustaimestiku looduslik kooslus, metsa taimestiku tallamiskoormuse vähendamiseks on planeeritud laudtee alalt randa. Parkimiskohti kämpingualale rajada ei ole lubatud.

**Hoonete stiil:** olemasoleva hoone stiili ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

**Katused:** viil- või lamekatused.

**Fassaadid:** betoon, krohv, tellis, looduskivi ja puit.

Uushoonestuse täpsem lahendus selgub edasise projekteerimise käigus. Joonisel on välja toodud lubatavad lammutatavad hooned. Olemasolev spordihoone säilib, lubatud on juurdeehitus või ümber ehitamine.

**Piirded:** Piire on lubatud rajada Põhijoonisel näidatud osas. Suurim lubatud kõrgus 1.5m, materjaliks võrk.

### 5.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga ei ole kavandatud ulatuslikku reljeefi muutmist. Maapinda korrigeeritakse hoonete ja rajatiste lähiümbruses vastavalt ehitusprojektile. Hoonete ja rajatiste lähiümbrusesse rajatakse muru.

Planeeringu joonistel on viirutustega välja toodud säilitatava kõrghaljastusega alad ja korrastatavad alad. Viirutuseta looduslikud rannaalad on senisel kujul säilitatavad. Korrastatavad alad on planeeritud kergliiklusteede, parklate, juurdepääsuteede ja ehitiste lähialad. Neil on ette nähtud niidualadel vähemalt korra aastas niitmine, et vältida võsastumist ja olemasolevast kõrghaljastusest pikemaajaliste puude-põõsaste säilitamine. Lisada võib uushaljastust.

Planeeritud hoonestusalasse jääva rannamänniku servas ja lehtpuupuistu osas on planeeringu käigus läbi viidud dendroloogiline inventuur. Põhijoonisel on välja toodud puude väärtushinnangud. Männid on hinnatud väärtuslikeks ja olulisteks, paar puud on kahjustuste tõttu väheväärtuslikud ja lubatud likvideerida. Männikusse kämpinguhoonete rajamisel ei tohi kahjustada looduslikku taimekooslust. Lehtpuupuistu liigiline koosseis on haljastuslikust seisukohast väheväärtuslik.

### 5.4 Keskkonningimused

Ehitamisel ja kaevetöödel säilitatava kõrghaljastuse läheduses tuleb kasutada puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid ja vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Samuti tuleb vältida maapinna järsku tõstmist puuvõra all, sest see viiks säilitatavate puude surmani. Säilitatavad puud tuleb tähistada projekti asendiplaanil.

III kaitsekategooria liigi randseaherne kasvuala piires muudatusi ei kavandata. Alal nähakse ette laudteed liivarannani, et vähendada tallamiskoormust taime kasvualal. Jalgsi liikujad on suunatud kaitsealuse taime kasvukohas laudkattega teele, mitme erineva pinnaseraja asemel on võimalik kõndida mugavamalt ja õrna taimestikku kahjustamata.

Detailplaneeringus käsitletud ala asub vaiksuses piirkonnas. Ehituse käigus tuleb vältida õiseid üldehitustöid (v.a ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemetõusu välisterritooriumil).

Detailplaneeringu mere ja jõepoolses osas ei ole ettenähtud piirdeaeda. **Kallasrada** peab jääma avatud külastajale takistamatult liikumiseks. Tagatud on kallasraja läbimine. Suurvee ajal, kui kallas on üle ujutatud, peab saama liikuda kahe meetri laiusel kaldaribal.

#### 5.4.1 Negatiivsete ja võimalike positiivsete mõjude ulatus

Kavandatava tegevusega ei kaasne maakonna- või riigipiire ületavat keskkonnamõju. Ehitusaegse tegevuse mõju on eeldatavasti lühiajaline (ehitamise perioodil) ja lokaalne. Rajatiste eksploatatsiooniga kaasnevatel tegevustel on pikaajalisem mõju, kuid see ei ole piiriülene.

Keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmed:

- Ehitusaegsel perioodil on oodata mürataseme tõusu. Soovitatakse piirata ehitustegevust õhtustel ja öisel ajal. Vältida ülennormatiivse vibratsiooni teket.
- Kavandatava tegevuse elluviimiseks ei ole vajalik reljeefi muutmine.
- Ehituse ajal tekkivad jäätmed (k.a eemaldatud mitte vajalik pinnas) tuleb ära vedada ning üle anda vastavasse jäätmejaama. Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida.
- Ehitusjärgsel perioodil tuleb olmejäätmete kogumiseks krundile paigaldada teisaldatevad prügikastid ja konteinerid ning sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega.
- Kavandatav ehitustegevus avaldab mõju taimestikule. Kõik allesjäävate ja ehitustegevusest ohustatud puude tüved tuleb kaitsta plankudega ning transpordil tuleb piirata liikumist otseselt puude all. Mullatööde käigus tagada allesjäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine ja vajalik veevahetus.
- Detailplaneeringuga kavandatav laudtee aitab leevendada negatiivset mõju taimestikule.
- Negatiivset mõju linnustikule vähendamiseks tuleb Raietõid ning pinnasekoorimist planeeringualal teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi, mis enamikel liikidel kestab 15. märtsist 31. juulini. Hoone arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning suur hulk linde hukkub või vigastab ennast klaasidesse lendamisel.
- Senisele hoonestamata alale hoonestuse rajamine tõstab ärajuhitava sademevee koguseid. Projekteerimise käigus lahendada sademete hajutamine ja immutamine pinnasesse. Vajadusel näha ette nõuetekohane sademete kogumine ja puhastamine. Kaaluda sademevee kasutamist kastmis- ja majandusveena.
- **Transpordikoormuse tõus. Riigimaantee 11284 Mere tee on planeeringuala ulatuses laiendatud 3.5 meetrilt 6 meetrini.** Planeeringu realiseerimise käigus teeb Maanteeamet ettepaneku Mere teed laiendada, samas on ka nõus teed andma üle Loksala linnale.
- Planeeringulahendus tagab avaliku juurdepääsu kallasrajale ning arvesta vaba liikumisega kallasrajal.

## 5.5 Kuritegevuse riske ennetavad meetmed

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;

Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- jälgitavus (videovalve);
- sissepääsude arvu piiramine;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- varguste ja sissepääsude riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

## 5.6 Liikluskorraldus

Planeeritud on sild Valgejõe vastaskaldale, kergliiklustee ranna- ja kaldaalal ning jalgteed. Sild ja kergliiklusteed on üldplaneeringukohased, kavandatud ühendama väikelaevade sadamat rannaäärse puhkealaga. Silla konstruktsiooni selgitamisel edasisel projekteerimisel teha koostööd keskkonnaametiga.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus (EVS 843:2003 järgi)

Pos nr	Ehitise otstarve ja osakaal krundi hoonestusest	Normatiivsete parkimiskohtade Arvutus vahevööndis Suletud brutopind x parkimisnormatiiv	Normatiiv-ne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv	
1	Majutusasutus 60% Toitlustusasutus 40%	1/200 1/150  Keskmine 1/180 + Puhkeala küllastajad	5000 x 1/180	28 + 12 kohta puhkeala küllastajatele	40

Parkimine on korraldatud parkimisaladel, kaob võimalus sõita sõidukiga metsa alla või kaldaalale.

Planeeringu joonisel on välja toodud parkimiskohad, mis jäävad hoonestusalast välja. 6 kohta autosuvilatele ja 22 sõiduautodele. Kohad on avalikud parkimiskohad, ette nähtud puhke- ja spordirajatiste kasutajatele, jalutajatele. Lubatud hoonestusala piires tuleb edasise projekteerimise käigus lahendada ülejäänud parkimiskohtade paiknemine.

Riigimaantee 11284 Mere tee on planeeringuala ulatuses laiendatud 3.5 meetrilt 6 meetrini. Maanteeameti kooskõlastusest:

Kui ehitustöid tehakse riigimaanteel või tööde ajal seisavad autod ja mehhanismid riigimaanteel siis kooskõlastada ehitusaegne liikluskorraldus Maanteeameti põhja regiooni liikluskorralduse osakonnaga. Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel Maanteeameti põhja regionist esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

Maanteeamet teeb ettepaneku Mere teed laiendada, samas on ka nõus teed andma üle Loksa linnale.

### 5.6.1 Kõrvalmaanteel 11248 Mere tee km 1,24-1,34 tegevustest

Planeeritav ala paikneb riigi kõrvalmaantee 11248 Mere tee km 1,24-1,34 ääres. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Maanteeameti andmetel on seisuga 01.01.2015 liiklussagedus Mere tee kõrvalmaanteel 104 autot/ööpäevas, nendest 101 sõiduautot ning 3 veoautot. Arendusega kaasneb liiklussageduse kasv ning liikluskoosseisu muutus. Prognoositav liiklussageduse kasv detailplaneeringu realiseerimisest on 50 ühikut, mis jagunevad 40 sõiduautot ning 10 veoautot ja bussid. Liiklusohutuse tagamiseks ning kahesuunalise liiklusega arvestades Mere tänaval on



planeeringus ette nähtud riigimaantee laiendamine 3,5 meetrilt 6 meetrini. Juurdepääsud planeeringualale on laiusega 6 ja 7m. Mahasõitude raadiused on suurendatud kuni  $R=8m$ . Riigimaantee soovitatav laiendamise ulatus on kuni Mere ja Pargi tn ristmikuni. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud ka mahasõit ning perspektiivne teekoridor, Posti tänava pikendus. Detailplaneeringu elluviimisel ning ehitusprojektide koostamisel tuleb uuesti analüüsida olemasolevat liiklussagedust ning perspektiivset liiklussagedust.

Riigimaantee kinnistu on laiusega 12...13m. Laiendatud tee kõrvale jääb ruumi tehnovõrkude paigutamiseks ning ümberpaigutamiseks. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani näidatud Infragate Eesti As (töö nr 736-09 29.03.2010) tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada teekonstruktsiooni ulatusega. Teekonstruktsiooni alla tehnovõrkusid mitte projekteerida. Planeeringuga on ette nähtud kõrgepingekaabli ristumine maanteega. Ristumine tuleb lahendada kinnisel meetodil. Riigimaanteele ei ole sademevete ära juhtimiseks ette nähtud kraavitust, kuna piirkonna liigveed imuvad kiiresti maasse. Riigimaantee laiendamist planeerides arvestada ka kergliiklejate vajadustega. Kaaluda kergliiklustee rajamist või kiirusepiirangu langetamist Mere tänaval.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, sellest tulenevalt riigimaantee kate servast lähemale kui 20 meetrit kõrghaljastuse rajamine ei ole lubatud.

Planeeringualale on ette nähtud 2 mahasõitu, nendest üks ühine mahasõit on mõeldud hoonestusalale ning kämpingualale. Teine, põhjapoolne mahasõit on aga vajalik avaliku ruumi kasutajatele (jalutajad, puhke- ja spordirajatiste kasutajad). Parkimine on lahendatud oma kinnistul, riigimaantee ääres on parkimine keelatud.

Mere tänava kiirusepiirang on 50km/h. Riigimaantee ja mahasõitude ristumiskohtades on tagatud vajalik nähtavus nii maanteel kui mahasõidu liiklejale. Nähtavuskolmnurga vaatekiir on kujundatud põhijoonisel. Põhiparameetrid on järgmised: Kõrvalteele avanev nähtavuskaugus - 7m, peateele avanev nähtavuskaugus paremale- 120m / vasakule - 110m. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ning sinna ei tohi kavandada ühtki nähtavust piiravat takistust. Detailplaneeringu põhjapoolse mahasõidu nähtavuskolmnurgas on kinnistu Mere tn 2/2 kõrvalhoone. Ristmikule paigaldada "peatu ja anna teed" märk (222). Posti tn pikenduse ja Mere tn ristmikul tuleb võsa likvideerida.

Detailplaneeringu hoonestuse ala asub keskmiselt 33m kaugusel maantee äärest. Heli- ja vibratsioonilainete poolt põhjustatud hoonete ja tarindite vibratsioon on minimaalne (liivased pinnased). Väikse liiklussageduse tõttu on müra ja õhusaaste detailplaneeringu piirkonnas minimaalne. Leevendusmeetmeid liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, vibratsioon, õhusaaste) detailplaneering ette ei näe. Elamu projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume mitte projekteerida hoone teepoolse küljele. Vastavalt määruse §3 on tegemist III kategooria alaga, liiklusemüra ekvivalent tase  $L_{pA,eq,T}$  on ettenähtud päeval 60 dB ja öösel 50 dB (§ 5). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Detailplaneeringu realiseerimiseks on ette nähtud mitmed tegevused riigimaanteel. Enne detailplaneeringu realiseerimist on oluline ehitada välja detailplaneeringus ette nähtud tehnovõrgud (liitumispunktide olemasolu). Ehitusaegne liikluskorraldus peab olema

kooskõlastatud Maanteeameti põhja regioonis. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist ning planeeringuga seotud liikluslahenduste väljaehitamine (sealhulgas riigimaantee laiendamine) on arendaja kohustus. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §25<sup>1</sup>, §254). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

## **5.7 Tehnovõrgud**

Planeeritavale alale on ette nähtud ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumine, elektri- ja sidevarustus.

### **5.7.1 Veevarustus, kanalisatsioon, tuletõrje veevarustus**

Planeeritaval alal on Mere tn 4 olemasoleva hoonestuse veetorustik. Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeeritud lahenduse aluseks on Loksa linna veemajandusprojekt Infragate Eesti AS töö nr 736-09 29.03.2010.a. Projekti kohaselt korrastatakse planeeritava ala lähiümbruse veeühendus Ranna tn 19 suurkaevpumbamajaga. Veetrass on planeeritud Mere tänavale (vt. joonis 4.1 Tehnovõrgud). Detailplaneeringuga kavandatakse veeühendus perspektiivsele Mere tn veetorustikule käsitletud ala ida osas, olemasolev Mere tn 14 veetorustik likvideeritakse.

Tuletõrjevesi võetakse joogiveetorustikust. Tuletõrjehüdrandid asuvad Mere tänaval.

Olemasoleva hoonestuse reovesi juhitakse hetkel kogumiskaevu. Loksa linna veemajandusprojektiga on kavandatud Mere tänavale reovee survetorustik, kruntide reovee kogumistorustikud ja pumpla (vt joonisel 4.1 Tehnovõrgud). Planeeritud reoveeühendus lähtub sellest lahendusest. Reoveekanaliseerimise ärajuhtimine on lahendatud planeeringu ala ida osas. Liitumine on ette nähtud Mere tn isevoolse kanalisatsioonitorustikuga. Liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga peab toimuma enne hoonete kasutusele võtmist. Enne projekteerimist taodelda tehnilised tingimused.

### **5.7.2 Sademeveekanaliseerimine**

Sademeveed on planeeritud alal kavandatud hajutada ja pinnasesse immutada. Sademevee reostuse määra hinnata edasise projekteerimise käigus. Vajadusel näha ette nõuetekohane sademevete kogumine ja puhastamine. Saasteainete pinnasesse juhtimisel taotleda vee erikasutusluba.

Uute teede ja parklate rajamisel tuleb tagada liigvee ärajuhtimine, et vältida liigvee ja üleujutuse riske. Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

### **5.7.3 Tänavavalgustus**

Planeeritavale alale on kavandatud valgustus õuealadele, puhkealale ja parklasse. Parklate valgustus ka ennetav abinõu kuritegevuse riski vähendamiseks. Tänavavalgustuse toide on planeeritud 10/0,4kV alajaamast planeeringu kagu osas.

#### **5.7.4 Elektrivarustus**

Planeeritavale alale on kavandatud 10/0,4kV alajaam. Planeeritud ehitiste varustamine elektrienergiaga 3x160A on ette nähtud alajaama juurde paigaldatavast liitumiskilbist. Planeeritud alajaama toide on ette nähtud planeeritud 10kV kaabelliinilt toitega Harja 10/0,4kV alajaamast. Alajaama tarbeks planeeritud kaabel on näidatud joonisel 4.2 Skeem. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

#### **5.7.5 Sidevarustus**

Planeeringualal asub Elioni maakaabli trass koos kaablipostiga LOK475. Kaablipostist on ehitatud MU tüüpi kaablitega õhukaabelliinid Mere tn 2, 3, 4 ja 5 elamutesse/hoonetesse.

Detailplaneeringus on likvideeritud planeeritava krundi alale jäävad õhukaabelliinid, kaabipostile LOK475 on näidatud uus asukoht Mere tänaval. Postile on näidatud planeeritava krundi sidevõrgu liitumiskapp (detailplaneeringu kagu osas). Liitumiskapist on planeeritud krundi hoonestusalani maakaabli trass. Täpsemad sisestused uushoonestusele lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Uue asukohaga kaablipostilt LOK475 on planeeritud sidevarustuse õhuliin olemasoleva elektripostini. Sellelt postilt saab sideühenduse õhukaabelliinilt Mere tn 2 elamu. Edaspidi kulgeb olemasolev Mere tn sidevarustuse õhukaabelliin.

#### **5.7.6 Planeeritud soojavarustus**

Planeeritava krundi uushoonestuse soojaga varustamiseks rajada lokaalne katlamaja või muu lokaalne küttesüsteem (maaküte, soojuspump). Edasise projekteerimise käigus hinnata tekkiva õhusaaste hulka ja vajadusel taotleda välisõhu saasteluba ja erisaasteluba. Maaküttele tarbeks puuraukude rajamisel lähtuda Keskkonnaministri 29.07.2010 määrusest nr 37.

#### **5.8 Tuleohutuse tagamine**

Planeeritud hooneid projekteerida-ehitada ja kasutada vastavalt kehtivatele standarditele ja määrustele, tagades hoonetevahelised kujud, juurdepääsud päästemeeskonnale ning täidetakse kõik normdokumentides ettenähtud nõuded. Ehitiste vahelised kujud jätta minimaalselt 8m.

Väliseks tulekustutuseks saadakse vett planeeritud hüdrantidest. Planeeritud hüdrandid on maaalused, vahekaugus ca 100 m.

Tuletõrjeautode juurdepääsu hoonetele tagavad kruntide juurdepääsud.

Planeering on koostatud vastavalt EVS 812 6-2012 ja VV määrusele 315 27.10.54.

#### **5.9 Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitlus tuleb antud alal lahendada vastavalt Loksa linna jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistutele tuleb rakendada jäätmete valikkogumine.

#### **5.10 Kehtivad piirangud**

**Riigimaantee 11284 Mere tee** kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 50 meetrit.

*Teeseadus*

**Looduskaitse- ja veeseadusest tulenevad piirangud**

III kaitsekategooria liigi randseaherne kasvuala

Valgejõgi:

Ranna või kalda piiranguvöönd 100 m;

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m;

Ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m;

Veekogu kallasrada 4 m veepiirilt.

Mererand:

Ranna või kalda piiranguvöönd 200 m;

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m;

Ranna või kalda veekaitsevöönd 20 m;

Veekogu kallasrada 10 m veepiirilt.

Looduskaitseaduse §38 (2) järgi rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

*Veeseadus, Looduskaitseadus.*

## **Üldplaneeringukohased piirangud**

Ehituskeeluvöönd Mere tänavani, välja arvatud Mere tn 4 krunt.

### **5.11 Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus**

Planeeringuga tehakse ettepanek:

- vähendada planeeritaval alal üldplaneeringukohast ehituskeeluvööndit.
- muuta katastriüksuse sihtotstarvet
- looduskaitseadusekohase ehituskeeluvööndi muutmine
- muuta planeeritud maastikukaitseala moodustamise piire

Detailplaneeringus käsitletud alale kavandatakse peamiselt avalikkusele suunatud funktsioonidega krunt. Planeeritud alal kavandatav äritegevus peab on suunatud puhketeenuste pakkumisele. Kinnistu sihtotstarbe seadusega kookõlla viimiseks on tarvis sihtotstarvete muudatus.

Loksa linna üldplaneeringuga suurendati seadusekohast ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust planeeritaval alal Mere tn 4 kinnistu piirini. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek viia **ehituskeeluvööndi piir osaliselt tagasi seadusekohase 50 m piirini**. Ehituskeeluvöönd üldplaneeringukohases ulatuses vähendab omaniku võimalusi kinnistu sihipäraseks kasutamiseks. Planeeringuga kavandatakse ehituskeeluvööndi vähendamise alale krundi puhkeotstarbeliseks kasutamiseks vajalikku spordi- ja mänguvahendite rajamist ja puhkeala külastajate parklat. Hooneid sinna rajada ei ole lubatud. Planeeritud tegevustega ei kaasne keskkonnale kahjulikku mõju planeeritaval kinnistul ja ka Valgejõe suudmealal.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada osaliselt Mere tn 4 kinnistule jääval metsaalal **Looduskaitseaduse §38 (2) tulenevat ehituskeeluvööndit**.

Dendroloogilise hinnangu põhjal jääb Mere tn 4 krundile rannamänniku serv ja lehtpuugrupid. Ehituskeeluala vähendamist taotletakse männiku Mere tn ja hoonete poolses osas. Männik on seal hõre ja lagendikega. Puude võrad algavad kõrgelt, kõrvaloksi on palju eemaldatud eesmärgiga pakkuda metsa all tegevusruumi puhkajaile. Puudel nr 16 ja 17 on kõrvaloksi saetud tõenäoliselt veetorustiku paigaldamise ajal. Puu nr 32 on hinnatud väheväärtuslikuks. Tegemist on kahjustuste tagajärjel elujõuetu puuga ja on planeeringuga ette nähtud likvideerida.

Planeeringuga kavandatakse mändide vahelistele lagedamatele kohtadele kuni 18m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kämpinguhooneid kuni 9 tk. Hooneid tuleb rajada puid ja alustaimestikku kahjustamata, reljeefi muutmata. Hoonete rajamisel võib kaasnedä puudel üksikute alumiste okste eemaldamine, puude raiumise vajadust ei ole.

Mere tn 4 kinnistu loodeossa jääb Mere tn 14 kinnistul paikneva lehtpuugrupi nurk. Mere tn 4 kinnistul kasvab 6 harilikku toomingat ja hallid lepad. Puud ei ole haljastuse seisukohalt väärtuslikud. Kogu grupi peaks puhkajatele ohutu liikumise huvides korrastama, oma eluea lõpul või kahjustunud puud eemaldama.

Looduskaitseadusekohase ehituskeeluvööndi vähendamine kirjeldatud metsaaladel võimaldab mitmekülgsema puhketegevuse arendamist.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga pakutud maastikukaitseala moodustamise piiri. Uus piir on näidatud joonisel Lisa 2 Maakasutusplaani väljavõte. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek viia muudatused üldplaneeringu joonisse "MAAKASUTUSPLAAN". Muudatused on näidatud joonisel Lisa 2 Maakasutusplaani väljavõte.