

**Loksa linnas  
Tallinna tänav 36 kinnistu  
detailplaneering**

**Töö number: 09B-2015**

**Tellija: Harju Tarbijate Ühistu**

Tallinna tn 36, Loksa linn

Kontaktisik: Jüri Kimmel

**Koostaja: Osühing Studio Beeta**

Metsanurga tee 29, Roobuka, Saku vald 75516

Äriregister: 11211295 MTR: EEP000717

Kontaktisik: Urmas Elmik

Tel 5166441, e-post [arh@studiobeeta.ee](mailto:arh@studiobeeta.ee)

26. veebruar 2017

## **SISUKORD**

### **1. MENETLUSDOKUMENDID**

1. Loksa linnavalitsuse korraldus „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ 21. aprill 2016 nr 43
2. Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkulepe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
3. Teade detailplaneeringu algatamise kohta ajalehes Sõnumitooja 27.04.2016
4. Keskkonnameti kiri 28.03.2017 nr 7-13/17/3785-2
5. Teade detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ajalehes Sõnumitooja 12.04.2017
6. Loksa Linnavalitsuse korraldus „Tallinna tn 36 detailplaneeringu vastuvõtmine“ 02.03.2017 nr 28
7. Loksa Linnavalitsuse korraldus „Tallinna tn 36 detailplaneeringu kehtestamine“ 31.05.2017 nr 59
8. Teade detailplaneeringu avaliku kehtestamise kohta ajalehes - Loksa Elu ....06.2017
9. Loksa Linnavalitsuse korraldus „Tallinna tn 36 detailplaneeringu kehtestamine“ - Sõnumitooja 14.06.2017

### **2. DETAILPLANEERING**

#### **SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANNE
2. OLEMASOLEV OLUKORD. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS
  - 2.1. Olemasolev olukord
  - 2.2. Kontaktvöönd. Loksa linna üldplaneering
3. PLANEERIMISLAHENDUS
  - 3.1. Planeeritava krundi ehitusõigus, üldised arhitektuurinõuded
  - 3.2. Asendiplaaniline lahendus
  - 3.3. Haljastus ja heakord
  - 3.4. Keskkonnakaitse abinõud
  - 3.5. Liikluskorraldus ja parkimine
  - 3.6. Tehnovõrgud
  - 3.7. Tuleohutusnõuded
  - 3.8. Piirangud, servituudivajadused
  - 3.9. Kuritegevuse ennetamine
4. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

## **JOONISED**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Asukohaskeem                           |         |
| 2. Väljavõte Loxsa linna üldplaneeringust |         |
| 3. Tugiplaan                              | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis                             | M 1:500 |
| 5. Koondvõrgud ja vertikaalplaneerimine   | M 1:500 |
| 6. Liiklus                                | M 1:500 |

## **3. LISAD**

---

1. TEHNILISED TINGIMUSED
2. LIITUMISLEPINGUD

## **4. KOOSKÕLASTUSED**

---

1. KOOSKÕLASTUSTE TABEL

# SELETUSKIRI

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANNE**

### **Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid**

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- *Loksa linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ 21. aprill 2016 nr 43*
- *Planeerimisseadus*
- *Ehitusseadustik*
- *Loksa linna üldplaneering*
- *Loksa linna jäätmehoolduseeskiri*
- *Jäätmeseadus*
- *Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"*
- *Sotsiaalministri 4. märtsi määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*
- *Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*
- *Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine*

### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Geodeetiline alusplaan, REIB OÜ, töö nr TT-4118, 2016 a.

### **Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tallinna tn 36 kinnistu hoonestusala ja ehitusõiguse muutmise, liikluskorralduse, parkimise, tehnovõrkude ja haljastuse fikseerimine.

Vastavalt detailplaneeringu lähteeskiisile kajastatakse detailplaneeringuga planeeritav maa-ala, mis hõlmab osaliselt ka transpordimaad lahendamaks parkimist ja liikluskorraldust kinnistul.

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS**

### **2.1. Olemasolev olukord**

Planeeritav ala paikneb Loksa linnas. Planeeritava ala suurus on ca 3408m<sup>2</sup>.

Planeeritavasse alasse kuulub Tallinna tn 36 maaüksus

- katastritunnus: 42401:005:0013
- sihtotstarve: ärimaa 100%
- kinnistusregistri registriosa nr: 9506302
- pindala: 3408 m<sup>2</sup>



Vaade Tallinna tänavalt



Vaade kagust



Vaated hoovist



### **Kehtiv detailplaneering**

Kinnistul Tallinna tn 36 kehtiv detailplaneering puudub.

### **Hooned ja rajatised**

Tallinna tn 36 kinnistul asub kauplus (ehitisregistri kood 116057119), mille ehitisealune pindala on 921 m<sup>2</sup> ning tehnorajatis (ehitisregistri kood 220619535) ehitisealuse pinnaga 46m<sup>2</sup>, trafoalajaam. Kinnistul paikneb veel amortiseerunud kelder, mis on kaetud muldkehandiga. Kauplus on täna Loksa linna suurim ja olulisim toiduainetega ning esmatarbekaupadega elanikkonda varustatav kauplus.

Kauplusehoone paikneb osaliselt ja teised loetletud objektid paiknevad kogu ulatuses Valgejõe ehituskeeluvööndis.

### **Teed**

Juurdepääs kauplust teenindavale transpordile on Tallinna tänavalt nii kinnistu kirdenurgast kui ka kagunurgast piki kinnistu kagupiiri asfaltkattega teelt. Juurdepääs klientidele toimub kogu kinnistu kirdepiiri ulatuses Tallinna tänavalt. Klientide parkimine paikneb valdavalt Tallinna tänava maa-alale rajatud 16-kohalises üherealises parklas tänava laiendusena.

Kauplusehoone jõepoolsel küljel paikneb kauplust teenindav asfaltkattega majandusõu, mis paikneb kogu ulatuses Valgejõe ehituskeeluvööndis.

### **Piirdeaed**

Olemasolev võrkpiire on krundi kagupiiril ja osaliselt kinnistu loodepiiril. Teistes külgedes kinnistul piire puudub.

### **Tehnovõrgud**

Tallinna tn 36 kinnistul on kehtivad liitumislepingud:

- elektrivõrguga (AS Eesti Energia, 2007.a)
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga (OÜ Loksa Haljastus, 2015.a)
- sidevõrguga (Elion Ettevõtted AS, 2015.a)

### **Kitsendused**

Muinsuskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei esine.

Planeeritav ala ei asu Natura 2000 alal ega rohevõrgustiku alal.

Planeeritav ala ei asu maaparandushoiualal.

Vastavalt maa-ameti kitsenduste kaardile põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi elektri- ja sidepaigaldise kaitsevööndid.

Kinnistut läbib Valgejõe ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50m.

Kinnistu paikneb Valgejõe kalda piiranguvööndis (100m).

Kinnistut läbib Loksa-Pärispea tee teekaitsevöönd so. 50m äärmise sõiduraja servast.

### **Haljastus**

Kinnistu edelapiiri ja majandusõue vahelisel alal kasvavad kolm elujõulist harilikku kaske, ühtse kuid liiga tiheda grupina neli vahtrat ning keldri mulde ülaosas üks kahearuline vaher.

Tehispindadest ja hoonestusest vabad alad on kaetud hooldatava murukattega.





### Puittaimestiku hinnang

Puu nr.	Puu nimetus	Rinnasdiameeter
1Va	Vaher (kaheharuline); <i>Acer platanoides</i>	Ø20
2Ka	Kask (kaheharuline) ; <i>Betula bendula</i>	Ø50
3Ka	Kask; <i>Betula bendula</i>	Ø20
4Ka	Kask; <i>Betula bendula</i>	Ø40
5Va	Vaher; <i>Acer platanoides</i>	Ø20
6Va	Vaher; <i>Acer platanoides</i>	Ø16
7Va	Vaher; <i>Acer platanoides</i>	Ø16
8Va	Vaher; <i>Acer platanoides</i>	Ø16

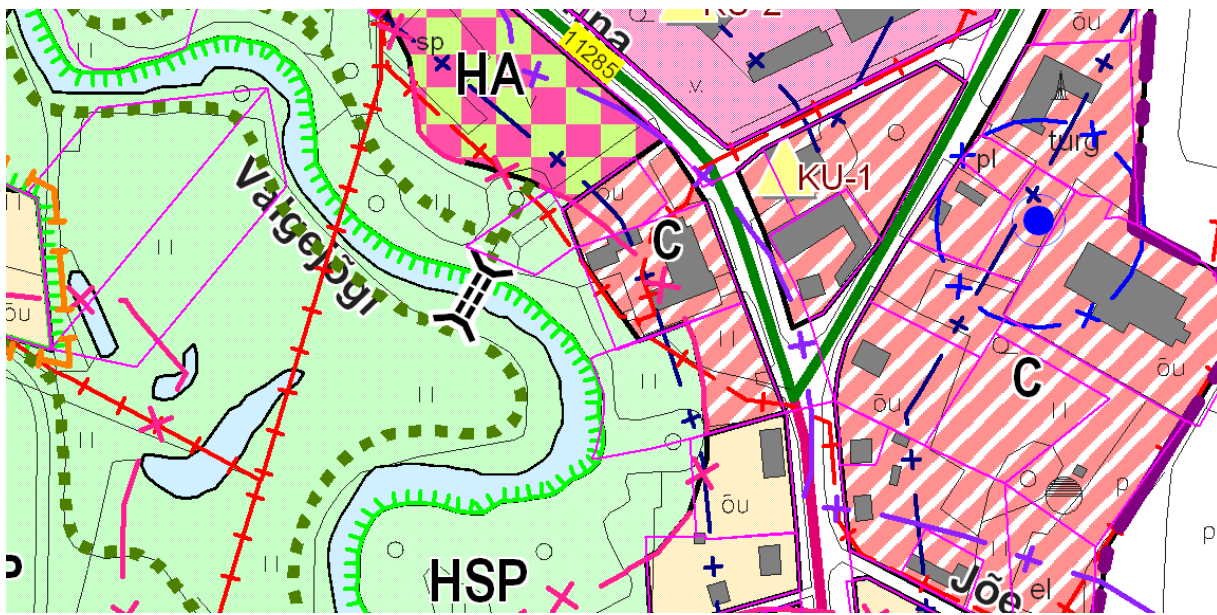
## 2.2. Kontaktvöänd. Loksa linna üldplaneering

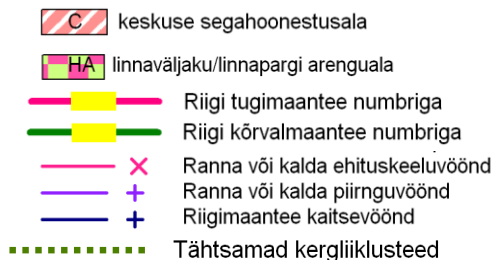
Loksa linna üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tiheasustuslalal, mille maakasutuse juhtotstarve on segahoonestusala.

Planeeritav kinnistu jääb Valgejõe roheline vööndi piiresse, kuid Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt planeeritaval alal rohetuumalad ja –koridorid puuduvad.

Planeeritavat ala piirab kirdest Tallinna tänav (transpordimaa 11285 Loksa-Pärispea tee), loodest elamumaa, kagust maatulundusmaa (täna paikneb kinnistul ABC kauplus) ja edelast Valgejõega. Tegemist on olemasoleva hoonestatud kinnistuga, kus 100% ulatuses on tegu ärimaaga.

### Väljavõte Loksa linna üldplaneeringust





### **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

Planeeringuga täpsustatakse kinnistu hoonestusala piiritlust ning määratakse ehitusõigus kaupluse laopindade laiendamise eesmärgil. Kaupluse laiendus on planeeritud tänasele asfalkattega majandusõue alale.

#### **3.1. Planeeritava krundi ehitusõigus, üldised arhitektuurinõuded**

Krundi pindala - 3408m<sup>2</sup>

Aadress – Tallinna tn 36

##### **Ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve	- ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	- 2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	- 1500m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	- 8m (abs.+17.60)

##### **Krundi kasutamise tingimused ja arhitektuurinõuded:**

- katuse kalle – 0...15°
- ühtne välisviimistlus, kas kivi, betoon, metall, klaas või nende kombinatsioonid.
- konstruktsioonis on lubatud kasutada kivi, metalli, betooni.

##### **Piirdeaed**

- olemasolev võrkpiire on krundi kagupiiril
- vajadusel võib piirded rajada kõikidele krundipiiridele, v.a. Tallinna tn poolne piir.
- olemasolevate ja planeeritavate piirete lubatud max kõrgus on 2.0 m.

Kõik hoonete projektid tuleb kooskõlastada Loksa linnavalitsuse arhitektiga.

#### **3.2. Asendiplaaniline lahendus**

Loksa linna üldplaneeringuga on Valgejõe ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50m.

Detailplaneeringu alal rakendub LKS § 38 lg 4 p 11 tulenev ehituskeeluvööndi erand, millest tulenevalt ei ole detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ehituskeeluvööndis keelatud.

Tänane kauplusehoone koos seda teenindavate tehispindade ja tehnovõrkudega paiknevad ehituskeeluvööndis ca 25m sügavuselt. Nimetatud maa-alal planeeritakse ehitustegevus kinnistusesiselt nii, et kaupluse laiendus jääb ca 95% olemasolevale asfalkattega alale, samuti selle teenindamiseks vajalik ala.

Sellest lähtuvalt ei ole toiminguga tegemist oluliste keskkonnamõjudega ega olemasoleva olukorra halvendamiseks.

Kavandatav tegevus on praktiline vajadus, sest nõudlus toidu- ja esmatarbekaupade järele on pidevas tõusutrendis. Planeeritav laiendus jätkab olemasolevat kaubandushoonet kinnise laopinna laiendamisenä. Planeeritav ala on Loksa linna üldplaneeringuga määratud keskuse segahoonestusala. Kinnistu sihtotstarve on ärimaa.

Vabariigi rahvastiku jätkuv koondumine Harjumaale on meie majandusmudeli paratamatu protsess ning uute töökohtade loomine ja paremate elutingimuste tagamine tuleneb otseselt tänasest tööturu nõudest ja loogikast. Planeeritav maa-ala väärtustatakse Loksa linna ühe suurema kaupluse paremaks funktsioneerimiseks kahjustamata olemasolevaid tingimusi Valgejõe ranna ja kalda ehituskeeluvööndis.

- Planeeringuga ei soovita muuta üldplaneeringu alusel määratud Valgejõe äärses veekaitsevööndis laiust ega ehituskeelu vööndit ca 3800m<sup>2</sup> suurusel alal vaid ehitustingimusi olemasoleva hoone laiendamise kavandamiseks.  
Planeeringu elluviimisel säilib haljastuse osakaal 20% krundi pinnast.  
Kompenseerimaks olemasoleva haljastuse likvideerimist on kavandatud uue kõrg- ja madalhaljastuse lisamine. Vt. p3.3.

### **3.3. Haljastus ja heakord**

Krundi edelaosas hoonestuse alla jääv kõrghaljastus (väheväärtuslik) likvideeritakse ja asendatakse uuega.

Kuna krunt on tihedalt kaetud tehnovõrkudega, siis kõrghaljastusele jääv maa on piiratud. Planeeritav kõrghaljastus - soovitatavalt püramiidvõraga nt. vahtrad, tammed. Peale ehitustööde ja juurdepääsutee tööde lõpetamist tuleb taastada muru. Hoovi teenindustee serv palistada hekiga (nt. pukspuu või kontpuu). Täpsem haljastus nähakse ette ehitusprojekti käigus.

Tugiplaani on näidatud puittaimestiku olemasolev olukord ja projektlahenduse lehel istutatavad puud.

### **3.4. Keskkonnakaitse abinõud**

Käesolev detailplaneering ei näe ette keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning sellest tulenevalt puudub kavandatavate tegevustega negatiivne mõju keskkonnale. Kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet ja seega eeldatav oluline keskkonnamõju puudub. Hoone laiendus ja uus manööverdupind majandusõues kavandatakse valdavalt tänasele tehispinnasele. Majandusõue kasutamise intensiivsus on väike.

Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal, samuti ei ulatu alale rohevõrgustiku koridore ega tuumalasad.

### **Välisõhukaitse**

peab vastama Sotsiaalministri 4. märtsi määruse nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* nõuetele ning õhusaaste ei tohi ületada kehtestatud piir- ja sihtväärtusi. Planeeritud hoonete puhul ei ole ette näha vajadust arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

### **Jäätmed ja jäätmekäitlus**

Vastavalt *Jäätmeseadusele* lasub krundi valdajal kohustus tagada krundil tekkivate sorteeritud jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu litsentseeritud jäätmekäitlusfirma poolt. Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Loksa linna jäätmehoolduseeskirjale*.

Jäätmete kogumiseks näha ette lukustatav jäätmemaja.

### **Pinnase ning põhja- ja pinnaveekaitse**

Planeeritav ala ei asu maaparandushoiualal.

Pinnase ning põhja- ja pinnaveekaitseks suunatakse sademeveed tänava sadevee kanalisatsiooni.

### **Müra ja õhureostus**

Planeeringuala ainus võimalik müraallikas on 11285 Loksa-Pärispea tee so. kõrvalmaantee, mis on planeeritavale alale piirinaabriks kirdekaares.

Kõrvalmaanteel puudub intensiivne liiklus ning transiit- ja raskeveosed, kuna see on juhitud Tallinn-Narva-Peterburi maanteele. Seetõttu ei ole ette näha lubatust kõrgemat mürataset.

Olemasolev kauplus-äripind on maanteest vähemalt 16m kaugusel.

Riigimaantee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Võimalike leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda *Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid"*, mille kohaselt on tegemist III kategooriaga segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);

## **3.5. Liikluskorraldus ja parkimine**

Planeering näeb ette uue parkla rajamise ja uue liikluskorralduse. Olemasolev juurdepääs planeeritavale krundile on Tallinna tänavalt. Detailplaneeringuga kavandatav laiendus ei too kaasa liikluskoormuse kasvu.

### **Parkimine**

Vastavalt Maanteeameti seisukohtadele Tallinna tn 36 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks nr.15-2/16-00032/361; 02.06.16 on detailplaneeringuga antud uus parkimis- ja liikluslahendus, mis on analoogne kõrvalkinnistutel oleva lahendusega ja tagab ohutuma parkimise.

Parkimine klientidele on lahendatud kaupluse esisel territooriumil, valdavas osas kinnistu Tallinna tn 36 maa-alal. Liiklemine parklas on ette nähtud ühesuunaline, sissesõiduga

parklasse põhjapoolsest ja väljasõiduga lõunapoolsest otsast. Kahe-suunaline liiklemine on lubatud ainult kauplust teenindavatele autodele. Detailplaneeringuga on ette nähtud hoonesisel parkimisplatsil 12 parkimiskohta. Kuna tegemist ei ole vajadusega pikemaajaliseks parkimiseks, vaid ainult kaupluse külastamiseks, puudub vajadus parkla laiendamiseks.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud *Linnatänavate standardi (EVS 843:2016)* kauplus (olemasolev; 1 parkimiskoht suletud brutopinna 140m<sup>2</sup> kohta, kesklinn III-V klass).

Olemaoleva hoone ja kavandatava hoone suletud brutopinnaks on arvestatud 2000m<sup>2</sup>. Vastavalt normatiivile:

$P=2000/140=14$  parkimiskohta

Hoonesisele maa-alale on võimalik mahutada 12 kohta.

Võimalikku parkimiskohtade lisavajadust aitavad kompenseerida kõrvalkinnistutel asetsevad parklad. Linnale kuuluv parkla on otseühenduses kaupluse parklaga ja tiptunnil aitab leevendada võimalikku vajakajäämist. ABC kaupluse Tallinna tn 40 hoone ees asetsev parkla, võimaldab samuti vajadusel leevendada parkimisolusid.

Tuleb meeles pidada, et planeeritaval alal paikev kauplus ei soovi laiendada müügipinda vaid laopinda, mis ei too kaasa klientide ega töötajate arvu kasvu. Seega ei vajata täiendavaid parkimiskohti.

Antud planeeringu ülesandeks ei ole lahendada parkimist kohalikul maanteel ega riigimaanteel. Samuti ei ole juriidilist õigust antud detailplaneeringuga lahendada kõrvalasetsevate erinevate omanike valdusesse kuuluvate kinnistute parkimislahendust, kuid ei takista sõlmimast omanikevahelisi kokkuleppeid.

Arvestades linnaruumi parkimiseks võimalike maa-alade piiratust on igati mõistlik vastastikuse kokkuleppe korras kasutada ühiselt olemasolevaid ja planeeritavaid parkimisvõimalusi.

Parkimiskohtade arvutus kinnistul Tallinna tn 40.

$P=850/140=6$  parkimiskohta

Hoone esisele maa-alale on võimalik mahutada 11 kohta.

Parkimiskohtade arv kinnistul Tallinna tn 34a.

Täna on kinnistul 17 parkimiskohta.

Planeeringuga on tagatud pääs kinnistu ette projekteeritud Pärismepe-Loksa tee servas paiknevale kergliiklusteele.

Tee ja ristmiku lahendus vt. Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud Riigitee 11280 Loksa-Viinistu km 0-1.09 ja 11285 Loksa-Pärismepe km 0-1 ehitusprojekt. Töö nr.1467.

## **3.6. Tehnovõrgud**

---

### 3.6.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks on OÜ Loksa Haljastusega sõlmitud liitumisleping nr 33; 09.06.2015.a. Olemasolev veetrassi liitumispunkt paikneb kinnistute Tallinna tänav 36 ja 40 piiril paiknevas liitumiskaevus. Kanalisatsioonitrassi liitumispunkt paikneb kinnistu loodepiiril Tallinna tänava maa-alal paiknevas liitumiskaevus. Tehnotrasse ei muudeta ning täiendavaid võimsusi ei vajata. Varasem lokaalne ja mahajäetud kanalisatsiooni puhastusseade likvideeritakse. Sellest väljuv kanalisatsioonitoru jäetakse maasse vältimaks jõekalda lõhkumist.

### 3.6.2. Sademevee kanalisatsioon

Kinnistu sademevee kanalisatsioon on lahendatud ühendusega varemprojekteeritud 1180 Loksa-Viinistu maantee ehitusprojekti Tallinna tänava lõigus projekteeritud sademevee kanalisatsiooni restkaevudega RK-14 ja RK-34.

Restkaev RK-34 paikneb külgnevalt kaupluse esise alaga projekteeritud parkimisplatsil maantee alal ja võtab vastu kaupluse esise ala ja osaliselt kaupluse katuse sademeveed.

Restkaev RK-14 paikneb Tallinna 34a kinnistul asuval parkimisplatsil, milline on mõeldud põhiliselt kaupluse külaliste teenindamiseks.

Restkaevust RK-4 on planeeritud paigaldada plastist kanalisatsioonitoru kinnistu sademevee liitumispunkti kaevuga 1m kaugusel kaupluse kinnistu piirist.

Kuna tegemist on kinnistul paikneva parkimisalaga ja kauplust teenindava õuealaga, siis saab neid kasutada otstarbekohaselt ainult siis kui hoida puhtana lumest, mis tähendab, et reostunud lumesulamisvesi antud pindadelt saab olema praktiliselt olematu. Värskest teisaldatud lumi murukattega alale ei kujuta sulamisel reostuse ohtu vaid on analoogne situatsioon tänasega.

Kinnistu siseselt on planeeritud paigaldada plastist kanalisatsioonitoru koos kahe liivapesaga restkaevuga kavandatud asfalkattega teede ja juurdeehituse katuse sademevee ära juhtimiseks. Asfalkatenditega pinnad on murukattega pindadest eraldatud tõstetud sõidutee äärekiviga (+10cm), mis väldib asfalkattega pindadelt sademevee sattumise murukattega pindadele. Vt. koondvõrkude ja vertikaalplaneerimise joonis lõige A-A leht 5.

Vertikaalplaneering on lahendatud selliselt, et kõik kalded on antud restkaevude suunas. Täpsemad restkaevude kõrgusmärgid ja sidumised antakse tööjooniste käigus.

**Arvutuslik kinnistu sadevee kogus** katuselt ja kõvakattega pindadelt saju intensiivsusel  $69 \text{ l/s.ha}$  on  $2709,9 \text{ m}^2 \times 69 \text{ l/s.m}^2 = 18,7 \text{ l/s}$ , millest  $11,2 \text{ l/s}$  juhitakse restkaevu RK-34 ja  $7,5 \text{ l/s}$  restkaevu RK-14.

Murukattega alalt suurusega  $700 \text{ m}^2$  immutatakse sademevesi pinnasesse koguses  $700 \times 69 = 4,8 \text{ l/s}$ .

Planeeritud restkaevude ja sademevee kanalisatsiooni täpne paiknemine lahendatakse järgnevatel projekteerimise staadiumites.

### 3.6.3. Elektri-ja sidevarustus

#### 3.6.3.1. Üldist.

Loksa linna, Tallinna tn 36 kinnistu detailplaneering, annab ehitusõiguse olemasoleva ärihoone laiendamiseks.

Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osaühing Elektrilevi (edaspidi Elektri-levi) tehniliste tingimustega nr 244021; 25.08.2016.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Telia Eesti AS tehniliste tingimustega nr 27302898; 20.09.2016.

#### 3.6.3.2. Arvutuslik elektri koormus.

Olemasoleva kaupluse arvutuslik elektri koormus on ligikaudu 90 kW( 3x160 A). Vastavalt detailplaneeringule, on kaupluse maksimaalselt lubatud suletud brutopind 3000 m<sup>2</sup>. .Kaupluse perspektiivne arvutuslik elektri koormus, on 120 kW, so 3x200 A.

Kuna olemasolev „Võrgu- ja elektrileping” lubab kasutada elektrivõimsust kuni 250 A, pole täiendavat elektrilist võimsust Elektrilevilt vaja taotleda.

#### 3.6.3.3. Elektrivarustuse süsteem.

Olemasoleva ärihoonet varustatakse elektrienergiaga Kaupluse alajaamast 0,4 kV kaabelliini kaudu. Liitumispunkt asub trafoalajaama 0,4kV jaotlas, seega kauplust toitev 0,4 kV kaabelliin kuulub krundi omanikule.

Planeeritaval alal asub Elektrilevi trafoalajaam koos 10 kV ja 0,4kV kaabelliinidega. Kõik need liinid ja trafoalajaam on nn talumiskohustusega rajatised Elektrilevi kasuks.

Planeerimislahendus tingib olemasoleva 10 kV kaabelliini nr 16120 ümbertõstmise, sest kaabelliin jääb kavandatava ehitise osa alla.

Elektrilevi 10 kV kaabelliini nr 16120 ümbertõstmine( projekt ja ehitus), toimub krundiomaniku kulul. Projektijuhtimist teostab Elektrilevi, va juhul, kui leping Elektrilevi ja maaomani-ku vahel näeb ette teisiti.

Kui Tarbija 0,4 kV kaabelliini ristlõige, ei ole piisav uue koormuse läbilaskmiseks, asendatakse ta uue 0,4 kV kaabelliiniga.

Ehitusprojektis, peab krundiomanik taotlema Elektrilevilt tehnilised tingimused” Võrgu ümberehitus tarbija kulul” ja täitma seal toodud nõuded.

#### 3.6.3.4. Sidevarustus.

Loksa kaupluse sidevarustuseks, on ehitatud side maakaabelliin sidekapist nr LOK104.

Planeerimislahendus, näeb ette uue side sisestusliini ehitamise. Ühenduspunktiks on sidekaev LOK-025.

Planeeritavat ala (kaupluse ees) läbib osaliselt Telia 6-avaline sidekanalisatsioon, mis on talumiskohustusega ala võrgu valdaja kasuks. Vajadusel, tuleb tugevdada sidekaevu LOK-024, mis jääb kavandatud autoparkla alla.

Ehitusprojektis, tuleb täpsustada sidevajadust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eestilt. Igasugune sidevõrgu ümberehitus, toimub kliendi kulul.

#### 3.6.3.5. Tee-ja territooriumi valgustus.

Tallinna tänava uus teevalgustus, on lahendatud OÜ Keskkonnaprojekt poolt. Planeeritava krundi valgustamiseks kasutatakse LED-lambiga valgusteid, millised kinnitatakse hoonele

### **3.7. Tuleohutusnõuded**

Hoone laiendus jääb naaberhoonetest enam kui 8 m kaugusele. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääs kinnistu sügavusse on tagatud kinnistu kahelt küljelt.

Tuleohutuse tagamisel on arvestatud *Eesti Standardis EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Lähim hüdrant, mis garanteerib tuletõrjevee vajaduse 15l/sek 3h jooksul, paikneb planeeritava krundi ees Loksa-Pärispea tee vastasküljel (Tallinna tänaval).

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda *Majandus- ja taristuministri määrusest 02.06.2015 nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Olemasoleva ja planeeritava hoone min tulepüsivusklass on TP3.

### **3.8. Piirangud, servituudivajadused**

#### **Valgejõgi**

- kallasrada 4m kõrgkalda ülemisest servast (*Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38*)
- veekaitsevöönd 10m (*Veeseadus §29*)
- ehituskeeluvöönd 50m (*Looduskaitseadus §38*)
- piiranguvöönd 100m (*Looduskaitseadus §37*)

#### **Teekaitsevöönd**

Loksa-Pärispea tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 50 meetrit.

*Ehitusseadustik § 71 lg3 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd*

#### **Elektripaigaldiste kaitsevöönd**

Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

#### **Servituudid**

Planeeritaval alal põhjustavad kitsendusi elektripaigaldise kaitsevööndid.



### **3.9. Kuritegevuse ennetamine**

Planeerimisel on lähtunud järgmistest kuritegevust ennetavatest meetmetest, mis on valitud *Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine* kirjeldatud soovitustest.

Turvalisuse tagamiseks peavad teed ja platsid olema hästi valgustatud, krundisisene välisvalgustus lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumides.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb soovitatavalt arvestada järgmisi nõudeid:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine;
- vandalismikindlad konstruktsioonid, turvauksed, turvalukud, sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- süttimatud prügianumad;
- piiratud ligipääs. Soovitav on kinnistu jõepoolne osa sulgeda piirdeaiaga.

## **4. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED**

### **4.1. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele ning ehituslubade taotlemisele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb planeeringu elluviimiseks teostada esimeses järjekorras järgmised toimingud:

- planeeringujärgsete teede ja tehnovõrkude väljaehitamine koostöös Maanteeametiga enne hoone ehitusloa (ehitisteatise) väljastamist
- nähtavust piiravate takistuste likvideerimine enne ehitusloa väljastamist;
- hoonestusprojektide koostamine;
- ehituslubade taotlemine hoonetele;
- hoonete vastuvõtmine

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevust 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 ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

### **4.2. Detailplaneeringu realiseerimisega tekkivate võimalike kahjude hüvitamine**

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitada naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi.

Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele ning ehitusloa taotlemisele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega tekkivate võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.