

1	SISUKORD	
2	Sissejuhatus.....	3
3	Kontaktvõõndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	3
4	Lähteandmed.....	3
4.1	Asukoht.....	4
4.2	Kitsendused maakasutusel.....	4
4.3	Tehnovarustus.....	4
4.4	Maa kuuluvus.....	4
4.5	Hoonestus.....	4
4.6	Teed.....	4
4.7	Haljastus.....	4
5	Planeerimise ettepanek.....	4
5.1	Kruntimise ettepanek.....	5
5.2	Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused.....	5
5.3	Haljastus ja heakord.....	5
5.4	Teed ja platsid.....	5
5.5	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
5.5.1	Veevarustus.....	6
5.5.2	Kanalisatsioon.....	6
5.6	Elekter.....	6
5.7	Side.....	6
5.8	Tuleohutuse abinõud.....	6
5.9	Keskkonnakaitse abinõud.....	7
5.10	Detailplaneeringu elluviimise kava.....	7

Joonised

Joonis 1	Asukoht põhikaardil 1:5000
Joonis 2	Lähteplaan 1:500
Joonis 3	Põhijoonis 1:500

Loksa linn Tallinna tn 49 detailplaneeringu liikluslahendus Reaalprojekt OÜ töö nr PI4066

Seletuskiri	1-5
Joonis 1	Liiklusjoonis 1:500
Joonis 2	Pöördekoridorid 1:500

Tallina tn 49 kinnistu detaiplaneering Loksa linnas. Seletuskiri.
Töö nr. DP1-09/14
Tellija: Loksa Linnavalitsus
Projekteerija: Loksa Linnavalitsus

Lisad

- *Maanteeameti kiri 21.10.2014 15-2/14-00120/731*
- *Elektrilevi 07.10.2014 tehnilised tingimused nr 224236*
- *Loksa Linnavolikogu 15.05.2014 otsus nr 20 Tallinna tn 29 detaiplaneeringu koostamise algatamise kohta*
- *Lähteseisukohad detaiplaneeringu koostamiseks Tallinna tn 49 kinnistul Loksa linnas kinnitatud Loksa Linnavalitsuse 03.06.2014 korraldusega nr 81*

SELETUSKIRI

2 Sissejuhatus

Tallinna tn 49 kinnistu detailplaneeringu aluseks on Loksa Linnavolikogu 15 mai 2014 otsus nr 20 Loksa linnas asuva Tallinna tn 49 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Eesmärgiks on kinnistu jagamine, ehitusõiguse seadamine uuele kinnistule, kuhu planeeritakse kütusetanklat.

Tallinna 49 kinnistu katastritunnusega 42401:005:0137, mille pindala on Maa-ameti andmeil 3943 m² ning maa on sihtotstarve ärimaa, asub Tallinna tänava ja Rohuaia tänava ääres. Rohuaia tänav on ühtlasi riigimaantee. Kavandatav tankla jääb Rohuaia tänava äärde.

3 Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub kehtiva Loksa linna üldplaneeringu kohaselt keskuse segahoonestusalal. Piiranguiks on riigimaantee (mis on ühtlasi Rohuaia tänav) kaitsevööndid, 10 kV maakaabliini ja 0,4 kV õhuliini, sidekaabli ning vee- ning- kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid. Samuti on piiranguks Tallinna tn 49 endise bussijaamahoone, kui kultuurimälestise kaitsevöönd. Kinnistut läbivad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning vana kanalisatsioonitorustik, mis on nüüd kasutusel sadevete kanalisatsioonina.

Planeeritavast kinnistust kirdes asuvad korruselamud, kagus üle Rohuaia tänava turg, eemal kaubanduskeskus, edelas kaubandushooned ja loodes koolikompleks.

Tallinna tn 49 kinnistu on hoonestatud Ehitiregistri andmeil ühe hoonega – kaubandushoone ehr 116043634. Hoone on kunagine bussijaam, kus asub kaks toitlustusettevõtet. Tänaasel päeval on endine bussijaam kultuurimälestis. Maapind planeeritaval alal on 0,5 m ja enam madalam kagupiiril asuvast Rohuaia tänavast.

4 Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Maanteeameti 21.10.2014 kiri nr 15-2/14-00120/731
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused nr 224236
- Pajupuu Holding OÜ poolt 2014 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 03JN14
- Loksa Linnavalitsuse 03.06.2014 korraldusega nr 81 aastal kinnitatud Tallinna tn 49 detailplaneeringu lähteseisukohad
- Loksa Linnavolikogu 15.05.2014 otsus nr 20 Tallinna tn 49 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- Loksa linna üldplaneering

- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

4.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Loksa linnas, Tallinna ja Rohuaia tänavate vahelisel alal. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

4.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on riigimaantee kaitsevööndid ning 0,4 kV õhuliini, vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndid, Tallinna tn 49 endise busijaama hoone kui kultuurimälestise kaitsevöönd.

4.3 Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbivad 10 kV maakaabel, 0,4 kV õhuliinid, sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sadevete kanalisatsioonitorustik Loksa-Viinistu maantee 11280 (Rohuaia tänav).

4.4 Maa kuuluvus

Tallinna tn 49 kinnistu omanik on Loksa linn.

4.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestatud ühe hoonega, praegune kaubandushoone, endine bussijaama hoone ehr 116043634.

4.6 Teed

Tallinna tn 49 kinnistu kagupiiril kulgev Loksa-Viinistu maantee 11280 (Rohuaia tänav) ja kergliiklustee, edelasse, planeeringualast väljapoole jääb 11285 Loksa-Pärispoea maantee (Tallinna tänav) ja loodesse Tallinna tänava lõik 2.

4.7 Haljastus

Planeeritaval maa-alal on aegade jooksul kujunenud haljastus, tulevase tankla alune plats on rohumaa, mis hiljuti puhastati võsast.

5 Planeerimise ettepanek

5.1 Kruntimise ettepanek

Tallinna tn 49 kinnistu krunditakse kaheks: Kruntimisel on arvestatud linna sooviga jagada olemasolev kinnistu kaheks erineva pindalaga katastriüksuseks 2807 m² ja 1136 m². Väiksemale jääb endine bussijaamahoone, suuremale kavandatakse tankla.

5.2 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Ehitise ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.
- Ehitise ehitisealune pind määratakse 1 m² täpsusega.
- Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust pinda.
- Uuele katastriüksusele nähakse ette võimalus ehitada kaks hoonet , maksimaalselt kaks korrust
 - Piirdeaedu ei kavandata
 - Ettepanek uus kinnistu nimetada Rohuaia tn 1A, hoonestatud kinnistu jääb Tallinna tn 49.

5.3 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev. Vajadusel tellitakse ehitusprojekti juurde haljastusprojekt.

5.4 Teed ja platsid

Tankla detailplaneeringu liiklукүsimused on lahendatud Reaalprojekt OÜ töö nr P14066 Sissesõit tulevasele tanklale kavandatakse olemasolevalt Rohuaia tänava (Loksa-Viinistu tee 11280) ja Tallinna tänava lõik 2 ühinemiskohalt, väljasõiduks kavandatakse pääs Rohuaia tänavale, sisse- ja väljasõitude vahe Rohuaia (Loksa-Viinistu tee 11280) tänaval on 62 m. Tallinna tn 49 ja Rohuaia tn 1 läbiv kruusatee likvideeritakse, tankla maa-ala planeeritakse, osalt asfalteeritakse, osalt jääb haljasalaks.

Riigimaanteele parkimist ei kavandata. Maanteeamet on teavitanud detailplaneeringu koostajat maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest, kusjuures Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid häiringute leevendamiseks planeeringualal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS§25¹, §253, §254). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Tehnovõrgud kavandatakse kõik Tallinna tn 49 ja Tallinna tänav lõik 2 piires, riigimaanteele neid ette ei nähta. Sadevete ärajuhtimine saab toimuma läbi SK1 ja SK2 restkaevude, kust need juhitakse endisesse kanalisatsioonitorustikku, edasi Valgejõkke.

Riigimaanteed sadeveed ei ohusta, kuna manatee on tulevase tankla maa-alast ca 0,5 m kõrgemal.

Detailplaneeringu mahus vertikaalplaneeringut ei kavandata, vaid see jääb tankla tööprojekti mahtu.

Parkimine toimub planeeritava tankla ja kaubandushoone kruntidel ning parkimiskohtade arvustuse aluseks on võetud EVS 843:2003 tabel 10.1 punktid 6 ja 7.

Kõik arendusalaga seotud projektid tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

5.5 Veevarustus ja kanalisatsioon

5.5.1 Veevarustus

Veega liitumine toimub kohalikul teemaal kulgeva Loksa ühisveevärgi torustikuga Tallinna tn lõik 2 asuvast kaevust. Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm. Enne hoone sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

5.5.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooniga liitumine uuel katastriüksusel toimub linna ühiskanalisatsiooni Tallinna tänav lõik 2 asuvasse kaevu.

5.6 Elekter

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 224236, mille kohaselt nähakse ette liitumiskilp olemasolevalt 0,4 kV mastilt, mis asub bussijaama hoone kaguservast ca 9 m kagus.kinnistul. Sealt veetakse tarbija peakilpi maakaabel.

5.7 Side

Sidelahendused kavandatakse mobiilside basil, operaatori valib omanik.

5.8 Tuleohutuse abinõud

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

Tuletõrje veevõtuks saab kasutada läheduses asuvaid Loksa linna hüdrante -Tallinna tn 49 kirdeosas, Tallinna tn 47 kagu-edelanurgal ja Rohuaia tn 4 lõuna pool reformimata riigimaal.

5.9 Keskkonnakaitse abinõud

Põhiliselt keskkonda ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhitakse linna ühiskanalisatsiooni.

Veel on reostusteguriks maa-aluse kütusemahuti tuulutustoru, mis on 6 m kõrge ja kinnitatakse kommunikatsioonikioski seinale. Vedelkütuse käitluse puhul üle 1000 m³ aastas tuleb hankida välisõhu erisaaste luba.

Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi on radoonisisaldus Loksal normaalse radoonisisaldusega pinnas, so 30-50 kBq/m³. (<http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=1104424/Binder1evelyn.pdf>)

Kaardilt nähtub, et suurema radoonisisaldusega pinnased asuvad balti klindi peal, Loksa linn asub aga mere pool balti klinti.

5.10 Detailplaneeringu elluviimise kava

Peale kooskõlastatud tööprojekti esitamist Loksa Linnavalitsus väljastab ehituloa(d) tankla rajamiseks vajalike ehitustööde, sh kommunikatsioonide rekonstrueerimiseks-rajamiseks ning teede ja platside rajamiseks planeeritaval kinnistul.

Esmajärjekorras teostatakse maa-alused tööd ning teede ja platside rajamine, seejärel maapealne osa. Peale tanklakompleksi valmimist väljastab Loksa Linnavalitsus tanklakompleksile kasutusloa(d).

Seletuskirja koostas: V. Uett