

*Jõe t. 5 (Kõrtsi I maatükk) detailplaneering
Loksa linnas*

Detailplaneering

Jõe t. 5 kinnistule (Kõrtsi I mt.) Loksa linnas

Tellija: Aleksei Belõšev

jaanuar 2004.a.

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Loksa Linnavalitsuse korraldus nr. 179 06. oktoobrist 2003.a. Loksa linnas asuva Jõe t. 5 (42401:005:0010) kinnistu detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneering algatati omaniku Aleksei Belõševi ettepanekul.

Eesmärgiks on kinnistu kruntimine kolmeks, ehitusõiguse seadmine uutele kruntidele, juurdesõitude lahendamine, tehnovõrkude lahendus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitistele ja keskkonnakaitse abinõude määramine.

2. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada lähteandmed:

- Loksa Linnavalitsuse korraldus nr 179 06.10. 2003.a. detailplaneeringu algatamise kohta Jõe t. 5 (42401:005:0010) kinnistul
- Loksa Linnavalitsuse poolt 02.12.2003.a. väljastatud detailplaneeringu lähtetingimused
- Svetlana Pajupuu poolt 30.10.2003.a. koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr. 55)

3. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Loksa linnas, Harjumaal, linna kagupiiril, kinnistu piir on ühtlasi ka Loksa linna ja Loksa valla vaheliseks piiriks.

Kinnistul asuvad mõned lagunened hooned.

Planeeritava kinnistu pindala on 10213 m².

Maapind planeeritaval langeb Valgejõe suunas (põhjast lõunasse), kõrguste vahe kinnistu ulatuses kuni 2 m.

Planeeritaval maa-alal kasvab võsa ja üksikuid puid.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

4. Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks tuleb lugeda vastavalt keskkonnakaitse- ja ehitusnormidest tulenevaid kitsendusi, ning 10 kV ja 0,4 kV õhuliinide kaitsetsoone, kohaliku maantee kaitsetsooni.

4. Tehnovarustus

Kinnistut läbib 10 kV ja 0,4 kV õhuliin ning 10 kV maa-alune kaabel.

6. Maa kuuluvus

Jõe t. 5 (42401:005:0010) omanik on Aleksei Belõšev.

7. Hoonestus

Planeeritaval alal on mõned lagunenud hooned (vt. geodeetiline alusplaan).

8. Teed

Planeeritaval maa-alal rajatud teed puuduvad.

9. Haljastus

Planeeritaval kinnistul kasvab võsa ja ükikuid puid.

10. Planeerimise ettepanek

10.1 Kruntimise ettepanek

Jõe t. 5 kinnistu krunditakse kolmeks, mille aadressideks saavad Jõe t. 5, Jõe t. 7, Jõe t. 9. kõigile uutele kruntidele seatakse ehitusõigus, maa sihtotstarve jääb elamumaa.

Uute kruntide pinnad ja mõõtmed on üksikasjaliselt välja toodud detailplaneeringu graafilises osas detailplaani lehel, aga ka käesoleva seletuskirja juures olevail tabelil.

10.2 Hoonestuse ettepanek

Elamukruntidele seatakse ehitusõigus. Planeeritavad hooned on maksimaalselt kahekordsed, üldise maksimaalse hoonetealuse pinnaga 240 m².

Igale krundile lubatakse ehitada üks elamu ja üks abihoone.

Kruntidele kantud ehitusala piirid arvestavad hoonestuse ja tuletõrje eeskirju.

Ehitusala piiride kaugus kruntide omavahelistest piiridest on minimaalselt 5 m.

Käesolevas planeeringus on arvestatud tuleohutuskujaks minimaalselt 10 m, mis vastab hoone tulepüsivusklassile TP3 vastavalt EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri"

Planeeritavad kinnistud

Pos. nr.	Kinnistu nimetus	Kinnistu pl. sihtotstarve m ²	Kinnistu plan. pindala m ²	Moodustatakse kinnistuist k.a riigi/valla maa	Liidetavate/Lahutatavate osade pind m ² +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Jõe t.5	EP(3242)	3242	Jõe t. 5	-6971	Elamumaa
2	Jõe t. 7	EP(3725)	3725	Jõe t. 5	+3725	Elamumaa
3	Jõe t. 9	EP(3246)	3246	Jõe t. 5	+3246	Elamumaa

EP – pereelamu maa (katastrimääranguna elamumaa)

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Kinnistu nim. (pos.)	Ehitiste ots-tarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Jõe t. 5	üksikelamu	2	2	2
2	Jõe t. 7	üksikelamu	2	2	2
3	Jõe t.9	üksikelamu	2	2	2

10.2 Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval maa-alal säilitatakse, täiendavalt rajatakse krundi piiridele hekid.

10.3 Teed ja platsid

Jõe t. 5 juurdepääs on kavandatud Jõe tänavalt, krundi idapiiri äärest, piiriga paralleelselt. Tee laiuks on planeeritud 4 m.

Jõe tänav 7 ja Jõe tänav 9 sissesõidudu on planeeritud Rohuaia tänavalt. Sissesõidutee on kruntide põhjapiiril ja tee laiuks planeeringu järgi 4 m.

10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on planeeritud Rohuaia tänava veekaevust, kuhu perspektiivis tuleb rekonstrueeritav Nooruse tänava veetrass.

Reoveed juhitakse kavandatava kanalisatsioonitorustiku kaudu olemasolevasse Rohuaia tänava kaevu, edasi Nooruse tänava kanalisatsioonitorustikku.

Kinnistuväline vee- ja kanalisatsioonitorustik vajavad eraldi projekte.

10.5. Elekter

Jõe t. 5, Jõe t.7 ja Jõe t. 9 elektrienergiaga varustamine on käeolevas detailplaneeringus ette nähtud vastavalt Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 40770 12.01.2004.a. Jõe alajaamast on planeeritud maakaabel piki Jõe t. 5 läänepiiri, kus jaotuskappide kaudu toimub kõigi kolme krundi varustamine elektriga – vt. detailplaani joonis.

10 kV maakaabli ümberpaigutamine on lahendatud Kõrtsi katastriüksuse (Loksa vallas) detailplaneeringus – vt. Eesti Energia Jaotusvõrgu kooskõlastus nr. 430 10.02.2003.a.

Oü Mondial kuuluv 0,4 kV õhuliin paigutatakse Jõe t. 5 piires osaliselt krundi läänepiirile maakaablisse ja üks krundil olev õhuliini post likvideeritakse. Tänavavalgustus on kavandatud oü Mondial 0,4 kV liinile paigaldatavalt liitumiskilbilt maakaabli kaudu.

10.6. Side

Vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaselts poolt 08.01.2004.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 2701145, on planeeringus ette nähtud rajada sidekaabel, mis lähtub Jõe tänaval olemasolevast sidekaablist ning kulgeb piki tulevase Jõe t.5 krundi läänepiiri. Side jaotuskappidest hargneb kaabel kõigile kolmele krundile.

10.7 Keskkonnakaitse abinõud

Võimalik reostusallikas on elamute reoveed. Reoveed juhitakse kavandatavasse kanalisatsioonitorustikku, mis kulgeb turu juures olevasse kanalisatsiooni.

10.8 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi. Planeeringu koostamisel tuleb planerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste 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 sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

10.6. Tuleohutuse abinõud

Hoonetevaheliseks tuleohutuskujaks arvestatud minimaalselt 10 m, mis vastab käesolevas planeeringus kavandatud hoonete vahekaugustele ning tulepüsivusklassile TP3. Võimalik ehitusala kruntide omavahelistest piiridest on kavandatud minimaalselt 5m. Sissesõiduteede laiuseks planeeritakse 4,0 m.

Tulekustutuse veevõtuks on planeeritud uus tuletõrjehüdrant, mis asub Jõe t. 5 kinnistu loodetipu lähedal.

Seletuskirja koostas: ehitusinsener Villu Uett